



8.3.2016

Akp/1

1

Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueen (Käpyläntie 11, Kunnalliskodintie 2 ja 4) asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi (nro 12389) (a-asia)

HEL 2013-005264 T 10 03 03

Ksv 2482_1

Esitysehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 8.3.2016 päivätyin 26. kaupunginosan (Koskela) kortteleiden 26961–26972, osan korttelia 26979 ja katualueen asemakaavaehdotuksen ja korttelin 26979 tonttien 8 ja 9 sekä katualueen (muodostuu uusi kortteli 26969) ja 25. kaupunginosan (Käpylä) korttelin 25881 tontin 3 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12389 hyväksymistä.

Samalla lautakunta päättää

- asettaa ehdotuksen nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Tiivistelmä

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Koskelan sairaalan ja pesuloiden aluetta, joka sijaitsee Koskelan kaupunginosan lounaiskulmassa Käpylän ja Toukolan rajalla.

Kaavaratkaisu mahdollistaa sairaala-alueen kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaiden rakennusten suojelemisen ja muuttamisen asuinkäyttöön sekä alueen täydennysrakentamisen. Tehokkaiden kortteleiden sijoittaminen tiiviisti alueen reunoille säilyttää puistoalueet laajasti yhtenäisinä ja osana alueelle ominaista identiteettiä. Tiivis rakentaminen suojaa pihvoja ja puistoaluetta liikenteen melulta.



Kaava mahdollistaa vanhusten monipuolisen palvelukeskuksen uudisrakennuksen, pysyvien päiväkotipalveluiden sekä päivittäistavarakaupan sijoittumisen alueelle. Kaava luo lisäksi mahdollisuuksia uusien palveluiden ja kivijalkaliiketilän syntymiselle sekä virkistysmahdollisuuksien säilyttämiselle. Kulkuyhteyksiä on mahdollista rakentaa ja kehittää alueella niin, että jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita sekä houkuttelevuutta voidaan parantaa. Vararaidetyhteys turvaa raitioliikenteen toimintaedellytyksiä ongelmatilanteissa.

Kaava-alueelle on suunniteltu asuntoja noin 3 000 uudelle asukkaalle, joista noin 250 asukasta sijoittuisi monipuoliseen palvelukeskukseen muistisairaiden ryhmäkoteihin.

Suunnitellun uuden asuinrakentamisen (AK), asuin- ja liikerakentamisen (AL) sekä asumiseen muutettavan kerrosalan (AK/s) määrä suunnittelualueella on 107 847 k-m², josta 14 377 k-m² tulee käyttötarkoitusten muutoksista. Lisäksi olemassa olevaa asuinkerrosalaa on 8 595 k-m² ja sosiaali- ja terveystoimen tarpeisiin on osoitettu erityisasumisen ja siihen liittyvien palveluiden (AKS) kerrosalaa 20 000 k-m² monipuolista palvelukeskusta varten.

Asuinkerrosalan lisäksi yhteensä 830 k-m² on osoitettu maantasokerroksissa liiketiloihin (AK) ja 1 800 k-m² päivittäistavarakaupan tiloiksi (AL/m).

Olemassa oleviin rakennuksiin on osoitettu 670 k-m² asukkaiden yhteistilaa ja 4 700 k-m² lähipalveluille (PL), lähinnä päiväkotipalvelujen tuottamiseen 200–300 lapselle.

Yhteensä kerrosalaa kaava-alueella on 143 772 k-m². Kaava-alueen aluetehokkuus on noin 1,0. Korttelitehokkuudet vaihtelevat 0,35–3,36 välillä ja on keskimäärin 1,73.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista, koska sen avulla voidaan toteuttaa asuntotuotantotavoitetta, tarjota kohtuuhintaisia asuntotontteja ja luoda puiston avulla edellytyksiä hyvälle kaupunkielämälle ja erilaisten ihmisten kohtaamiselle. Kaavaratkaisun avulla on myös mahdollista tasapainottaa Koskelan alueen vuokratulovaltaisuutta.

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Esittelijän perustelut



Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavaehdotuksen mukainen. Helsingin uudessa yleiskaavaehdotuksessa (kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2015) alue on asuntovaltaista aluetta A2. Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalveluiden sekä lähipalveluiden käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0. Alueen keskeisten katujen varsille tulee mahdollistaa liike- ja muuta toimintaa.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830/1 (tullut alueella voimaan 10.6.2011) mukaan alueella on kaupungin pintakallio-alueita. Alueella on lisäksi nykyisiä rakennettuja maanalaisia tiloja. Nyt laadittu asemakaavan muutos on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Sairaalan alue sijaitsee Kunnalliskodintien, Koskelantien LPA-alueen ja Käpylääntien välisessä kolmiossa. Pesuloiden tontit sijaitsevat sairaalan alueen pohjoispuolella Kunnalliskodintien varrella.

Sairaalan alue on ilmeeltään puistomainen. Kunnalliseksi vaivaistaloksi rakennettu laitos on toiminut myöhemmin kunnalliskotina ja sairaalana. Sairaalan alueella on yhteensä 14 rakennusta, jotka on rakennettu vuosina 1910–1961. Tällä hetkellä rakennuksissa toimii mm. vanhusten monipuolinen palvelukeskus, päiväkotia, ravintokeskus ja pakolaisten vastaanottokeskus. Rakennukset ovat olleet pitkään vajaakäytössä ja soveltuvat huonosti nykyiseen pääkäyttönsä ryhmäkodeiksi. Alueella on myös kappeli, rakennuksia yhdistävä maanalainen käytäväverkosto ja väestönsuoja.



Käpyläntien varrella sijaitsevista asuinrakennuksista kaksi on HEKA-Kumpulän hallinnoimia vuokrataloja ja kahdessa toimii Lilinkotisäätiön mielenterveyskuntoutujien palvelutalo Koskikoti. Kunnalliskodintien pohjoispuolella sijainneet pesularakennukset ja höyrylaitos on purettu. Olemassa olevaa puistomaista aluetta on suunnittelualueella noin 59 600 m².

Koskelan sairaala-alue ja Kunnalliskodintie on asemakaavoittamaton. Pesuloiden tontit ovat ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY). Alueelle saa rakentaa pesulatoimintoja palvelevia rakennuksia. TY-tonteille saa sijoittaa asuntoja ainoastaan kiinteistöjen henkilökuntaa varten. Antti Korpintie on asemakaavassa katualuetta. Korttelissa on rakennusoikeutta yhteensä 22 050 k-m². Kaava-alueen eteläisin osa on autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto



8.3.2016

Akp/1

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- asuntotuotantotoimisto (ATT)
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- liikuntavirasto
- nuorisoasiainkeskus
- opetusvirasto
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- sosiaali- ja terveystoimisto
- varhaiskasvatusvirasto
- ympäristökeskus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevissa viranomaisten kannanotot kohdistuivat:

Museoviraston ja maakuntamuseoiden välisen yhteistyösopimuksen perusteella Helsingin kaupunginmuseo esitti kannanoton, joka kohdistui täydennysrakentamisen sovittamiseen ympäristön arvoihin ja niistä tehtävien selvitysten tarpeellisuuteen. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n kannanotto kohdistui vesihuollon suunnittelemiseen kustannusarvioineen. Kiinteistöviraston geoteknisen osaston kannanotto kohdistui kalliopysäköinnin ja yhdistetyn väestönsuojan tutkimiseen alueelle. Rakennusviraston kannanotto kohdistui alueen merkitykseen osana kaupungin viheralueverkostoa. Sosiaali- ja terveystoimiston kannanotto kohdistui monipuolisen palvelukeskuksen mitoittamiseen ja sijoittamiseen kaava-alueelle uudisrakennukseen sopivalle paikalle. Ympäristökeskuksen kannanotto kohdistui riittävään ympäristöhäiriöiltä suojaamiseen.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että edellytetyt selvitykset tehty. Selostuksessa ja sen liitteissä on esitetty vesihuollon uudisrakentaminen ja johtosiirrot kustannusarvioineen. Alueen puistojen säilyttäminen mahdollisimman laajoina ja yhtenäisenä osana kaupungin viheralueverkostoa on ollut suunnittelun yhtenä keskeisenä tavoitteena. Osallisten listaan on tehty pyydetyt korjaukset. Yhteistyötä sosiaali- ja terveystieteiden kanssa monipuolisen palvelukeskuksen suunnittelemiseksi esitettyjen tavoitteiden mukaisesti on jatkettu säännöllisin suunnittelukokouksin. Liikenteen haittojen torjuminen on otettu yhdeksi lähtökohdaksi suunnittelussa ja pesuloiden alueen maaperän kunnostus on lisätty asemakaavamääräyksiin. Alueen suunnittelu on edennyt yhteistyössä kaupunginmuuseon, ympäristökeskuksen, kiinteistöviraston ja rakennusviraston, varhaiskasvatusviraston ja opetusviraston kanssa.

Periaatevaihtoehtojen osalta viranomaisten kannanotot kohdistuivat:

Museoviraston ja maakuntamuseoiden välisen yhteistyösopimuksen perusteella Helsingin kaupungin museo esitti kannanoton, joka kohdistui täydennysrakentamisen sovittamiseen ympäristön arvoihin, niiden säilyttämiseen ja alueesta tehtävien selvitysten sekä yhteistyön tarpeellisuuteen. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n kannanotto kohdistui vesihuollon suunnittelemiseen kustannusarvioineen sekä kiinteistöjen jätehuollon järjestämiseen. Rakennusviraston kannanotto kohdistui ympäristön säilyttämistavoitteisiin ja alueen merkitykseen kaupungin viheralueverkostossa, puistojen ja kulkuyhteyksien säilyttämiseen, palveluille varattavien piha-alueiden riittävyteen sekä uusien katujen ja aukioiden tarpeettomuuteen, ja samalla positiivisesti esitettyyn vaikutusten vertailuun. Sosiaali- ja terveystieteiden kannanotto kohdistui monipuolisen palvelukeskuksen mitoittamiseen ja sijoittamiseen kaava-alueella uudisrakennukseen sopivalle paikalle, johon vaihtoehdossa C nähtiin edellytyksiä. Ympäristökeskuksen kannanotto kohdistui positiivisella tavalla valittuun kaavan vertailevaan suunnittelutapaan, ratkaisun kaupunkirakenteen tiivistämiseen joukkoliikenteen vaikutusalueella ja vähäpäästöisten liikkumistapojen tukemiseen, joita C tehokkaimmin toteuttaa ja huomio kohdistui myös riittävään ympäristöhäiriöiltä suojaamiseen, energiatehokkuuteen, hulevesien käsittelyyn ja viherkertoimen käyttöön. Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kannanotto kohdistui rakennettavan vararaideyhteyden aiheuttamiin häiriöihin ja niiden suojaamiseen, sekä sujuvan yhteyden ylläpitämiseen. Kiinteistöviraston kannanotto kohdistui asuntotuotantotavoitteisiin, asutuksen vaikutuksiin lähipalveluverkkoon, sosiaali- ja terveystoimen toimintojen sijoittamistarpeeseen, vanhan ja uuden rakennusoikeuden yhdistämisen, selkeiden pysäköintijärjestelyjen tavoitteisiin ja alueen merkitykseen kaupungin talouteen. Kannanotto sisälsi pyynnön tutkia vaihtoeht-



toon C pohjautuvaa ratkaisua, joka kannanoton mukaan vastaa parhaiten asetettuihin määrällisiin ja laadullisiin asuntopoliittisiin tavoitteisiin, tukee parhaiten kaupungin taloutta, varmistaa palveluverkon ylläpidon ja kehittämisen alueella. Ratkaisu mahdollistaa parhaiten vastuullisen ilmastoystävällisen ja ekologisen maankäytön, turvaa vanhan kulttuuriympäristön säilymisen sekä riittävimmit viheryhteydet - ja pihat luoden viihtyisän ja urbaanin olemassa olevaa rakennettua omaisuutta kunnioittavan kaupunkiympäristön.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehtoista esitetyt kannanotot on otettu huomioon kaavoituksessa siten, että niissä esitetyt tarvittavat selvitykset on teetetty. Alueen suunnittelu on edennyt yhteistyössä kaupungin museon, ympäristökeskuksen, kiinteistöviraston ja rakennusviraston, varhaiskasvatusviraston ja opetusviraston kanssa. Eri tahojen yhteistyössä esittämät tavoitteet on otettu huomioon kaavaa laadittaessa. Uudisrakentamisen sijoittaminen, massoittelu ja korkeudet on sovitettu ympäristön arvoihin ja ominaisluonteeseen ottaen huomioon mahdollisimman laajojen viheralueiden ja yhteyksien säilyminen ja muodostuminen sekä alueen toteuttamiskelpoisuus myös alueelle tulevan huollon ja tekniikan osalta. Uuden asutuksen vaikutus lähipalveluverkkoon on arvioitu. Vanhojen rakennusten säilyminen ja kehittäminen uuteen käyttöön ovat olleet tavoitteena kaavaratkaisua valmisteltaessa. Vanhojen rakennusten pysäköinti on järjestetty pääosin maantasopysäköintinä erillään uusien rakennusten laitospysäköinnistä. Monipuolisen palvelukeskuksen korttelialueen suunnittelua on ohjattu tiiviissä yhteistyössä sosiaali- ja terveystieteiden kanssa. Kaavassa keskus ryhmäkoteineen on sijoitettu ympäristöön, johon on mahdollista muodostaa esteettömyyden erikoistason aluetta. Kunnalliskodintien ja Koskelan akselin varrelle on mahdollista sijoittaa myös kaikille kaupunkilaisille suunnattuja palveluja. Kaavassa on suunnitteluratkaisuin ja määräyksin pyritty melun torjunnan ja riittävän ilmanlaadun varmistamiseen sekä hulevesien käsittelemiseen yhteisesti puistoalueilla. Kaavaan on merkitty autopaikkojen laskentaohjeen mukaiset mahdollisuudet autopaikkojen vähentämiseen. Rakennusten suuntauksella ja vesikatoille sijoitettavilla aurinkopaneeleilla pyritään luomaan edellytyksiä nollaenergiatalon tavoitteiden saavuttamiseen. Kunnalliskodintien suunnittelu on edennyt samanaikaisesti kaavasuunnittelun kanssa ja vararaideyhteys on otettu huomioon suunnittelussa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanotot ja vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Mielipiteet



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi mielipidekirje. Lisäksi saatiin yksi mielipidekirje ja yksi ehdotus kumppanuuskaavoituksesta nähtävilläolon jälkeen. Suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat alueen täydennysrakentamisen sijoittamiseen, asukaskoostumuksen monimuotoisuuden edistämiseen omistusasumista lisäämällä erityisesti myös Kunnalliskodintien pohjoispuolella ja tulevien rakennusten korkeuksiin sekä olemassa olevien puistoalueiden, vehreyden ja laajojen piha-alueiden sekä arvokkaiden rakennusten säilyttämistarpeisiin. Uutta rakentamista ja alueen kehittämistä pidettiin yleisellä tasolla toivottavana. Ehdotuksessa kumppanuuskaavoituksesta esitettiin vanhusten palvelukeskusta ja senioritaloja tonteille 26979/ 8 ja 9. Samassa yhteydessä näistä tonteista on esitetty tontinvaraushakemus kiinteistövirastolle.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että mahdollisuudet asumismuotojen monipuolisuudelle ovat asemakaavassa olemassa. Kiinteistövirasto vastaa tontinluovutuksesta. Uudisrakentamisen sijainti ja rakennusten korkeudet ovat pääosin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä visiointi-illassa esitettyjen mielipiteiden mukaisia. Olemassa olevat rakennukset on pääosin säilytetty ja muutettu asumiseen sekä lähipalveluja varten. N-rakennus ja D-rakennus on tarkoitus purkaa, mitä ei vastustettu mielipiteissä.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehtoja koskevia mielipidekirjeitä saapui kahdeksan. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa, puhelimitse ja verkkokeskustelussa.

Mielipiteet kohdistuivat vaihtoehtojen vertailuun, kaupunkikuvaan ja korttelirakenteeseen, puiston säilyttämiseen, kaupunkielämän laatuun ja vilkkauteen, asukkaiden määrään ja rakentamisen laajuuteen ja mitataavaan, asuntojen hallintamuotoihin, kulkuyhteyksiin, palveluiden tarpeeseen, pysäköintiratkaisuihin ja monipuolisen palvelukeskuksen sijaintiin.

KSV forum -verkkokeskustelussa kommentteja tuli 97. Alueelle toivottiin paljon asukkaita, rakennuksia rajaamaan tiivistä kaupunkitilaa, suojaisia pihvoja ja tiiviitä kortteleita ja puistojen säilymistä, kulkuyhteyksien paranemista alueella ja sen läpi sekä julkisen liikenteen parantamista. Vaihtoehtoa C pidettiin suurimmassa osassa kommentteissa parhaana jatkosuunnitteluun. Linkki verkkokeskusteluun:

http://www.ksv.hel.fi/keskustelut/aiheet/koskelan_sairaala_alue

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten että suunnittelua on jatkettu vaihtoehto C:n pohjalta ja esitetyt mielipiteet on otettu mukaan suunnittelun tavoitteisiin pääosin sellaisinaan. Ristiriitaisten tavoitteiden



osalta on pyritty löytämään yhteistyöllä ratkaisu, joka mahdollistaa molempien tavoitteiden saavuttamisen parhaimmalla tavalla. Esimerkiksi esitetty toive avarista piha-alueista on pyritty toteuttamaan visuaalisesti ja toiminnallisesti avaamalla tehokkaat ja tiiviit piha-alueet puistoihin, jotka on pyritty säilyttämään mahdollisimman laajoina tavoitteen mukaisesti. Katuja rajaavien rakennusten välistä on kapeita näkymiä korttelien läpi puistoon ja entiseen sairaalamiljööseen. Urbaania katutilaa on pyritty luomaan rajaamalla katuja rakennuksilla, joiden ensimmäisiin kerroksiin on varattu tilaa kivijalkaliiketoilille, palveluille sekä päivittäistavarakaupalle. Yhteen olemassa olevaan sairaalapaviljonkiin piha-alueineen on suunniteltu tiloja lasten päivähoidon tarpeisiin. Myös ulkopuolisille toiminnallisista ja muita palveluja tarjoavan monipuolisen palvelukeskuksen suunnittelu sijainniltaan ja yhteyksiltään parhaalle paikalle Kunnalliskodintien pohjoispuolelle yhteistyössä sosiaali- ja terveystieteiden kanssa on ollut myös keskeisenä tavoitteena kaavaratkaisussa. Rakennusten korkeudet on sovitettu ympäristöönsä. Kappeli on osoitettu yhteistilaksi koko Kunnalliskodintien eteläisen puolen asukkaiden käyttöön. Näköyhteys Koskelantielle ja väljyys kappelin ympärillä on säilytetty. Alueelle on suunniteltu reittejä yhdistämään Koskelaa ja Käpylää sekä kolmea suunnittelualueen puistoa.

Muilta osin mielipiteissä esille tuodut tavoitteet koskivat kaavan valmistelun jälkeisiä toimenpiteitä, toimintojen sijoittamista tai ratkaisuja, jotka eivät koskeneet kaavan valmistelua ja jotka ratkaistaan jatkosuunnittelussa ja toteuttamisen aikana.

Kannanottoina, mielipiteinä ja verkkokeskustelussa saadun palautteen pohjalta suunnittelua jatkettiin vaihtoehto C:n, Suojaisat tehokorttelit, pohjalta. Lokakuussa 2015 palautteen perusteella kehitetystä suunnitelmasta sekä liikenteellisistä ratkaisuista tiedotettiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle, hallintokuntien edustajille ja lisäksi uutiskirjeessä, Facebook-sivuilla, lehdistötiedotteessa sekä Kerro kartalla -nettipalvelussa. Kaavatyön jatkamiseksi saatiin vapamuotoisilla sähköposteilla alla olevia kommentteja.

Yhteenveto kaavaratkaisusta saaduista kommentteista

Sosiaali- ja terveystieteiden kommentti kohdistui kaavamääräyksien riittävään väljyyteen monipuolisen palvelukeskuksen suunnittelemiseksi toiminnallisesti tavoitteiden mukaisena, toiminnan tukemiseen mahdollistamalla alueelle yksityistä iäkkäiden asumista ja puistoalueille järjestettäviin yhteyksiin. Ympäristökeskuksen kommentti kohdistui riittävään ympäristöhäiriöiltä suojaamiseen, hulevesien käsittelyyn ja viherkertoimen käyttöön. Rakennusvirasto nostaa kommentissaan esille pelustusreittien tarpeen, huoltoajon ja saattoliikenteen järjestelyt, infran reitityk-



8.3.2016

Akp/1

sen, rakennusalojen sijoittuminen suhteessa yleiseen alueeseen sekä hulevesien viivytys- ja tulvareitit.

Esitetyt kommentit on otettu huomioon kaavan valmistelussa kaavamääräyksin. Pelastuskaavio ja liikennesuunnitelma on laadittu kaavatyön kanssa rinnakkain. Hulevesien käsittelystä on määräyksiä ja merkintöjä kaavakartassa. Teknistaloudelliset suunnitelmat on selostuksen liitteenä kustannusarvioineen. Monipuolisen palvelukeskuksen kaavamääräykset on laadittu mahdollisimman väljiksi ja toimivat esteettömät yhteydet on suunniteltu Kunnalliskodintien eteläiselle alueelle Rohtotarhaan. Erityisasumisen ja palvelujen korttelialueen läheisyydessä on jo olemassa yksityistä iäkkäiden asumista. Ympäristökeskuksen esittämät tavoitteet on toteutettu kaavamääräyksin suunnitteluratkaisuin.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipidekirjeet sekä vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia (10/2015, Alv 0 %) seuraavasti:

Esirakentaminen	5 milj. euroa
Kadut ja liikennealueet	3 milj. euroa
Puistoalueet	2,5 milj. euroa
Julkiset rakennukset	13 milj. euroa
Yhteensä	24 milj. euroa

Esirakentamisen kustannusarvio pitää sisällään olemassa olevien ja kaupungin hallussa olevien rakennusten (N- ja D-rakennukset) purkukustannukset, olemassa olevan väestönsuojan kunnostustoimenpiteet, sekä Kunnalliskodintien kunnallistekniikan uudelleen rakentaminen vararaitteen toteuttamiseen varautumiseksi. Johtosiirtojen osuus kustannuksista on noin miljoona euroa.

Kaava-alueen katujen, sekä ympäröivien katujen muutostöistä on arvioitu aiheutuvan kustannuksia noin 2,5 miljoonaa, sekä alueen eteläosan pysäköintialueen laajennus- ja muutostöistä noin 500 000 euroa. Kustannusarvio ei sisällä raitiotien kustannuksia.



Puistoalueilla kunnostetaan puistoalueita säilyttäen nykyisiä puita ja istutuksia, sekä palautetaan alkuperäisen puistosuunnitelman osia. Puistoalueen eteläosassa on varauduttu hulevesien viivytysaltaan rakentamiseen. Puistoalueiden toteuttamisesta hulevesiaiheineen on arvioitu aiheutuvan kustannuksia noin 2,5 miljoonaa euroa. Puistoalueiden kustannukset tulevat täsmentymään laadittavan yleissuunnitelman pohjalta.

Sairaala-alueen F-rakennukseen on suunniteltu sijoitettavan alueella nykyisin toimiva lasten päiväkoti. Kunnostus- ja muutostyön arviointi edellyttää tarkempaa suunnittelua, mutta alustavasti työn suuruusluokaksi voidaan arvioida noin 10–15 miljoonaa euroa. Kustannus täsmentyy lopullisen tilanjaon ja suunnitelmien myötä.

Uutta kerrosalaa kohden kustannuksia aiheutuu noin 260 €/k-m².

Uudesta kaavoitettavasta kerrosalasta kaupungille on arvioitu kertyvän tonttien rakennusoikeuden myymisestä ja vuokraamisesta noin 55 miljoonaa euroa. Lisäksi tuloja kertyy käyttötarkoituksen muutoksista nykyisten sairaalarakennusten muuttuessa asuinkäyttöön, josta neuvotellaan tulevien käyttäjien tai rakennuttajien kanssa.

Muut kustannukset ja tonttitalous

Uuden rakentamisen tarvitseman vesihuoltoverkoston rakentamiskustannuksiksi on arvioitu noin 650 000 euroa. Sähköverkon rakentamiskustannukset ovat noin 800 000 euroa. Näistä kustannuksista vastaavat verkonhaltijat.

Nykyinen kappelirakennus on suunniteltu muutettavan alueen asukkaiden yhteiskäyttöisiksi tiloiksi, eikä sen kustannuksia ole arvioitu. Alueen pohjoisosaan on suunniteltu monipuolinen palvelukeskus sekä ryhmäkoteja, eikä näiden rakentamiskustannuksia ole laskelmissa otettu huomioon.

Alueen maaperä mahdollistaa rakennusten perustamisen pää-osin kalliion- tai maanvaraisesti. Pysäköinti järjestetään pääosin tonteilla rakenteellisesti, mutta osa paikoista voidaan sijoittaa myös maantasoon. Edulliset perustamismahdollisuudet edistävät kohtuuhintaisen asuntuotannon edellytyksiä.

Kunnalliskodintien vesihuoltomuutokset eivät liity kaavaratkaisuun ja ne lasketaan erikseen vararaideryhteyden suunnittelun yhteydessä.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin
+358 9 310 1673
Faksi
+358 9 310 37409

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



8.3.2016

Akp/1

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä (HSY)
- Liikennevirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- asuntotuotantotoimisto (ATT)
- Helsingin kaupungin asunnot Oy
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kaupunginmuseon johtokunta / kaupunginmuseo
- kiinteistölautakunta/kiinteistövirasto
- nuorisolautakunta/nuorisoasiainkeskus
- opetuslautakunta/opetusvirasto
- pelastuslautakunta/pelastuslaitos
- rakennuslautakunta/rakennusvalvontavirasto
- sosiaali- ja terveyslautakunta / sosiaali- ja terveystoimisto
- varhaiskasvatuslautakunta / varhaiskasvatusvirasto
- yleisten töiden lautakunta / rakennusvirasto
- ympäristölautakunta/ympäristökeskus
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuuluvaa aluetta.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Seniorien asunnonhankinnan tuki ry on ilmoittanut haluavansa olla mukana kumppanina jo kaavoittamassa aluetta ja toteuttamassa sitä.

As Oy Voudintie 4 on pyytänyt tietoa kaavan edistymisestä ja siihen liittyvistä päätöksistä.



As Oy Helsingin Juhana Herttuan tie 17 on pyytänyt tietoa alueen asemakaavamuutoksista ja suunnittelusta.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Paula Kinnunen, arkkitehti, puhelin: 310 37141
paula.a.kinnunen(a)hel.fi
Antti Varkemaa, projektipäällikkö, puhelin: 310 37053
antti.varkemaa(a)hel.fi
Jaakko Heinonen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37118
jaakko.heinonen(a)hel.fi
Suvi Hokkanen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37255
suvi.hokkanen(a)hel.fi
Maija Lounamaa, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37258
maija.lounamaa(a)hel.fi
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218
riitta.salastie(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12389 kartta, päivätty 8.3.2016
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12389 selostus, päivätty 8.3.2016
- 5 Havainnekuva 8.3.2016
- 6 Ilmakuvasovitus
- 7 Tilastotiedot
- 8 Kuvaliite suojelukohteista
- 9 Vuorovaikutusraportti 8.3.2016, Kaavakävelyn 10.6.2013 muistio, Viisiointi-illan 5.9.2013 muistio, Kävelykierros ja vaihtoehtojen arviointitilaisuuden 22.10.2014 muistio, Periaatevaihtoehtojen vaikutusten arviointi 20.10.2014
- 10 Käpylän tyyliin vai Koskelan Manhattan? -verkkokeskustelu
- 11 Rakennushistoriallinen selvitys
- 12 Ympäristöhistoriallinen selvitys
- 13 Mielipiteiden lähettäneet -luettelo
- 14 Mielipidekirjeet
- 15 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



8.3.2016

Akp/1

Liite 7
Liite 9

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Erroll, Hakola