



10.12.2013

Akp/4

## § 418

### Ruskeasuo ja Laakso, Tilkanvierron senioritalon asemakaavan muutosehdotus (nro 12237)

HEL 2013-001788 T 10 03 03

Ksv 3481\_2, Mannerheimintie 97, karttaruutu G4/P3

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 10.12.2013 päivätyn 16. kaupunginosan (Ruskeasuo) korttelin 16712 tontin 5 ja katualueen sekä 18. kaupunginosan (Laakso) katu-, puisto- ja suojaviheralueiden (muodostuu uusi kortteli 18627) asemakaavan muutosehdotuksen nro 12237 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

## Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

## Lisätiedot

Sanna Lahti, arkkitehti, puhelin: 310 64424  
sanna.lahti(a)hel.fi  
Anu Kuutti, projektipäällikkö, puhelin: 310 37154  
anu.kuutti(a)hel.fi  
Seija Narvi, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37255  
seija.narvi(a)hel.fi  
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37311  
matti.neuvonen(a)hel.fi  
Taneli Nissinen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37447  
taneli.nissinen(a)hel.fi  
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248  
peik.salonen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 [Sijaintikartta](#)
- 2 [Ilmakuva](#)
- 3 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12237 kartta, päivätty 10.12.2013](#)
- 4 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12237 selostus, päivätty 10.12.2013](#)
- 5 [Havainnekuvia kohteesta, 10.12.2013](#)
- 6 [Tilastotiedot](#)
- 7 [Keskustelutilaisuuden 11.6.2013 muistio](#)



10.12.2013

Akp/4

- 8 [Osa päätöshistoriaa](#)  
9 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12237 selostus, päivätty 10.12.2013, päivitetty Kslk:n 10.12.2013 päätöksen mukaiseksi](#)

## Otteet

### Ote

Hankkeen toteuttaja

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 6

Muutoksenhakukielto, valmistelu

## Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäneenä

- lähettää 10.12.2013 päivätyn 16. kaupunginosan (Ruskeasuo) korttelin 16712 tontin 5 ja katualueen sekä 18. kaupunginosan (Laakso) katu-, puisto- ja suojaviheralueiden (muodostuu uusi kortteli 18627) asemakaavan muutosehdotuksen nro 12237 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Samalla lautakunta päättäneenä esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

## Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa asumisen kehittämisen ja parantamisen Mannerheimintien varrella hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palveluiden äärellä.

Uusi 3–7-kerroksinen asuintalo rakennetaan Tilkanvierron ja Mannerheimintien rajaamalle kolmiomaiselle puisto- ja suojaviheralueelle, jossa nykyisin on koirapuisto. Paikalle muodostuu uusi AK-korttelialue (kortteli 18627). Asuintaloon tulee itsenäiseen asumiseen tarkoitettuja, palvelu- ja turvajärjestelmään kytkettyjä asuntoja erityisesti ikääntyvien pariskuntien käyttöön. Olemassa oleva palvelutalo Folkhälsans Seniorhus i Helsingfors Mannerheimintie 97:ssä (tontti 16712/5, yleisten rakennusten korttelialue Y) kytketään kokonaisuuteen Tilkanvierron ylittävän ulokkeen kautta. Katutasoon Mannerheimintien puolelle rakennetaan liiketilaa. Uusi, nykyistä suurempi koirapuisto rakennetaan Ratsastien varteen Keskuspuiston reunaan. Tilkanvierron ja Mannerheimintien risteystä siirretään 25 metriä nykyistä etelämmäksi. Keskuspuiston ja Pikku Huopalahden välinen Mannerheimintien alittava kulkuyhteys säilyy.

Yleisten rakennusten korttelialueella (Y) 16712/5 rakennusoikeus säilyy nykyisenä, 10 500 k-m<sup>2</sup>.



Asuinkerrostalojen korttelialueella (AK) 18627/1 rakennusoikeus on asumiselle 7 250 k-m<sup>2</sup> ja kahvila-, liike- ja muille asiakaspalvelutiloille 250 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaava-alueen rakennusoikeus lisääntyy yhteensä 7 500 k-m<sup>2</sup>.

## Esittelijä

### Alueen sijainti

Alue sijaitsee Ruskeasuon ja Laakson kaupunginosien rajalla. Alue rajautuu lännessä Mannerheimintiehen, pohjoisessa Kiskontiehen, idässä Koroistenkujaan ja kaakossa Tilkanviertoon. Kaava-alueeseen kuuluu nykyinen Samfundet Folkhälsan i svenska Finland rf:n tontti (16712/5) Mannerheimintie 97:ssä, sen eteläpuolella sijaitseva katualue, Tilkanvierron alikulun kohta ja koirapuisto sekä Tilkanvierron ja Mannerheimintien risteysalue ja sen kolmiomainen puistoalue.

### Lähtökohdat

Hankkeesta järjestettiin yhteistyössä Samfundet Folkhälsan i svenska Finland rf:n kanssa arkkitehtuurikilpailu vuonna 2012. Voittanutta ehdotusta on käytetty asemakaavatyön pohjana.

Alue kuuluu yleiskaavan osoittamaan Keskuspuiston alueeseen. Nyt laadittu asemakaavan muutos poikkeaa yleiskaavasta siten, että rakentaminen ulottuu virkistysalueeksi yleiskaavassa merkityn osa-alueen puolelle. Merkittävä osa virkistysalueeksi osoitetusta osa-alueesta on kuitenkin nykyisin katualuetta. Muutos koskee vain Mannerheimintien varrella koirapuistokäytössä olevaa aluetta, joka on voimassa olevassa asemakaavassa suojavihervyöhykettä. Kaavamuutosalueen läpi kulkeva puistoja ja viheralueita yhdistävä yhteys säilyy.

Alueella on voimassa vuosina 1982 ja 1989 vahvistetut asemakaavat sekä vuonna 2011 voimaan tullut Helsingin maanalainen yleiskaava. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti 16712/5 on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi Y. Korttelissa sijaitsee keltatiilinen 4–5-kerroksinen palvelutalo Folkhälsans Seniorhus i Helsingfors, joka on rakennettu vuosina 1994–1995. Korttelissa on 10 500 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta, josta on toteutettu 10 310 k-m<sup>2</sup>. Muut alueet ovat katu-, puisto ja suojaviheralueita. Maanalaisessa yleiskaavassa on merkitty alueelle nykyisiä rakennettuja maanalaisia teknisen huollon tunneleita sekä säilytettävä ajoyhteys teknisen huollon tunneliin.

Tontti 16712/5 on yksityisomistuksessa. Kaupunki omistaa loput asemakaavan muutosalueesta.



## Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on laajentaa Mannerheimintien varren Samfundet Folkhälsan i svenska Finland rf:n palvelutalokokonaisuutta ja parantaa itsenäisesti asuvien ikääntyvien ihmisten asumisen laatua ja asuntojen saatavuutta alueella. Uusi asuinrakennus täydentää kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palveluiden äärellä. Asuntotuotannon lisääminen on kaupungin ja seudun tavoitteiden mukaista. Aluetta pyritään kehittämään myös niin, että ympäröivän alueen kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävät arvot säilyvät.

Uutta AK-korttelialuetta (18627) ja nykyisen palvelutalon Y-korttelia (16712) yhdistää Tilkanvierron ylittävä uloke, jonka kautta nykyisen palvelutalon ja uuden asuinrakennuksen palvelut ovat molempien rakennusten asukkaiden käytävissä. Nykyinen koirapuisto, joka sijaitsee uuden AK-korttelialueen paikalla, siirretään esirakennustöiden aikana Ratsaspuiston reunalle. Siitä tulee nykyistä suurempi kokonaisuus, ja se jaetaan pienten ja suurten koirien aitauksiin. Tilkanvierron ja Mannerheimintien risteystä siirretään 25 metriä nykyistä etelämmäksi.

Kävelyn ja pyöräilyn kulkuyhteydet sekä ajoyhteydet alueen läpi säilyvät. Tilkanvierron ja Mannerheimintien risteykseen rakennetaan kadun molemmin puolin yksisuuntaiset pyörätiet Ratsastien risteykseen asti. Suunnitelmassa varaudutaan kantakaupungin pyöräilyn pääverkon Baanan laajentumiseen.

Rakennuksen suunnittelussa tulee kiinnittää huomioita ympäristöhaittojen torjumiseen muun muassa asuntoja suuntaamalla ja ottamalla puhdas tuloilma mahdollisimman etäältä päästöistä.

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on yhteensä 12 428 m<sup>2</sup>. Katualuetta on kaavassa 4 107 m<sup>2</sup>.

## Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Uusi asuinrakennus täydentää hyvin kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää kaupunkirakennetta. Uusi ja suurempi koirapuisto Ratsastien varrella parantaa koiranomistajien ulkoiluolosuhteita. Jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden olosuhteet paranevat kun molemmin puolin Tilkanviertoa korttelin 18627 kaakkoispuolelle Mannerheimintieltä Rastastielle rakennetaan yksisuuntaiset, jalankulusta erotetut pyörätiet. Uusi rakennus myös suojaa Ratsaspuistoa jonkin verran Mannerheimintien liikennemelulta.



Kaavanmuutos parantaa asumisen mahdollisuuksia hyvien joukkoliikenneyhteyksien, palveluiden ja ulkoilualueiden äärellä. Asuminen monipuolistuu ja paranee paikassa, josta on lyhyet kulkuetäisyydet ja hyvin huolletut ulkoilureitit monipuolisiin ulkoilumaastoihin Keskuspuistoon ja meren rannalle, sekä hyvät kulkuyhteydet keskustan palveluihin ja kulttuuritoimintaan. Asukkaiden palvelutaso sekä palveluiden saavutettavuus paranee ja sosiaalisten kontaktien luomisen mahdollisuus laajenee kortteleita yhdistävän sillan avulla, josta on esteetön kulku molempien rakennusten palveluihin ja oleskelutiloihin.

Vaikka alue on melun ja ilmanlaadun kannalta hyvin haastava, asumisen terveellisyyteen ja oloihin voidaan vaikuttaa suotuisasti hyvin ääntä eristävillä rakenteilla ja huolehtimalla ilmanvaihdosta siten, että raitis ilma tulee ottaa mahdollisimman kaukaa Mannerheimintiestä, sekä siten, että asuntojen tiloja ei saa suunnata ainoastaan Mannerheimintielle ja parvekkeet tulee suunnata Keskuspuiston puolelle. Myös asuntojen lämpöolosuhteisiin tulee kiinnittää erityistä huomiota, siten, että asunnot pysyvät viileinä ilman, että niitä tarvitsee tuulettaa.

Kaavamääräyksillä on turvattu tärkeiden olemassa olevien teknisten huollon verkostojen käytettävyys jatkossa.

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia (ilman arvonlisäveroa) katujen ja raittien rakentamisesta, johtojen ja sähkökaapin siirrosta sekä uuden koirapuiston rakentamisesta yhteensä 1 035 000 euroa. Kustannusarvio ei pidä sisällään telekaapelin siirtokustannusta.

## Toteutus

Asemakaavan mukainen rakentaminen on tarkoitus aloittaa pian kaavan lainvoimaisuuden jälkeen, arviolta vuoden 2015 vaihteessa, jolloin rakennus valmistuu vuonna 2016.

## Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 20.5.2013). Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2013 kaavoituskatsauksessa.



10.12.2013

Akp/4

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Yleisötilaisuus pidettiin 11.5.2013.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä rakennusviraston ja kiinteistöviraston kanssa.

Viranomaisten kannanotoissa ei ollut erityistä huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai kaavaluonnoksesta. Joitakin lisäyksiä ja tarkennuksia ehdotettiin kaavamääräyksiin sekä kaavakarttaan.

Ympäristökeskuksen ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa. Pyydetty meluselvitys on kaavaehdotuksen liitteenä.

Viranomaisten kannanotot ja lausunnot ovat liitteenä.

#### Esitetyt mielipiteet

Järjestetyssä yleisötilaisuudessa esitettiin neljä kysymystä, jotka koskivat rakennusten aiheuttamaa varjostusta, rakennusaikataulua, uuden koirapuiston sijaintia sekä vaikutuksia kevyen liikenteen pyöräteihin. Lisäksi esitettiin, että uudisrakennusta tulisi madaltaa.

#### Vastine

Uudisrakennuksen etäisyys nykyisestä palvelutalosta on 45–50 m, eikä se tule varjostamaan palvelutalon asuntoja. Näkymät ikkunoista muuttuvat, koska nykyinen koirapuisto rakentuu. Näkymät säilyvät yhä avarina sekä Keskuspuiston että Pikku Huopalahden suuntaan.

Kaavanmuutos ei vaikuta nykyisiin kevyen liikenteen yhteyksiin. Kevyen liikenteen olosuhteet paranevat, kun Tilkanvierron molemmin puolin Mannerheimintieltä Ratsastielle rakennetaan yksisuuntaiset pyörätiet. Uusi koirapuisto rakennetaan Ratsastien varteen Keskuspuiston reunalle ja se on nykyistä suurempi. Rakentaminen aloitetaan vuoden 2015 vaihteessa ja kestää noin vuoden.

Liitteenä on muistio keskustelutilaisuudesta.

#### Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuuluvaa aluetta.



10.12.2013

Akp/4

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta Helsingin Energia liikelaitoksen ja Helen Sähköverkko Oy:n, HSY vesihuollon, kiinteistölautakunnan/kiinteistöviraston, yleisten töiden lautakunnan/rakennusviraston, pelastuslautakunnan ja ympäristölautakunnan/ympäristökeskuksen sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Sanna Lahti, arkkitehti, puhelin: 310 64424  
sanna.lahti(a)hel.fi  
Anu Kuutti, projektipäällikkö, puhelin: 310 37154  
anu.kuutti(a)hel.fi  
Seija Narvi, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37255  
seija.narvi(a)hel.fi  
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37311  
matti.neuvonen(a)hel.fi  
Taneli Nissinen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37447  
taneli.nissinen(a)hel.fi  
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248  
peik.salonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 [Sijaintikartta](#)
- 2 [Ilmakuva](#)
- 3 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12237 kartta, päivätty 10.12.2013](#)
- 4 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12237 selostus, päivätty 10.12.2013](#)
- 5 [Havainnekuvia kohteesta, 10.12.2013](#)
- 6 [Tilastotiedot](#)
- 7 [Keskustelutilaisuuden 11.6.2013 muistio](#)
- 8 [Osa päätöshistoriaa](#)

Otteet

Ote

Hankkeen toteuttaja

Otteen liitteet

Esitysteksti  
Liite 6

Tiedoksi

Kaupunginhallitus  
Hallintokeskus/Rämö



10.12.2013

Akp/4

## Päätöshistoria

### [Rakennusvirasto 12.6.2013](#)

HEL 2013-001788 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt rakennusviraston mielipidettä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1106-00/13 ja asemakaavan muutosluonnoksesta 28.6.2013 mennessä.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Mannerheimintien varrella, Ruskeasuon ja Laakson rajalla. Asemakaavan muutosalueeseen kuuluu nykyinen Folkhälsanin tontti Mannerheimintie 97:ssä (16712/5) ja sen eteläpuolisia katu- ja viheralueita.

Alueelle on suunnitteilla uusi senioritalo Mannerheimintien ja Tilkanvierron väliin nykyisen koira-aitauksen paikalle. Uusi rakennus on tarkoitus liittää Folkhälsanin olemassa olevaan palvelutalokokonaisuuteen Tilkanvierron ylittävällä rakennusosalla.

Lisärakennuksen myötä Tilkanvierron ja Mannerheimintien risteys siirtyy etelämmäksi ja koira-aitaus poistetaan nykyiseltä paikaltaan. Rakennusvirasto ja kaupunkisuunnitteluvirasto ovat yhteistyössä etsineet koira-aitaukselle korvaavan sijaintipaikan Ratsastien eteläpuolelta. Koira-aitauksen korvaava sijaintipaikka on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Rakennusvirastolla ei ole huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä asemakaavan muutosluonnoksesta.

Rakennusviraston yhdyshenkilöinä toimivat lisätiedonantajat.

#### Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857  
jere.saarikko(a)hel.fi

Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
marko.jylhanlehto(a)hel.fi