



14.12.2016

Kaj/14

§ 349

Detaljplan och detaljplaneändring för området med Forsby sjukhus och tvätterier (nr 12389)

HEL 2013-005264 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkända detaljplan och detaljplaneändring för kvarteren 26961–26972, tomterna 8 och 9 i kvarteret 26979 och gatuområde i 26 stadsdelen (Forsby) och för tomten 3 i kvarteret 25881 i 25 stadsdelen (Kottby) enligt ritning nr 12389, daterad 8.3.2016 och ändrad 25.10.2016, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen. Ett nytt kvarter nr 26960 bildas genom detaljplaneändringen.

Dessutom godkände stadsfullmäktige följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av detaljplaneförslaget att stadsstyrelsen utreder till vilka andra framtida detaljplaneområden det går att förlägga boende, rekreation och tjänster som är speciellt planerade för personer med demenssjukdomar. (Yrjö Hakanen)

Behandling

Ledamoten Risto Rautava understödd av ledamoten Jape Lovén föreslog att under detaljplanebeteckningen AKS-kvartersområden stryks bestämmelsen "Byggnadernas fasader och konstruktioner ska huvudsakligen vara av trä." Stadsfullmäktige förutsätter samtidigt att de justeringar som beslutet föranleder görs i detaljplanehandlingarna.

Ledamoten Yrjö Hakanen understödd av ledamoten Jape Lovén föreslog följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av detaljplaneförslaget att stadsstyrelsen utreder till vilka andra framtida detaljplaneområden det går att förlägga boende, rekreation och tjänster som är speciellt planerade för personer med demenssjukdomar.

5 omröstningen

Stadsstyrelsens förslag JA, motförslag NEJ



JA-förslag: Stn

NEJ-förslag: Under detaljplanebeteckningen AKS-kvartersområden stryks bestämmelsen "Byggnadernas fasader och konstruktioner ska huvudsakligen vara av trä." Stadsfullmäktige förutsätter samtidigt att de justeringar som beslutet föranleder görs i detaljplanehandlingarna.

Ja-röster: 48

Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Gunvor Brettschneider, Yrjö Hakanen, Jasmin Hamid, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Suzan Ikävalko, Sirkku Ingero, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Seppo Kanerva, Jessica Karhu, Emma Kari, Dan Koivulaakso, Laura Kolbe, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Timo Laaninen, Hanna Mithiku, Elina Moision, Sami Muttilainen, Björn Månsson, Terhi Mäki, Jarmo Nieminen, Henrik Nyholm, Maria Ohisalo, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Osku Pajamäki, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Nasima Razmyar, Tomi Sevander, Osmo Soininvaara, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Pilvi Torsti, Thomas Wallgren, Tuomo Valokainen, Anna Vuorjoki, Ville Ylikahri

Nej-röster: 33

Hennariikka Andersson, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Mika Ebeling, Matti Enroth, Laura Finne-Elonen, Juha Hakola, Fatbardhe Hetemaj, Nuutti Hyttinen, Helena Kantola, Arja Karhuvaara, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Heimo Laaksonen, Maria Landén, Harri Lindell, Eija Loukoila, Jape Lovén, Pekka Majuri, Seija Muurinen, Sari Mäkimattila, Matti Niiranen, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Mika Raatikainen, Timo Raittinen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen, Wille Rydman, Ilkka Taipale, Ulla-Marja Urho, Pertti Villo

Frånvarande: 4

Eero Heinäluoma, Rene Hursti, Jan D Oker-Blom, Mari Puoskari

Stadsfullmäktige godkände stadsstyrelsens förslag.

6 omröstningen

Ledamoten Yrjö hakanens hemställningskläm JA, motsätter sig NEJ.

JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av detaljplaneförslaget att stadsstyrelsen utreder till vilka andra framtida detaljplaneområden det går att förlägga boende, rekreation och tjänster som är speciellt planerade för personer med demenssjukdomar.

NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 59

Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Hennariikka Andersson, Maija



Anttila, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Laura Finne-Elonen, Yrjö Hakanen, Jasmin Hamid, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Nuutti Hyttinen, Suzan Ikävalko, Sirkku Ingervo, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Helena Kantola, Jessica Karhu, Emma Kari, Dan Koivulaakso, Laura Kolbe, Tuuli Kousa, Timo Laaninen, Harri Lindell, Eija Loukoila, Jape Lovén, Pekka Majuri, Hanna Mithiku, Elina Moisio, Sami Muttillainen, Björn Månsson, Terhi Mäki, Sari Mäkimattila, Jarmo Nieminen, Henrik Nyholm, Maria Ohisalo, Sara Paavolainen, Osku Pajamäki, Terhi Pelto-korpi, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka, Mika Raatikainen, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Nasima Razmyar, Tomi Sevander, Osmo Soininvaara, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Pilvi Torsti, Thomas Wallgren, Tuomo Valokainen, Pertti Villo, Anna Vuorjoki

Nej-röster: 1
Fatbardhe Hetemaj

Blanka: 21
Harry Bogomoloff, Matti Enroth, Juha Hakola, Seppo Kanerva, Arja Karhuvaara, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Minerva Krohn, Heimo Laaksonen, Maria Landén, Seija Muurinen, Matti Niiranen, Hannu Oskala, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen, Wille Rydman, Ulla-Marja Urho, Ville Ylikahri

Frånvarande: 4
Eero Heinäluoma, Rene Hursti, Jan D Oker-Blom, Mari Puoskari

Stadsfullmäktige godkände ledamoten Yrjö Hakanens förslag till hemställningskläm.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Hannu Hyttinen, stadssekreterare, telefon: 31036024
hannu.hyttinen(a)hel.fi
Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaava- ja asemakaavan muutoksen nro 12389 kartta, päivätty 8.3.2016, muutettu 25.10.2016 ja 7.12.2016, päivitetty Khn 7.12.2016 päätöksen mukaiseksi
- 2 Asemakaava- ja asemakaavan muutoksen nro 12389 selostus, päivätty 8.3.2016, muutettu 25.10.2016 ja 7.12.2016, päivitetty Khn 7.12.2016 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti liitteineen 8.3.2016, täydennetty 11.10.2016, päivitetty Khn 7.12.2016 päätöksen mukaiseksi



14.12.2016

Kaj/14

4 Osa päätöshistoriaa

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Förslagstext

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Liikennevirasto

Helen Oy
Helsingin kaupungin asunnot Oy
Vanhusneuvosto

Ne mielipiteen tai muistutuksen esittäneet, jotka ovat pyytäneet tiedon päätöksistä

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Förslagstext

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Området ligger i sydvästra hörnet av stadsdelen Forsby vid gränsen mellan Kottby och Majstad. Området omfattar ett sjukhusområde vid Kottbyvägen 11 som saknar detaljplan, tomterna vid Kommunalhemsvägen 2 och 4 för privata och stadsägda tvätterier, en bilplatstomt och omgivande gatuområden.

Detaljplanelösningen gör det möjligt att i enlighet med stadens mål skydda de kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värdefulla byggnaderna i sjukhusområdet, ändra dessa för bostadsbruk och kompletteringsbygga i området. Att effektivt bebyggda kvarter förläggs tätt till områdets kanter gör det möjligt att i stor utsträckning bevara parkområdena



som enhetliga och som en del av områdets karaktäristiska identitet. Det täta byggandet skyddar gårdarna och parkområdet mot trafikbullret.

I detaljplaneområdet har bostäder planerats för ca 3 000 nya invånare av vilka ca 250 kommer att bo på grupphem för minnessjuka i den mångsidiga servicecentralen. Detaljplaneområdet har våningsyta på sammanlagt 143 772 m² vy. Områdesexploateringen är 1,0 och kvartersexploateringen i området 1,73 i genomsnitt (variationsintervall 0,35–3,36).

Enligt detaljplanen är det möjligt att förlägga en nybyggnad för en mångsidig servicecentral för äldre, permanenta daghemstjänster och en dagligvarubutik till området. Detaljplanen gör det dessutom möjligt att få nya tjänster i området och affärslokaler i bottenvåningen på bostadshus och att bevara rekreativsmöjligheterna. Det är möjligt att bygga och utveckla trafikförbindelserna i området så att förhållandena för gång- och cykeltrafik blir bättre.

Detaljpanelösningen bidrar till att stadens strategiska mål uppnås eftersom det är möjligt att med hjälp av lösningen främja uppnåendet av bostadsproduktionsmålet, erbjuda bostadstomter till rimliga priser och med hjälp av parken skapa förutsättningar för ett gott stadsliv. Detaljpanelösningen gör det dessutom möjligt att balansera det hyreshusdominerade Forsby.

Föredragandens motiveringar

I de riksomfattande målen för områdesanvändningen tas det inte upp några särskilda mål för planeringsområdet. I landskapsplanen för Nyland tas området upp som ett område för tätortsfunktioner. I etapplandskapsplan 2 för Nyland finns inga beteckningar för området.

Enligt den nya generalplanen för Helsingfors, godkänd av stadsfullmäktige 26.10.2016, är det fråga om ett bostadsdominerat område A2. Detaljpanelösningen stämmer överens med den nya generalplanen.

Området för Forsby sjukhus och Kommunalhemsvägen saknar detaljplan. I övrigt gäller flera detaljplaner (från 1970–1993) för området. I dessa utgör tvätteritomterna kvartersområde för icke-miljöstörande industribyggnader (TY).

De befintliga sjukhusbyggnaderna har bevarats med undantag av husen N och D och några mindre ekonomibyggnader som föreslagits bli rivna. De befintliga sjukhusbyggnaderna har anvisats som byggnader som i huvudsak ska ändras till bostadsbruk. Byggrätten för de befintliga byggnaderna och byggnadsytan anvisas på detaljplanekartan i enlighet med de nuvarande husen. På basis av byggnadernas stadsbildmässiga



14.12.2016

Kaj/14

och kulturhistoriska värden har bestämmelser om byggnadsskydd och ändrings- och byggnadsarbeten angetts för byggnaderna.

Detaljpanelösningen medför följande kostnader för staden exklusive mervärdesskatt:

- Grundberedning 5 mn euro
- Gator och trafikområden 3 mn euro
- Parkområden 2,5 mn euro
- Offentliga byggnader 13 mn euro
 - Sammanlagt 23,5 mn euro

Kostnaderna för den nya våningsytan uppgår till ca 260 euro/m² vy. Den nya våningsyta som planläggs beräknas inbringa ca 55 miljoner euro till staden för försäljning av byggrätten på tomterna och utarrendering av dessa. Dessutom får staden inkomster från ändring av användningsändamålet för de nuvarande sjukhusbyggnaderna till bostadsbruk.

Planeringsfaser och växelverkan

Helsingfors stad äger området och detaljpanelösningen har utarbetats på stadens initiativ.

Deltagande och växelverkan har ordnats i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Det kom in åtta skrivelser med åsikter om de alternativa detaljplaneutkasterna. Dessutom framfördes åsikter vid ett invånarmöte, per telefon och i webbdiskussioner. Åsikterna gällde jämförelse av alternativen, stadsbilden och kvartersstrukturen, bevarandet av parken, stadslivets kvalitet och livlighet, invånarantalet, byggnadsvolymen och -skalan, bostädernas upplåtelseformer, trafikförbindelserna, behovet av tjänster, parkeringslösningarna och läget för den mångsidiga servicecentralen.

I stadsplaneringskontorets webbdiskussionstjänst KSV forum kom det in 97 åsikter. Man önskade att området får många invånare, byggnader som avgränsar det täta stadsrummet, skyddade gårdar och tätbebyggda kvarter och att parkerna bevaras och trafikförbindelserna i och genom området och kollektivtrafiken förbättras.

Planförslaget hölls offentligt framlagt 8.4–9.5.2016, och utlåtanden och tre anmärkningar gavs om detta.

Anmärkningar

Det framfördes i anmärkningarna att man förutom egentliga servicebostäder ska bygga bostäder till rimliga priser avsedda för seniorer i Forsby sjukhusområde. De planerade flervåningshusen byggda av trä i om-



rådet med beteckningen AKS ansågs som riskbyggande av vilket man bara har mycket lite erfarenhet i Finland. Flervåningshusen ansågs som problematiska till följd av deras höga pris och underhåll. Kvarteret i fråga upplevdes framhäva olikheten hos bostadskvarteret för äldre sjuka människor. Man önskade att kvarteret skulle se likadant ut som de övriga kvarteren i området eftersom det inte går att urskilja de olika upplåtelseformerna från varandra i Helsingfors.

I anmärkningarna fästes avseende också på trafikarrangemangen i området och det föreslogs att man ska undvika biltrafik inom området. Man önskade att kollektivtrafikens roll och speciellt spårvägstrafiken stärks.

Detaljplanen mötte också motstånd eftersom alla parker och träd ansågs som värda att bli bevarade.

Utlåtanden

Utlåtanden om planförslaget gavs av samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, bostadsproduktionsbyrån, direktionen för stadsmuseet, fastighetsnämnden, räddningsnämnden, social- och hälsovårdsverket, nämnden för allmänna arbeten, miljönämnden och äldrerådet.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland konstaterade i sitt utlåtande att detaljplaneförslaget kompletterar samhällsstrukturen vid kollektivtrafik och befintlig infrastruktur på ett sätt som främjar att de riksomfattande målen för områdesanvändningen uppnås. Områdets och byggnadernas värden har framgångsrikt blivit förstådda och skyddsmålen har tryggats på ett föredömligt sätt. Trots kompletteringsbyggandet har man lyckats bevara området parkliknande karaktär och området värden har beaktats också i detaljplanebestämmelserna om kompletteringsbyggande. Luftkvaliteten har i huvudsak tagits i beaktande tillräckligt bra, men lekplatsen söder om daghemmet ligger dock för nära Forsbyvägen med tanke på de prognoserade trafikmängderna för år 2025. Då bullret vid fasaden överskrider 55 dB (LAeq) ska det vara möjligt att åtminstone vädra bostaden mot en fasad vid vilken bullerriktvärdena uppnås. Med detaljplanebestämmelser har det tryggats att det byggs genomgående bostäder. Olägenheterna från bullret och vibrationerna från spårvägstrafiken har inte bedömts i detaljplanebeskrivningen.

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster anger att det ska byggas ny vattenförsörjning i området. Kostnaderna för detta uppgår enligt detaljplanebeskrivningen till ca 650 000 euro (exklusive mervärdesskatt) och kostnaderna för ledningsflyttningar till ca 1 miljon euro (exklusive mervärdesskatt).



Utlåtandet från Helsingfors bostadsproduktionsbyrå gäller tomterna 26967/1, 26968/1 och 26979/10 i detaljplaneområdet. Grundläggningsförhållandena, de tydliga byggnadsytorna och de fastställda tomtspecifika byggrätterna anses som goda utgångspunkter. Parkeringen förläggs under ett gårdsdäck och delvis också under byggnaderna, vilket anses som en krävande och kostsam lösning. Man önskade att de bestämmelser som begränsar små bostadsstorlekar ska strykas. Bastu- eller fritidslokaler som förutsätts bli byggda i punkthusens översta våningar ger ingen möjlighet att granska de gemensamma lokalerna fall för fall.

Direktionen för stadsmuseet framhåller att det är viktigt för värnandet om kulturmiljön att trygga att särdragen hos byggnaderna i Forsby sjukhusområde, karaktären hos de helheter som byggnaderna bildar och de kulturhistoriska värdena hos dessa bevaras och att nybyggandet anpassas efter helheten. Direktionen anser att utgångspunkten för att trygga bevarandet enligt ovan ska vara att det ställs upp gränsvillkor för kommande ändringar och reparationer. Genom detaljplaneförslagets skyddsbestämmelser och bestämmelser för styrning av nybyggandet i området med Forsby sjukhus och tvätterier är det möjligt att trygga att de kulturhistoriska värdena hos byggnaderna i området och hos de helheter som byggnaderna, landskapet och grönområdena bildar bevaras vid sidan av kompletteringsbyggandet.

Fastighetsnämnden konstaterar i sitt utlåtande att Helsingfors stad äger området och de 13 byggnaderna där. Detaljplaneändringen har beretts med fastighetskontorets lokalcentral i fråga om byggnaderna i stadens ägo. Enligt nämnden främjar förslaget till detaljplan att de bostadsproduktionsmål som staden ställt upp uppnås. Detaljplanens bestämmelse om familjebostäder följer inte den nuvarande riktlinjen eftersom hela detaljplaneområdet är i stadens ägo och antalet familjebostäder och deras storlek i detta fall ska beaktas i upplåtelsevillkoren för tomterna som utgångspunkt. Bestämmelsen om familjebostäder ska därför strykas i detaljplanen. Fastighetsnämnden anser dessutom att staden strävar att främja användningen av förnybara byggmaterial och av byggmaterial och produktionssätt som så lite som möjligt belastar miljön med särskild vikt på träbyggande. Detaljplanebestämmelserna ska dock vara av tillåtande karaktär, inte tvingande. Enligt nämnden gör detaljplaneändringen det på ett effektivt sätt möjligt att främja de allmänna bostadsproduktionsmålen i området och att man med detaljplanlösningen kan främja boende till ett rimligt pris.

Räddningsnämnden framför att det ska beaktas att en förutsättning för att eventuellt delvis bevara det underjordiska tunnelnätet som tas upp i detaljplanebeskrivningen är att detaljplanen möjliggör nödvändiga konstruktioner ovan jord bl.a. för räddningsarrangemang.



Social- och hälsovårdsverket framför att man ska se till i detaljplanen att det är möjligt att ordna ett soligt gårdsområde för invånarna för vistelse och rekreation eftersom de höga byggnadsmassorna för den nya mångsidiga servicecentralen skuggar gårdsområdet. Social- och hälsovårdsverket anser att bilplatsbehovet är mindre än vad som anges i detaljplanen eftersom invånarna är minnessjuka och har inga bilar i sitt bruk. I stadens anvisningar om dimensionering av bilplatser, som är under uppdatering, har social- och hälsovårdsverket föreslagit att bilplatsbehovet ska uppgå till 1 bilplats/400 m² vy. Bilplatserna ska kunna placeras också vid gator.

Nämnden för allmänna arbeten anser att ändringen gör det möjligt att skydda de kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värdefulla byggnaderna i sjukhusområdet, ändra dem för bostadsbruk och kompletteringsbygga i området. Detaljplanen gör det också möjligt att förlägga en nybyggnad för en mångsidig servicecentral, permanenta daghemstjänster och en dagligvarubutik till området. Trafikförbindelser kan byggas och utvecklas i området så att förhållandena för gång- och cykeltrafik blir mer attraktiva.

Miljönämnden anser det som värt understöd att stadsstrukturen förtätas och kompletteras vid kollektivtrafikförbindelser. Det enhetliga parkområdet inne i sjukhusområdet bevaras i relativt stor utsträckning trots att området blir tätare. Också gång- och cykelförbindelserna i området förbättras jämfört med nuläget. Teman för ekologisk hållbarhet har lyfts fram bl.a. i bestämmelserna om produktion av förnybar energi, om träbyggande och om behandling av dagvatten och i bestämmelserna om antalet absorberande och icke-absorberande ytor. Att kvarteren förläggs tätt vid gatorna skyddar gårdarna och parkområdet mot trafikolägenheter. Då bullernivån vid fasaden överskrider 65 dB är det nödvändigt att bostäderna också öppnar sig i en riktning där riktvärdena för buller underskrids. Bullernivån vid fasaderna mot Kommunalhemsvägen är så hög att man ska ange bestämmelser om att balkongerna ska planeras så att riktvärdena för buller uppnås (utomhus). I fråga om de befintliga flervåningshusens fasader mot Kottbyvägen kan det anges en beteckning som styr till att bullerskyddet i de skyddade byggnadernas konstruktioner förbättras med beaktande av byggnadsskyddspektivet.

Äldrerådet tillstyrker detaljplanen och konstaterar att Minnesbyn ska planeras till en trygg boendehelhet med tillgång till tjänster dygnet runt. Forsbys parkliknande karaktär ska bevaras och taken på byggnaderna ska vara gröntak. Minnesbyn ska bli en U-formad helhet av loftgångshusliknande flervåningshus med en trivsam grönskande innergård i mitten. De minnessjuka ska kunna röra sig i området självständigt. Äldrerådet vill fortfarande intensivt delta i planeringen av Minnesbyn. Det är



viktigt att få en helhetsuppfattning om ett hur stort område som reserveras för egentliga Minnesbyn. Äldrerådet vill särskilt betona vikten av goda offentliga trafikförbindelser. Minnesbyn får inte bli en separat ö utan den ska vara en del av Det minnesvänliga Helsingfors.

I de övriga utlåtandena fanns det ingenting att påpeka. Trafikverket, af-färsverket Helsingfors stads trafikverk, byggnadstillsynsverket, ungdomscentralen, Helsingfors stads bostäder Ab, Helen Elnät Ab och barnomsorgsverket meddelade att de inte har någonting att yttra.

I utbildningsverkets utlåtande, som kom in efter framläggandet, tas det upp att ökningen i elevantalet i Forsbyområdet sätter tryck på att bygga ett nytt skolhus på ett tryggt avstånd. I området börjar snart en granskning av servicenätet i fråga om det norra nätet av svenska skolor och daghem och det finskspråkiga området i Kottby. Utbildningsverket beräknar i lokalcentralens husbyggnadsprogram att verkets behov uppgår till nya lokaler för ca 500–600 elever år 2025.

Utlåtandena framgår i sin helhet av beslutshistorien, och referat av dessa och gemälena ingår i rapporten om växelverkan (bilaga 3).

Ändringar i detaljplanen och i förslaget till detaljplaneändring

Ändringarna i förslaget till detaljplan framgår i detalj av detaljplanebeskrivningens sista kapitel (s.48–50).

Justeringarna i förslaget till detaljplan har diskuterats med fastighetskontorets tomtavdelning, miljöcentralen, bostadsproduktionsbyrån och stadskansliets enhet för områdesbyggande.

Ändringarna är inte väsentliga, och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.

Beslutsförslaget stämmer överens med stadsplaneringsnämndens justerade framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Hannu Hyttinen, stadssekreterare, telefon: 31036024

[hannu.hyttinen\(a\)hel.fi](mailto:hannu.hyttinen(a)hel.fi)

Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045

[anna.villeneuve\(a\)hel.fi](mailto:anna.villeneuve(a)hel.fi)

Bilagor

- 1 Asemakaava- ja asemakaavan muutoksen nro 12389 kartta, päivätty 8.3.2016, muutettu 25.10.2016 ja 7.12.2016, päivitetty Khn 7.12.2016 päätöksen mukaiseksi



- 2 Asemakaava- ja asemakaavan muutoksen nro 12389 selostus, päivätty 8.3.2016, muutettu 25.10.2016 ja 7.12.2016, päivitetty Khn 7.12.2016 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti liitteineen 8.3.2016, täydennetty 11.10.2016, päivitetty Khn 7.12.2016 päätöksen mukaiseksi
- 4 Osa päätöshistoriaa

Bilagematerial

- 1 Havainnekuva 8.3.2016
- 2 Ilmakuvasovitus

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Liikennevirasto
Helen Oy
Helsingin kaupungin asunnot Oy
Vanhusneuvosto
Ne mielipiteen tai muistutuksen esittäneet, jotka ovat pyytäneet tiedon päätöksistä

Bilagor till utdrag

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Förslagstext

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Förslagstext

För kännedom

Asuntotuotantotoimisto
Kaupunginmuseon johtokunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Kiinteistölautakunta
Pelastuslautakunta
Sosiaali- ja terveystoimisto



14.12.2016

Kaj/14

Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta
Vanhusneuvosto
Liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
Nuorisoasiainkeskus
Rakennusvalvontavirasto
Opetusvirasto
Varhaiskasvatusvirasto
Helsingin kaupungin asunnot Oy

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 07.12.2016 § 1097

HEL 2013-005264 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 26. kaupunginosan (Koskela) kortteleiden 26961 - 26972, kortteli 26979 tonttien 8, 9 ja katualueen sekä 25. kaupunginosan (Käpylä) korttelin 25881 tontin 3 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 8.3.2016 päivätyn ja 25.10.2016 muutetun piirustuksen numero 12389 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein. Asemakaavan muutoksella muodostuu uusi kortteli 26960.

Käsittely

07.12.2016 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:
Hannu Oskala:

Lisätään kaavamerkintään AKS-KORTTELIALUEILLA määräys ”Rakennusten tulee olla julkisivultaan ja rakenteeltaan pääosin puuta.” Samalla kaupunginhallitus velvoittaa virastoa tekemään päätöksen edellyttämät tarkistukset kaava-asiakirjoihin.

Kannattaja: Pilvi Torsti

Vastaehdotuksen mukaiset muutokset ja kaavaehdotuksen käsittelyä koskevat tarkennukset on tehty liitteisiin 1 (kaavakartta), 2 (selostus) ja 3 (vuorovaikutusraportti).



14.12.2016

Kaj/14

Äänestys:

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Hannu Oskalan vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna

Jaa-äännet: 6

Arja Karhuvaara, Lasse Männistö, Mika Raatikainen, Tatu Rauhamäki,
Laura Rissanen, Mirka Vainikka

Ei-äännet: 9

Paavo Arhinmäki, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Henrik Nyholm, Hannu
Oskala, Osku Pajamäki, Marcus Rantala, Pilvi Torsti, Sanna Vesikansa

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Kaupunginhallitus hyväksyi Hannu Oskalan vastaehdotuksen mukaan
muutetun ehdotuksen äänin 6 - 9.

28.11.2016 Pöydälle

21.11.2016 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036024
hannu.hyttinen(a)hel.fi
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.10.2016 § 344

HEL 2013-005264 T 10 03 03

Ksv 2482_1

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 8.3.2016 päivätyn ja 25.10.2016 muutetun asemakaava- ja asema-
kaavan muutosehdotuksen nro 12389 hyväksymistä. Asemakaava
koskee 26. kaupunginosan (Koskela) kortteleita 26961–26972, osaa
korttelia 26979 ja katualuetta. Asemakaavan muutos koskee 26.
kaupunginosan (Koskela) kortteliin 26979 tontteja 8 ja 9 sekä katua-



luetta (muodostuu uusi kortteli 26960) ja 25. kaupunginosan (Käpylä) korttelia 25881 tonttia 3.

Lisäksi lautakunta päätti

- poistaa kaavamerkinnöistä AKS-KORTTELIALUEILLA määräyksen ”Rakennusten tulee olla julkisivultaan ja rakenteeltaan pääosin puuta.” Samalla lautakunta velvoittaa virastoa tekemään päätöksen edellyttämät tarkistukset kaava-asiakirjoihin.
- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla kohdassa Päätöksenteko

www.hel.fi/ksv

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Lautakunta toteaa, että puurakentamisen edistäminen on mahdollista ottaa huomioon tontinluovutusehdoissa jossain tai joissakin muissa kohteissa.

Käsittely

25.10.2016 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Risto Rautava:

Lisäys kohtaan (2):

Lisäksi lautakunta päättää:

- poistaa kaavamerkinnöistä AKS-KORTTELIALUEILLA määräyksen ”Rakennusten tulee olla julkisivultaan ja rakenteeltaan pääosin puuta.” Samalla lautakunta velvoittaa virastoa tekemään päätöksen edellyttämät tarkistukset kaava-asiakirjoihin.

Kannattaja: Matti Niiranen

Vastaehdotus:

Risto Rautava: Kohdan kolme (3) jälkeen lisätään uudeksi kohdaksi (4) seuraava:



Lautakunta toteaa, että puurakentamisen edistäminen on mahdollista ottaa huomioon tontinluovutusehdoissa jossain tai joissakin muissa kohteissa.

Kannattaja: Matti Niiranen

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lisäys kohtaan (2):

Lisäksi lautakunta päättää:

- poistaa kaavamerkinnoistä AKS-KORTTELIALUEILLA määräyksen ”Rakennusten tulee olla julkisivultaan ja rakenteeltaan pääosin puuta.” Samalla lautakunta velvoittaa virastoa tekemään päätöksen edellyttämät tarkistukset kaava-asiakirjoihin.

Jaa-äännet: 2

Elina Moisio, Mikko Särelä

Ei-äännet: 6

Hennariikka Andersson, Eija Loukoila, Jape Lovén, Jaakko Meretniemi, Matti Niiranen, Risto Rautava

Tyhjä: 0

Poissa: 1

Tom Packalén

Suoritetussa äänestyksessä puheenjohtaja Rautavan vastaehdotus voitti esittelijän ehdotuksen äänin 6 – 2 (1 poissa).

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Kohdan kolme (3) jälkeen lisätään uudeksi kohdaksi (4) seuraava:

Lautakunta toteaa, että puurakentamisen edistäminen on mahdollista ottaa huomioon tontinluovutusehdoissa jossain tai joissakin muissa kohteissa.

Jaa-äännet: 1

Elina Moisio

Ei-äännet: 7

Hennariikka Andersson, Eija Loukoila, Jape Lovén, Jaakko Meretniemi, Matti Niiranen, Risto Rautava, Mikko Särelä

Tyhjä: 0



Poissa: 1
Tom Packalén

Suoritettussa äänestyksessä puheenjohtaja Rautavan vastaehdotus voitti esittelijän ehdotuksen äänin 7 – 1 (1 poissa).

11.10.2016 Pöydälle

08.03.2016 Ehdotuksen mukaan

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
Leena Silfverberg, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37091
leena.silfverberg(a)hel.fi
Suvi Hokkanen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37255
suvi.hokkanen(a)hel.fi
Maija Lounamaa, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37258
maija.lounamaa(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Opetusvirasto 16.9.2016

HEL 2013-005264 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää opetusvirastoa lausumaan Koskelan sairaalan ja pesula-alueen asemakaavasta

Tavoitteena on muuttaa alue pääosin asuinalueeksi siten, että alueelle sijoitetaan uusia asuinkerrostaloja ja tarvittavia palveluja sekä nk. kivi-jalkaliiketilaa mutta ei opetus- eikä nuorisotoimen tiloja. Sairaala-alueen kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaat rakennukset on tavoitteena säilyttää muuttamalla ne pääosin asuinkäyttöön. Asumisen lisäksi alueelle on tarve sijoittaa vanhusten monipuolinen palvelukeskus, päiväkotipalveluita ja päivittäistavarakauppa. Olemassa olevien yhtenäisempien puistomaisten alueiden säilyttäminen ja hyvien kulkuyhteyksien luominen alueelle ja sen läpi ovat olleet keskeisinä tavoitteina aluetta suunniteltaessa. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista, koska sen avulla voidaan toteuttaa asuntotuotantotavoitetta, tarjota kohtuuhintaisia asuntotontteja ja lu-



oda puiston avulla edellytyksiä hyvälle kaupunkielämälle ja erilaisten ihmisten kohtaamiselle. Kaavaratkaisun avulla voidaan myös tasapainottaa vuokratulovaltaisen alueen tilannetta. Muutosalueen pinta-ala on 144 735 m². Tämä tarkoittaa alueelle yhteensä noin 3 000 uutta asukasta.

Lähialueen koulut ovat suomenkieliset Koskelan ala-aste, Yhtenäiskoulu ja Käpylän peruskoulu sekä ruotsinkielinen Kottby lågstadieskola, daghemmet Ägeli ja Fenix. Koulujen ja päiväkotien tilojen riittävyyttä on seurattava. Oppilasmäärän kasvu Koskelan alueella asettaa paineita mahdollisen uuden koulurakennuksen varaukselle. Erytystä huomioita on kiinnitettävä lähikoulun turvalliseen koulumatkaan. Alueella on alkamassa palveluverkkotarkastelu ruotsinkielisen pohjoisen koulu- ja päiväkotiverkon osalta sekä suomenkielisen Käpylän alueen osalta. Tilakeskuksen talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan on opetusvirasto esittänyt tarpeen n. 500 - 600 oppilaalle ja valmistumisvuodeksi on esitetty 2025.

Lisätiedot

Mia Kuokkanen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86291
mia.kuokkanen(a)hel.fi

Kaupunginmuseon johtokunta 24.05.2016 § 45

HEL 2013-005264 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 18.3.2016

Lausunto

Kaupunginmuseon johtokunta antoi lausunnon Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueen asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksesta:

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella on tarkoitus suojella Koskelan sairaala-alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja muuttaa ne pääosin asuinkäyttöön sekä mahdollistaa koko kaava-alueella täydennysrakentaminen. Suunnittelun tavoitteena on kaupunkimainen ja viihtyisä ympäristö, alueen arvojen ja yhtenäisten toiminnallisten puistoalueiden säilyminen sekä jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien parantaminen. Sairaalarakennusten välitön ympäristö jätetään rakentamatta ja tärkeät yhtenäiset viheralueet säilytetään puistoina. Myös entisten pesuloiden puolelle on suunniteltu puistoalue.

Kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta keskeistä on turvata Koskelan sairaala-alueen rakennusten ominaispiirteiden, niiden muodostamien kokonaisuuksien luonteen ja niihin sisältyvien kulttuurihistorial-



listen arvojen säilyminen sekä uudisrakentamisen sopeuttaminen tähän kokonaisuuteen. Koskelan sairaala kertoo Helsingin sosiaalihuollon ja sairaanhoidon historiaa yli sadan vuoden ajalta.

Koskelan sairaala-alueen ensimmäinen rakennusvaihe liittyy Helsingin kaupungin työ- ja vaivaistalon rakentamiseen Koskelaan vuosina 1912-1914, jolloin rakennettiin alueella edelleen sijaitsevat rakennukset A, B, C, E, F ja H sekä kappeli. Kunnalliskodin sairaalapaikkojen tarve johti toiseen rakennusvaiheeseen 1920- ja 1930-luvulla. 1940-luvulla virinneeseen vanhusten laitoshuollon uudistamishankkeeseen liittyneet muutokset ja rakennustyöt 1950-luvun ja 1960-luvun alussa olivat seuraava ja viimeisin merkittävä muutosvaihe alueella, joka vuodesta 1982 on virallisesti ollut nimeltään Koskelan sairaala. Viime vuosikymmeninä alueelle ei ole rakennettu uutta, vaan rakennuskantaan kohdistuneet toimenpiteet ovat olleet erityyppisiä korjauksia ja rakennusten käyttötarkoituksen muutoksia.

Kaava-alueeseen kuuluvalla Koskelan pesuloiden alueella ei enää sijaitse rakennuksia, vaan ne on purettu vuosina 2012 ja 2015. Helsingin kaupungin museo on taltioinut Kunnalliskodintie 4:ssä sijainnutta Uudenmaan Sairaalapesula Oy Koskelan yksikköä ja sen toimintaan liittyntä materiaalia vuonna 2011 nykydokumentointiprojektissaan valokuvaamalla ja haastatteluin.

Kaupunginmuseon johtokunta katsoo, että asemakaavamuutoksen lähtökohtana tulee olla alueen kulttuurihistoriallisten arvojen ja rakennusten ominaispiirteiden säilymisen turvaaminen ja reunaehtojesetäminen tuleville muutoksille ja korjauksille. Suunnittelun pohjaksi kaava-alueesta on tehty Koskelan sairaalan ympäristöhistoriallinen selvitys (Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy 09.01.2015) ja sairaala-alueen rakennukset ja niiden rakennus- ja muutosvaiheet on selvitetty rakennushistoriallisessa selvityksessä (Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy 26.06.2015). Nämä selvitykset täydentävät alueesta aikaisemmin laadittuja selvityksiä. Laadittujen selvitysten pohjalta on arvioitu ja valittu sairaala-alueen ominaisluonteen kannalta keskeiset säilytettävät ja vaalittavat alueet ja rakennukset.

Sairaala-alueella ovat erityisen suojelumääräyksen saaneet alkuperäisen asemakaavallisen sommitelman mukaiseen sairaalakokonaisuuteen kuuluneiden sairaalapaviljonkien A, B, C ja E muodostama, Käpylätien sisäänkäynniltä alkava poikittaisakseli (suojelumerkintä s-1). Parhaiten alkuperäisen sairaalapuiston vanhinta kerrostumaa edustavat alueet löytyvät kuitenkin kappelin ja hallintorakennuksen H ympäristöstä (suojelumerkintä s-2). Lisäksi sairaalan vanhaa rakennuskantaa sisältävät korttelit ovat saaneet merkinnän AK/s. Asemakaavaehdotuksessa Rohtotarhan nimen saanut entinen sairaalan viljelytoi-



mintaa palvellut pelto- ja puutarha-alue säilyy edelleen rakentamattomana viheralueena, alueen laajimpana puistona. Rakennuksista alkuperäiseen rakennuskokonaisuuteen kuuluneet, vähiten muutoksia kokeneet kappeli, hallintorakennus H ja rakennukset B ja E ovat asemakaavaehdotuksessa saaneet suojelumerkinnän sr-1, jolla turvataan myös arvokkaiden sisätilojen säilyminen. Koskelan vaivaistalon alkupe- räiseen kokonaisuuteen kuuluneet, mutta 1950-luvulla korotetut ja muutetut paviljongit A ja C sekä sairaalavaiheen rakennus G ovat saaneet suojelumerkinnän sr-2, jolla on tavoitteena vaalia sekä rakennusten alkuperäistä että muutoshistoriassa merkittävää 1950-luvun kerrostu- maa. Alkuperäiseen kokonaisuuteen kuulunut paviljonki F on eniten muuttuneena saanut suojelumerkinnän sr-3 samoin kuin 1950-luvun asuintalokokonaisuuden rakennukset.

Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueelle on asemakaavaehdotukses- sa osoitettu runsaasti uutta asuinkeuhkosalaa. Täydennysrakentaminen on tarkoitus sijoittaa pääasiassa alueen reunamille, ympäröivien katu- jen varsille. Kerroslukumäärä vaihtelee Käpylätien varren viidestä Koskelantien seitsemään. Aluetta ympäröivät katunäkymät tulevat muuttu- maan siten nykyistä selvästi rakennetummiksi. Sairaala-alueen puistoi- hin rajautuvat uudisrakennukset ovat nelikerroksisia pistetaloja. Py- säköinti on suunniteltu sijoitettavaksi maanalaisiin laitoksiin ja tontteja ei saa aidata. Näin puistojen ja pihojen välinen yhteys säilyy mahdolli- simman luontevana ja alkuperäisten rakennusten muodostamat koko- naisuudet eheinä, viheralueiden ympäröiminä kokonaisuuksina. Tämä asemakaavan mahdollistama täydennysrakentaminen on määrällisesti ja osittain myös mittakaavaltaan olemassa olevaa rakennuskantaa suu- rempaa. Uudisrakennusten sijoittelua, kokoa ja ulkoasua ohjaavien määräysten mukaan niiden sijoittaminen sairaala-alueen erilaisten osa- alueiden ominaisluonnetta kunnioittaen on kuitenkin mahdollista.

Kaupunginmuseon johtokunta katsoo, että esillä olevan Koskelan sai- raalan ja pesuloiden asemakaavaehdotuksen mukainen alueen ja sillä sijaitsevien rakennusten käyttötarkoituksen muutos sekä laajamittainen täydennysrakentaminen tulee olemaan uusi merkittävä muutosvaihe alueen historiassa. Asemakaavaehdotuksen mukaisilla suo- jelumääräyksillä ja uudisrakentamista ohjaavilla määräyksillä Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueella on mahdollista turvata alueen raken- nuksiin ja rakennusten, maiseman ja viheralueiden muodostamiin koko- naisuuksiin liittyvien kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen täyden- nysrakentamisen rinnalla. Kaupunginmuseon johtokunta puoltaa ase- makaavaehdotuksen hyväksymistä.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Anne Mäkinen



Lisätiedot

Anne Salminen, tutkija, puhelin: +358931036501
anne.salminen(a)hel.fi

Asuntotuotantotoimisto 24.5.2016

HEL 2013-005264 T 10 03 03

Koskelan puistomainen ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sairaala-alue on muuttumassa asuinalueeksi. Kaavaehdotuksessa nykyistä rakennuskantaa suojellaan ja muutetaan asuinkäyttöön. Alueen reunoille on sijoitettu uusia tiiviitä asuinkortteleita, jotka rajaavat katutilaa ja mahdollistavat laajojen puistoalueiden säilymisen kaava-alueen keskiosissa. Kunnalliskodintien pohjoispuolelle, ns. pesuloiden alueelle, on asuinkortteleiden lisäksi tulossa vanhusten monipuolinen palvelukeskus sekä päivittäistavarakauppa.

Tämän hetken alustavan tiedon mukaan ATT:n rakennutettavaksi olisivat tulossa asuinkerrostalotontit 26967/1 ja 26968/1 Käpylätien varrella sekä vanhusten monipuolisen palvelukeskuksen tontti 26979/10 Kunnalliskodintien varrella. Lausunto koskee ainoastaan näitä osia kaava-alueesta. Tämän lausunnon valmistelun jälkeen on tullut tietoa, että osa näistä tonteista ei mahdollisesti pelastamista koskevien rajoitteiden takia soveltuisikaan ATT:lle. Monipuolisen palvelukeskuksen osalta lausunto on laadittu yhteistyössä Hekan kanssa.

AK-tonteille on tarkoitus toteuttaa kohtuuhintaista asumista eri hallintamuotoihin: vuokra-, asumisoikeus- ja Hitas-asuntoja. Tästä näkökulmasta on etu, että kaava-alueen maaperä mahdollistane rakennusten perustamisen pääosin kallion- tai maanvaraisesti. Selkeän muotoiset rakennusalat ja asuinrakennusoikeuden määrittely tontikohtaisesti (ei rakennusalaakohtaisesti) ovat hyviä lähtökohtia.

Asuinkorttelit on mitoitettu tiiviisti, jotta puistoalueille on saatu väljyyttä. Pysäköinti on sijoitettu pihakannen ja osittain myös rakennusten alle, mikä on teknisesti vaativa sekä hintava ratkaisu, vaikka arvokkaassa ympäristössä perusteltukin valinta. Kansien korkomaailman tulee voida liittyä luontevasti ympäristöönsä ja pysäköintihallin lattian olla toteutettavissa korkoon, jossa ei tarvita kalliita vesitiiviitä rakenteita. Kaavan olisi hyvä mahdollistaa ajoyhteydet sekä pysäköintihalliin että pihakannelle kokonaisuuden kannalta luontevimpiin sijainteihin, eikä edellyttää hallien ajoaukkojen sijoitusta asuinrakennuksiin.

Olisi toivottavaa, että kaavamääräyksissä ei ohjattaisi ainakaan sitovasti rakennuksen tilaohjelmaan (huoneistojakauma, asuntoja palvele-



vien aputilojen määrä ja sijainti) liittyviä asioita. Kaavamääräyksillä voidaan esimerkiksi rajoittaa pelastamismahdollisuuksia ja sitä kautta vaikeuttaa pienempien huoneistokokojen toteuttamista. Normaalkerrosten yläpuolelle edellytetyt sauna- tai vapaa-ajan tilat nostavat kustannuksia eivätkä mahdollista rakennusvalvontaviraston julkaiseman uuden yhteistilaohjeen esittämää tapauskohtaista tarkastelua. "Yhteistilojen rakentaminen asuinrakennushankkeissa" sekä tilaajan tarpeet linjaavat osuvimmin asumista palvelevien tilojen ratkaisuja hankkeissa. Yhteistiloja tulee kaavan mukaan osoittaa myös alueella olemassa oleviin rakennuksiin.

Kortteleihin 26967 ja 26968 on vain osittain mahdollista ratkaista pelastusreitit tonttien sisäisinä järjestelyinä. Kaavaratkaisun tulisi mahdollistaa myös matalamman keskipinta-alan asuntotuotanto, jossa asunnot myös voidaan suunnata parhaisiin näkyymiin ja ilmansuuntiin, sekä puistoon päin. Pihakansien lisäksi pelastaminen tulisi olla mahdollista sekä Käpyläntieltä, Paviljonkikujalta että Hospitaalinkululta. Mikäli Rohtotarhan puistoon ei ole mahdollista järjestää pelastusreittiä, tulisi puiston laitaa sijoittuvien pistetalojen välistä tontin rajaa muokata siten, että pelastuspaikka saadaan lähemmäs puiston puoleisia julkisivuja. Tämä vähentäisi sijainteja, joissa pelastautuminen tuottaa erityisjärjestelyjä, esim. poistumistieportaita julkisivulle. Pelastamisen kannalta haastavimmissa korttelien osissa päällekkäin olevien parvekkeiden kieltäminen voi lisätä pelastamisen järjestämisen haasteita, sen lisäksi että ratkaisu lisää rakentamiskustannuksia.

ATT:n tuotannossa käytetään ensisijaisesti keskitettyä tulo/poistoilmanvaihtoa. Konehuoneen tulisi nykymääräysten mukaan sijaita asuinkerrosten yläpuolella - muussa tapauksessa on käytettävä sekajärjestelmää, jossa konehuonekerroksen asunnoilla on huoneistokohtaiset iv-laitteet. Kaavassa tulisi sallia konehuoneet ullakkotilassa ja tasakatkoisten rakennusten katoilla.

Korttelissa 26968 edellytetään 200 k-m² liiketilan rakentamista. Asuinkerrostalon alakertaan sijoittuva liiketila on luontevaa mitoittaa yläpuolisten asuntojen kantavia linjoja noudatellen, joten liiketilan koossa olisi hyvä olla joustovaraa, liiketilan laajuuden määrittelyksi riittäisi alaraja. Ara-rahoitetussa tuotannossa liiketila tulee kaupungin Tilakeskuksen hallintaan, Hitas-tuotannossa liiketilan rakentamisen kustannukset lisätään asuntojen hintaan.

Asemakaava tarjoaa mahdollisuuksia yhteisjärjestelyihin, esim. AKS-tontin väestönsuojan sijoittamiseen Hospitaalinpuistoon liittyvän kannen alle sekä joidenkin säilytettävien rakennusten jätehuollon sijoittamiseen uusiin asuin kortteleihin. Kortteliin 26968 Paviljonkikujan varrelle olisikin muuntamon lisäksi mahdollisesti tulossa yhteensä seitsemän



korttelin jätetilat (alustavan arvion mukaan noin 125 m²) osaksi kaupunkikuvallisesti tärkeitä kujanäkymää. Tulisi tutkia mahdollisuuksia sijoittaa syväkeräysastioita sopiviin sijainteihin kujan varteen, jotta korttelin 26968 maantasojulkisivusta Paviljonkikujalle vapautuisi tiloja muillekin tiloille kuin jätehuollon ja muuntamon tiloille. Muuntamon sijoittaminen asuinrakennukseen ei ole ensisijaisesti toivottava ratkaisu sen aiheuttamien teknisten erityisratkaisujen takia.

Tilaohjelmaan ja kustannuksiin vaikuttavien yhteisjärjestelyiden aika-tilauneen tulee olla valmiina sovittuina lähtötietoina, kun hankkeita käynnistetään jotta ne eivät aiheuta viivästyksiä ja sitä kautta lisäkustannuksia hankkeissa. Lisäksi ulkopuolisten toimintojen sijoittamisesta hankkeeseen tulee saada korvauksena niistä aiheutuvat kustannukset.

Kortteliin 26979 tontille 10 tulee sijoittumaan Koskelan monipuolinen palvelukeskus, johon tämän hetken tiedon mukaan suunnitellaan palvelukeskusta, päivätoimintaa, kotihoidon ja kotisairaalan työntekijöiden toimitiloja sekä erityisasumista (ryhmäkoteja). Tonttitehokkuus on noin 2,5. Eriluonteisia tiloja ja toimintoja sisältävän laajan kokonaisuuden toteuttaminen tiukalle tontille pääosin puurakenteisena ja puujulkisivuin on kunnianhimoinen lähtökohta. Riskinä on, että kaavassa vaadittu materiaalivalinta tuottaa runsaasti tapauskohtaista harkintaa ja lisäneuvotteluja, joiden takia hankkeen aikataulut ja kustannusten arviointi vaikeutuu. Materiaalivalintoja tulisi voida tehdä hankelähtöisesti etenkin rungon osalta. Tilaajan laatuvaatimukseen sisältyy märkätilojen toteuttaminen kiviaineisin väliseinin.

Yksikerroksisille rakennusosille määrätty viherkatto kompensoi pieneksi jäävää maantasopihaa ja tarjoaa mahdollisuuksia esim. muistisairaiden turvalliseen ulko-oleskeluun. Oleskelukatoilla kaavan edellyttämä 300 mm kasvukerros toteutuisi vain istutusalueilla, ei kulkureittien ja ulko-oleskelun osalta. Viherkattoa ei tulisi määritellä toteutettavaksi puurakenteisena.

Rakennusalan ulkopuolelle jäävä Koskelanhakaan liittyvä tontin osa on määrätty istutettavaksi. Tehokkaasti rakennettavalla tontilla rakennusalan ja istutusalueen rajaus voisi olla korkeintaan ohjeellinen. Nykyisen puuston säilyttäminen ei vaikuta mahdolliselta, kun ahdas tontti asettaa jo erityisiä vaatimuksia työmaajärjestelyille.

AKS-tontille ei ole järjestettävissä pelastusauton reittejä, jolloin pelastautumisen tulee onnistua kohteen sisäisin järjestelyin.

Lisätiedot

Seidi Kivisyry, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 32331
seidi.kivisyry(a)att.hel.fi



Kiinteistölautakunta 19.05.2016 § 229

HEL 2013-005264 T 10 03 03

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Koskelan sairaalaa ja pesuloita koskevasta asemakaavaehdotuksesta ja asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12389 seuraavan lausunnon:

Yleistä

Alue sijaitsee Helsingin kaupungin 26. kaupunginosan (Koskela) eteläreunalla ja siihen kuuluu asemakaavoittamaton sairaala-alue osoitteessa Käpyläntie 11, yksityisten ja kaupungin pesuloiden tontit 26979/4 ja 9 osoitteessa Kunnalliskodintie 2 ja 4, autopaikkatontti 25881/3 sekä ympäröiviä katualueita. Helsingin kaupunki omistaa alueen. Lisäksi kaupunki omistaa alueella 13 rakennusta.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on sairaala-alueen kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaiden rakennusten suojeleminen ja muuttaminen pääosin asuinkäyttöön sekä alueen täydennysrakentaminen siten, että alueelle sijoitetaan uusia asuinkerrostaloja ja näiden mahdollisesti vaatimia palveluita sekä nk. kivijalkaliiketilaa. Asumisen lisäksi alueelle on tarve sijoittaa vanhusten monipuolinen palvelukeskus, päiväkotipalveluita ja päivittäistavarakauppa.

Asemakaavan muutosehdotuksen sisältämä määrä uutta asuinrakentamista (AK), asuin- ja liikerakentamista (AL) sekä asumiseen muutettavaa kerrosalaa (AK/s) on suunnittelualueella yhteensä 107 847 k-m², josta 14 377 k-m² tulee käyttötarkoituksen muutoksista. Olemassa oleva asuinkerrosala sekä sosiaali- ja terveystoimen tarpeisiin osoitettu kerrosala mukaan lukien kerrosalaa on kaava-alueella yhteensä 143 772 k-m². Tämä tarkoittaa alueelle yhteensä noin 3 000 uutta asukasta, joista noin 250 sijoittuisi monipuoliseen palvelukeskukseen muis-tisairaiden ryhmäkoteihin.

Asemakaavamuutosta on valmisteltu yhteistyössä kiinteistöviraston tilakeskuksen kanssa kaupungin omistamien rakennusten osalta.

Lautakunnan näkemyksen mukaisesti kaavaehdotus tukee kaupungin asettamia asuntotuotantotavoitteita. Eräiden kaavamääräysten osalta esitetään jäljempänä mainittuja tarkennuksia ja muutoksia.

Huomioita kaavamerkinnoistä ja -määräyksistä

Asuinkerrostalojen (AK) sekä asuinkerrostalojen ja liikerakennusten (AL) korttelialueet



AK- ja AL-korttelialueita koskee kaavassa perheasuntomääräys, jonka mukaan vähintään 50 % asuntojen huoneistoalasta tulisi toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

AM-ohjelman mukaisesti kaupunki pyrkii turvaamaan perheasunnoiksi soveltuvien eli vähintään kahden makuuhuoneen asuntojen riittävän osuuden omistusasuntotuotannossa. Huoneistotyyppijakauman ohjaus perustuu ensisijaisesti tontinluovutusehtoihin. Lähinnä valtion ja yksityisten tahojen omistamalla maalla voidaan käyttää asemakaavamääräyksiin perustuvaa ohjausta sääntelemättömän omistusasuntotuotannon osalta.

Kaavaan merkitty perheasuntoja koskeva määräys ei noudata nykyistä linjausta huoneistotyyppijakauman ohjaamisessa, sillä se ei kohdistu ainoastaan omistusasuntotuotantoon, keskipinta-alaa ei huomioida eikä perheasuntoa määritetä makuuhuoneiden, vaan yleisesti asuinhuoneiden lukumäärän kautta. Joka tapauksessa koko asemakaava-alue on kaupungin omistamaa maata, jolloin perheasuntojen määrä ja koko tulee lähtökohtaisesti ottaa huomioon tontinluovutusehdoissa. Siten perheasuntoja koskeva määräys tulisi poistaa kaavasta.

Erityisasumisen ja palveluiden korttelialue (AKS)

Kaavamääräysten mukaan AKS-korttelialueella rakennusten tulee olla julkisivultaan ja rakenteeltaan pääosin puuta. Lisäksi tällä korttelialueella yksikerroksisten rakennusosien katto tulee toteuttaa viherkattoisena (min. 300 mm kasvukerros). Viherkattoja koskevalla määräyksellä on haluttu mahdollistaa yksikerroksisilla rakennusosilla kattopihojen rakentaminen muistisairaiden ulkoilua varten. Kaavamuutosalueeseen kuuluu yksi AKS-kortteli.

Suomessa ei ole toistaiseksi asuntorakentamisen yhteydessä laajaa kokemusta viherkattojen toteutumisesta, niiden käytöstä ja ylläpidosta eikä rakenteiden pitkäaikaiskestävyydestä. Näiltä osin tarvitaan lisää kokemukseräistä tietoa. Lisäksi viherkattojen toteuttaminen osaltaan nostaa rakennuskustannuksia suunnittelun ja rakentamisen monimutkaistumisen sekä riskitason kasvun kautta ja vaikuttaa siten kokonaisuudessaan asumisen hintaa nostavasti.

Kaupunki pyrkii edistämään uusiutuvien ja ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavien rakennusmateriaalien ja tuotantotapojen käyttöä erityisesti puurakentamista painottaen. Edellä mainittuihin tavoitteisiin tähtäävien kaavamääräysten tulisi olla kuitenkin luonteeltaan sallivia eikä pakottavia. Tällöin sekä puurakentaminen että viherkatot voitaisiin kohdistaa tarkoituksenmukaisiin ja hanketalouden kannalta toteutuskelpoihin kohteisiin.



Lopuksi

Lähtökohtaisesti asemakaavamuutos tukee kaupungin asettamien asu-
misen ja maankäytön yleisten tavoitteiden toteutumista. Kaupunkiku-
valliset ja ympäristölliset tekijät huomioon ottaen kaavamuutos mahdol-
listaa tehokkaasti yleisten asuntotuotantotavoitteiden edistämisen alue-
ella. Lisäksi kaavaratkaisun avulla voidaan edistää kohtuuhintaista asu-
mista.

Kiinteistölautakunta puoltaa asemakaavamuutoksen hyväksymistä
edellyttäen, että lausunnossa mainitut seikat huomioidaan.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Miia Pasuri, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 34439
mii.pasuri(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 17.05.2016 § 215

HEL 2013-005264 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraava-
van lausunnon:

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee Koskelan sairaalan ja
pesuloiden aluetta, joka sijaitsee Koskelan kaupunginosan lounaiskul-
massa Käpylän ja Toukolan rajalla.

Muutos mahdollistaa sairaala-alueen kulttuurihistoriallisesti ja kaupun-
kikuvallisesti arvokkaiden rakennusten suojelemisen ja muuttamisen
asuinkäyttöön sekä alueen täydennysrakentamisen. Asemakaava mah-
dollistaa myös vanhusten monipuolisen palvelukeskuksen uudisraken-
nuksen, pysyvien päiväkotipalveluiden sekä päivittäistavarakaupan
sijoittumisen alueelle. Kulkuyhteyksiä voi rakentaa ja kehittää alueella
niin, että jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet ja houkuttelevuus paranee.

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupunkisuunnitteluviraston
laskelmien mukaan rakennusvirastolle arviolta noin 5 miljoonan euron
kustannukset, josta noin 2,5 miljoonaa kohdistuu katualueisiin ja 2,5
miljoonaa puistoalueisiin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto



Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440

petri.arponen(a)hel.fi

Heikki Takainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38977

heikki.takainen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 10.05.2016 § 60

HEL 2013-005264 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Koskelan (26.ko) asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 12389:

Kaava-alueella tulee huomioida, että mikäli muuntamotiloja sijoitetaan maan tai kannen alle, tulee niistä järjestää käynti suoraan ulos. Tällä parannetaan pelastuslaitoksen toimintaedellytyksiä mahdollisessa tulipalotilanteessa.

Mikäli parvekkeita korvataan lämpimillä, asuinkäyttöön soveltuvilla viherhuoneilla, tulee näiden tilojen kantavat rakenteet ja palo-osastointi toteuttaa muun asunnon kaltaisena.

Kaavaselostuksessa mainitaan, että alueella oleva maanalainen tunneliverkosto säilyy osittain alueella tehtävien purkujen jälkeen. Kaavan tulee mahdollistaa tunneliverkoston jatkosuunnittelussa mahdollisesti tarvittavat maanpäälliset rakennelmat. Tällaisia maanpäällisiä rakennelmia voivat vaatia esimerkiksi poistumisjärjestelyt, palokunnan hyökkäysreitit sekä savunpoistojärjestelyt.

Esittelijä

pelastuskomentaja

Simo Wecksten

Lisätiedot

Joonatan Suosalo, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 31030222

joonatan.suosalo(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 03.05.2016 § 184

HEL 2013-005264 T 10 03 03

Lausunto

Ympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon.

Kaavaehdotuksen mukainen kaupunkirakenteen tiivistäminen ja täydentäminen joukkoliikenneyhteyksien äärellä on kannatettavaa. Sairaa-



la-alueen sisäosien yhtenäinen puistoalue säilyy melko laajana tiivistymisestä huolimatta. Myös alueen kävely- ja pyöräily-yhteydet paranevat nykyiseen verrattuna. Ekologisen kestävyuden teemoja on nostettu esiin mm. uusiutuvan energian tuotantoon, puurakentamiseen sekä hulevesien käsittelyyn sekä läpäisevien ja läpäisemättömien pintojen määrään liittyvillä määräyksillä.

Suunnittelualue sijoittuu etenkin Koskelantien vilkkaaseen liikenneympäristöön, jossa ajoneuvoliikenteen melupäästöjen ja ilman epäpuhtauspäästöjen kuormitus on suurta. Kortteleiden sijoittaminen tiivisti katujen varsille suojaa pihoja ja puistoaluetta liikenteen haitoilta. Siten myös päiväkotit ja sen leikkialueet saadaan sijoitettua liikenteen haittialueiden ulkopuolelle. Kuitenkin Koskelantien varrella ja paikoin myös Kunnalliskodintien varrella asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuvat melutasot ovat voimakkaita. Julkisivuun kohdistuvan melutason ollessa yli 65 dB, asuntojen on tarpeen avautua myös ns. hiljaisemman julkisivun puolelle, jolla tarkoitetaan suuntaa, jolla melutason ohjearvot alittuvat.

Koskelantien varrella asunnot eivät kaavamääräyksen mukaan saa avautua vain Koskelantien suuntaan. Haasteena ovat kuitenkin L-muotoiset rakennukset, joilla myös muille kuin kadun suuntaiselle julkisivulle kohdistuu voimakasta melua. Kaavamääräyksen muuttaminen esim. muotoon: Koskelantien varrella on kaikkien asuntojen avauduttava julkisivun puolelle, jolla ei ole ääneneristävyysvaatimusta, on parempi vaihtoehto.

Kaikilta osin tällaisten asuntopohjien järjestäminen voi olla haastavaa. Kaavamääräysten tavoitteena tulee olla sen varmistaminen, että hiljaisia asuintiloja muodostuu kaikkiin asuntoihin. Käytännössä tämä voisi tarkoittaa myös esimerkiksi viherhuoneita, kaksoisjulkisivurakennetta, julkisivun lisäosia tai eri meluntorjuntakeinojen yhdistelemistä.

Kaavaehdotuksessa parvekkeet on määrätty lasitettaviksi liikennemelua vastaan, jos julkisivuille on annettu äänitasoerovaatimus. Paikoin Kunnalliskodintien varrella julkisivujen melutaso on niin voimakas (yli 65 dB), että parvekkeiden sijoittaminen kadun puolelle ei onnistu ns. tavanomaisin ratkaisuin. Parvekkeet tulee tällöin määrätä suunniteltaviksi siten, että saavutetaan melutason ohjearvot (ulkona).

Olemassa olevien asuinkerrostalojen meluntorjunta Käpylätien varrella on myös hyvä ottaa huomioon kaavassa. Kadun puoleiset julkisivut voitaisiin osoittaa merkinnällä, joka ohjaisi suojeltujen rakennusten rakenteellisen meluntorjunnan parantamiseen rakennussuojelulliset näkökohdat huomioon ottaen. Näin on tehty mm. Mäkelänkadulla ja viireillä olevassa asemakaavan muutoksessa Etelä-Haagassa.



14.12.2016

Kaj/14

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi

Nimistötoimikunta 17.02.2016 § 16

HEL 2013-005264 T 10 03 03

Nimistötoimikunta päätti esittää Koskelan sairaalan alueella sijaitsevalle, Koskelan kappelille johtavalle kadulle nimeä

Kappelinpiha–Kapellgården
(katu)

perustelu: Vuonna 1914 valmistuneen, arkkitehti Knut Wasastjernan (1867–1935) suunnitteleman Koskelan kappelin mukaan.

Nimistötoimikunta on käsitellyt alueen nimistöä aiemmin 19.8., 16.9. ja 14.10.2015.

14.10.2015 Käsitelty

16.09.2015 Pöydälle

19.08.2015 Pöydälle

Lisätiedot

Johanna Lehtonen, nimistönsuunnittelija, puhelin: 310 37386
johanna.lehtonen(a)hel.fi

Kiinteistövirasto 25.11.2014

HEL 2013-005264 T 10 03 03

Yleistä

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kiinteistöviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä neljästä suunnitteluvaihtoehdosta.

Suunnittelualue sijaitsee 26. kaupunginosassa (Koskela) eteläreunalla ja siihen kuuluu asemakaavoittamaton sairaala-alue osoitteessa



Käpyläntie 11, sekä yksityisen että kaupungin pesuloiden tontit 979/ 4 ja 9 osoitteissa Kunnalliskodintie 2 ja 4. Helsingin kaupunki omistaa suunnittelualueen. Lisäksi kaupunki omistaa alueella 13 kpl rakennuksia.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on sairaala-alueen kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaiden rakennusten säilyttäminen ja muuttaminen asuinkäyttöön. Lisäksi tavoitteena on muuttaa alue pääosin asuinkäyttöön siten, että alueelle sijoitetaan uusia asuinkerrostaloja ja näiden mahdollisesti vaatimia palveluja. Sosiaali- ja terveystoimen tarvitsemia tiloja on mahdollista sijoittaa myös alueelle. Niiden sijainti ja määrä päätetään myöhemmin. Suunnittelualueella olemassa olevat yhtenäisemmät puistomaiset alueet on tavoitteena säilyttää.

Alueelle on laadittu neljä toisistaan poikkeavaa suunnitteluratkaisua. Kaikki olemassa olevat sairaalarakennukset N-rakennusta lukuun ottamatta on kaikissa suunnitteluvaihtoehdoissa säilytetty ja muutettu pääosin asuinkäyttöön. Suunnitelmavaihtoehdot pyrkivät säilyttämään ja turvaamaan vanhan ympäristön säilymistä ja ottamaan huomioon alueen viherympäristön. Olemassa olevat rakennukset on mahdollista muuttaa asumiseen ja B- sekä E-rakennuksiin saa sijoittaa myös päiväkotitoimintaa. Jatkosuunnittelussa osa korttelialueista voidaan tarvittaessa osoittaa erityisasumista ja sosiaalitoimen palveluja varten (AKS). Kappeli on suunniteltu asuinalueen yhteiseksi asukastilaksi.

Asunto- ja ilmastopoliittisten tavoitteiden huomioiminen kaavoituksessa

Helsingin yksi keskeisin asuntopoliittinen ongelma on nykyisellään asuntojen kysyntään nähden alhaiset tuotantomäärät. Tämä on osaltaan nostanut asuntojen hintatasoa, joka on monilla alueilla muodostunut hyvin korkeaksi. Lisäksi kohtuuhintaiselle rakentamiselle on muun muassa maaperäolosuhteiden sekä korkeiden laatu- ja tehokkuustavoitteiden vuoksi Helsingissä nykyisellään vain vähän edellytyksiä.

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön ohjelmassa asuntotuotannon määrällisenä tavoitteena on 5 500 asunnon vuotuinen tuotanto, joista 3 600 toteutetaan kaupungin omistamille tonteille. Tämä tarkoittaa muun ohella, että yleis- ja asemakaavoituksella tulee turvata riittävä lyhyen ja pitkän aikavälin tonttivaranto. Myös nykyinen maankäyttö – ja rakennuslaki edellyttää, että kaavoituksella turvataan riittävän asuntotuotannon edellytykset erityisesti pääkaupunkiseudulla. Tasapainoinen kaupunkikehitys edellyttää monipuolista asuntotuotantoa erilaisine rahoitus- ja hallintamuotoineen.

Koskelan alueen maankäytöstä laaditut neljä vaihtoehtoa tunnistavat ja täyttävät osin asuntotuotannosta asetetut määrälliset ja laadulliset tavoitteet. Laadittujen suunnitelmavaihtoehtojen eroavaisuudet toisistaan



esimerkiksi toteutettavuuden, pysäköinnin ja asuntovolyymien kautta luovat erittäin hyvän lähtökohdan kaavatyöskentelyn jatkamiselle. Lisäksi vaihtoehtojen esitystapa mahdollistaa analyyttisen tarkastelun eri vaihtoehtojen välillä ja mahdollistaa teknistaloudelliset tarkastelut kattavammin.

Jotta Koskelan tuleva asemakaava vastaa kaupunginvaltuuston asettamiin asuntotuotannon määrällisiin ja laadullisiin asuntopoliittisiin tavoitteisiin tasapainoisesta kaupunkikehityksestä, sekä mahdollistaa ekologisen ja ilmastopoliittisen tavoitteenmukaisuuden, edellytetään kaavoitukselta tiivistä ja eheää joukkoliikenteeseen perustuvaa kaupunkirakennetta Esitetyistä suunnitelmavaihtoehtoista on mahdollista kehittää tavoitteet mahdollisimman hyvin saavuttava yksi yhtenäinen suunnitelmavaihtoehto, jossa yhdistyvät niin kulttuuriympäristölliset - ja virkistyselliset arvot, kuten myös asuntotuotannon määrälliset ja laadulliset tavoitteet kestävämmiin.

Suunnittelualueella sijaitsevat kaupungin rakennukset

Koskelan alueella kiinteistöviraston tilakeskuksen toimitilakannassa on 13 kpl rakennuksia. Vuokrattavaa alaa näissä on yhteensä 32 000 htm² ja vuokrausaste on 66 %. Rakennuksia on niiden elinkaaren aikana korjattu ja laajennettu useasti. Rakennusten käyttötarkoituksia on myös muutettu elinkaaren aikana. Vuosina 2008–2014 valmistuneita investintikorjauksia on kaikissa rakennuksissa tehty yhteensä noin 10 miljoonalla eurolla. Rakennuksen N purku on lähtökohtaisesti perusteltua, mutta rakennuksessa toimivan ravintokeskuksen (suurkeittiö) korvaavien toimintojen järjestäminen on selvitettävä. Tällä hetkellä ravintokeskus on yhä toiminnassa ja siihen on tehty vuoden 2014 aikana ylläpitäviä korjauksia noin 700 000 eurolla. Suurimmalla vuokralaisella sosiaalitoimella on noin 19 000 htm², josta noin 15 000 htm² vanhuksille suunnatulle toiminnalle.

Jos osa näistä rakennuksista tai kaikki rakennukset muutetaan asunnoksi, tulee varmistaa korvaavat tilat kaupungin omassa käytössä oleville tiloille. Luopumismenettelyn aikataulu tulee näiden tilojen osalta suunnitella ja vaiheistaa sekä lisäksi tutkia tilankäytön tehostamisen mahdollisuuksia. Lisäksi tulee arvioida uuden asutuksen vaikutukset lähi-palveluverkkoon. Kaupungin omistamista rakennuksista luopuminen on kaupungin tilakeskuksen tavoitteiden mukaista.

Tontinluovutus ja kaupungin talous

Alueelta tapahtuva tontinluovutus ajoittuu asemakaavaehdotuksen jälkeen. Jatkosuunnittelussa tulee pyrkiä saamaan selkeitä ja luontevia aluekokonaisuuksia pysäköinnin järjestämisen sekä olemassa olevan rakennuskannan osalta. Tontinluovutuksessa tullaan mahdollisesti otta-



maan huomioon vanhan olemassa olevan rakennuskannan sekä alueelta uuden muodostuvan rakennusoikeuden yhdistäminen, jotta parannetaan hankkeiden toteuttamiskelpoisuutta sekä varmistetaan olemassa olevan rakennuskannan säilyminen ja kehittäminen siltä osin kuin se on mahdollista. Säätelämättömään asuntotuotantoon luovutettavan rakennusoikeuden arvo alueella on karkeasti tässä vaiheessa arvioiden 700-800e/kem². Täydennysrakentamisella on huomattava merkitys kaupungin talouteen.

Lopuksi

Kiinteistövirasto katsoo, että jatkosuunnittelussa tulee tutkia tarkemmin vaihtoehtoon C pohjautuvaa uutta yhtenäistä vaihtoehtoa, jossa suunnittelualue noudattelisi esitettyä massoittelemia osin tehokkaampana ja tiiviimpänä. Laadittava suunnitelmavaihtoehto vastaisi parhaiten asetettuihin määrällisiin ja laadullisiin asuntopoliittisiin tavoitteisiin sekä mahdollistaisi parhaiten vastuullisen ilmastoystävällisen ja ekologisen maankäytön. Lisäksi tiivis vaihtoehto turvaisi vanhan kulttuuriympäristön rakennuskannan säilymistä sekä mahdollistaisi myös riittävimmit viheryhteydet - ja pihat luoden viihtyisän ja urbaanin olemassa olevaa rakennettua omaisuutta kunnioittavan kaupunkiympäristön. Kaupunginmuseon esittämä kanta, jossa alueelle ei esitetä juuri lisärakentamista, on taloudellisesti ja asuntopoliittisesti kestäväntä.

Suunnitelmavaihtoehdon C pohjalta toteutettava jatkosuunnitelma tukee parhaiten myös kaupungin taloutta sekä varmistaa palveluverkon ylläpidon ja kehittämisen alueella.

Lisätiedot

Pekka Saarinen, tonttiasiamies, puhelin: 310 64182
pekka.t.saarinen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 12.11.2014

HEL 2013-005264 T 10 03 03

Yleistä

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä neljästä suunnitteluvaihtoehdosta 10.11.2014 mennessä



Suunnittelualue sijaitsee 26. kaupunginosassa (Koskela) eteläreunalla ja siihen kuuluu asemakaavoittamaton sairaala-alue osoitteessa Käpyläntie 11, sekä yksityisen että kaupungin pesuloiden tontit 979/ 4 ja 9 osoitteissa Kunnalliskodintie 2 ja 4.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on sairaala-alueen kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaiden rakennusten säilyttäminen ja muuttaminen asuinkäyttöön. Tavoitteena on muuttaa alue pääosin asuinkäyttöön siten, että alueelle sijoitetaan uusia asuinkerrostaloja ja näiden mahdollisesti vaatimia palveluja. Sosiaali- ja terveystoimen tarvitsemia tiloja on mahdollista sijoittaa alueelle. Niiden sijainti ja määrä päätetään myöhemmin. Suunnittelualueella olemassa olevat yhtenäisemmät puistomaiset alueet on tavoitteena säilyttää.

Alueelle on laadittu neljä keskenään poikkeavaa suunnitteluratkaisua. Kaikki olemassa olevat sairaalarakennukset N-rakennusta lukuun ottamatta on kaikissa suunnitteluvaihtoehdoissa säilytetty ja muutettu pääosin asuinkäyttöön. Puistoilla on huomattavaa kaupunkikuvallista ja paikallista merkitystä, joka on pyritty ottamaan huomioon kaikissa suunnitelmavaihtoehdoissa. Olemassa olevat rakennukset muutetaan asumiseen ja B- sekä E-rakennuksiin saa sijoittaa myös päiväkotitoimintaa. Päiväkodin piha-alue sijoittuu rakennusten eteläpuolelle ja sijaitsee puistossa. Jatkosuunnittelussa osa korttelialueista voidaan tarvittaessa osoittaa erityisasumista ja sosiaalitoimen palveluja varten (AKS). Kappeli on suunniteltu asuinalueen yhteiseksi asukastilaksi.

Suunnitteluratkaisuissa on haettu eroavuuksia muun muassa toteuttavuudessa, pysäköintiratkaisuissa, vanhan ympäristön säilymisessä, alueen identiteetissä, liittymisessä ympäröivään kaupunkirakenteseen, yhteyksissä, viherympäristöissä, rakennetun ja puiston välisessä määrässä, urbaaniuden asteessa ja asuntojen määrässä. Pysäköintitilat sijoittuvat eri vaihtoehdoissa joko pääosin maanpäällisille pysäköintialueille, pysäköintitaloihin tai maanalaisiin pysäköintilaitoksiin tonttikohteisesti tai keskitetysti.

Muutosalueen pinta-ala on 127 100 m². Suunnitellun neljän toisistaan poikkeavan vaihtoehdon mukaisesti uuden asuinrakentamisen kerrosalan (AK) määrä suunnittelualueella vaihtelee noin 67 000 k-m² - 123 000 k-m² välillä, joka tarkoittaa noin 1600 - 3000 hengen asukasmäärää. Kaikissa vaihtoehdoissa saa yhteensä 2 890 k-m² sijoittaa B- ja E-rakennuksiin päiväkotia varten. Alueelle sijoitetaan mahdollisesti myös sosiaali- ja terveystoimen tarvitsemia tiloja. Sosiaali- ja terveystoimen tarpeisiin mahdollisesti osoitettava erityisasumisen ja monipuolisen palvelukeskuksen kerrosala sisältyy edellä mainittuihin asumiselle osoitettuun kerrosalamäärään.



Lausunto

Alueen ympäristöllä ja rakennuksilla on arvoja, jotka tulee säilyttää. Alueesta on tekeillä ympäristöhistoriallinen selvitys. Ilman ympäristöhistoriallista selvitystä on mahdotonta arvioida esitettyjä vaihtoehtoja tältä osin. Ympäristön säilyttämistavoitteet ja mahdolliset palautettavat osa-alueet on määriteltävä ennen suunnitteluntyön jatkamista.

Suunnittelualue rajautuu olemassa olevaan ja toimivaan katuverkostoon. Alueelle ei tarvita uusia yleisiä katu- tai torialueita. Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota ajoneuvoliittymien määrään ja sijaintiin, jotta erityisesti jalankulku- ja pyöräliikenneyhteydet säilyisivät mahdollisimman yhtenäisinä ja turvallisina.

Jatkosuunnittelun lähtökohtana tulee olla mahdollisimman laaja yhtenäinen puistoalue. Yksittäiset, pienialaiset puistoalueet eivät tuota hyvää ja toimivaa viherpalveluverkostoa.

Alueen yleisille palveluille, jotka mahdollisesti tarvitsevat piha-alueita käyttöönsä, kuten päivähoidolle tai sosiaali- ja terveystoimen palveluille, tulee osoittaa jatkosuunnittelussa riittävät omat piha-alueet. Näiden palveluiden vaatimat ulkoalueet eivät voi olla yleistä puistoaluetta, sillä alueet ovat tavallisesti päivisin poissa julkisesta puistokäytöstä ja niitä koskevat eri määräykset kuin julkisia viheralueita. Suunnittelualan esteettömyystaso riippuu alueelle tulevista palveluista. Palvelutalojen ja -asuntojen ympäristö on aina esteettömyyden erikoistason aluetta.

Eri suunnitteluvaihtoehtojen vaikutusten arvioinnissa on vertailtu kiitävästi luontoon ja ekologiseen kestävyteen liittyviä arvoja. Rakennusvirastossa laaditaan tällä hetkellä Vanhankaupungin aluesuunnitelma, jossa tarkastellaan yleisiä alueita ja -palveluita myös Koskelan alueella. Aluesuunnitelmassa tarkastellaan ensimmäisen kerran myös koko alueen ekosysteemipalveluita. Ekosysteemipalvelunäkökulmasta Koskelan sairaala alue on merkittävä viheralue Vanhankaupungin aluesuunnitelman tarkastelualueella ja sen tulisi säilyä mahdollisimman yhtenäisenä viheralueena myös jatkossa tarjoten laajasti ekosysteemipalveluita. Myös asukkaat arvostavat laajoja viheraluekokonaisuuksia, jotka voivat luoda alueelle positiivista, alueellista identiteettiä

Rakennusvirastolla ei ole muuta lausuttavaa tällä hetkellä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan 1104-01/14 ja neljään eri suunnitteluvaihtoehtoon.

Lisätietojen antajat osallistuvat asemakaavoitukseen rakennusviraston edustajina.

11.6.2013 Lausunto annettu



Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440
petri.arponen(a)hel.fi
Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 7.11.2014

HEL 2013-005264 T 10 03 03

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti kulttuurihistorian ja kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Helsingin kaupunginmuseo on 17.6.2013 antanut lausuntonsa Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Nyt esillä oleva osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa tuolloin esillä olleen suunnitelman. Suunnittelualueen rajausta on tarkistettu ja laajennettu koskemaan aiemmin esillä olleen lisäksi alueen eteläisessä osassa sijaitsevaa autopaikkojen korttelialuetta.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteeksi on esitetty Koskelan sairaala-alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten suojelu ja uusien käyttötarkoitusten määrittely sosiaali- ja terveystoimen tarpeet huomioon ottaen. Lisäksi alueelle suunnitellaan pääasiassa täydennysrakentamista asuintaloilla, joiden paikat tullaan määrittelemään uudessa asemakaavassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan täydennysrakentaminen on tarkoitus sijoittaa pääasiassa sairaala-alueen reunoille ja pesuloiden tonteille.

Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta aiemmin antamassaan lausunnossa kaupunginmuseo kiinnitti erityistä huomiota suunnittelualueeseen liittyvien selvitysten riittävyteen. Koskelan sairaala-alueen rakentumisesta ja rakennuskannasta on kaupunkisuunnitteluvirastossa tehty kaksi selvitystä: Koskelan sairaala-alue, rakennusvaiheet ja rakennukset (2001) ja Koskelan sairaala-alue ympäristöineen, selvitys kaavoitettavasta alueesta (2011). Kaupunginmuseo katsoi, että rakennusten suojelutavoitteiden laatiminen ja rakennusten käyttötarkoi-



tuksen muutos vaatii tuekseen tarkemmat selvitykset kuin jo tehty. Myös kaupunkisuunnitteluviraston selvityksessä (2011) todetaan, että alueen rakennuksista on tehtävä rakennushistoriaselvitys ja suunnittelualueesta on tehtävä ympäristöhistoriallinen selvitys, jossa eri aikakausina syntyneet kerrostumat tutkitaan sekä analysoidaan ympäristön säilyneisyys. Lisäksi on syytä kartoittaa mahdolliset piha- ja puistosuunnitelmat ja inventoida alueen nykyinen puusto, rakenteet ja reitistö ja selvittää näin alueen ympäristöhistorialliset arvot. Ympäristöhistoriallinen selvitys on nyt tekeillä ja valmistunee kaavaluonnoksen laadinnan tueksi. Edelleen kaupunginmuseo painottaa, että myös olemassa olevien rakennusten suojelutavoitteiden ja asemakaavan suojelumääräysten laadintaa varten myös sairaalarakennuksia koskeva rakennushistoriaselvitys on erittäin tarpeellinen ja syytä käynnistää mahdollisimman pian.

Aivan esillä olevan kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee kaksi valtakunnallisesti merkittävaksi arvoitettua rakennettua kulttuuriympäristöä, joita ovat Käpylän puutaloalueet ja Käärmetalo ja Olympiarakennukset (RKY 2009). Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön vaikutusalueella toimittaessa kaupunginmuseo haluaakin painottaa itse suunnittelualueen ja sillä sijaitsevan rakennuskannan lisäksi myös lähiympäristön ominaisuuteen merkitystä ja vaalimista kaavoituksen lähtökohtana. Suunnitelmassa tulee siten ottaa huomioon sekä suunnittelualueen että lähiympäristön olemassa olevien rakennusten mittakaava ja ominaisuus, sairaalapuistolle ja muulle ympäristölle ominaiset piirteet ja kasvillisuus sekä näiden kaikkien elementtien suhte toisiinsa.

Nyt esillä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä on neljä eri suunnitelmaa alueelle sijoitettavan uudisrakentamisen mahdollisesta sijoittelusta, määrästä ja mittakaavasta. Yhtä vaihtoehtoa ei olla valitsemassa sellaisenaan, vaan eri vaihtoehtojen avulla pyritään löytämään toimivin ratkaisu jatkosuunnittelun pohjaksi. Jo aiemmassa lausunnossaan kaupunginmuseo katsoi, että täydennysrakentamisen tulee tapahtua Koskelan sairaala-alueen kulttuuriympäristön ehdoilla ja mahdollisuudet täydennysrakentamiseen ovat toteuttamiskelpoisimmat pesuloiden tontilla. Uudisrakennusten sijoittelu alueelle voidaankin tarkemmin määritellä vasta ympäristöhistoriallisen selvityksen ja siihen liittyvän arvotuksen valmistumisen jälkeen. Jo tässä vaiheessa kaupunginmuseo kuitenkin toteaa, ettei se pidä toivottavana uusien asuinrakennusten sijoittamista sairaala-alueelta purettujen laitusrakennusten paikalle ikään kuin täydentämään menetettyä sommitelmaa. Sairalarakennusten rajaama alue tulee säilyttää omana, mahdollisimman eheänä ja tunnistettavana kokonaisuutena ja uudisrakentaminen sijoittaa tämän kokonaisuuden ulkopuolelle. Säilyneimmillä alueilla olisi toi-



vottavaa tutkia joiltakin osin jopa alkuperäisen sairaalan puistosommitelman palauttamista.

Tärkeänä suunnittelualueen uudisrakentamista ohjaavana tekijänä kaupunginmuseo pitää sairaala-alueella sijaitsevien ja ympäröivien alueiden rakennusten mittakaavaa. Koskelan sairaalan alue liittyy kiinteästi Käpylän Olympiakylän ja 1950-luvun asuinkerrostalojen kortteleihin ja pesulan alue puolestaan Koskelan alueen 1960- ja 1970-luvulla rakennettuihin asuintalokortteleihin. Suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsevan korttelin rakennukset ovat 1990-luvulta, mutta noudattavat mittakaavaltaan lähiympäristönsä rakennuskantaa. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan myös suunnittelualueen uusien asuinrakennusten tulee mittakaavaltaan olla sopusoinnussa olemassa olevien rakennusten kanssa niin korkeudeltaan kuin muulta volyymitaan. Tästä syystä periaatevaihtoehto B:ssä esitetyt suuret maanpäälliset pysäköintirakennukset vaikuttavat hyvin vieraalta ratkaisulta alueelle. Myöskään periaatevaihtoehto D jopa 16-kerroksisine pistetaloineen ei mittakaavallisesti ole kaupunginmuseon näkemyksen mukaan oikea lähtökohta suunnittelulle, vaikka siinä onkin sairaalan puistoaluetta jätetty rakentamattomaksi vyöhykkeeksi enemmän kuin muissa suunnitelmavaihtoehdoissa.

Koskelan sairaala-alueella on tänä päivänä oma vahva ominaisuutensa, joka on rakentunut sadan vuoden kuluessa. Ympäristönsä alue näyttäytyy puistomaisena vyöhykkeenä, jossa puuston ja muun kasvillisuuden keskeltä kohoavat sairaalapaviljongit kertovat alueen alkuperäisestä käytöstä ja elämästä alueella. Yleisilmeeltään vehreästä ja puustoisesta kokonaisuudesta on myös löydettävissä pienempiä, edelleen vahvasti suunnittelu- ja rakentamisaikaansa sidoksissa olevia vyöhykkeitä, esimerkkinä sairaalan alkuperäiseen vaiheeseen liittyvä sisään-tulon jatkeen muodostanut kaakko-luode –suuntainen sairaalarakennusten ja istutusten muodostama akseli tai Käpylätien ja Kunnalliskodintien kulmaukseen sijoittuva 1950-luvun asuinrakennusten ja vapaamuotoisten pihojen kokonaisuus. Vaikka sairaala-alue ja sen viereinen entinen pesuloiden tontti tullevatkin muuttumaan tulevaisuudessa pääosin asuinkäyttöön, on muutoksessa tärkeää vaalia tätä sairaala-alueen ja sen eri osien säilyntä, osin vehreää ja osin rakennettua omaa identiteettiä ja erityisluonnetta. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan suunnittelualueelle eivät kuulu ydinkeskustalle luonteenomaiset umpikorttelit, vaan uudisrakentaminen tulee ensisijaisesti sijoittaa alueelle ja ympäristölle luonteenomaiseen avoimeen korttelirakenteeseen perustuen. Erilaiset näkymäakselit rakennusten väleistä sairaala-alueen sisällä ja alueelta ulospäin ja toisaalta ympäröiviltä kaduilta ja kortteleista alueen sisälle ovat merkittävä osa alueen ominaisuutensa ja niitä tulee vaalia ja säilyttää myös tulevaisuudessa. Vaikka suunnittelualue periaatteessa rajautuu sairaalan ja pesuloiden kortteliin, puistomaisen veh-



reän sairaala-alueen merkitys ulottuu laajemmalti eri puolille ympäristönsä, mikä tulee ottaa huomioon kokonaisuutta suunniteltaessa.

Edellä mainittuun viitaten kaupunginmuseo katsoo, ettei yksikään esillä olevista neljästä Koskelan sairaalan ja pesuloiden aluetta koskevasta suunnitteluvaihtoehdosta sellaisenaan johtaisi toivottavaan ratkaisuun ja kokonaisuuteen kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta. Kaupunginmuseo haluaa olla jatkosuunnittelussa mukana ja esittää, että ennen asemakaavaluonnoksen laatimista eri suunnitteluvaihtoehdoista järjestetään neuvottelu. Kaupunginmuseo uskoo, että paikallishistoriallisesti, Helsingin kaupungin ja sairaalarakentamisen historiassa merkittävän Koskelan sairaala-alueen uudelle, sen arvot huomioon ottavalle käytölle ja täydennysrakentamiselle on kuitenkin löydettävissä ratkaisu, kunhan uudisrakentamisen mitoitusta pidetään maltillisena niin määrällisesti kuin mittakaavaltaan ja ympäristöhistoriallisen selvityksen arvotus ja sen asettamat reunaehdot otetaan huomioon.

17.6.2013 Lausunto annettu

Lisätiedot

Anne Salminen, tutkija, puhelin: +358931036501
anne.salminen(a)hel.fi

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 13.10.2014

HEL 2013-005264 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt HKL:ltä lausuntoa koskien Kunnalliskodintielle tehtävää kaavamuutosta. Alueella muutetaan vanha pesula ja puistokortteli mm. asuin käyttöön ja päiväkodiksi.

Koskelan raitiotievarikon kehittämiseen kuuluu varayhteyden rakentaminen Käpylään Kunnalliskodintietä pitkin. Varayhteyttä käytetään varikon yhteytenä Kustaa Vaasan tien yhteyden ollessa poissa käytöstä. Varayhteyttä käytetään varikon sisään- ja ulosajoissa etenkin ruuhka-aikaan aamuisin ja iltaisin.

Koska alueelle ollaan kaavoittamassa asuinkiinteistöjä sekä muuta melulle ja tärinälle häiriöherkkää toimintaa, tulee huomioida rakennusmääräyksissä ja kiinteistöjen sijoittelussa raitiotien varayhteyden niille aiheuttama haitta. Raitiotieliikenteestä aiheutuu väistämättä melua ja tärinää jota ei pystytä estämään. Lisäksi ratasähköistys vaatii radanläheisyyteen mahdollisia kiinteistöihin kiinnitettäviä ratasähköistyksen ripustuksia. Alueen liikennesuunnittelussa tulee myös huomioida, että



varayhteys on aina käytettävissä eikä sen käyttöä tarpeettomasti haitata pysäköinti ym. liikennejärjestelyillä.

Lisätiedot

Jaakko Laurila, projekti-insinööri, puhelin: 310 22691
jaakko.laurila(a)hel.fi

Sosiaali- ja terveystoimi 14.6.2013

HEL 2013-005264 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirastossa valmistellaan asemakaavaa Koskelan asemakaavoittamattomalle sairaalan alueelle osoitteessa Käpyläntie 11 sekä asemakaavan muutosta Koskelan pesuloiden tonteille 979/ 4 ja 9 osoitteissa Kunnalliskodintie 2 ja 4. Rakennuksia alueella on 14. Niiden valmistumisvuodet ovat 1910–1912 (A, B, C, H), 1914 (F, K), 1925 (G), 1961 (D, N). Alue kuuluu Helsingin yleiskaava 2002:ssa kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävään alueeseen, jota kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.

Tavoitteena on, että tulevassa asemakaavassa sairaala-alueen kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaat rakennukset suojellaan ja rakennuksille määritellään uusi käyttö. Lisäksi alueelle tulee pääosin asuintäydennysrakentamista. Uusien rakennusten paikat määritellään asemakaavassa. täydennysrakentaminen on tarkoitus sijoittaa pääasiassa Käpyläntien ja Kunnalliskodintien varrelle sekä pesuloiden tonteille. Asemakaavatyön yhteydessä selvitetään ja otetaan tarvittaessa huomioon sosiaali- ja terveystoimen tarpeet.

Asemakaavaluonnos laaditaan vuosien 2013–2014 aikana. Tavoitteena on, että saadun palautteen pohjalta kaavaehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle vuonna 2014, ja että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja valtuuston käsiteltävänä samana vuonna.

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on pyydetty toimittamaan viimeistään 19.6.2013.

Lausuntonaan sosiaali- ja terveystoimi esittää seuraavaa:

Sosiaali- ja terveystoimen suunnitelmissa on toteuttaa monipuolinen palvelukeskus Koskelan alueelle. Virasto ei ole vielä määritellyt, kuinka paljon palveluasumista Koskelan alueelle esitetään ja kuinka laajaa muu palvelukeskuksen toiminta tulee olemaan. Asemakaavatyön yh-



teydessä pitää tehdä tiivistä yhteistyötä sosiaali- ja terveystieteiden kanssa.

Alustavan suuntaa-antavan arvion mukaan monipuolinen palvelukeskus on yhteensä noin 12 500 hym2 sisältää seuraavat toiminnot:

Palveluasumisen, joka käsittää pääasiassa ryhmäkoteja muistisairaille. Asukkaiden kanssa solmitaan vuokrasopimukset heidän asuinkäytös- sään olevista tiloista eli omasta asuinhuoneesta ja kylpyhuoneesta sekä osuudesta yhteistiloja. Kohteisiin haetaan Valtion asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) korkotukilainaa ja erityisasumisen investointiavustusta, jonka avulla vuokrataso pysyy kohtuullisena. Asuinrakennukset tulevat Hekan hallintaan vuoden 2014 alussa, jolloin Koy Helsingin palveluasunnot yhdistyy Hekaan.

- Alueen laitoksia korvaamaan Koskelan alueelle tarvitaan ryhmäkoteja noin 240 asukkaalle. 14 asukkaan ryhmäkoti on toiminnallisesti ja taloudellisesti järkevän kokoinen. Ryhmäkoteja tarvittaisiin siten noin 17. Kussakin ryhmäkodissa tulee olla asukkaille henkilökohtaista asuintilaa noin 25 hym2 (asuinhuone ja kylpyhuone, ei keittiötä) ja sen lisäksi tulevat yhteistilat (olohuone, ruokailu, keittiö, vaate- ja siivoushuolto, henkilökunta) eli näitä tiloja tarvitaan noin 15 hym2/asukas. Siten yksi ryhmäkoti vaatisi tilaa 560- 600 hym2 ja 17 ryhmäkotia yhteensä n. 10 000 hym2.

Päivätoiminnan, johon osallistuu kotona asuvia lievää ja keskivaikeaa muistisairautta sairastavia henkilöitä.

- Päivätoimintaa voi olla yhdessä tai useammassa yksikössä. Päivätoimintayksikön tilan-tarve 250-300 hym2, laajuus riippuu myös siitä, kuinka paljon päivätoiminta käyttää muita palvelukeskuksen tiloja.

Lyhytaikaishoidon, joka on suunnattu kotona omaisten hoidossa oleville muistisairaille ja yksinasuville muistisairaille asiakkaille.

Arviointi- ja kuntoutusyksikön, joka tukee kotihoidossa olevia.

Omaishoidon toimintapisteen, joka tukee kotona omaista hoitavia perheitä tarjoamalla heille asiantuntijapalveluita, kokoontumispaikkoja, virkistystoimintaa ja monipuolista ryhmätoimintaa.

- Omaishoidon toimintakeskuksen laajuus on 200-250 hym2.

Palvelukeskuksen, joka tarjoaa lähiympäristön asukkaille asiakkaiden neuvontaa ja ohjausta, harrastus- ja virkistystoimintaa, vapaaehtoistyötä, liikuntaa, ateriointia, sosiaalisen kahvilan, vertaistukiryhmiä ja sen avulla tavoitetaan myös syrjäytyneitä ja syrjäytymisuhan alla ole-



via. Olennainen osa palvelukeskustoimintaa on myös toimia ikäihmisten tapaamispaikkoina, joihin on helppo tulla. Järjestettyyn toimintaan osallistumista ei edellytetä, vaan palvelukeskukseen voi tulla myös pelkästään viettämään aikaa. Piha-alueita käytetään asiakkaiden oleskeluun, liikuntaan ja erilaisten tapahtumien järjestämiseen (grillijuhlat, liikuntatapahtumat). Monia palvelumuotoja ja runsaasti palveluja tarjoavassa vanhustenkeskuksessa on lisäksi tarvetta asukkaille ja henkilökunnalle tarkoitettuihin ruokasaliin, kokoustiloihin, juhlasaliin, erillisiin kuntoutustiloihin jne.

- Palvelukeskus sijaitsee keskeisesti lähiympäristön asukkaita monipuolisesti palvellen ja on tiloiltaan noin 1500 hym2.

Edellisten lisäksi tiloja on mitoitettu tukipalveluille kuten hallintopalvelut, ruokahuolto-, kiinteistö- ja turvallisuuspalvelut, materiaalogistiikka ja varastointi, siivouspalvelut, apuväline-, terapia-, virike- ja kauneudenhoitopalvelut, hengelliset palvelut ym. Lisäksi varataan tilaa sosiaali- ja lähityön sijoittumiselle Koskelaan.

Monipuolisen palvelukeskuksen sijainti

Palvelukeskuksen ja palveluasumisen sijoittaminen toistensa yhteyteen on toiminnallisesti järkevää. Palvelukeskuksen olisi hyvä sijaita keskeisesti asuinalueella, siellä missä on muutakin toimintaa. Sen pitäisi luontevasti houkutella toimintaansa kotona asuvia ikäihmisiä. Sen kahvilaan ja muuhun toimintaan pitäisi olla helppo tulla. Siksi sen sijainti Koskelan vanhalla alueella olisi parempi vaihtoehto kuin pesulan alueella. Tunneliverkosto soveltuu vanhusten talviliikuntaan ja sen hyödyntämien palvelukeskuksen käyttöön tulee selvittää.

Palvelukeskuksen sijoittumisen suhteen pitää punnita eri vaihtoehtoja, niiden hyviä ja huonoja puolia. Esimerkiksi yhtenä vaihtoehtona Koskelan alueen palveluasuminen sijoitetaan täydennysrakentamiseen ja palvelukeskus mahdollisesti peruskorjattavaan kiinteistöön.

Tilakeskuksen teettämän konsulttityön perusteella ryhmäkotien sijoittaminen vanhoihin rakennuksiin on kallista. Niiden korjaaminen on kallista ja ne tulevat käyttökustannuksiltaan kalliiksi, koska niihin ei voi toteuttaa 14 -15 asukkaan ryhmäkoteja, joten niiden henkilökuntamitoitus ei ole optimaalinen. Mahdollisesti ARA ei rahoita näin kalliita asuntoja, sillä Helsingin perushintatasokin aiheuttaa ongelmia.

Lisätiedot

Pirjo Sipiläinen, arkkitehti, puhelin: 310 42256

pirjo.sipilainen(a)hel.fi

Pirkko Suppanen, projektipäällikkö, puhelin: 310 43895

pirkko.suppanen(a)hel.fi