

16. kaupunginosa Ruskeasuo

Tenholantie 10 ja 12

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12482
PÄIVÄTTY 12.12.2017

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
16. kaupunginosan (Ruskeasuo) korttelin 16729 tontteja 10 ja 20

Kaavan nimi:
Ruskeasuo, Tenholantie 10 ja 12

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 27.9.2016
Kaupunkiympäristölautakunta:
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Kaupunkiympäristölautakunta / Asemakaavoituspalvelu:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Vanhan Ruskeasuon kaupunginosan pohjoisosassa
Keskuspuiston laidalla.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Marina Fogdell, arkkitehti, Tuomas Eskola, yksikön päällikkö

Kaavapiirtäminen: Anne Ojala, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Juuso Helander, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Maija Lounamaa, maisema-arkkitehti

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Kaarina Laakso, diplomi-insinööri

Rakennusvalvontapalvelut: Leena Makkonen, arkkitehti

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Jere Saarikko, aluesuunnittelija, Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri

Maanomistus ja tontit: Esko Patrikainen

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: Anne Salminen, tutkija, kaupunginmuseo

Liikenneliikelaitos (HKL): Hannu Stam, sähköinsinööri

Muut viranomaistahot

Helen Oy: Kyösti Oasmaa, kiinteistöpäällikkö

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Saara Neiramo, aluepäällikkö

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL): Petteri Kantokari, liikennesuunnittelija

Hakijataho

Invalidisäätiö sr

Hankesuunnittelu

Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy: Hannu Jaakkola, arkkitehti, Helka Saarinen, arkkitehti

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus.....	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne.....	11
Palvelut	11
Esteettömyys.....	12
Luonnonympäristö.....	12
Ekologinen kestävyys.....	13
Suojelukohteet	14
Yhdyskuntatekninen huolto	15
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	16
Ympäristöhäiriöt	17
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	18
Vaikutukset.....	19
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	21
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	23

LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta
 - Havainnekuva
 - Pelastussuunnitelma
 - Varjostututkielma
 - Kuvaliite suojelukohteista
- 4 Viitesuunnitelma

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelin 16729 tontteja 10 ja 20. Tontit sijaitsevat Vanhan Ruskeasuon pohjoisosassa Keskuspuiston laidalla.

Kaavaratkaisu mahdollistaa YS-tontin 16729/10 muuttamisen asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), lukuun ottamatta tontilla sijaitsevaa bussin kääntöpaikkaa ja Invalidisäätiön asiakaspysäköintipaikkoja. Tontilta purettavan liikerakennuksen (ns. proteesipaja) tilalle rakennetaan kolme uutta asuinkerrostaloa ja maanalainen paikoitushalli. Tontilla 16729/20 sijaitseva asuntolarakennus lähialueineen liitetään osaksi uutta asuinkerrostalotonttia. Vuodelta 1941 oleva rakennus muutetaan asuinrakennukseksi ja sen julkisivut suojellaan merkinnällä sr-2. Asukasmäärän lisäys on n. 270.

Tontin 16729/22 rakennuksia kehitetään monipuolisena terveys- ja hyvinvointipalvelukeskuksena. Invalidisäätiön päärakennuksen suojelumääräyksiä on ajanmukaistettu ja tontin käyttämättömän rakennusoikeuden sijoittaminen tarkistettu. Päärakennuksen sisääntulopihaa sekä asiakaspysäköinnin ja tontilla sijaitsevan linja-auto 23:n päätepysäkin alueita on selkeytetty.

Uutta asuntokerrosalaa tontilla 16729/21 on 10 720 k-m², josta 9 550 k-m² sijoittuu uudisrakennuksiin ja 1 170 k-m² muutettavaan asuntolarakennukseen. YS-rakennusoikeus vähenee 5 900 k-m²:llä proteesipajan purkamisen ja asuntolarakennuksen muutoksen myötä.

Kaavaratkaisu täydentää toteutuessaan alueen kaupunkirakennetta sekä lisää asuntotarjontaa ja palveluita. Kaavaratkaisu toteuttaa kaupungin strategiaa täydennysrakentamisen edistämisestä ja AM-ohjelman asuntotuotantotavoitteiden toteuttamisesta.

Kaavamuutosalue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty omistajan hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on alueen täydennysrakentamisen edistäminen. Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyistä rakennuskantaa monipuolistavan asuntojen täydennysrakentamisen sekä Invalidisäätiön alueen kehittämisen hakijan tavoitteiden mukaiseksi monipuoliseksi terveys- ja hyvinvointipalvelukeskukseksi.

Tavoitteena on säilyttää ja täydentää Invalidisäätiön arvokasta rakennuskantaa. Asuntolarakennus säilytetään ja suojellaan määräyksellä sr-2. Päärakennuksen arvokkaiden osien suojelumääräyksiä on ajanmukaistettu. Päärakennuksen tontilla nykyisin jäljellä olevan rakennusoikeuden sijoittamista on tutkittu siten, että mahdollistetaan terveys- ja hyvinvointipalvelukeskuksen toiminnan kehittäminen ja laajentaminen tulevaisuudessa. Uudisrakentaminen sopeutetaan Vanhan Ruskeasuon pohjoisosan ja Invalidisäätiön 1940-luvun ensimmäisen rakennusvaiheen arkkitehtuuriin.

Tavoitteena on säilyttää Invalidisäätiön arvokasta ympäristöä. Sisääntulopihan jäsentelyä sekä katu- ja piha-alueen rajavyöhykettä selkeytetään. Eteläosan veistospiha ja sen arvokas puusto suojellaan määräyksellä s-1.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että edistetään täydennysrakentamista ja toteutetaan AM-ohjelman asuntotuotantotavoitetta.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 26 175 m².

Kaavaratkaisun myötä uutta asuinkerrosalaa (AK) tulee 10 720 k-m². Sosiaalitoimen ja terveydenhuollon kerrosalaa (YS) on 33 850 k-m². Proteesipajan purkamisen ja asuntolan muuttamisen myötä sosiaalitoimen ja terveydenhuollon kerrosala (YS) vähenee yhteensä 5 900 k-m²:llä.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

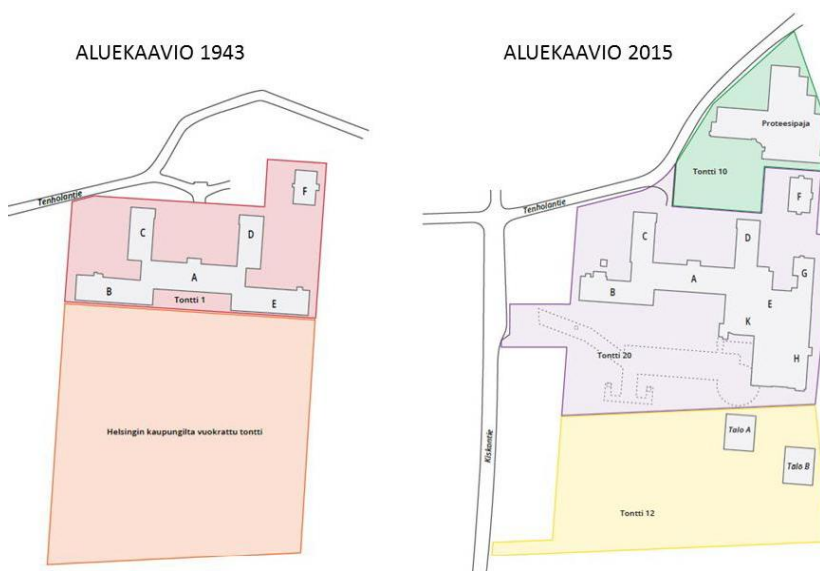
Alue sijaitsee Vanhan Ruskeasuon pohjoisosan tonteilla 16729/10 ja 16729/20 osoitteissa Tenholantie 10 ja 12. Muutosalue rajautuu lännessä Kiskontiehen, pohjoisessa kaarevaan Tenholantiehen, idässä Keskuspuistoon sekä etelässä 1980-90 luvun vaihteessa valmistuneiden pistemäisten asuinkerrostalojen tonttiin.

Alueen alkuperäiseen suunnitelmaan kuuluivat arkkitehti Eino Forsmanin suunnittelemat päärakennus ja asuntolarakennus vuodelta 1943. Päärakennuksen pohjoispuolen sisääntulopihalta oli käynti laitoksen kaikkiin osastoihin. Päärakennuksen eteläpuolella oli laaja, potilaiden virkistyskäyttöön suunniteltu piha-alue.

Aluetta on muutettu ja täydennysrakennettu vuosikymmenten varrella. Tärkeimmät muutokset ovat

- päärakennuksen siipien korottaminen ja lisäsiiven rakentaminen (1953)

- lisäsiiven rakentaminen päärakennuksen eteläpuolelle sekä kaksikerroksisen paikoitusluolan louhiminen alueen eteläosan kallioon (1988)
- proteesipajan rakentaminen päärakennuksen pohjoispuolella olevalle kaupungin vuokratontille (1973-1974)
- proteesipajan korottaminen (1992-1993)
- yksikerroksisen kuntoutusosaston rakentaminen päärakennuksen eteläpuolelle (2001-2002)



Sosiaalitointa ja terveydenhuolta palvelevien rakennusten kortteli-alue (YS)

Muutosalueen nykyinen käyttötarkoitus on YS (sosiaalitointa ja terveydenhuolta palvelevien rakennusten kortteli-alue). Päärakennuksessa on sairaala-, kuntoutus ja opetustoimintaa. Tiloissa toiminut Keskuspuiston ammattiopisto on siirtynyt tilapäisesti proteesipajan tiloihin ja on siirtymässä pois Ruskeasuolta uusiin tiloihin Leppävaaraan vuoden 2019 loppuun mennessä. Entisiin koulutustiloihin sijoitetaan hoiva-asumista vanhuksille sekä kehitysvammaisten päivätoimintatiloja. Pohjakerroksessa on apuvälinemyy-mälä.

Asuntolarakennus on ollut vajaakäytössä ja osittain tyhjiään viime vuosina. Kesällä 2017 on myönnetty tilapäinen lupa viideksi vuodeksi sijoittaa hostel-toimintaa asuntolan kahteen kerrokseen.

Proteesipaja rakennettiin aikoinaan kaupungin vuokratontille (tontti 16729/10). Invalidisäätiö osti Tenholantie 12:n kiinteistön ja tontin vuosina 2014 ja 2015. Proteesipajan nykyiset käyttäjät Or-

ton Pro, Helsingin Alzheimer-yhdistys ja ammattiopisto ovat muuttamassa pois vuoden 2019 loppuun mennessä, jolloin rakennus jää tyhjilleen.

Päärakennuksen ensimmäiseen rakennusvaiheeseen kuuluvat osat on suojeltu nykyisessä asemakaavassa. Päärakennuksen myöhemmin rakennettuja laajennusosia, asuntolaa ja proteesipajaa ei ole suojeltu.

Asiakaspysäköinti on rakennusten välisellä sisääntulopihalla. Työntekijöiden autopaikat ovat pysäköintiluolassa ja päärakennuksen länsipuolella.



Kaavaratkaisu

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS)

Muutosalueen eteläisemmän osan YS-käyttötarkoitus säilyy. Päärakennuksen ensimmäisen rakennusvaiheen arvokkaiden osien suojelumääräys on ajanmukaistettu. YS-korttelialueella ei ole ajankohtaisia lisärakennushankkeita. Asemakaavaehdotuksessa esitetyt rakennusalat ja rakennusoikeus ovat varauksia, jotka mahdollistavat Invalidisäätiön alueen kehittämisen monipuoliseksi terveys- ja hyvinvointipalvelukeskukseksi tulevaisuudessa.

Tontin 16729/22 YS-rakennusoikeus on 33 850 k-m², josta n. 27 000 k-m² on käytetty nykyisessä päärakennuksessa. Jäljellä olevan rakennusoikeuden käytöstä on laadittu viitesuunnitelma, joka mahdollistaa esim. asuntolan rakentamista korttelialueen luoteisosaan (n. 2 000 k-m²), 1-kerroksisen laajennusosan rakentamista koillisosaan (n. 300 k-m²), kuntoutusosaston korottamista yhdellä kerroksella (n. 1 000 k-m²) sekä uudisrakennuksen rakentamista piha-alueen eteläreunaan (n. 3 600 k-m²).

Nykyinen asuntolarakennus muutetaan asuinkerrostaloksi (AK), jonka myötä tontin YS-rakennusoikeus vähenee 1 150 k-m²:llä verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan.

Kaavamääräyksen mukaan päärakennukseen kiinteästi liittyvien laajennus- ja korotusosien tulee julkisivumateriaaliltaan ja väritykseltään sopia ympäristöön ja olemassa oleviin suojeltuihin rakennuksiin. Tontin eteläisen uudisrakennuksen pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla puu ja lasi. Uudisrakennuksen arkkitehtuuri tulee sovittaa suojeltuun ympäristöön.

Päärakennuksen pohjoispuolen sisääntulopihaan jäsentelyä sekä katu- ja piha-alueen rajavyöhykettä selkeytetään. Bussin pääte pysäkki sähkölatauspisteineen säilyy korttelialueella. Ajoyhteys muutosalueen eteläpuolella sijaitseviin asuinrakennuksiin säilytetään. Eteläosan piha ja sen arvokas puusto suojellaan määräyksellä s-1.

YS-korttelialueen työntekijöiden autopaikat sijaitsevat alueen eteläosan kallioluolassa ja päärakennuksen läntisen siiven vieressä olevalla paikoitusalueella. Asiakaspaidat sijaitsevat sisääntulopihalla.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Muutosalueen pohjoisosassa sijaitseva rakennus, ns. proteesipaja puretaan. Pohjoisosan tontti 16729/21 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja tonttiin liitetään asuinkerrostaloksi muutettava asuntola piha-alueineen. AK-korttelialueelle on mahdollista rakentaa kolme uutta asuinkerrostaloa. Invalidisäätiön rakennusten sisääntulopiha liitetään YS-korttelialueeseen.

Läntisin 6-kerroksinen uudisrakennus, Invalidisäätiön päärakennus ja asuntola rajaavat sisääntulopihaa. Taaemmat Keskuspuiston laidalla olevat rakennukset ovat 8-kerroksisia.

Asuinkorttelialueen rakennusoikeus on 10 720 k-m², josta 9 550 k-m² on uudisrakennusten asuinkerrosalaa ja 1 170 k-m² on muutettavan asuntolan asuinkerrosalaa. Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi AK-kortteliin saa rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, harraste-, kokoontumis- ja vastaavia yhteistiloja. Liike-, työ- tai monikäyttötilaa tulee rakentaa vähintään 40 k-m².

Uudisrakennukset sijoitetaan päärakennuksen ja asuntolan suoraan kulmaiseen koordinaatistoon. Rakennusten muotokieli, materiaalit ja värit sopeutetaan vanhaan arvokkaaseen ympäristöön ja In-

validisäätiön alkuperäisten rakennusten arkkitehtuuriin. Uudisrakennukset tulee toteuttaa selkeinä massoina. Tavoitteena on toteuttaa julkisivut rauhallisina muuripintoina, joiden aukotus on selkeä ja tasarytmisen ja detaljit vähäeleisiä. Kulmaparvekkeet tulee toteuttaa sisäänvedettyinä parvekkeina. Muilla julkisivuilla parvekkeiden tulee olla ripustettuja tai ranskalaisia parvekkeita. Katolle rakennetaan asukkaiden yhteiset oleskeluterassit. Kuusikerroksisen rakennuksen ullakolle sijoitetaan myös talon saunatilat. Oleskelualueiden tasossa olevat kattopinnat tulee rakentaa puupintaisina terasseina ja viherkattoina. Uudisrakennusten ensimmäisen kerroksen julkisivukäsittely tulee poiketa muista kerroksista. Sisääntulokerros ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa ja sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtonisin keinoin. Porrashuoneesta tulee olla yhteys läpi talon ja porrastasanteiden tulee avautua kahteen suuntaan kaikissa kerroksissa. Bussin päätepysäkin viereisen talon pohjakerroksessa tulee olla liiketila. Asuntolarakennuksen julkisivut suojellaan merkinnällä sr-2.

Asuinrakennusten väliin jää pieni leikki- ja oleskelualue. Keskuspuiston läheisyys sekä kattoterassit täydentävät pientä pihaa. Piha-alueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, pelastusteinä tai leikkialueina tulee istuttaa. Pelastusautojen nostopaikoilla tulee mahdollisuuksien mukaan toteuttaa viherpintoina. Julkinen kävelyreitti Tenholantietä Keskuspuistoon kulkee asuinkorttelin läpi. Tenholantien varteen tulee istuttaa puurivi.

Autopaikat sijoitetaan maanlaiseen pysäköintikellariin. Pysäköintitilat saa sijoittaa kahteen tasoon tai ulottua osittain tontille 16729/22. Ajo pysäköintikellariin on korttelin pohjoisosassa. Autojen yhteiskäyttöjärjestelmään tai muihin järjestelyihin liittyvissä mahdollisissa autopaikkamäärien helpotuksissa tulee noudattaa kaupungin hyväksymiä ohjeita. Kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.12.2015 hyväksytty ohje mahdollistaa seuraavia vähennyksiä:

- kokonaispaikkamäärästä voidaan vähentää 10 %, jos toteutetaan vähintään 50 autopaikkaa keskitetysti nimeämättöminä.
- autopaikkojen kokonaismäärästä voidaan vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai osoittaa muulla tavoin varaavansa asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden. Vähennys on kuitenkin yhteensä enintään 10 %

Asuinkorttelin autopaikkavaatimus on vähintään 1 ap/135 k-m². Vieraspysäköintipaikkoja tulee olla 1 ap/1000 k-m². Vieraspysäköintipaikkoja ei tarvitse osoittaa tontilta.

Polkupyöräpaikkavaatimus on vähintään 1pp/30 k-m², joista vähintään 75 % tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa. Ulkona sijaitsevien asukkaiden pyöräpaikkojen ja vieraspysäköintipaikkojen tulee olla runkolukittavia.



Liikenne

Lähtökohdat

Tenholantie on tonttikatu. Kohde sijaitsee aivan tonttikadun lopussa, viimeisenä korttelialueena ennen Keskuspuistoa, joten liikenne kadulla on verrattain vähäistä. Tontilla sijaitsee nykyisin linja-autoliikenteen päätepysäkki.

Kaavaratkaisu

AK-korttelialueen pysäköintikellarin ajoyhteys toteutetaan Tenholantieltä korttelin 16729 pohjoisosasta. Tontin ajoyhteyksiin ei tule muita muutoksia.

Linja-autoliikenteen päätepysäkki säilyy tontilla. Huolto- ja pelastuspaikat järjestetään tontilta, eivätkä ne vaikuta katualueen järjestelyihin.

Palvelut

Lähtökohdat

Ruskeasuon kaupallinen palvelutarjonta on vähäistä. Muutosalueen lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Tenholantien ja Kiskon tien kulmassa, lähin suurempi päivittäistavarakauppa on osoitteessa Mannerheimintie 160.

Helsingin Rudolf Steiner-koulu, Oppimis- ja ohjauskeskus Valteri / Valteri-koulu sekä päiväkotit Ruskeasuon ja Steinerpäiväkotit sijaitsevat Ruskeasuon alueella. Myös Laakson ja Pikku-Huopalahden naapurikaupunginosissa on useita kouluja ja päiväkoteja.

Alueen senioritalot tarjoavat monipuolista palvelua iäkkäämmälle väestölle.

Invalidisäätiön päärakennuksessa on terveystaluita sekä kaikille avoin kahvila ja ravintola. Säätiön veistospaikka on nykyisin kaikille avointa aluetta.

Keskuspuiston virkistysalueet ja liikuntapalvelut sijaitsevat kaavamuutosalueen vieressä.

Kaavaratkaisu

Uudet asukkaat tukevat palveluiden säilymistä alueella.

Hakijan tavoitteena on kehittää Invalidisäätiön aluetta monipuolisena terveys- ja hyvinvointipalvelukeskuksena. Kaavaratkaisu mahdollistaa koko aluetta palvelevien toimintojen kehittämistä. YS-korttelialueelle saa sijoittaa tuettua asumista, potilashotellitiloja, opetustiloja, tontin pääkäyttötarkoitusta palvelevia liiketiloja sekä myös lähiympäristöä palvelevia tiloja, kuten päiväkotit, neuvola, terveysasema tai kokoontumistiloja. AK-korttelialueen asuinrakennuksen pohjakerrokseen tulee sijoittaa liiketila.

Esteettömyys

Päärakennuksen ympäristössä tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjestämiseen. Muilta osin asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

AK-korttelialueen uudisrakentaminen ja asuntolamuutos tarjoavat esteettömiä asuntoja Ruskeasuon alueelle, jossa on pääosin 1950-luvulla rakennettuja hissittömiä 3-4-kerroksisia asuinrakennuksia.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

AK -korttelialueella ei ole luonnontilaista ympäristöä. Korttelissa toimineen proteesipajan ja säilytettävän asuntolarakennuksen ympäristö on ollut hoidettua piha-aluetta. Proteesipajan luoteispuolella on kookasta puustoa ja istutettu koivurivi Tenholantien varressa. Asuntolarakennuksen pihapiirissä on nurmea ja muutamia koristepuita.

YS -korttelin eteläpuoli on suurelta osin luonnonmukaista tai luonnonmukaisena hoidettua kallioaluetta, jossa kasvaa maisemakuvallisesti arvokkaita mäntyjä. Sairaalarakennuksen lähiympäristö on puistomaisena hoidettua piha-aluetta. Korttelin pohjoisosassa ei ole luonnontilaista ympäristöä. Piha-alueet ovat pääosin liikenne- tai kulkualueita, joilla kasvillisuus ja puusto sijoittuvat asfaltin rajaamille nurmi- ja istutusalueille. Pysäköintialueita on reunustettu osittain jo huonokuntoisilla ja harventuneilla puuriveillä. Sairaalan pääsisäänkäyntiä koristavat tammet ovat säilyttämisen arvoiset.

Kaavaratkaisu

Kaavassa on määritelty istutettavat alueen osat ja istutettava puurivi Tenholantien varteen koko kaava-alueen osalta. Niillä korvataan myös proteesipajan luoteispuolella oleva koivurivi. Lisäksi AK korttelin piha-alueilla kaikki rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkutein, pelastusreitteinä tai leikkialueina tulee istuttaa. YS -korttelissa on esitetty pysäköintialueille ja säilytettävän asuntolarakennuksen edustalle istutettavia puurivejä, joilla korvataan olevia, osittain jo huonokuntoisia tai harventuneita puurivejä. Sairaalarakennuksen pääsisäänkäynnin vieressä olevat tammet on esitetty säilytettäväksi. Sairaalarakennuksen eteläpuolella olevat, rakennus- ja piha-alueiden ulkopuolelle jäävät kallioalueet on merkitty suojeltaviksi alueenosiksi s-1 määräyksellä.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Kaavamuutosalue sijaitsee olemassa olevassa kaupunkirakenteessa joukkoliikenneyhteyksien sekä lähipalvelujen lähellä. Muutosalueen vieressä on laaja Keskuspuiston virkistys- ja ulkoilualue.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun tuottama uusi asukasmäärä mahdollistaa osaltaan alueen lähipalveluiden ja joukkoliikenteen säilyttämistä ja kehittämistä. Uudisrakennukset liittyvät olemassa olevan infrastruktuurin. Alkuperäinen päärakennus laajennusosineen sekä asuntolarakennus, jonka tilalle on mahdollista sijoittaa uudisrakennus voimassa olevan asemakaavan mukaan, esitetään säilytettäväksi. Rakennusten säilyttäminen on tarkoituksenmukaista myös ekologisen kestävyyden kannalta. Osittain tyhjillään olevan 1970- ja 1980-luvun toimitilarakennuksen korvataan energiatehokkaalla uudisrakentamisella. Asemakaavamääräyksen mukaan uudisrakennusten kattopintoja tulee toteuttaa viherkattoina. Asuttopihalla tulee käyttää pääosin vettä läpäiseviä pintamateriaaleja. Tontilla pitää viivyttää ja vähentää hulevesien määriä. Korttelissa tulee

tutkia viherkerroinmenetelmän soveltamista siten, että tonttien viherkehokkuus täyttää Helsingin tavoitetason.

Sisääntulopihaan puut pitää säilyttää tai korvata uusilla. Tenholantien varteen tulee istuttaa puurivi. YS-korttelialueen arvokasta pihaa ja puustoa säilytetään ja suojellaan määräyksellä s-1.

Suojelukohteet

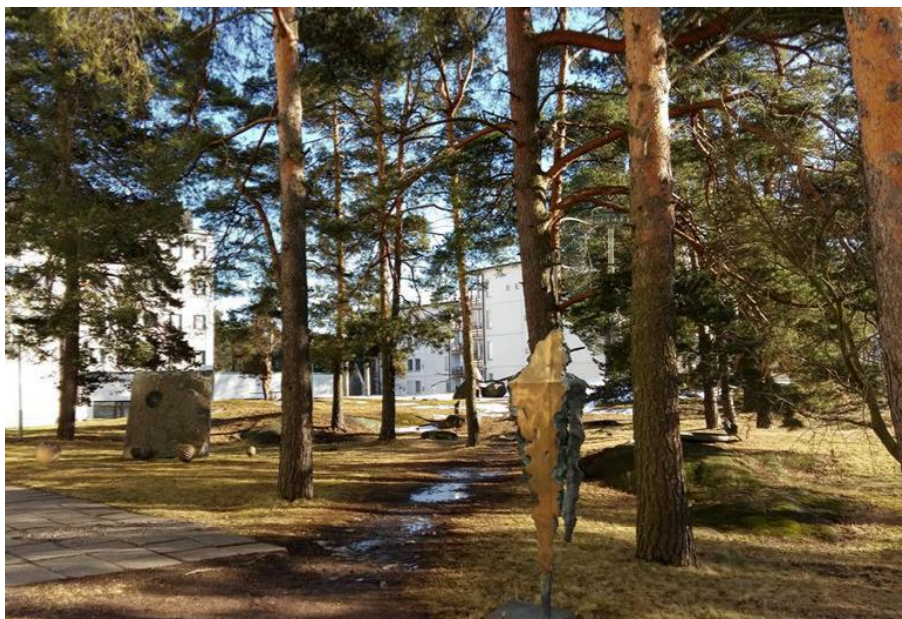
Lähtökohdat

Muutosalueen päärakennus on suojeltu määräyksellä sr-2 voimassa olevassa asemakaavassa.

Alueesta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys (Invalidisäätiö Ortonin Ruskeasuon laitokset, ark-byroo 30.10.2015) ja asuntolarakennuksesta on laadittu kuntotutkimus (Ideastruktura OY, 30.10.2015). Rakennushistoriallisen selvityksen kohteena oli Invalidisäätiön omistuksessa oleva Ruskeasuon laitospuutarha. Suojellun päärakennuksen vaiheita selvitettiin tarkasti. Myös proteesipajan ja asuntolan vaiheita tutkittiin tarkemmin, koska rakennusten arvoja piti määrittellä ennen, kun voitiin tehdä purkamis- ja suojelupäätöksiä.

Kaupunginmuseo on 7.12.2015 päivätyssä ennakolausunnossaan todennut, että Invalidisäätiön alkuperäinen rakennuskokonaisuus huoltolaitos- ja asuntolarakennuksineen on ehyt ja ainutlaatuinen kokonaisuus ja ympäristö. Kaupunginmuseo pitää tärkeänä, että alueen ensimmäinen, historialtaan ja arkkitehtuuriltaan vaikuttava rakennusvaihe on kantava teema, joka ohjaa ympärille rakentuvan uuden rakennuskerrostuman ominaisluonnetta. Lausunnossa todetaan, että kahdessa vaiheessa rakennettu ja myös myöhemmin muutettu Proteesipaja ei arkkitehtonisilta ominaisuuksiltaan nouse säilytettävien ja suojeltavien rakennusten joukkoon.

YS-korttelin alueella, sairaalarakennuksen eteläpuolella on maisemakuvallisesti arvokasta kallio- ja luonnonaluetta sekä arvokasta puustoa.



Kaavaratkaisu

Päärakennuksen suojelumääräys sr-2 on ajanmukaistettu. Suojelumääräyksellä edistetään päärakennuksen ensimmäisen rakennusvaiheen säilymistä. Suojelumääräys koskee rakennuksen ulkoasua sekä alkuperäisinä säilyneitä porrashuoneita ja kuudennen kerroksen ruokasalitilaa.

Asuntolarakennuksen ulkoasu suojellaan määräyksellä sr-2.

Uudisrakennusten viitesuunnitelmaa on kehitetty kaupunginmuuseon lausunnon ja ohjauksen mukaisesti mm. muuttamalla uudisrakennusten massoittelua ja selkeyttämällä julkisivujäsentelyä.

Sairaalarakennuksen eteläpuolen piha-alue on merkitty suojeltavaksi määräyksellä s-1, jonka mukaan kalliot, kalliokasvillisuus sekä arvokkaat isokokoiset männyt tulee säilyttää. Kallioalueiden kasvillisuutta ja puustoa tulee hoitaa ja tarvittaessa uusia niin, että niiden maisemakuvallinen arvo säilyy.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maaperä

Maanpinnan korkeusasema kaava-alueella vaihtelee välillä noin +17,4 - + 26,1. Suurimmat korkeuserot ovat kaava-alueen eteläosassa. Nykyisen sairaalarakennuksen pohjoispuolella maasto on verrattain tasaista. Kaava-alueen eteläosa sijaitsee pääosin kallioidella alueella. Myös alueen pohjoisosassa maapeitteen paksuus on ohut. Maapeite koostuu aiemmin rakentamattomalla alueella ohuesta turvekerroksesta, jonka alla on ohut hiekka- ja savikerros ennen moreenia.

Maaperän pilaantuneisuus

Asemakaavan mukaiset uudet asuinrakennukset sijoittuvat nykyisen proteesipajan alueelle. Rakennuksen omistajan mukaan kemikaalien käyttö pajan toiminnassa on ollut pienimuotoista. Tiedossa ei ole muuta merkittävää kohteessa harjoitettua toimintaa, josta olisi voinut aiheutua maaperän pilaantumista.

Kaavaratkaisu

Rakennettavuus

Rakennukset ja rakenteet voidaan perustaa anturoilla kantavan pohjamaan varaan tai vaihtoehtoisesti murskearinalla kallion varaan.

Asemakaavassa on annettu olemassa olevien maanalaisten kaltiliötilojen turvaamiseksi seuraavat määräykset:

”Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava olemassa oleva maanalainen väestönsuojatila suoja-alueineen.

Rakentaminen ei saa vaarantaa olemassa olevan väestönsuojan suojakäyttöä.

Olemassa olevien maanalaisten tilojen läheisyydessä olevilla alueilla purettaessa, louhittaessa tai rakennettaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, että ei aiheuteta haittaa olemassa oleville maanalaisille tiloille tai rakenteille.”

Maaperän pilaantuneisuus

Proteesipajan rakennukset puretaan ja rakentamisen yhteydessä mahdolliset kallion päälliset maa-ainekset poistetaan. Vaikka maaperän pilaantumisen todennäköisyys arvioidaan käyttöhistoriasta annettujen tietojen perusteella vähäiseksi, purkamisen yhteydessä on syytä kiinnittää huomiota maa-aineksen laatuun. Mikäli havaitaan ennakoimatonta maaperän pilaantuneisuuteen viittavaa hajua, poikkeavaa ulkonäköä tai jätejakeita, on viipymättä oltava yhteydessä kaupungin ympäristöviranomaiseen maa-ainesten soveltuvaan käsittelyyn ja loppusijoitukseen ohjaamiseksi ja mahdolliseen puhdistamiseen ryhtymiseksi.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Alue rajautuu itäpuoleltaan Keskuspuistoon ja muilta osin etupäässä asuinalueisiin. Alueesta pohjoiseen, lähimmillään noin 450 metrin etäisyydellä toimii Helen Oy:n huippu- ja varalämpökeskus. Laitos tuottaa kaukolämpöä silloin, kun peruskuormalaitosten teho ei riitä. Laitosta käytetään pääosin vain talvikaudella.

Laitoksella on 4 polttoaineteholtaan 75 MW kattilaa, joissa on polttoaineena raskas polttoöljy. Laitoksella varastoidaan raskasta polttoöljyä kahdessa säiliössä, joiden tilavuudet ovat 4000 ja 3500 m³. Laitoksella on lisäksi 135 m³ säiliö kevyelle polttoöljylle. Öljyvarasto säiliöineen sijaitsee kallioon louhitussa katetussa tilassa. Öljyn siirtoputkisto kulkee kalliotunnelissa. Laitoksen toiminnasta syntyvät savukaasut johdetaan ulos 119 metriä korkean piipun kautta.

Kemikaali- ja turvallisuusvirasto Tukes on määrittänyt laitokselle sen käyttämien kemikaalien yhteismäärän perusteella 0,5 km konsultointivyöhykkeen. Tällä vyöhykkeellä maankäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota riittäviin etäisyyksiin vaara aiheuttavan toiminnan ja herkkien kohteiden välillä.

Asemakaava-alueen koillispuolella toimii myös Ruskeasuon linja-autovarikko.

Kaavaratkaisu

Lämpökeskusten periaatteelliset mahdolliset vaaratilanteet, joilla voisi olla vaikutuksia laitoksen ulkopuolelle, liittyvät tyypillisesti polttoaineiden käsittelyyn ja painelaitteisiin. Ruskeasuon lämpökeskuksen polttoaineet varastoidaan katetussa kalliovarastossa, mikä vähentää tulipalojen mahdollisuutta, lyhentää palon todennäköistä kestoaikaa ja syntyvien savukaasujen määrää sekä pienentää lämpösäteilyvaikutuksia. Ruskeasuon lämpökeskuksen

kattiloiden painevaikutukset eivät onnettomuustilanteessa kohdistuisi asemakaava-alueen rakennuksiin päin.

Asemakaavaehdotuksen lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat noin 470 metrin etäisyydellä lämpökeskuksen polttoainevarastosta. Sairaala- ja hoivapalvelutoiminnot sijaitsevat yli 500 metrin etäisyydellä. Lämpökeskuksen ja asemakaavan mukaisten uusien asuinrakennusten välissä on muuta toimintaa, kuten siirtolapuutarha, asuinalue ja koulu sekä Keskuspuisto. Riittävä etäisyys mahdollistaa suojautumisen myös poikkeustilanteissa. Savukaasuilta voi tarvittaessa suojautua siirtymällä sisätiloihin tai poistumalla alueelta.

Lämpökeskuksen normaalitoiminasta ei aiheudu asemakaava-alueelle merkittäviä ympäristövaikutuksia. Asemakaava ei mahdollista korkeaa tornitalorakentamista, joten piipun kautta poistuvat päästöt eivät aiheuta erityistä selvitystarvetta tällä alueella. Helsingin kaupungin ympäristövalvontaviranomaisen tietoon ei ole tullut valituksia tai muita yhteydenottoja lämpökeskuksen eikä linja-autovarikon toiminnasta.

Koska osa asemakaava-alueesta sijaitsee hieman konsultointivyöhykkeen sisäpuolella, asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunto sekä Tukesilta että pelastuslaitokselta.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Pelastusreitit kaikille nykyisille rakennuksille kulkevat Tenholantien liittymän kautta. Asuntolarakennukseen on rakennettu tilapäinen poistumisporras aikaisempaa päiväkotikäyttöä varten.

Kaavaratkaisu

Viitesuunnitelman laatija on neuvotellut pelastuslaitoksen edustajien kanssa uudisrakennusten pelastus- ja poistumistratkaisuista.

AK-korttelin asuinrakennukset ovat 6- ja 8-kerroksisia. Pelastusajoneuvon ajoyhteydet järjestetään Tenholantieltä YS-korttelialueen sisääntulopihan kautta omalle pihalle sekä paikoituskellarin ajoliittymän kohdalle. Pelastusajoneuvon nostopaikat tulee sijoittaa AK-tontille. Itäisimpään uudisrakennukseen ja asuntolaan ei tule sijoittaa ainoastaan puiston puolelle avautuvia asuntoja.

Tonttien välisiä rajaseiniä ei tarvitse rakentaa maanalaisiin tiloihin. Vastaava paloturvallisuus tulee saavuttaa vaihtoehtoisin keinoin.

YS-korttelialueen eteläisen piha-alueen uudisrakennuksen pelastustie järjestetään päärakennuksen itäpuolisen reitin kautta pihalle.

Päärakennuksen pelastusreitit ja nostopaikat säilyvät muilta osin ennallaan.

Asemakaava mahdollistaa korttelin pohjoisosaan maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamisen. Ma1-merkitylle alueelle saa sijoittaa maan alle tason +10,0 yläpuolelle pysäköintitiloja kahteen tasoon. Ajoyhteys tulee toteuttaa Tenholantieltä korttelin 16729 pohjoisosasta. Pysäköintilaitoksen ajoluiska sekä kaikki tekniset ja muut pysty-yhteydet on sijoitettava rakennuksiin. Maanalaiset tilat on sijoitettava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa olemassa oleville rakennuksille tai niiden kulttuurihistoriallisille arvoille.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Alueesta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys ja asuntolarakennuksen kuntotutkimus. Keskeinen tehtävä oli kartoittaa rakennusten historia, muutosvaiheet, säilyneisyys ja rakennustekninen kunto, jonka pohjalta voitiin tehdä rakennusten purkamis- ja suojelupäätökset sekä laatia ja ajanmukaistaa asemakaavan muutos ehdotuksen suojelumääräyksiä.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Asemakaavamuuotos nostaa tontin arvoa ja aiheuttaa näin maanomistajalle merkittävää hyötyä. Hakijan kanssa tulee käydä maapoliittiset neuvottelut kaupunginhallituksen tekemän päätöksen (§ 685, 9.6.2014) mukaisesti ja sopia maankäytösopimuksesta tai kehittämiskorvauksesta.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Uudet asuinrakennukset ja uudet asukkaat vahvistavat kaupungin asukaspainotteista rakennetta ja tukevat palveluiden säilymistä. AK-korttelialueen uudisrakentaminen tarjoaa esteettömiä asuntoja Ruskeasuon alueelle, jossa on pääosin 1950-luvulla rakennettuja hissittömiä 3-4-kerroksisia asuinrakennuksia.

YS-korttelialueen käyttötarkoitus mahdollistaa alueen kehittämisen monipuoliseksi terveys- ja hyvinvointipalvelukeskukseksi, joka palvelee sekä lähialuetta että kauempaa tulevia asiakkaita.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Maanvaraisen kasvillisuusalueen pinta-ala pienenee AK -korttelissa luoteiskulmassa proteesipajan edustalla. Toisaalta korttelin

itäreunaan, Keskuspuiston viereen tulee lisää istutettavaa aluetta ja korttelin sisäosaan osittain istutettavaa kansipihaa.

YS -korttelissa sairaalarakennuksen pohjoispuolella kasvillisuusalueiden määrä säilyy pääosin ennallaan. Uudet rakennusalat pienentävät kasvillisuusalueiden ja maisemakuvallisesti arvokkaiden kallio- ja luonnonalueiden pinta-alaa. Uudet rakennusalat on pyritty sijoittamaan siten, että vaikutus säilytettävään puustoon on mahdollisimman vähäinen.

Kaavassa määritellyt istutettavat alueet ja puurivit turvaavat vehreän ilmeen säilymisen katukuvassa ja piha-alueilla. Sairaalarakennuksen eteläpuolella olevat, rakennus- ja piha-alueiden ulkopuolelle jäävät kallioalueet on merkitty suojeltaviksi alueenosiksi. s-1 määräyksellä

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavamuutos ei vaikuta kadun liikenteellisiin ratkaisuihin ja teknisen huollon järjestämiseen.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavaratkaisu täydentää toteutuessaan olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Uusien asuinrakennusten arkkitehtuuri sopeutetaan Invalidisäätiön rakennusten arkkitehtuuriin ja ympäristöön.

YS-korttelialueen suojelumääräyksillä varmistetaan rakennushistoriallisesti arvokkaan ympäristökokonaisuuden säilymisen.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet sekä kattava kävely- ja pyöräilyverkosto, joka vähentää autoriippuvuutta. Nykyinen rakennuskanta säilyy pääosin. Ainoastaan osittain tyhjiillään olevan 1970- ja 1980-luvulla rakennettu proteesipaja puretaan ja sen tilalle rakennetaan uusia, energiatehokkaita asuinrakennuksia. Asemakaavamääräyksen mukaan uudisrakennusten kattopintoja tulee toteuttaa viherkattoina. Asuntopihalla tulee käyttää pääosin vettä läpäiseviä pintamateriaaleja. Tonteilla pitää viivyttää ja vähentää hulevesien määriä. Korttelissa tulee tutkia viherkerroinmenetelmän soveltamista siten, että tonttien vihertehokkuus täyttää Helsingin tavoitetason.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Uusi asuinrakentaminen tuo Ruskeasuon alueelle lisää asukkaita, jotka edesauttavat alueen palveluiden kehittämistä ja lisäämistä.

Proteesipajan tiloissa toiminut apuvälineyritys Respecta Oy on siirtynyt pois alueelta. Tällä hetkellä rakennuksessa toimivat Orton Pro ja Helsingin Alzheimer-yhdistys sekä tilapäisesti Keskuspuiston ammattiopisto ennen muuttoansa Leppävaaraan vuonna 2019. Alueelta on poistumassa työpaikkoja vuoden 2019 loppuun mennessä, mutta päärakennuksen tiloihin on mahdollista sijoittaa tuettua asumista, potilashotellitiloja, opetustiloja, tontin pääkäyttötarkoitusta palvelevia liiketiloja sekä lähiympäristön palvelutiloja, kuten päiväkotia, neuvola, terveysasema tai kokoontumistiloja. Nämä tuovat myös mukanaan uusia työpaikkoja alueelle. Päärakennuksen uudet käyttötarkoitukset palvelevat lisäksi myös Ruskeasuon alueen väestöä.

Asuinrakennuksen pohjakerrokseen, bussin päätepysäkin viereen tulee sijoittaa liiketila.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisua koskee Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoite *"Alueiden käytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotaava edellytykset hyvälle taajamakuvalle."*

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluetta. Yleiskaavamerkinnän mukaan aluetta kehitetään asumisen, kaupan ja julkisten palveluiden käyttöön, ympäristöhaittoja aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Nyt laadittu kaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.



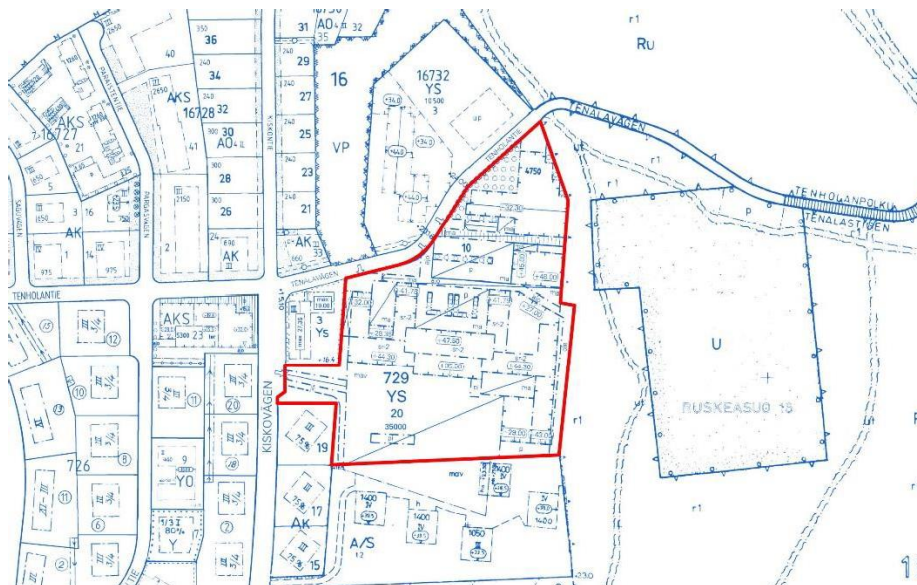
Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on asuntovaltaista aluetta A2. Yleiskaavamerkin mukaan aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0. Nyt laaditun kaavaratkaisun käyttötarkoitus on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen. Koko muutosalueen tehokkuusluku on $e = 1.7$. Asuinkorttelialueen tehokkuus on $e = 2.1$, koska korttelialueeseen alun perin kuulunut sisääntulopiha on liitetty YS-kortteliin. Invalidisäätöön asiakkaiden pysäköintipaikat ja bussin päätepysäkki ovat sisääntulopihalla.



Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on kantakaupungin pintakallioaluetta. Alueella on maanalaiseen yleiskaavan merkitty olemassa oleva maanalainen tila. Osittain suunnittelualueella ja sen läheisyydessä on maanalaiseen yleiskaavaan merkitty kallioresurssialue. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 10391 (vahvistettu 13.11.1997). Kaavan mukaan alue on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS).



Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2015 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- sosiaali- ja terveysvirasto
- varhaiskasvatusvirasto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset-lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 17.10.–11.11.2016 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Invalidisäätiön päärakennuksen aulassa, osoite Tenholantie 10
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin 25.10.2016 Invalidisäätiön päärakennuksen aulassa, osoite Tenholantie 10.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat sisääntulopihan järjestelyihin, rakennuspaikan arvokkaaseen ympäristöön ja arvokkaisiin rakennuksiin sekä tonttien arvon korotukseen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että sisääntulopihan suunnitelmia on keitetty yhteistyössä HSL:n kanssa ja

suunnitelmia sekä suojelumääräyksiä on kehitetty yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Ruskeasuon alueen ja muutosalueen alkuperäisten rakennusten arvoihin, uusien asuinrakennusten korkeuteen ja massiivisuuteen, uudisrakentamisen vaikutuksiin alueen asukasmäärään ja palveluihin, julkiseen liikenteeseen ja bus-sipysäkin sijoitukseen sekä rakennusaikaisiin haittoihin.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Nähtävilläolon jälkeen järjestettiin kaksi keskustelutilaisuutta, koska YS-tontin suunnitelmia muutettiin nähtävilläolon jälkeen tavalla, joka vaikuttaa muutosalueen lähinaapureihin. Tehdyistä muutoksista tiedotettiin kirjeitse naapureille 11.4.2017 ja 4.5.2017 ja keskustelutilaisuudet pidettiin 4.5.2017 ja 18.5.2017. Mielipiteet muutetusta suunnitelmasta pyydettiin 29.5.2017 mennessä.

YS-tontin muutettuihin suunnitelmiin liittyvät mielipiteet kohdistuivat uudisrakentamisen vaikutukseen liikenteeseen, alueen arvostukseen ja osakkeiden arvoihin, tulevan käyttötarkoituksen vaikutukseen alueen rauhallisuuteen, turvallisuuteen ja viihtyisyyteen sekä alueen eteläosan arvokkaaseen kalliomaisemaan ja puustoon, eteläisen uudisrakennuksen massiivisuuteen ja sijoitukseen liian lähelle naapureita sekä uudisrakennusten arkkitehtuuriin. Rakennusaikaiset haitat, rakentamisen aikataulu ja puutteellinen tiedottaminen tuotiin esille mielipiteissä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 6 kpl.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä. Viitesuunnitelmia on kehitetty saatujen mielipiteiden pohjalta. Asukkaita on tiedotettu kirjeitse YS-korttelin muutoksista.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty lautakunnalle
Helsingissä, 12.12.2017

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	13.11.2017
Kaavan nimi	16 (Ruskeasuo)	Tenholantie 10 ja 12	
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	27.09.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112482
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,6175	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,6700	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,6175

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,6175	100,0	44570	1,70	0,0000	4820
A yhteensä	0,5091	19,4	10720	2,11	0,5091	10720
P yhteensä						
Y yhteensä	2,1084	80,6	33850	1,61	-0,5091	-5900
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5520	21,1		0,1920	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	23000	1	1200

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,6175	100,0	44570	1,70	0,0000	4820
A yhteensä	0,5091	19,4	10720	2,11	0,5091	10720
A					0,5091	
AK	0,5091	100,0	10720	2,11		10720
P yhteensä						
Y yhteensä	2,1084	80,6	33850	1,61	-0,5091	-5900
YS	2,1084	100,0	33850	1,61	-0,5091	-5900
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5520	21,1		0,1920	
ma	0,5520	100,0		0,1920	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	23000	1	1200
Asemakaava	2	23000	1	1200



RUSKEASUO, TENHOLANTIE 10 JA 12 ASEMAKAAVAN MUUTOS

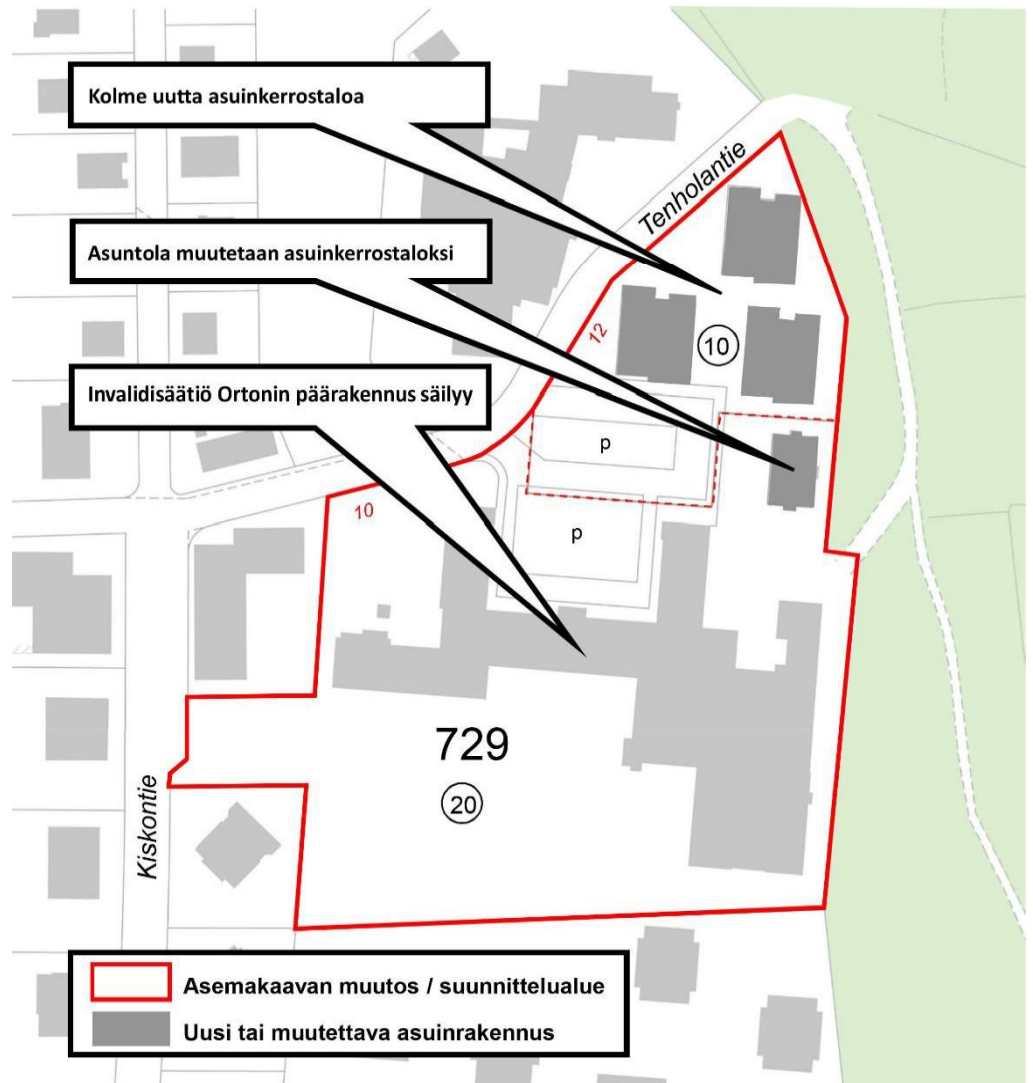
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tenholantien varteen, Invalidisäätiö Ortonin päärakennuksen viereen suunnitellaan kolme uutta asuinkerrostaloa ja maanalaista paikoitushallia. Uudet rakennukset sijoittuvat Tenholantie 12:n purettavan toimitalon paikalle. Asuntola muutetaan asuinkerrostaloksi. Bussipysäkki säilyy tontilla.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.





Muutosalue rajautuu luoteessa Tenholantiehen, idässä keskuspuistoon sekä lännessä ja etelässä Ruskeasuon asuinkortteleihin.

Asemakaavan muutos koskee kolmen uuden asuinkerrostalon ja maanalaisen paikotushallin rakentamista tontille 16729/10. Tontilla 10 sijaitseva ns. proteesipajarakennus puretaan. Tontilla 16729/20 sijaitseva asuntolarakennus muutetaan asuinkerrostaloksi. Invalidisäätiö Ortonin päärakennus säilytetään ja rakennuksen suojelumääräystä ajanmukaistetaan. 6-8 kerroksisissa uusissa asuinkerrostaloissa on yhteensä n. 150 asuntoa ja maanalaisessa paikoitushallissa on yhteensä n. 80 autopaik-



kaa. Tontti 10:n tehokkuus nousee 0,83:sta noin 1,66:een. Päärakennuksen ja asuinrakennusten välistä piha- ja paikoitusalueita selkeytetään. Bussilinja 23:n päätepyssäki säilyy tontilla.

Kaavahanke edistää Helsingin kaupungin täydennysrakentamistavoitteita.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (viitesuunnitelma) on esillä 17.10.–11.11.2016 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Invalidisäätiö Ortonin pääaulassa, Tenholantie 10
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 11.11.2016**.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:



- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Ruskeasuon-seura ry
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
 - kaupunginmuseo
 - kiinteistöviraston geotekninen osasto
 - kiinteistöviraston tilakeskus
 - kiinteistöviraston tonttiosasto
 - opetusvirasto
 - pelastuslaitos
 - rakennusvalvontavirasto
 - rakennusvirasto
 - sosiaali- ja terveystieteiden virasto
 - varhaiskasvatusvirasto

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, luontoon, maise-



maan, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

Suunnittelun taustatietoa

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen tontinomistajan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (v. 1997) alue on merkitty YS-korttelialueeksi (sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue). Sairaalan päärakennus on suojeltu merkinnällä sr-2. Korttelin muita rakennuksia ei ole suojeltu.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asumisen ja toimitilojen alueeksi. Yleiskaavassa vuodelta 2002 Ruskeasuon alue on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti, ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta, mutta yleiskaavan merkintä ei koske proteesipajan tonttia.

Helsingin uudessa, tarkistetussa yleiskaavaehdotuksessa (2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A2, jolla korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0 tai perustellusti tätä suurempikin.

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Rakennushistoriallinen selvitys, Invalidisäätiön Ortonin Ruskeasuon laitokset (ark-byroo, 30.10.2015).
- Asuntolan rakenne- ja talotekninen kuntoarvio (IdeaStructura Oy, Granlund (30.10.2015).

Tontilla sijaitsee nykyisin Invalidisäätiö Ortonin päärakennus ja asuntola sekä ns. proteesipaja. Ensimmäiseen 1940-luvun rakennusvaiheeseen kuuluvat päärakennus ja asuntola säilytetään. Proteesipaja on rakennettu vuonna 1974, korotettu vuosina 1992–1993 ja rakennuksessa on vuosikymmenten aikana tehty lukuisia sisätila- ja käyttötarkoituksimuutoksia. Ruskeasuon laitoksista laaditussa rakennushistoriallisessa



selvityksessä todetaan, että proteesipaja kuuluu Invalidisäätiön omistamaan laitospääläisyyteen, mutta on arkkitehtoniselta merkitykseltään vähäisempi kun päärakennus ja asuntola.

Päärakennuksen edessä olevaa jäsentymätöntä piha- ja paikoitusaluetta sekä ajoväyliä ja bussin päätepysäkin paikkaa selkeytetään.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Marina Fogdell, arkkitehti, p. (09) 310 64271, marina.fogdell@hel.fi

Anu Kuutti, projektipäällikkö, p-. (09) 310 37154, anu.kuutti@hel.fi

Liikenne

Juuso Helander, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37134,

juuso.helander@hel.fi

Teknistoloudelliset asiat

Suvi Hokkanen, diplomi-insinööri, p. (09) 310 37255,

suvi.hokkanen@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Maija Lounamaa, maisema-arkkitehti p. (09) 310 37085,

maija.lounamaa@hel.fi

Rakennussuojelu

Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217, sakari.mentu@hel.fi

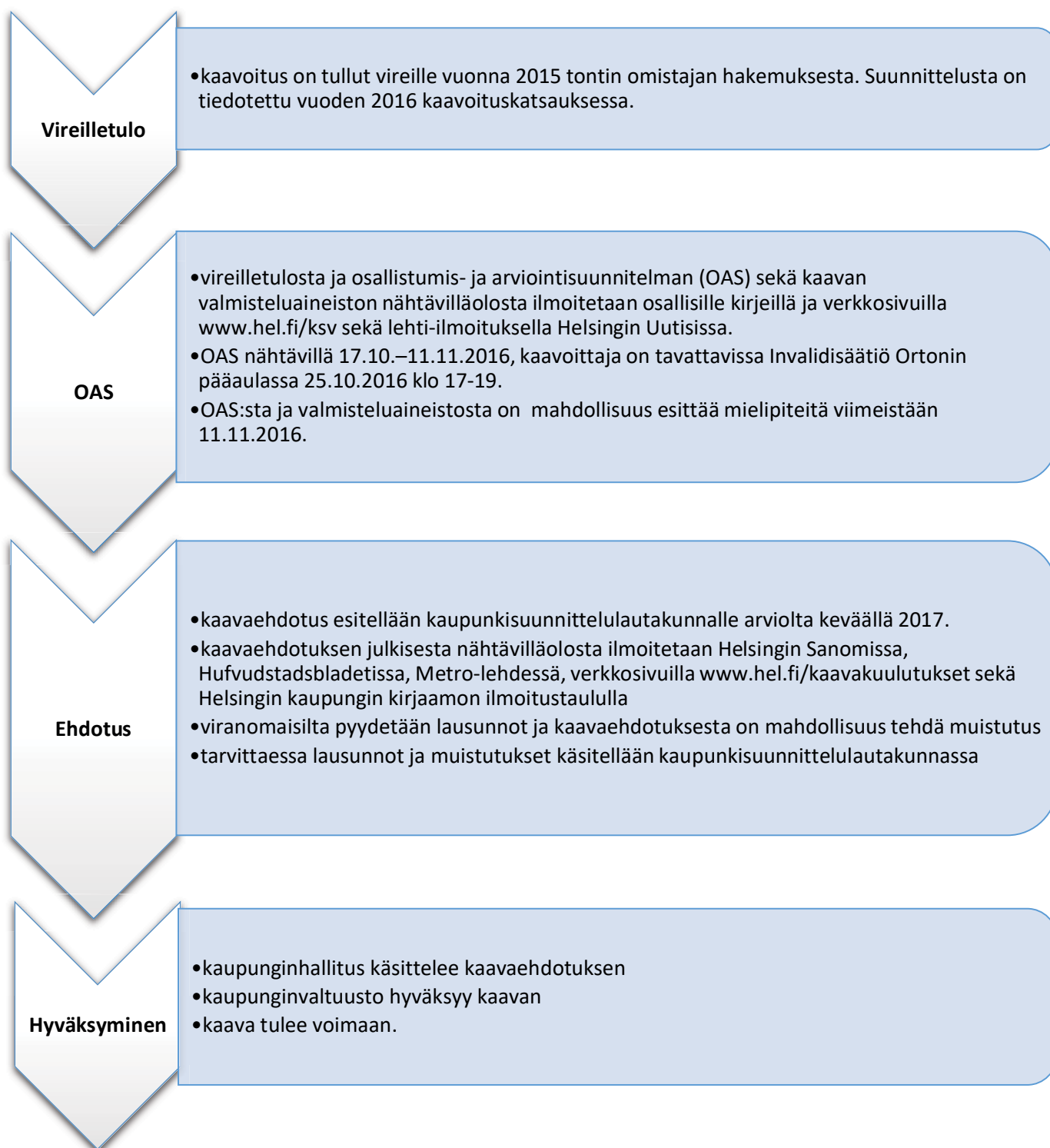


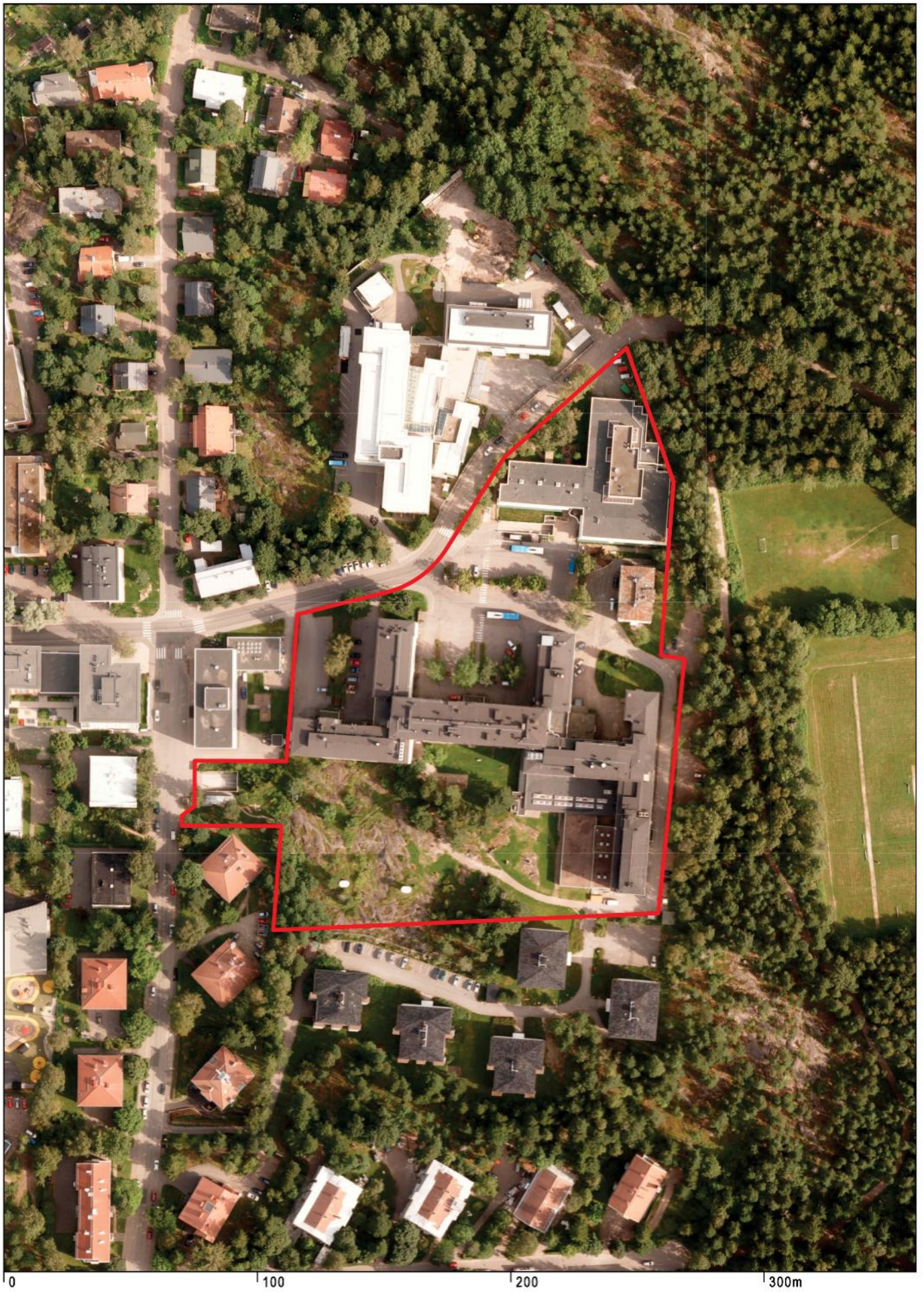


Kaupunkisuunnittelua voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkisuunnittelee, twitter.com/ksvhelsinki, www.youtube.com/helsinkisuunnittelee) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelmavahti).



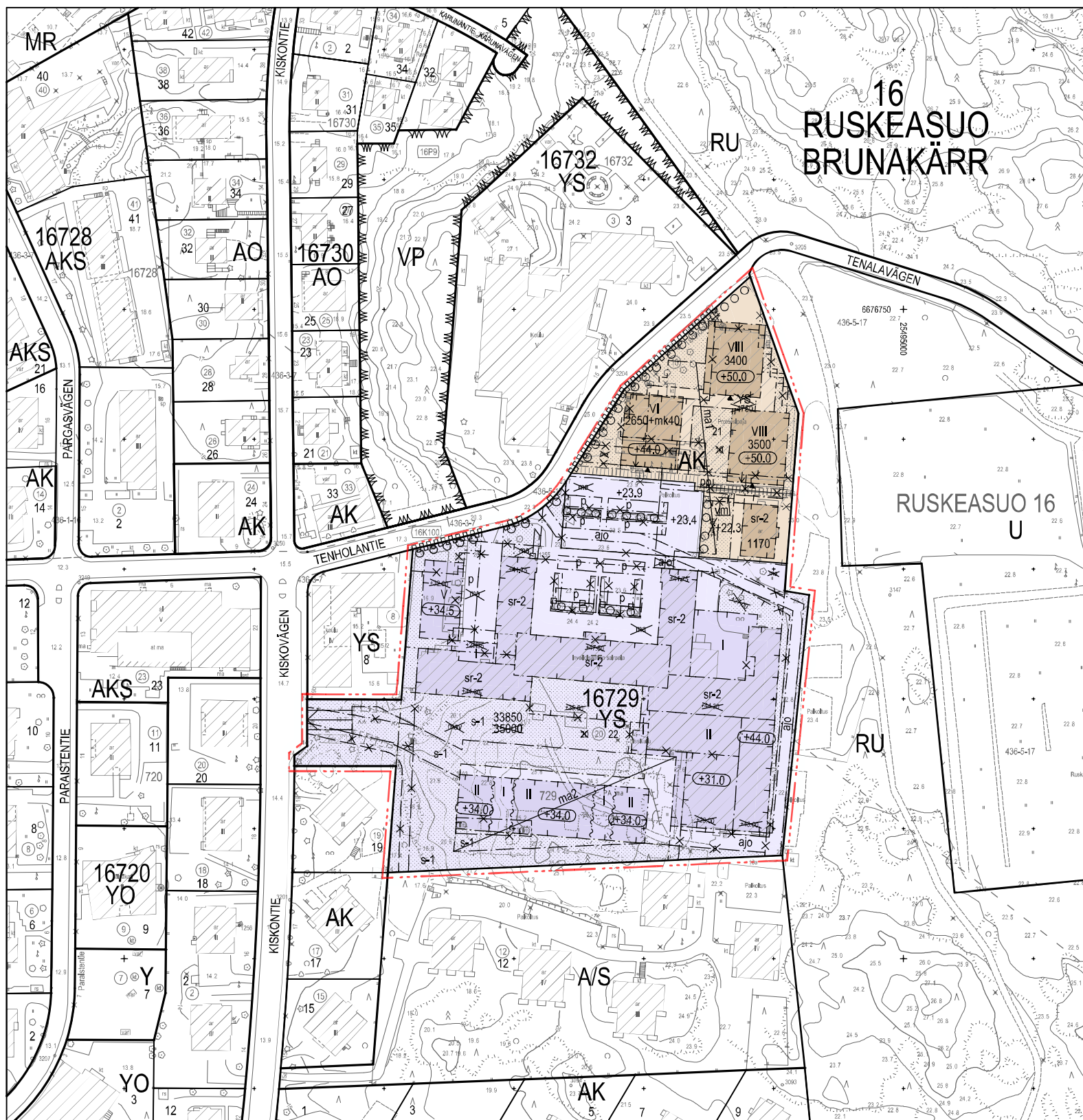
Kaavoituksen eteneminen





Ilmakuva
Ruskeasuo, Tenholantie 10 ja 12
Kaava-alueen nro 12482 rajaus

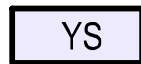
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen alueyksikkö



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



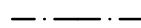
Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.



2 m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



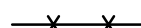
Osa-alueen raja.



Likimääräinen osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

16729

Korttelin numero.

21

Ohjeellisen tontin numero.

33850

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

2650+mk40

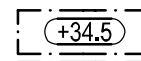
Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan enimmäisneliömäärän ja toinen luku liike-, työ- tai monikäyttötilaksi varattavan kerrosalan vähimmäismäärän.

I

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+22.3

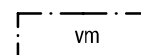
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



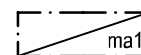
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



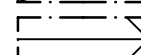
Rakennusala.



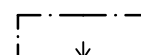
Alueen osa, jolle saa sijoittaa muuntamon tai muun teknisen laitteen.



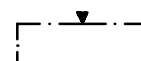
Maanalainen tila.



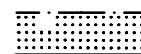
Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



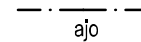
Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.



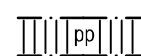
Istutettava alueen osa.



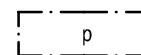
Istutettava puurivi.



Ajoyhteys.



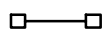
Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.



Pysäköimispaikka.



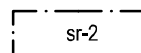
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Tukimuuri.



Alueen osa, jonka kalliot, kallioikasvillisuus sekä arvokkaat isokokoiset männyt tulee säilyttää. Kallioalueiden kasvillisuutta ja puustoa tulee hoitaa ja tarvittaessa uusita niin, että niiden maisemakuullinen arvo säilyy.



Rakennus tai sen osa on historiallisesti, rakennus- taiteellisesti ja kaupunkikuullisesti arvokas. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden ja rakennusosien kuten julkisivujen, vesikaton, ikkunoiden, ulko-ovien ja parvekkeiden ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen tai tämän tavoitteen vastaisesti uusituissa osissa niihin kohdistuvien korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöiden yhteydessä palauttaminen ilmeeltään alkuperäistoteutusta vastaaviksi.

Mikäli alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakennusosia tai rakenteita joudutaan uusimaan, se tulee tehdä rakennuksen ominaispiirteitä kunnioittaen, ilmeeltään ja materiaaleiltaan alkuperäistä vastaavaksi.

Päärakennuksen arvokkaat sisätilat ovat alkuperäiset porrashuoneet ja kuudennen kerroksen ruokasali.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

AK-korttialue:

Asemakaavaa karttaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita ja kuivaushuoneita, jätahuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia, harraste-, kokoontumis- ja vastaavia yhteistiloja.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät varastot sekä harraste- kokoontumis- tai vastaavat yhteistilat ja vähintään yksi talopesula.

Asukkaiden yhteistiloja, kuten pesutuvat, saunat ja harrastetilat, ei saa sijoittaa kellariin.

Uusien asuinkerrostalojen katoille on rakennettava talon yhteiskäyttöinen, osittain katettu ulko-oleskelualue. Kuusikerroksisen asuinkerrostalon ullakolle tulee lisäksi rakentaa oleskelualueelle avautuva talosauna.

Vähintään 50 % asuntojen huoneistoalasta tulee toteuttaa asuintiloina, joissa on keittiön / keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittaa asuntoja, joiden yhteenlaskettu kerrosala on vähintään 40 % pohjakerroksen alasta. Asunnoilla tulee olla maantasopihat tai -terassit.

YS-korttialue:

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa teknisiä tiloja maanpäällisiin kerroksiin.

Korttialueelle saa sijoittaa tuettua asumista, potilashotelli-tiloja, tontin pääkäyttötarkoitusta palvelevia liiketiloja ja opetustiloja sekä aluetta palvelevia lähipalveluita kuten päiväkotia.

Työtiloja, opetustiloja ja potilashoitoon liittyviä tiloja saa sijoittaa osaksi tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevaan kellariin, mikäli tilassa on luonnonvalo tai työskentelyn luonne edellyttää tällaista sijaintia.

RAKENTAMINEN JA KAUPUNKIKUVA

AK-korttialue:

Uudisrakennusten ilmettä tulee keventää päätyjen porrastuksella.

Pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla paikalla muurattu tiili ja vaalea rappaus. Ullakon julkisivuja tulee käsitellä muusta julkisivusta poikkeavalla tavalla.

Uudisrakennusten ensimmäiset kerrokset eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Liike-, työ- tai monikäyttötilan tulee avautua liikenne- ja paikoitusalueen suuntaan ja tilassa tulee olla isot näyteikkunat.

Porrashuoneiden säänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin ja niiden tulee olla selkeästi hahmottuvia. Porrashuoneesta tulee olla yhteys läpi talon ja porrastanteiden tulee avautua kahteen suuntaan kaikissa kerroksissa.

Uudisrakennusten kulmaparvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä. Muilla julkisivuilla parvekkeiden tulee olla ripustettuja tai ranskalaisia parvekkeita.

Uudisrakennuksissa tulee olla tasakatto. Ullakot tulee toteuttaa pitkinä massoina, jotka toimivat katon ulko-oleskelualueiden suojana. Oleskelualueiden tasossa olevat kattopinnat tulee rakentaa puupintaisina terasseina ja viherkattoina.

YS-korttialue:

Päärakennukseen kiinteästi liittyvien laajennus- ja korotusosien tulee julkisivumateriaaliltaan ja väriykseltään sopia ympäristöön ja olemassa oleviin suojelutuihin rakennuksiin.

Korttialueen eteläisen uudisrakennuksen pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla puu ja lasi. Uudisrakennuksen arkkitehtuuri tulee sovittaa suojeltuun ympäristöön.

Yksi- ja kaksikerroksisissa uudis- ja laajennusosissa tulee olla viherkatto.

Tekniset tilat ja laitteet sekä paikoitusluolan olemassa olevien poistoilmahormien maanpäälliset rakennelmat tulee sijoittaa uudisrakennusmassan sisään ja integroida osaksi sen arkkitehtuuria.

PIHA-ALUEET

AK-kortteli:

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, pelastusteinä tai leikkialueina tulee istuttaa.

Piha-alueella tulee pyrkiä käyttämään pääosin vettä läpäiseviä pintamateriaaleja kulkua- ja oleskelualueilla. Keskuspuiston puoleisia pelastusajoneuvojen nostopaikkoja ei saa asfaloitaa.

Pihan ja paikoituskannen korkeusasemat tulee suunnitella siten, että tontin rajalle Tenholantien ja Keskuspuiston suuntaan ei muodostu korkeuseroja.

Pihakansi tulee jäsenellä viihtyisäksi leikki- ja oleskelualueeksi pintamateriaalien, istutusten, kalusteiden ja valaistuksen avulla.

Ensimmäisen kerroksen asuntopihat tulee erottaa muusta piha-alueesta enintään 80 cm korkuisella muurilla ja/tai pensasistutuksilla.

YS-korttelialue:

Pihojen rakenteet tulee suunnitella arvokkaaseen ympäristöön sopiviksi.

Päärakennuksen sisääntuloaukion liikennealueiden korotetut ja tasossa olevat jalankulkualueet tulee erottaa ajoväylistä luonnonkivireunuksella tai -raidalla. Paikoitusalueet tulee jaotella ja erotella ajoväylistä luonnonkiviraidoilla.

Koko korttelialue:

Tontteja ei saa aidata.

Hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan viivyttaa tontilla ja johtaa maanvaraiselle piha-alueelle.

Hulevesien määrää tulee vähentää minimoimalla läpäisemättömien pintojen määrää mahdollisuuksien mukaan ja käyttämällä läpäiseviä pinnoitteita kulkua- ja oleskelualueilla.

Korttelissa tulee tutkia viherkerroinmenetelmän soveltamista siten, että tonttien vihertehokkuus täyttää Helsingin tavoitetason.

MAAPERÄ JA PALOTURVALLISUUS

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava olemassa oleva maanalainen väestönsuojatila suoja-alueineen. Rakentaminen ei saa vaarantaa olemassa olevan väestönsuojan suojakäyttöä.

Olemassa olevien maanalaisten tilojen läheisyydessä olevilla alueilla purettaessa, louhittaessa tai rakennettaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, että ei aiheuteta haittaa olemassa oleville maanalaisille tiloille tai rakenteille.

Pelastustiet ja nostopaikat tulee sijoittaa omalle tontille.

Tonttien välisiä rajaseiniä ei tarvitse rakentaa maanalaisiin tiloihin. Vastaava paloturvallisuustaso tulee saavuttaa vaihtoehtoisin keinoin.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

AK-korttelialue:

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
1 ap / 135 k-m²
1 vieraspysäköintipaikka / 1000 k-m².
Vieraspysäköintipaikkoja ei tarvitse osoittaa tontilla.

Jos toteutetaan vähintään 50 autopaikkaa keskitetysti nimeämättöminä, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 10 %.

Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai osoittaa muulla tavoin varaavansa asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen kokonaismäärästä vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
Asukaspaikkoja 1 pp / 30 k-m².
Vieraspyöräpaikkoja 1pp / 1000 k-m².

Asukkaiden pyöräpaikoista vähintään 75 % tulee sijaita sisätiloissa.

Ulkona sijaitsevien asukkaiden pyöräpaikkojen ja vieraspysäköintipaikkojen tulee olla runkolukittavia.

ma1-merkitylle alueelle saa sijoittaa maan alle tason +10,0 yläpuolelle tontin 16729/21 pysäköintitiloja kahteen tasoon. Ajoyhteys tulee toteuttaa Tenholantieltä korttelin 16729 pohjoisosasta. Pysäköintitilan ajoluiska sekä kaikki tekniset ja muut pysty-yhteydet on sijoitettava rakennuksiin. Maanalaiset tilat on sijoitettava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa olemassa oleville rakennuksille ja niiden kulttuurihistoriallisille arvoille.

Muu käyttötarkoitus:

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Sosiaali- ja terveystilapalvelut (YS): 1 ap / 220 k-m²
Liiketilat: 1 ap / 110 k-m²

Polkupyörien vähimmäismäärät:
Sosiaali- ja terveystilapalvelut: 1 pp / 500 k-m²
Liiketilat: 1 pp / 50 k-m²

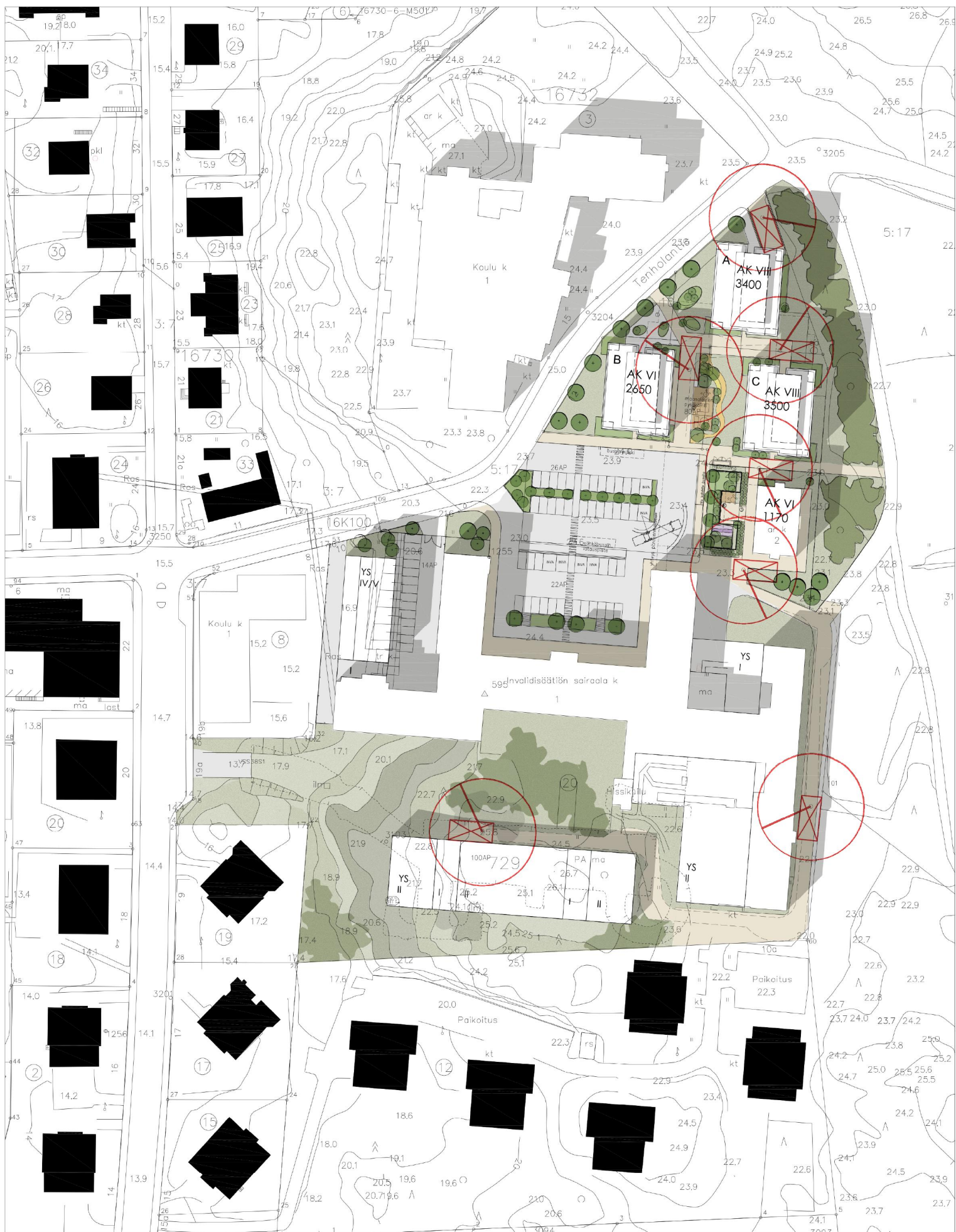
Työntekijöiden pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

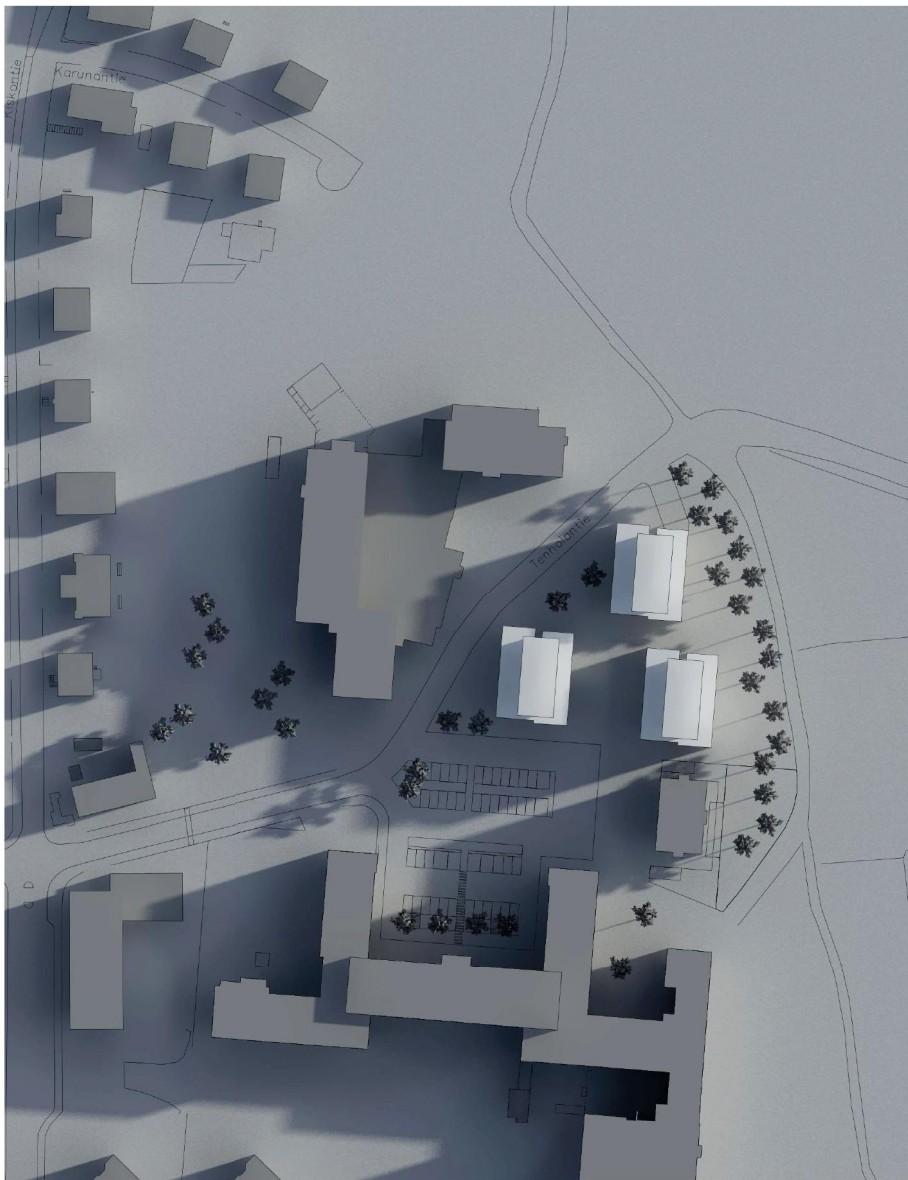
Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Havainnekuva
Ruskeasu, Tenholantie 10 ja 12

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen alueyksikkö



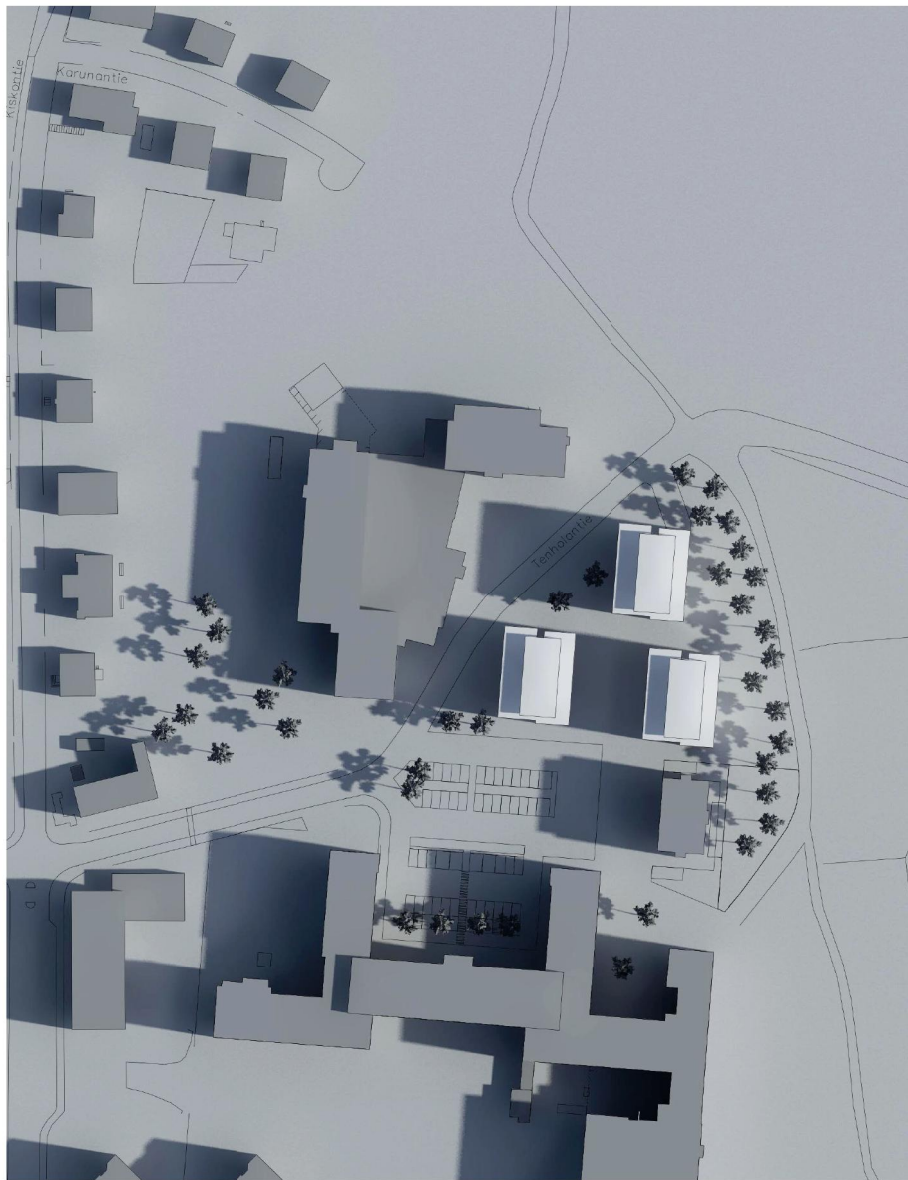


21. KESÄKUUTA 07:00



20. MAALISKUUTA 07:00

TENHOLANTIE 12, ORTON

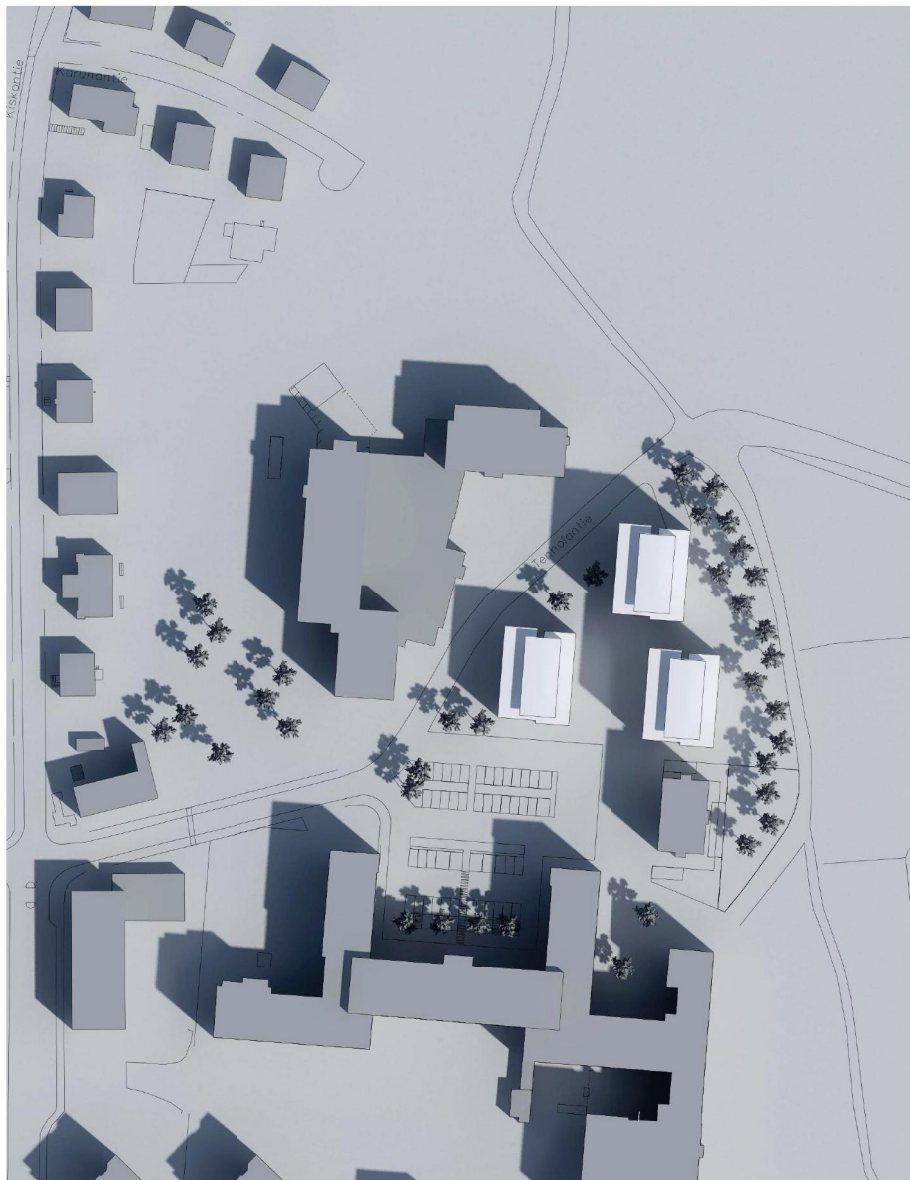


21. KESÄKUUTA 09:00

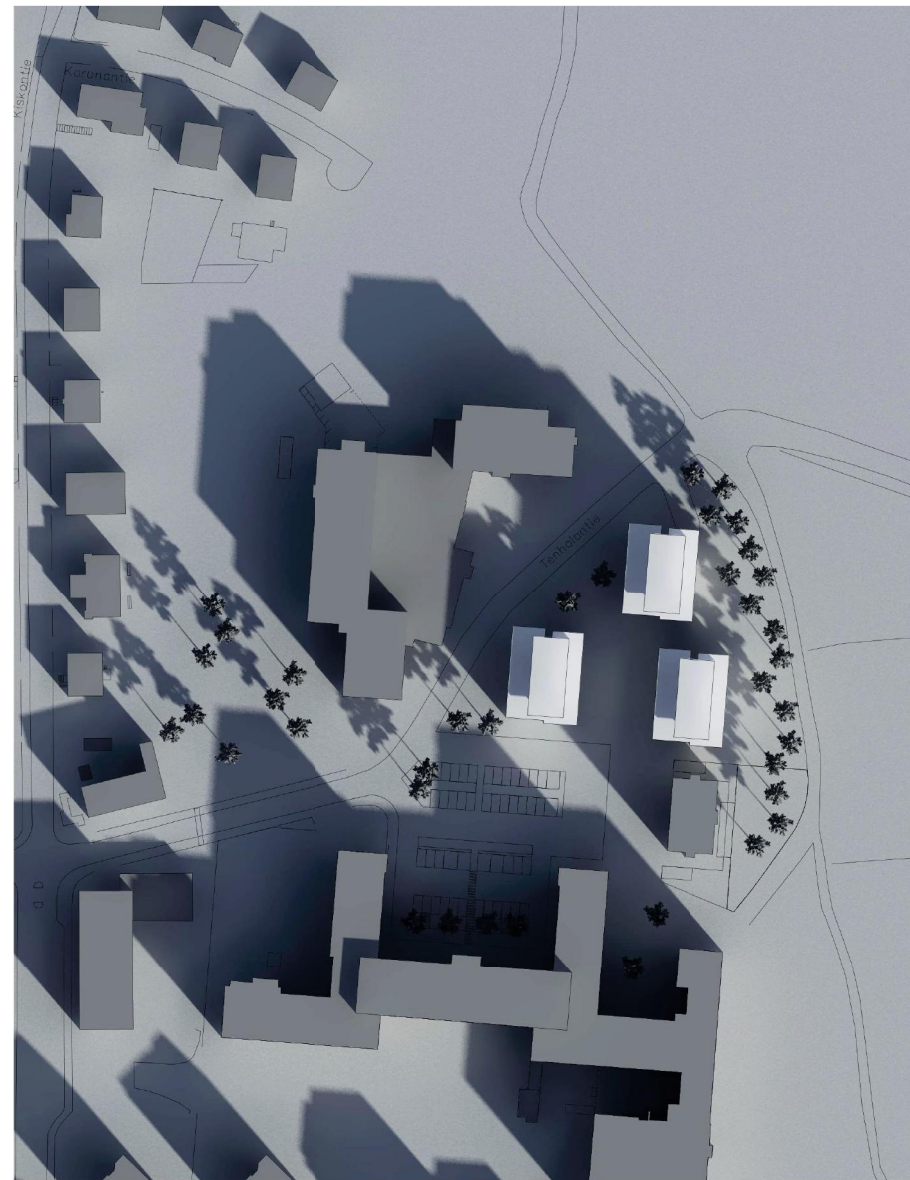


20. MAALISKUUTA 09:00

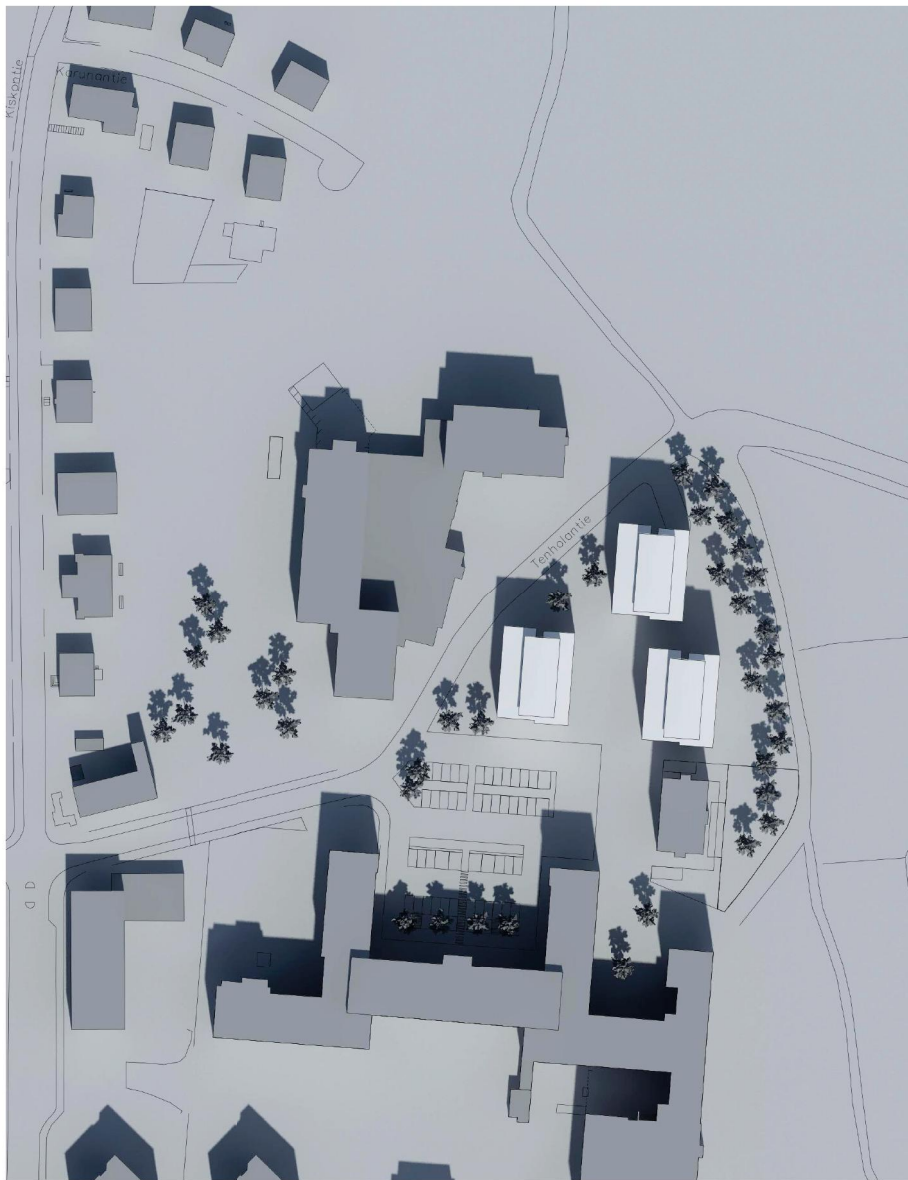
TENHOLANTIE 12, ORTON



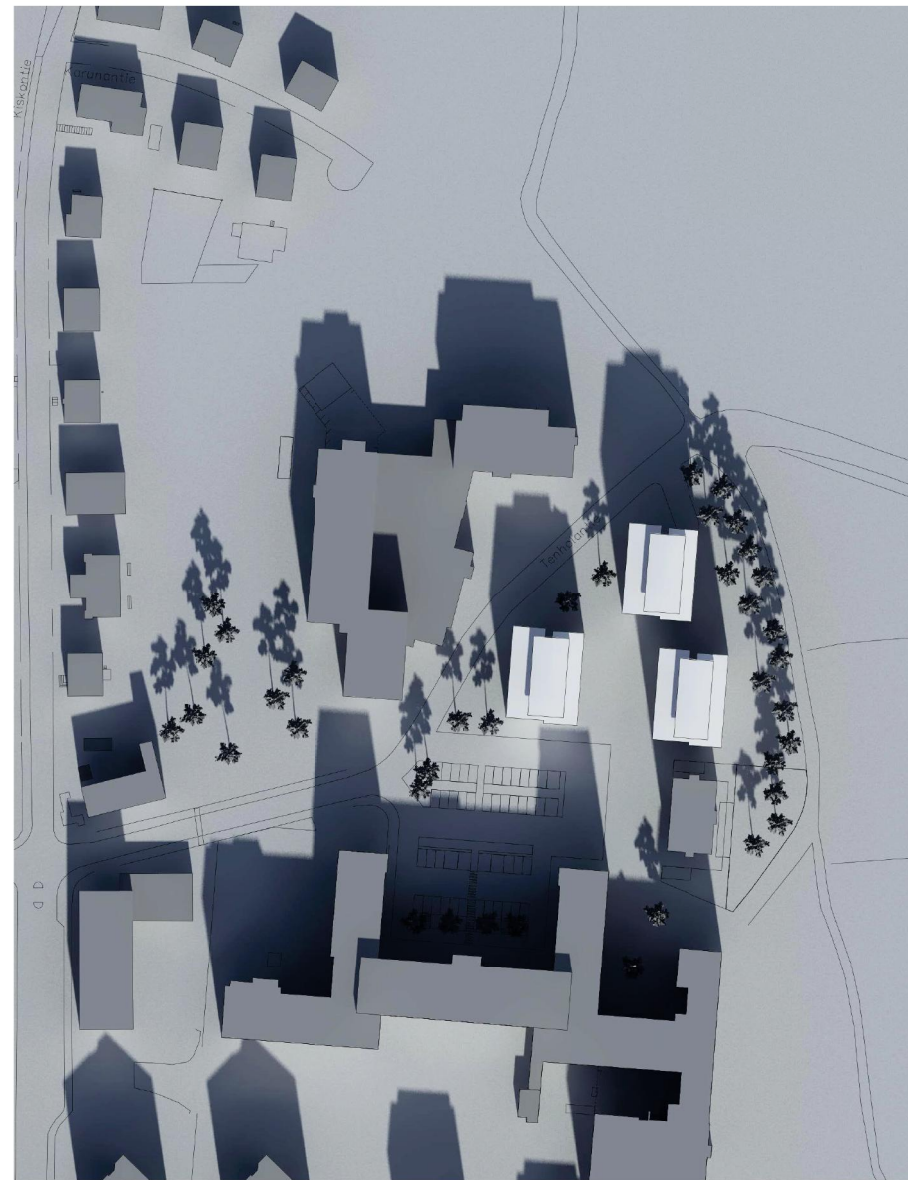
21. KESÄKUUTA 11:00



20. MAALISKUUTA 11:00



21. KESÄKUUTA 13:00

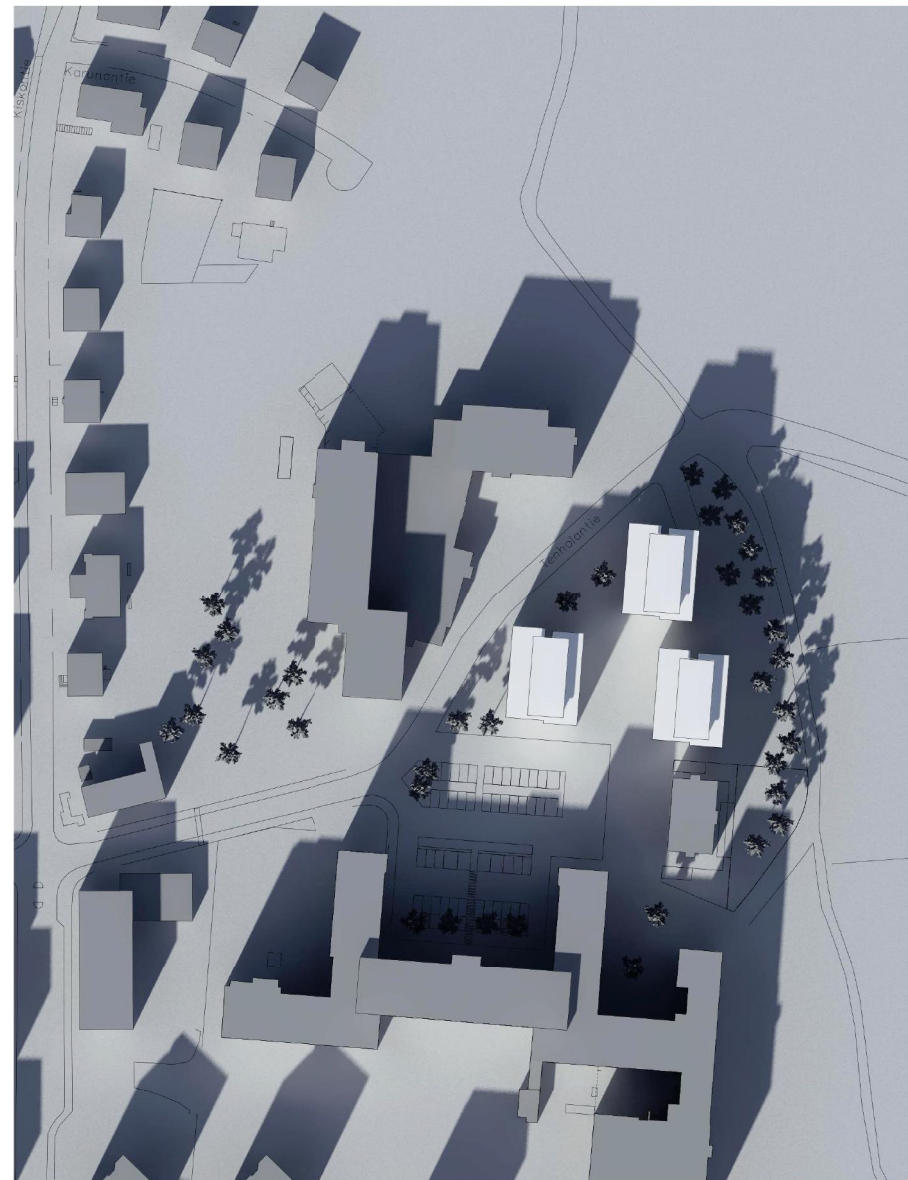


20. MAALISKUUTA 13:00

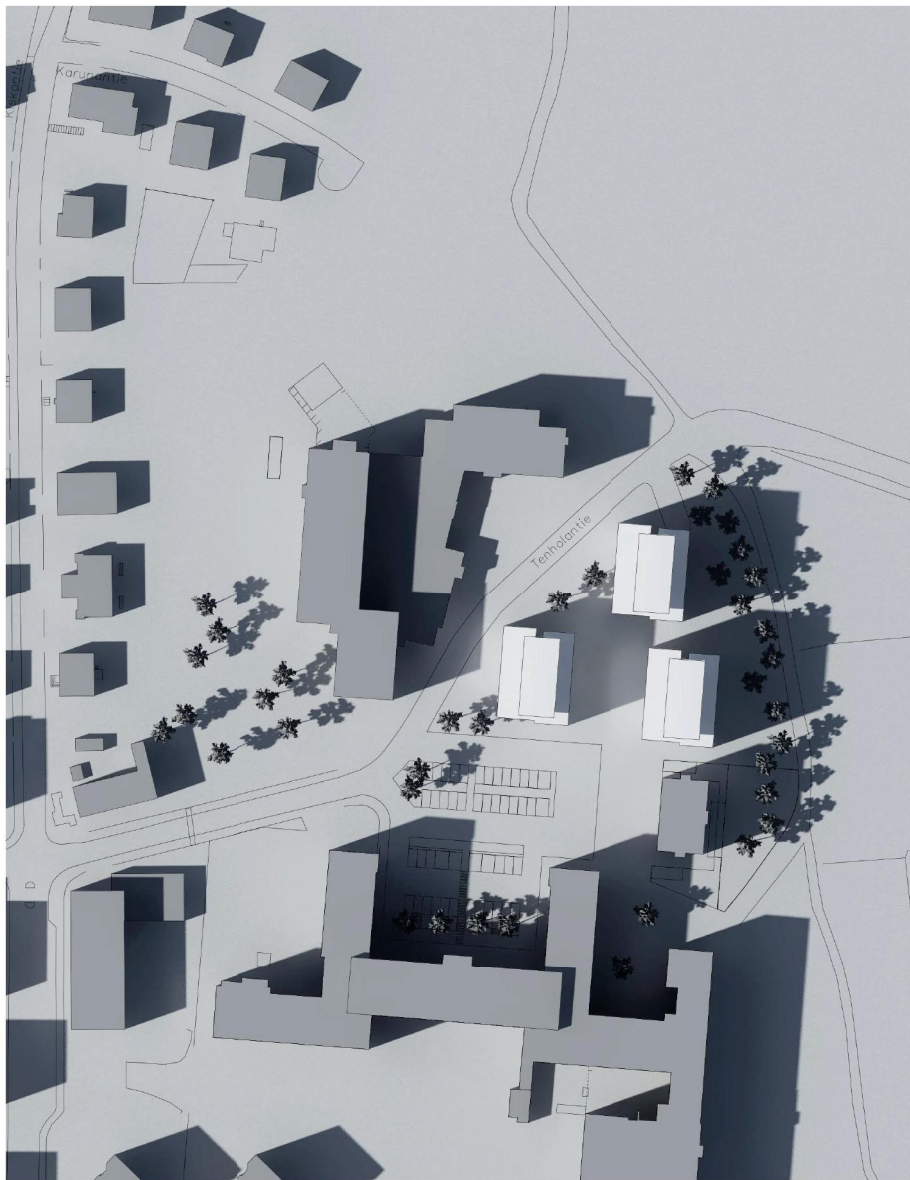
TENHOLANTIE 12, ORTON



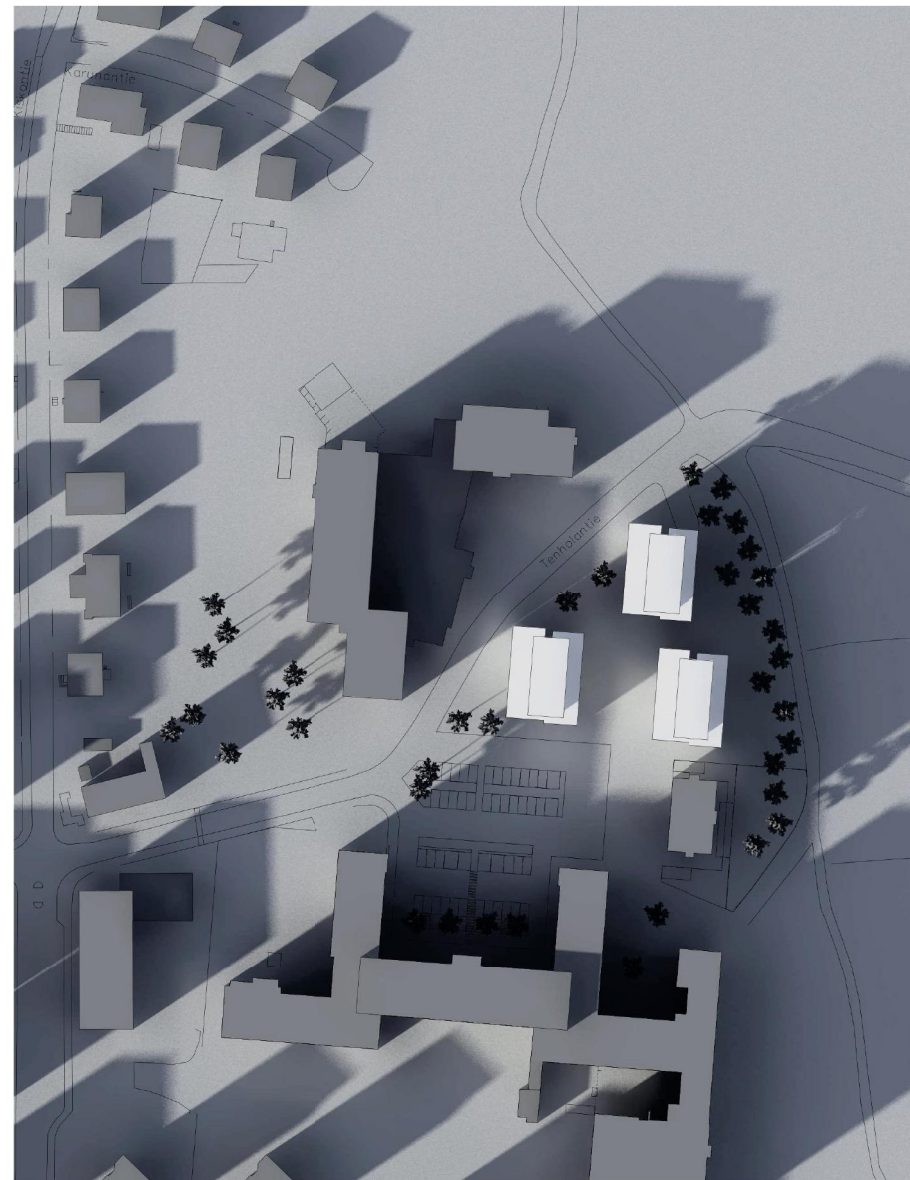
21. KESÄKUUTA 15:00



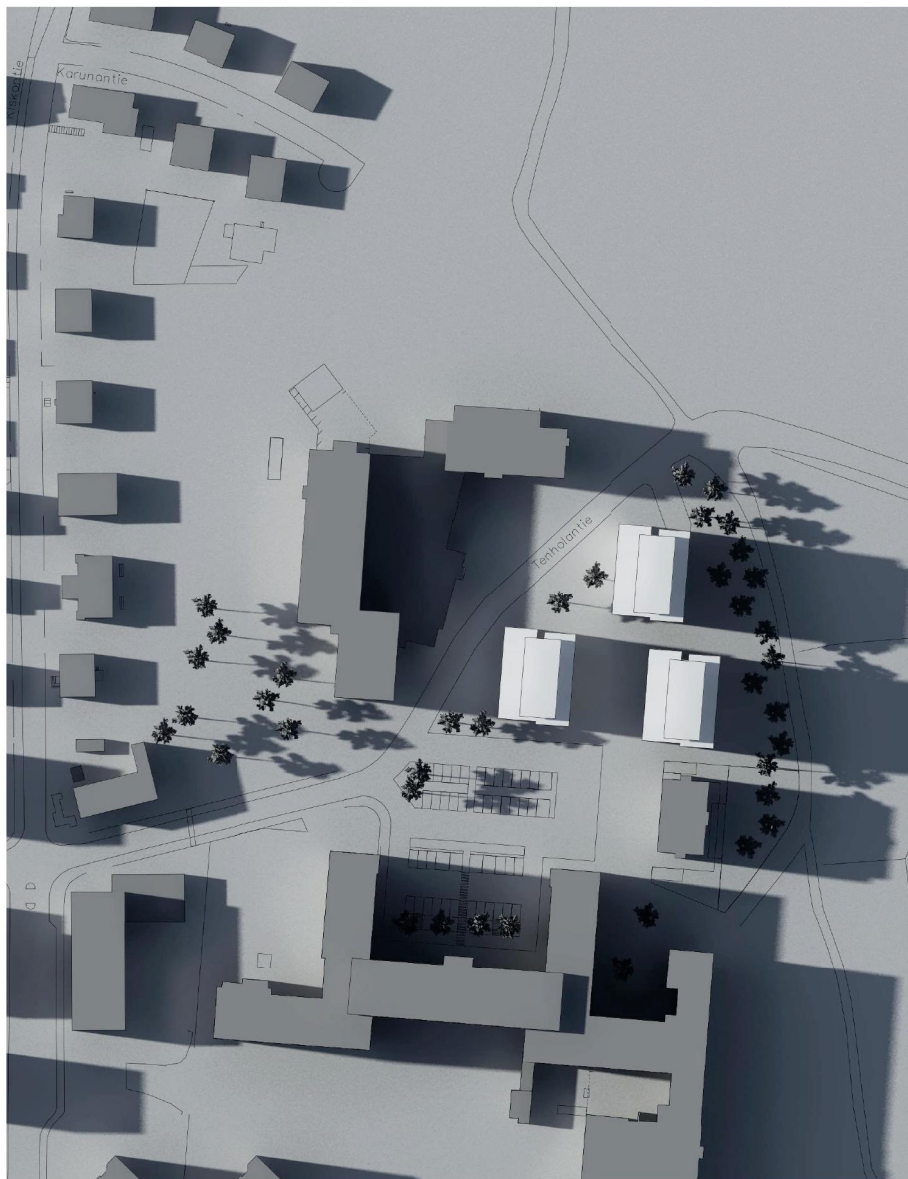
20. MAALISKUUTA 15:00



21. KESÄKUUTA 17:00



20. MAALISKUUTA 17:00



21. KESÄKUUTA 19:00



20. MAALISKUUTA 19:00

TENHOLANTIE 12, ORTON

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

Ruskeasuo, Tenholantie 10 ja 12

Hankenro 0740_42, HEL 2015-007624



MUUTOSALUEEN SUOJELUKOhteet, ILMAVALOKUVA 2013

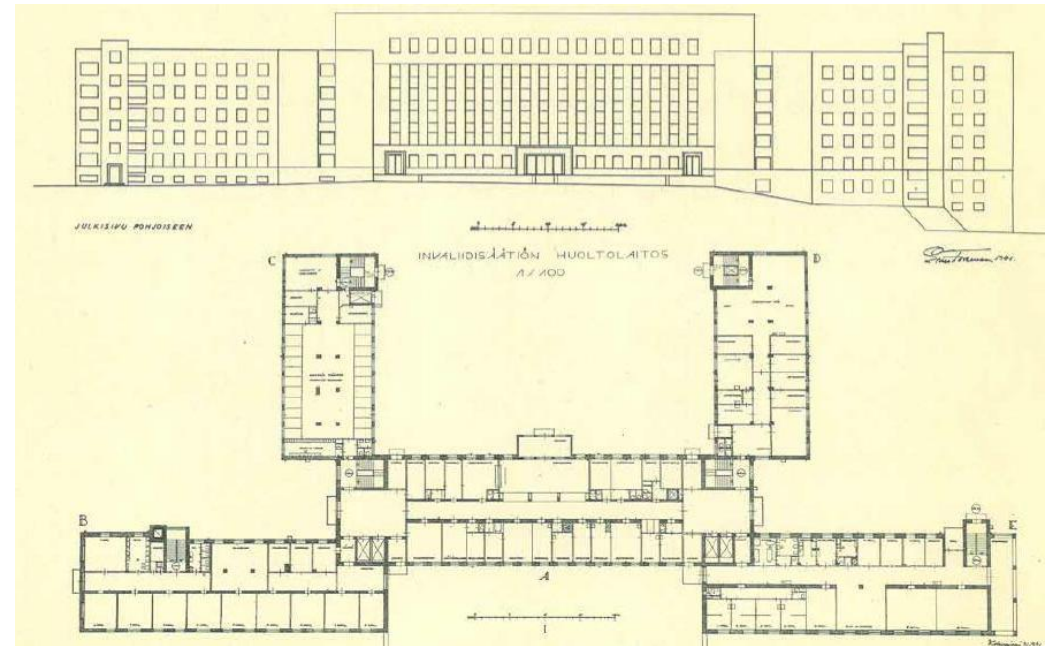
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

Ruskeasuo, Tenholantie 10 ja 12

Hankenro 0740_42, HEL 2015-007624



RUSKEASUON VIISTOILMAKUVA VUODELTA 1955
INVALIDISÄÄTIÖ PÄÄRAKENNUSTAUSTALLA



PÄÄRAKENNUKSEN POHJOISJULKISIVU JA ENSIMMÄISEN
KERROKSEN POHJAPIIRUSTUS
Arkkitehti Eino Forsman, 1941

PÄÄRAKENNUS

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

Ruskeasu, Tenholantie 10 ja 12

Hankenro 0740_42, HEL 2015-007624



ILMAVALOKUVA VUODELTA 1955



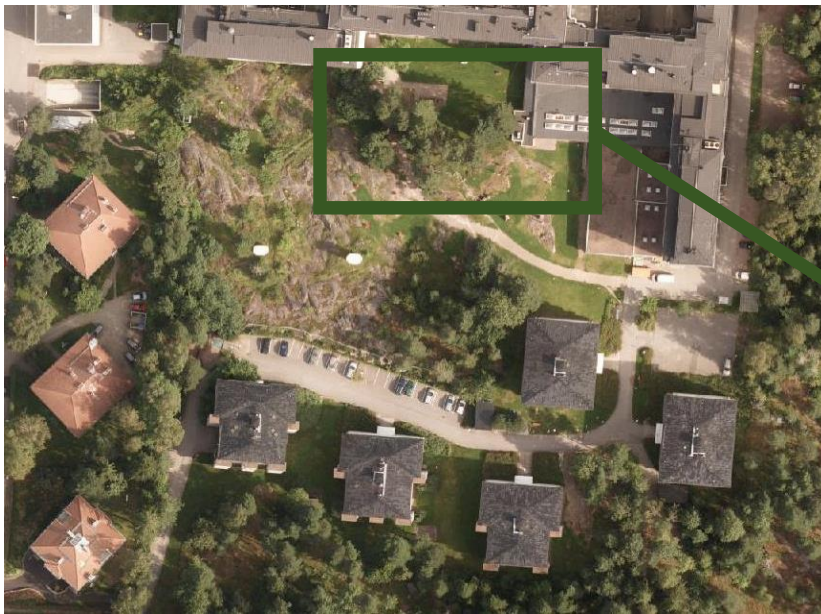
ASUNTOLAN JULKISIVUJA, ENSIMMÄISEN KERROKSEN JA
3.-5. KERROKSEN POHJAPIIRUSTUKSET
Arkkitehti Eino Forsman, 1942

ASUNTOLA

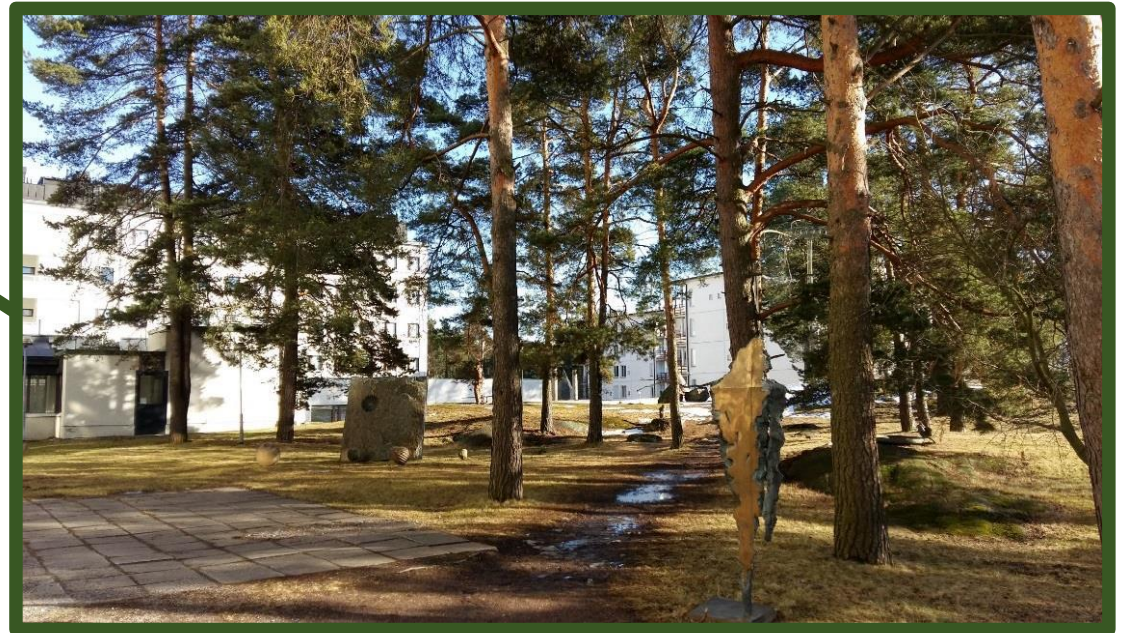
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

Ruskeasuo, Tenholantie 10 ja 12

Hankenro 0740_42, HEL 2015-007624



ILMAVALOKUVA VUODELTA 2016



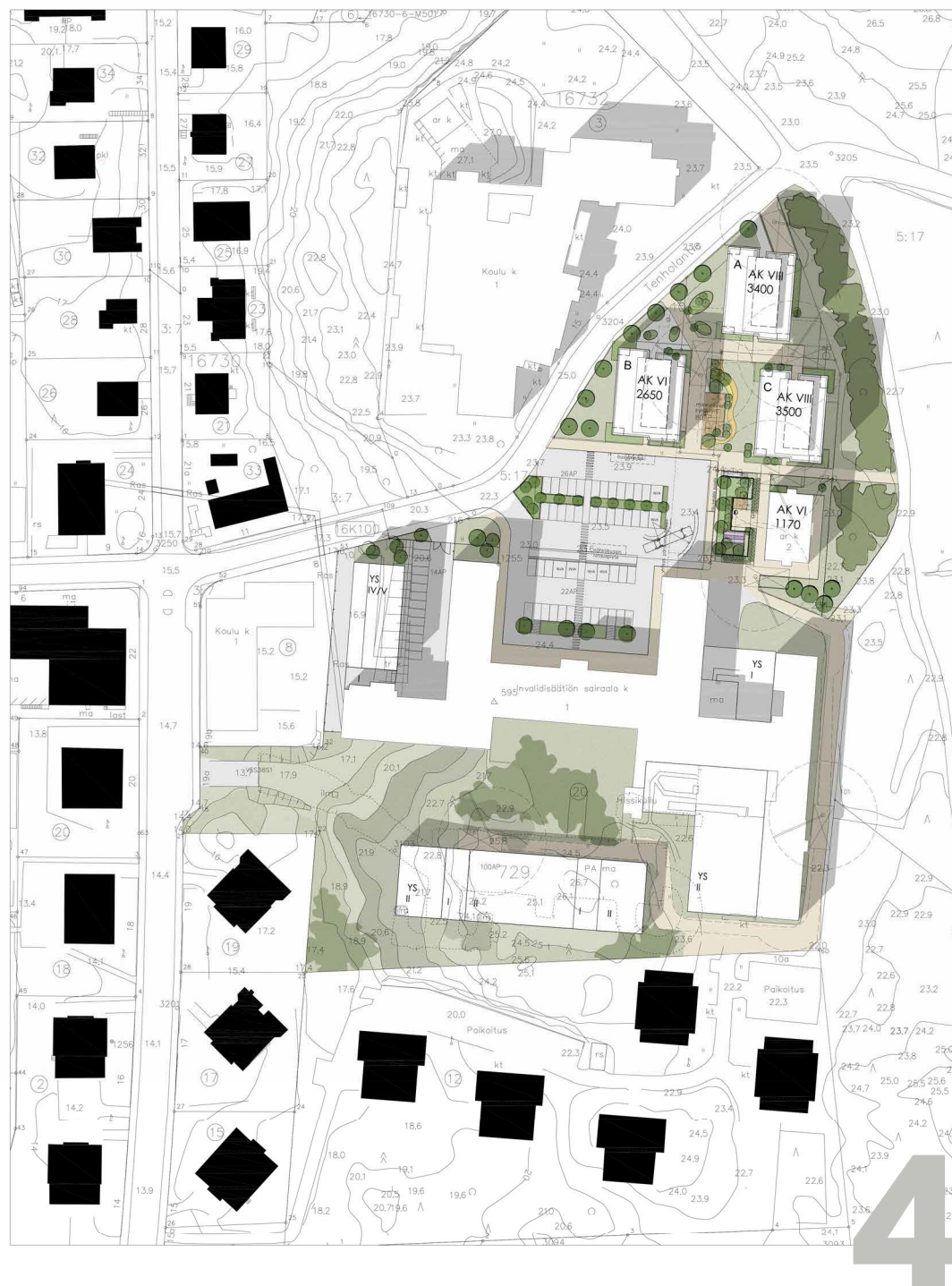
VEISTOSPIHAN ARVOKKAAT MÄNNYT

PIHA









ARKKITEHTITOIMISTO HANNU JAAKKOLA OY
13.11.2017

TENHOLANTIE 12

KASVILUUS

- SÄILYTTÄVÄ KASVILUUS/METSÄALUE
- SÄILYTTÄVÄ PUU
- ISTUTETTAVA LEHTIPUU
- KUKKOVA PIENPUU
- ISTUTETTAVA PENSAS
- ISTUTUSALUE PAKOTUSKANNELLA
- KUKKOVA PERENNIAHYMÄ
- VILJELYALUEKOT/ALUEET
- LUONNONRUMI/METSÄNPOHJAKASVILUUS
- HUMMI
- HUMMIKIVET
- TURVA-ALUSTA
- KIVEYS
- PUUTARJA
- 1. SÄILYTTÄVÄ LEHTIPUU
- 2. OLEKKEU JA PIENMUOTOINEN LEIKKI
- 3. OLEKKEU JA GRILLIPANKKI

Rakennuksen kattovedet ja sadejavedet johdetaan maantienlinn hulevesikentteisiin (hulevesisäiliöt / hulevesikasetit).

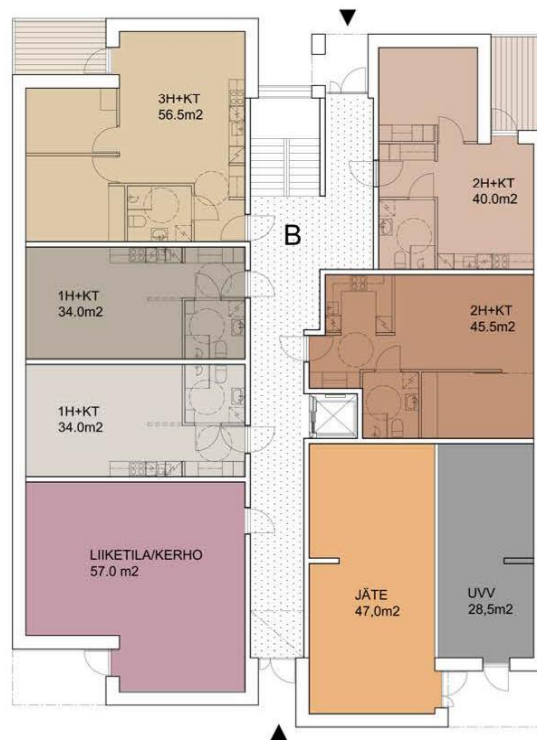
Pihan pintavedet ohjataan kallistuksin kasvillisuudelle. Tontille istutetaan runsaasti monilajista kasvillisuutta (puita, pensaita, perennoja ja köynnöksiä) ja kylvetään nurmipintoja. Kasvit hyödyntävät osan hulevesistä kasvamiseen ja osa kasvillisuusalueiden hulevesistä imeytyy istutusalueiden läpi ja tontin täyttöjen kautta maaperään.

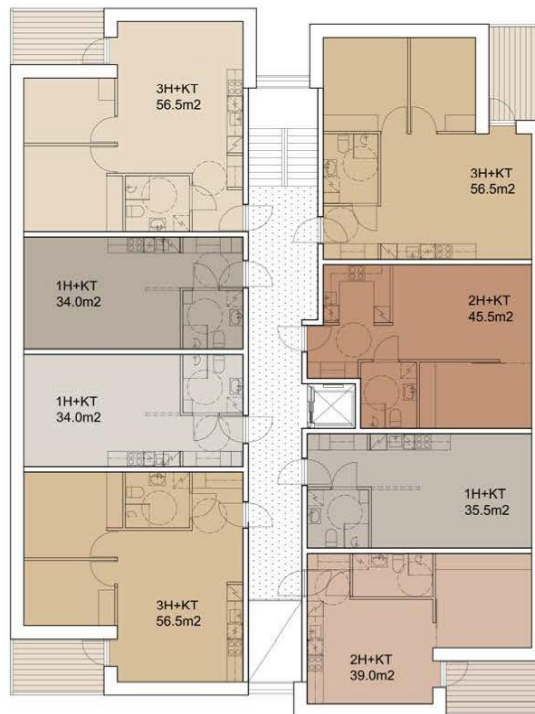
Pihan pinnoitteet ovat vettä läpäiseviä (kivituhkaa, nurmikiveä sekä betonikiveä) ja imeytyvät osittain maaperään. Ne pihakäytösten pintavedet, jotka eivät imeydy maaperään, johdetaan maantienlinn hulevesikentteisiin tai pihan hulevesikalvoihin ja sieltä edelleen kaupungin hulevesiviemäriin.

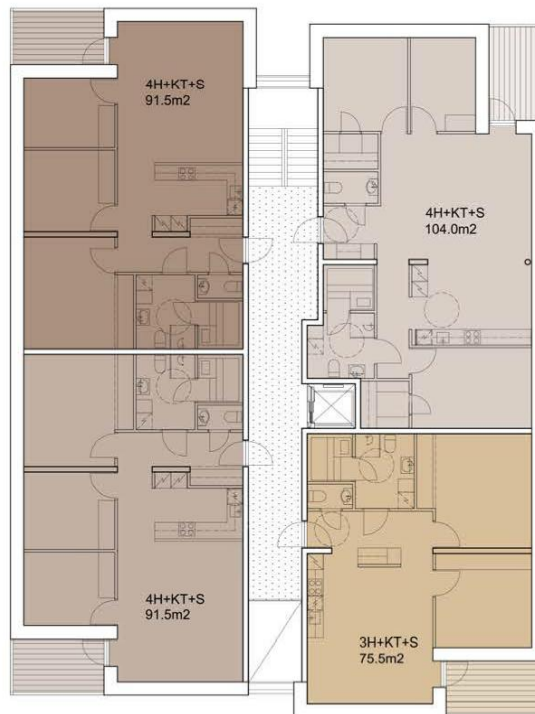
TENHOLANTIE 12, RUSKEASUO
PIHAKAAVIO 1:500
ALUSTAVA LUONNOS 13.10.2017

MAISEMA-ARKKITEHDIT
BYMAN & RUOKONEN OY
Hämeenkatu 133 A 00560 HELSINKI PUH. 09-6571761
byman.ruokon@maisema-arkkitehdit.fi

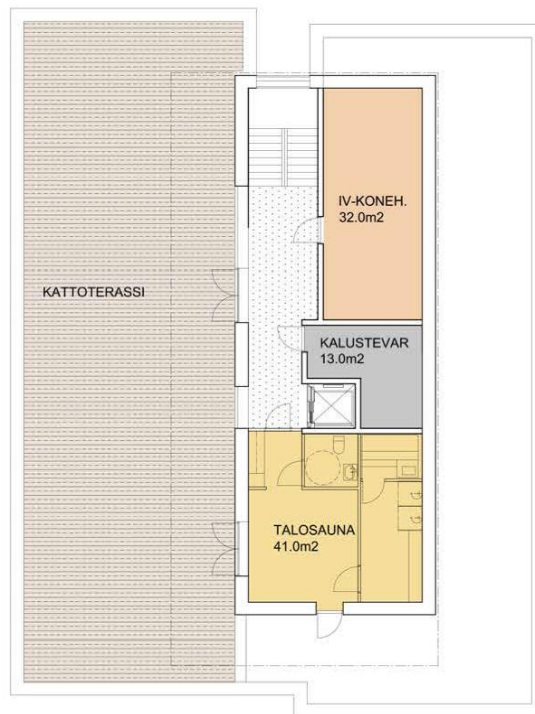
5

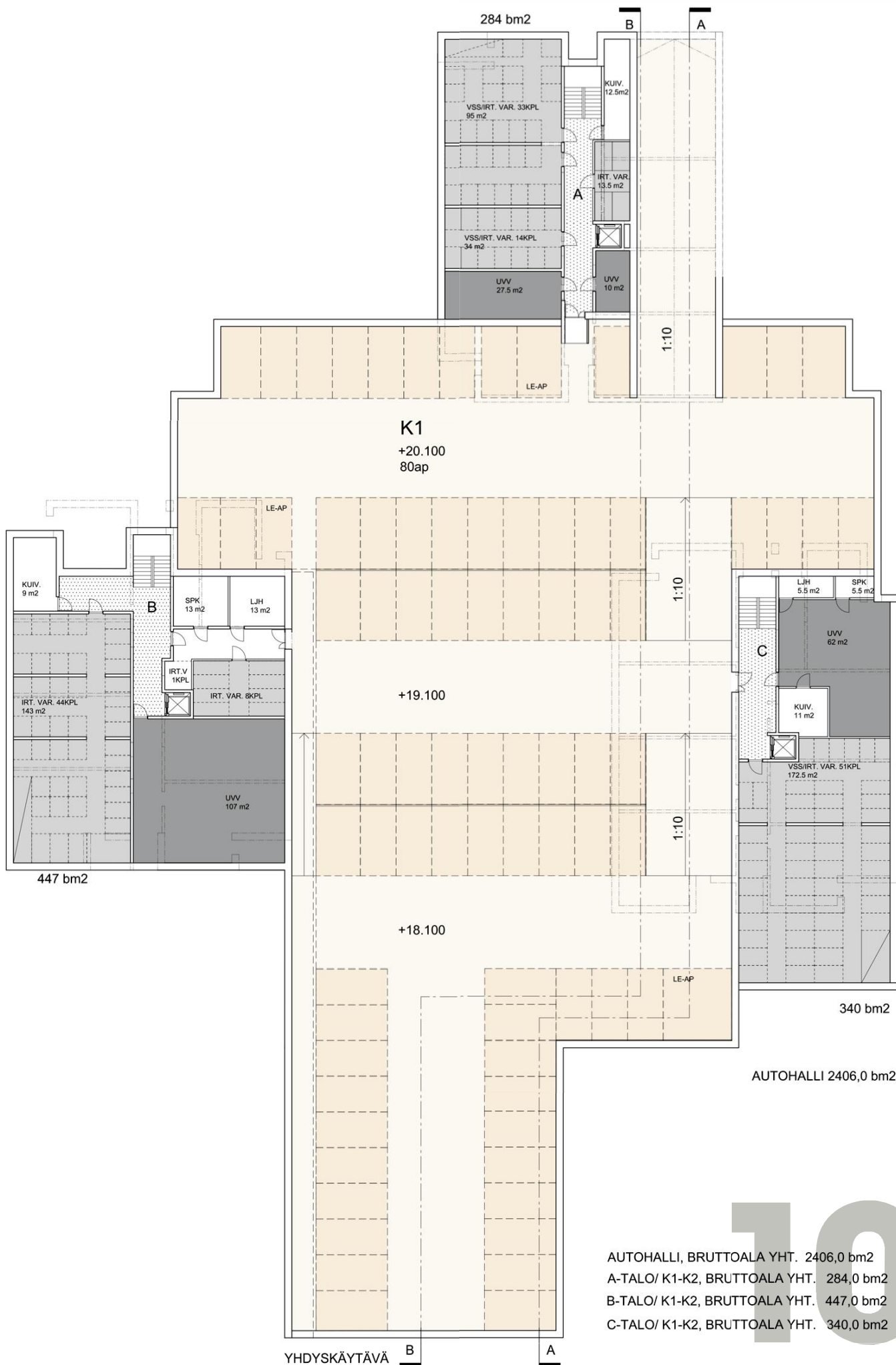


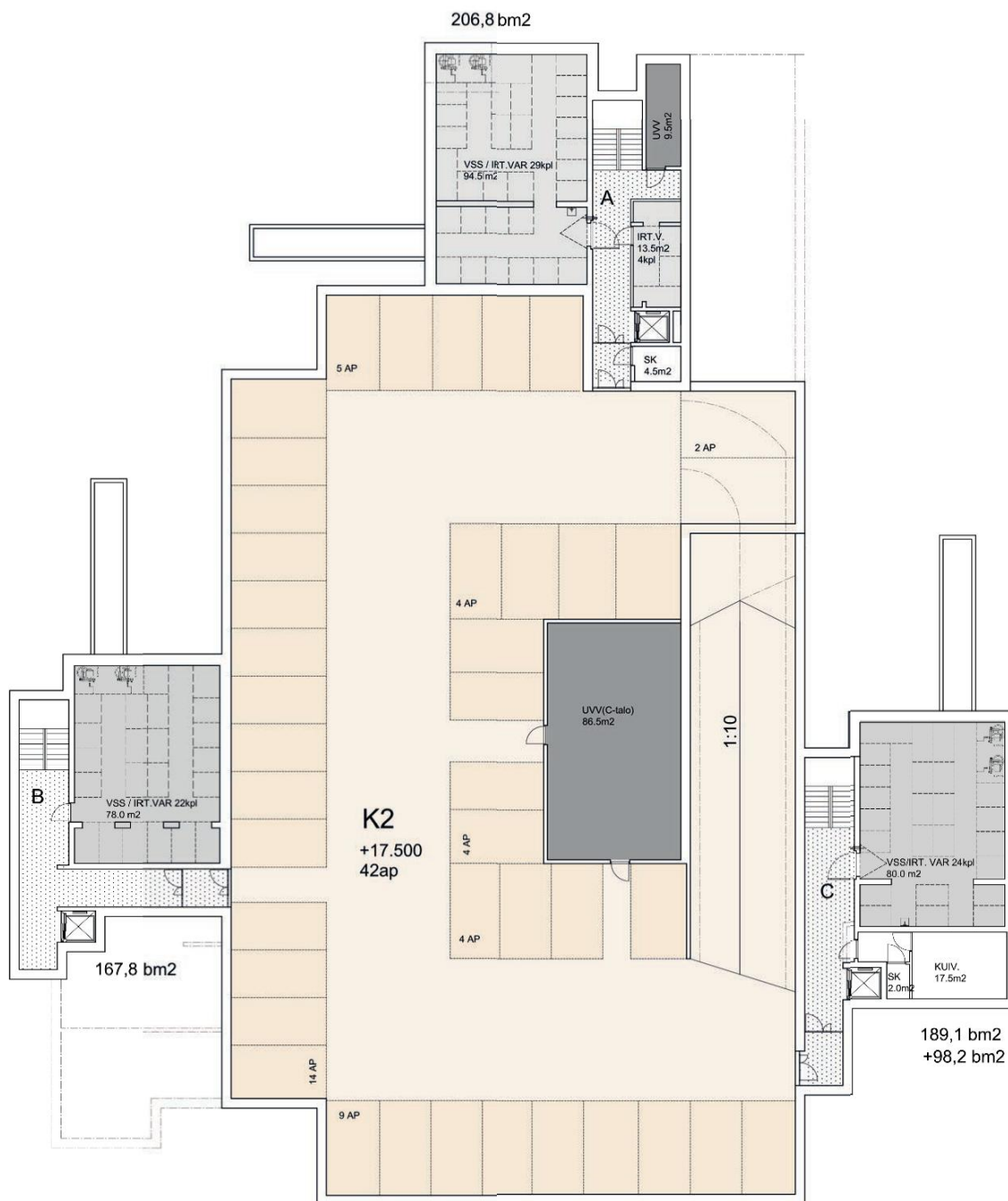




8



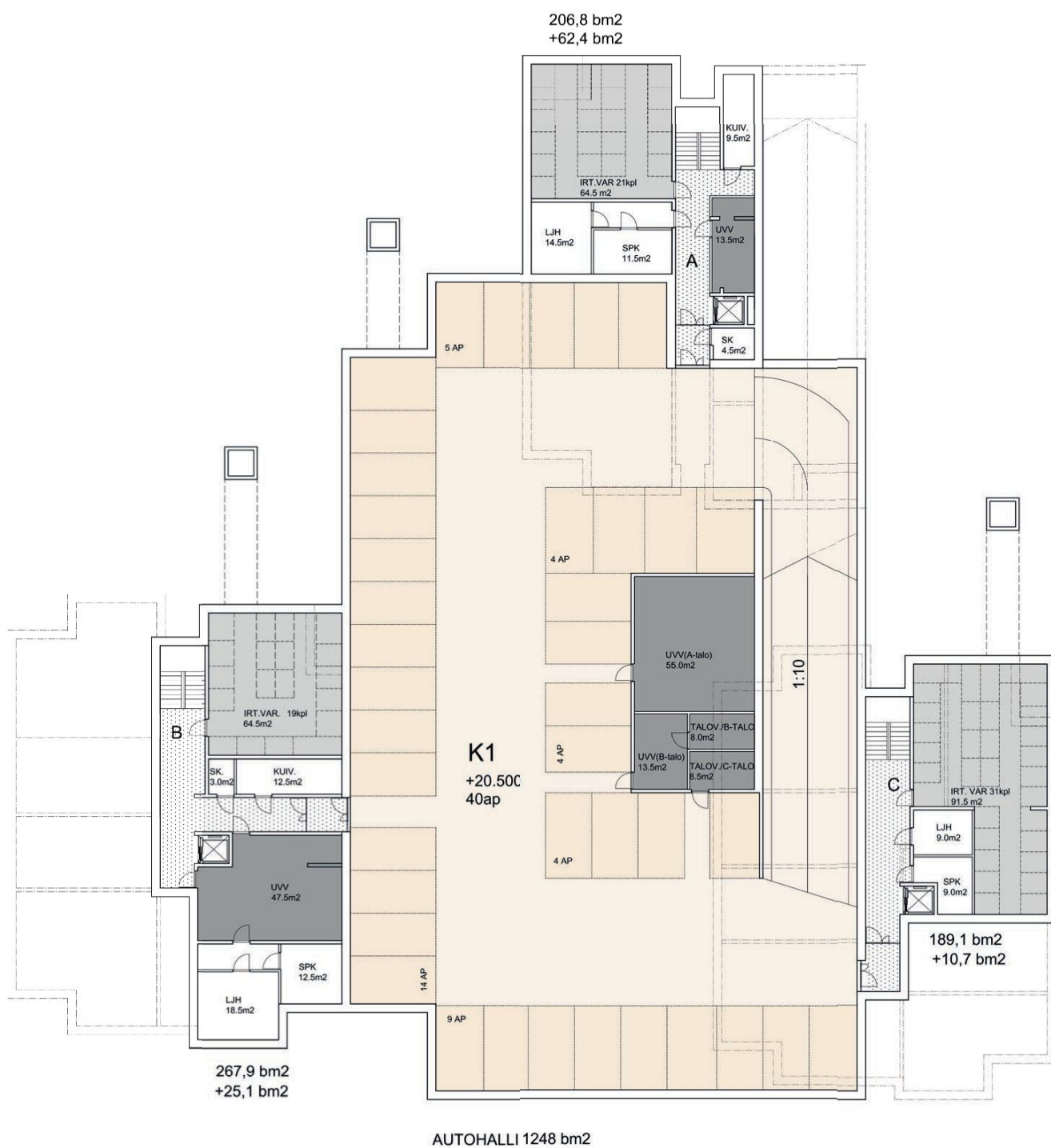




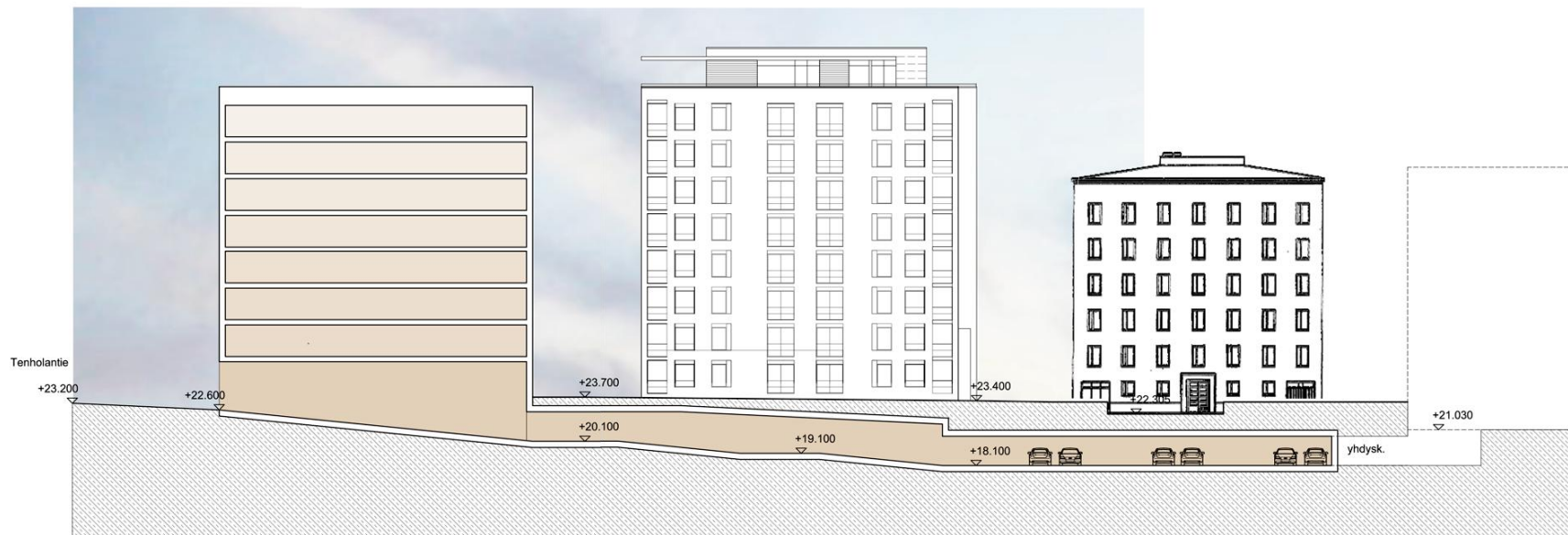
AUTOHALLI 1253 bm2

AUTOHALLI, BRUTTCALA YHT. 2656,5 bm2
 A-TALO/ K1-K2, BRUTTOALA YHT. 476,0 bm2
 B-TALO/ K1-K2, BRUTTOALA YHT. 461,0 bm2
 C-TALO/ K1-K2, BRUTTOALA YHT. 487,0 bm2

11



12



LEIKKAUS A-A



LEIKKAUS B-B

13



ALUELEIKKAUS ITÄÄN



ALUELEIKKAUS ETELÄÄN



