HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO

ASEMAKAAVAOSASTO 2013:12237

TILKANVIERRON SENIORITALO

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12237
PÄIVÄTTY 10.12.2013

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
16. kaupunginosan (Ruskeasuo) korttelin 16712 tonttia ja katualuetta
18. kaupunginosan (Laakso)
katu-, puisto- ja suojaviheralueita
(muodostuu uusi kortteli 18627)

Kaavan nimi: Ruskeasuo ja Laakso, Tilkanvierron senioritalo
Hankenumero: 3481_2
HEL 2013-001788

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 20.5.2013
Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

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

.

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Sijaintikartta
Ilmakuva
Asemakaavaehdotuksen pienennös
Havainnekuvat
Ote maakuntakaavasta
Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Ote voimassa olevasta asemakaavasta
Vesihuolto
Energiahuolto ja tietoliikenne
Maanalaiset tunnelit
Maaperä
Katuliikennemelun leviämislaskenta (meluselvitys)
Liikenteen yleissuunnitelma

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Kilpailuohjelma

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Kaupunkisuunnitteluvirasto:
arkkitehti Sanna Lahti
arkkitehti Kerttu Kurki-Issakainen (luonnosvaihe)
projektipäällikkö Anu Kuutti
liikenneinsinööri Taneli Nissinen
diplomi-insinööri Matti Neuvonen (teknistaloudellinen suunnittelu)
insinööri Seija Narvi (teknistaloudellinen suunnittelu)
insinööri Peik Salonen (teknistaloudellinen suunnittelu)
suunnitteluavustaja Viola Koivisto

Kiinteistövirasto:
toimistopäällikkö Peter Haaparinne

Rakennusvalvontavirasto:
arkkitehti Paula Roine

Rakennusvirasto, katu- ja puisto-osasto:
aluesuunnittelija Jere Saarikko
suunnitteluinsinööri Marko Jylhänlehto

Toteuttaja ja konsultti:
Samfundet Folkhälsan, toimitusjohtaja Stefan Mutanen
Folkhälsan Syd Ab, toimitusjohtaja Gun Eklund
Bostads Ab Gullkrona puheenjohtaja, kamarineuvos Henry Wiklund
Oy Prometheus Partners Ab, yhteyshenkilö, vtm Henrik Winberg

Arkkitehtikonsultti:
Arkkitehtitoimisto Huttunen-Lipasti-Pakkanen (Risto Huttunen)

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

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

Uusi 3–7-kerroksinen asuintalo rakennetaan Tilkanvierron ja Mannerheimintien rajaamalle kolmiomaiselle puisto- ja suojaviheralueelle, jossa nykyisin on koirapuisto. Paikalle muodostuu uusi AK-korttelialue (tontti 18627/1) Asuintaloon tulee itsenäiseen asumiseen tarkoitettuja, palvelu- ja turvajärjestelmään kytkettyjä asuntoja erityisesti ikääntyvien pariskuntien käyttöön. Olemassa oleva palvelutalo Samfundet Folkhälsan i Helsingfors Mannerheimintie 97:ssä (tontti 16712/5, yleisten rakennusten korttelialue Y) kytketään kokonaisuuteen Tilkanvierron ylittävän ulokkeen kautta. Katutasoon Mannerheimintien puolelle rakennetaan liiketilaa. Uusi, nykyistä suurempi koirapuisto rakennetaan Ratsastien varteen Keskuspuiston reunaan. Tilkanvierron ja Mannerheimintien risteystä siirretään 25 metriä nykyistä etelämmäksi. Keskuspuiston ja Pikku Huopalahden välinen Mannerheimintien alittava kulkuyhteys säilyy.

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

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

Asemakaava-alueen rakennusoikeus lisääntyy yhteensä 7 500 k-m^2.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole esitetty mielipiteitä.

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, muutosluonnos sekä arkkitehtikilpailun voittanut suunnitelma on pidetty 3.–28.6.2013 nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja kaupungintalon ilmoitus-

taululla, Pohjoisesplanadi 11–13. Keskustelutilaisuus pidettiin 11.6.2013 Folkhälsanin palvelutalossa, Mannerheimintie 97.

Muutosluonnoksesta saatiin kuusi kannanottoa. Yleisölle avoimessa keskustelutilaisuudessa keskusteltiin mm. rakentamisaikataulusta ja koirapuiston uudesta sijoituspaikasta.

Asemakaavan muutoksen toteutus

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

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee kaksi yleistavoitetta:
- Olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödynnetään ja eheytetään kaupunkiseutua.
- Alueen käytössä kiinnitetään erityistä huomiota ihmisten terveydelle aiheutuvien haittojen ja riskien ennalta ehkäisemiseen ja olemassa olevien haittojen poistamiseen.

Asemakaavan muutos koskee Helsingin seudun tavoitetta:
- Edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen, tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta.

Lisäksi asemakaavan muutos koskee Helsingin seudun erityistavoitetta:
- Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueidenkäytössä varmistettava tonttimaan riittävyys.

Näistä kaavan valmistelussa on erityisesti painotettu asuntotuotannon turvaamista sekä terveydelle aiheutuvien haittojen ennalta ehkäisemistä.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Lisäksi asemakaavaa muutetaan alueella, jossa asuntotuotannolla on hyvät edellytykset toteuta sekä valmiiksi rakennetun katuympäristön, palveluverkon että rakentamisvalmiuden osalta.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta, jonka läpi kulkee viheryhteystarve -merkintä. Maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueella ei ole merkintöjä.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltaisen asumisen ja toimitilan aluetta sekä virkistysaluetta. Alue kuuluu yleiskaavan osoittamaan Keskuspuiston alueeseen. Nyt laadittu asemakaavan muutos poikkeaa yleiskaavasta siten, että rakentaminen ulottuu virkistysalueeksi yleiskaavassa merkityn osa-alueen puolelle. Merkittävä osa virkistysalueeksi osoitetusta osa-alueesta on kuitenkin nykyisin katualuetta. Muutos koskee vain koira-aitauskäytössä olevaa aluetta Mannerheimintien varrella, joka on asemakaavassa suojavihervyöhykettä. Koira-aitaus tullaan siirtämään Ratsaspuiston puolelle alueelle, joka säilyy edelleen yleiskaavan mukaisessa virkistysaluekäytössä. Kaavamuutosalueen läpi kulkeva puistoja ja viheralueita yhdistävä yhteys säilyy.

Maanalainen yleiskaava

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan 18.11.2011) mukaan alue on pääosin kantakaupungin pintakallioaluetta. Alue sivuaa pääasiassa Tilkanvierron itäpuolelle osoitettua kallioresurssialuetta. Alueella on nykyisiä rakennettuja maanalaisia teknisen huollon tunneleita sekä säilytettävä ajoyhteys teknisen huollon tunneliin.

Asemakaavat

Alueen pohjoisosassa on voimassa 26.4.1989 vahvistettu asemakaava nro 9399.

Asemakaavassa tontti 16712/5 on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) ja sen rakennusoikeus on 10 500 k-m^2.

Tontin 16712/5 autopaikkavelvollisuus on 1ap/250k-m^2.

Pysäköimispaikkoja on merkitty tontille Tilkanvierron läheisyyteen sekä tontin pohjoispuolelle. Autopaikkoja saa sijoittaa myös rakennusalalle.

Eteläisimmän pysäköimispaikan ja rakennusalan väliin on merkitty yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu. Koroistenkuja on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue.

Kaavanmuutosalueen eteläosassa on voimassa 1.3.1982 vahvistettu asemakaava nro 8420. Kaavassa nykyisen koirapuiston alue on suojaviheraluetta (EV) ja Tilkanvierto katualuetta. Suunnittelualueen eteläisin kärki on puistoa (VP) sekä suojaviheraluetta (EV).

Aluetta halkovat maanalaiset kunnallistekniikan tunnelit ja maanalaista johtoa varten varattu alue.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Senioritalosta järjestettiin vuonna 2012 Samfundet Folkhälsan i Helsingfors:n ja kaupunkisuunnitteluviraston yhteistyönä arkkitehtikilpailu, jonka voittaneeseen tulokseen asemakaavan muutosluonnos perustuu.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 22.4.2013.

Maanomistus

Korttelin 16712 tontti 5 on yksityisomistuksessa. Kaupunki omistaa loput asemakaavan muutosalueesta.

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Alue sijaitsee Ruskeasuon ja Laakson rajalla, Mannerheimintien hyvien julkisten liikenneyhteyksien ja palvelujen varrella. Alueen pohjoisosassa sijaitsee keltatiilinen 4–5-kerroksinen palvelutalo Folkhälsans Seniorhus i Helsingfors, joka on rakennettu vuosina 1994−1995. Alueen eteläosa on katu-, puisto- ja suojaviheraluetta. Tilkanvierron ja Man-

nerheimintien rajaamalla suojavihervyöhykkeellä on nykyisin koirapuisto.

Alueen lähiympäristössä itäpuolella on Ratsaspuisto, joka on osa Keskuspuistoa. Koillispuolella sijaitseva Ruskeasuon asuinalue on rakentunut sotien jälkeen 1940−1950-luvuilla. Rakennukset ovat ajalleen tyypillisiä 4−5-kerroksisia, harjakattoisia rapattuja, väljästi maastoon sijoitettuja asuinrakennuksia. Lähistöllä Keskuspuiston laidalla sijaitsee myös Ruskeasuon ratsastustalli sekä Steiner-koulu ja Steiner-päiväkoti. Eteläpuolella sijaitsevat Laakson ja Meilahden alueet sekä Ruskeasuon ratsastustallit edustavat Yleiskaava 2002:ssa kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta. Ruskeasuon ratsastustallit ovat lisäksi valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Olympiarakennukset, ruskeasuon ratsastustalli). Mannerheimintien länsipuolella sijaitseva entinen sotilassairaala Tilkka on myös valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Puolustusvoimien 1930-luvun arkkitehtuuri Helsingissä, Sotilassairaala Tilkka). Aluetta rajaavan Mannerheimintien länsipuolella on Pikku Huopalahden asuinalue, joka on rakennettu 1980-luvulla.

Kaavamuutosalueen läpi kulkeva Tilkanvierto yhdistää Keskuspuiston viheralueet Pikku Huopalahden puolelle alikulkukäytävän kautta. Reittiä pitkin pääsee suoraan kävellen tai pyörällä Pikku Huopalahden puistoon ja meren äärelle. Reitin varrelle sijoittuu palveluita, mm. lähikauppa. Aivan uutta korttelialuetta vastapäätä ovat kaartuvan Pihlajatien 1940–1950-luvuilla rakennetut seitsemänkerroksiset kerrostalot.

Palvelut

Kaupalliset palvelut sijaitsevat Mannerheimintien länsipuolella sekä Meilahdessa. Kaavamuutosalueella olevassa palvelutalossa on myös kohderyhmälle suunnattuja palveluja. Alueen terveyskeskus sijaitsee Laaksossa.

Luonnonympäristö

Alue, jolle uudisrakentaminen kohdistuu, on kaltevaa maastoa laaksomaisessa maisematilassa. Nykyisen koirapuiston kohdalla kasvaa lehtipuita. Alueella ei ole luonnonympäristöä.

Suojelukohteet

Kaavamuutosalue eivätkä sen rakennukset ole yleiskaavassa tai asemakaavalla suojeltuja.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueella sijaitsee olemassa oleva yhdyskuntateknisen huollon verkko.

Alueella risteävät Salmisaari–Kamppi–Ruskeasuo yhteiskäyttötunneli, jonka katto on noin tasolla -10 ja lattia -14 sekä Tilkka–Pasila–Käpylä yhteiskäyttötunneli, jonka katto on noin tasolla -34 ja lattia -40 tontin kohdalla. Huoltoajoyhteys tunneleihin alkaa nykyisen Tilkanvierron pohjoispuolelta. Ajoyhteyden molemmilla puolilla on tunneleiden pystykuilut. Pinnassa olevan tunneliosuuden teräsbetonirakenteinen katto kuilujen kohdalla on noin +8 ja lattia +3,0.

Maaperä, kallioperä

Alue sijaitsee kitkamaa-alueella, jossa kallio on paikoin avokalliota tai lähellä maanpintaa. Pohjaolosuhteet, hiekka ja moreeni sekä kallio ovat hyvää rakentamiseen.

Ympäristöhäiriöt

Mannerheimintien vilkkaasta liikenteestä aiheutuu melua ja ilman epäpuhtauksia kaavamuutosalueelle. Syksyn 2013 arkivuorokauden liikennemäärä kaava-alueen kohdalla on noin 40 000 ajoneuvoa. Mannerheimintien kaltaisen vilkkaan pääkadun varrella ilmanlaatu on katutasossa ajoittain heikkoa. Katuliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso Mannerheimintien ja Tilkanvierron rajaamalla nykyisen koiraaitauksen alueella on pääosin yli 65 dB, ollen suurimmillaan yli 70 dB.

3 TAVOITTEET

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

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

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

Uusi asuinrakennus sijoitetaan Mannerheimintien ja Tilkanvierron väliselle alueelle, jossa nykyisin on koirapuisto. Alueesta muodostetaan uusi AK-korttelialue (kortteli 18627). Koirapuisto siirretään esirakennustöiden aikana Ratsaspuiston reunalle. Siitä tulee nykyistä suurempi kokonaisuus, ja se jaetaan pienten ja suurten koirien aitauksiin. Tilkanvierron ja Mannerheimintien risteystä siirretään 25 metriä nykyistä etelämmäksi.

Uutta AK-korttelialuetta (18627) ja nykyisen palvelutalon Y-korttelia (16712) yhdistää Tilkanvierron ylittävä uloke, jonka kautta nykyisen palvelutalon ja uuden asuinrakennuksen palvelut ovat molempien rakennusten asukkaiden saavutettavissa. Kortteleille merkitään yhteinen, olemassa oleva piha-alue Y-korttelialueelta.

Uuteen 3-7 -kerroksiseen asuintaloon tulee itsenäiseen asumiseen tarkoitettuja, palvelu- ja turvajärjestelmään kytkettyjä asuntoja erityisesti ikääntyvien (yli 55-vuotiaiden) pariskuntien käyttöön. Asuntojen keskipinta-ala on 55 - 75 m^2. Mannerheimintien katutasolle tulee sijoittaa liiketilaa. Kortteleita yhdistävälle ulokkeelle saa sijoittaa yleisölle avoimen kahvilan tiloja, asukkaiden oleskelutiloja tai viherhuoneen. Ulokkeen katolle saa rakentaa yhteistilojen käyttöön tarkoitetun kattamattoman kattoterassin Pysäköinti ja jätehuolto sijoitetaan kellarikerroksiin.

Rakennuksen suunnittelussa tulee kiinnittää huomioita ympäristöhaittojen torjumiseen muun muassa asuntoja suuntaamalla ja ottamalla puhdas tuloilma mahdollisimman etäältä päästöistä. Parvekkeet tulee sijoittaa puiston puolelle. Uusi senioritalorakennus suojaa jonkin verran Ratsaspuistoa Mannerheimintien meluhaitoilta.

Rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon olemassa olevat johtotunnelit, niiden ajoyhteys ja kuilut siten, ettei aiheuteta niille vahinkoa.

Kävelyn ja pyöräilyn kulkuyhteydet sekä ajoyhteydet alueen läpi säilyvät. Tilkanvierron ja Mannerheimintien risteykseen rakennetaan kadun

molemmin puolin yksisuuntaiset pyörätiet. Suunnitelmassa varaudutaan kantakaupungin pyöräilyn pääverkon Baanan laajentumiseen.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 12 428 m^2. Korttelin 16712 (Y) pinta-ala on 6 152 m^2 (e = 1,7). Korttelin 18627 (AK) pinta-ala on 2 169 m^2 (e =3,5). Katualuetta on kaavassa 4 107 m^2.

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Korttelialueelle ei tule muutoksia voimassa olevaan rakennusoikeuteen tai käyttötarkoitukseen. Voimassa olevan kaavan rakennusoikeus on 10 500 k-m^2, josta on käytetty 10 310 k-m^2. Julkisivujen ääneneristävyysvaatimuksia liikennemelua vastaan on tarkistettu ja ajantasaistettu.

Katualueen yli kulkeva, viereiselle AK-korttelialueelle kuuluva uloke yhdistetään Y-korttelialueen rakennukseen. Tonttien rajoille ei tarvitse rakentaa rajaseinää. Kortteleita yhdistävän uloke on suunniteltava ja rakennettava siten, että rajaseiniä vastaava pelastusturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

Asuinrakennusten korttelialue (AK)

Korttelialueelle on rakennusoikeutta asumiselle 7 250 k-m^2 ja kahvila-, liike- ja muille asiakaspalvelutiloille 250 k-m^2. AK- ja Y-kortteleita yhdistävän ulokkeen saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Ulokkeeseen saa sijoittaa yleisölle avoimen kahvilan tiloja, asukkaisen oleskelutiloja tai viherhuoneen. Rakennus saa olla 3–7-kerroksinen. Julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaa puhtaaksi muurattua tiiltä.

Mannerheimintien katutasoon tulee sijoittaa liike-, toimisto- tai työtiloja. Asuntoja ei saa sijoittaa rakennuksen katutasoon Mannerheimintien puolella eivätkä asunnot saa avautua yksinomaan Mannerheimintielle. Mannerheimintien puoleiseen julkisivuun ei saa sijoittaa asuntojen parvekkeita. Parvekkeet on rakennettava sisäänvedettyinä. Porrashuoneisiin tulee olla pääsy sekä Mannerheimintieltä että pihalta. Ainakin yhteen pohjoisen julkisivun puoleiseen porrashuoneeseen tulee olla pääsy suoraan myös Tilkanvierrolta.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava harraste- ja kokoontumistiloja vähintään 1,5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta sekä riittävät varastotilat, talopesula, kuivaustiloja ja talosauna. Asukkaiden varastot ja yhteistilat, kuten säilytystilat, jätehuoneet, saunan ja kerhotilat sekä viherhuoneet saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Autopaikkoja tai jätehuollon tiloja ei saa sijoittaa pihamaalle. Teknisten tilojen ja laitteiden sekä maanalaisia tiloja palvelevien kuilujen ja hormien tulee sijoittua rakennusmassaan osaksi sen arkkitehtuuria. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennuksessa tulee olla keskitetty suodattimilla varustettu ilmanvaihtojärjestelmä, johon tuloilma tulee ottaa mahdollisimman etäältä Mannerheimintiestä. Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia meluselvitys, joka osoittaa melutason ohjearvoihin (ns. vanhan alueen ohjearvot) perustuvan riittävän meluntorjunnan rakennuksen sisätiloissa, oleskeluparvekkeilla sekä piha-alueella.

Yhteiskäyttötunnelin ajoyhteyden ja kuilujen läheisyydessä louhittaessa on noudatettava erityistä varovaisuutta.

Molemmilla korttelialueilla rakennuksen ulkovaipan kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään kaavakartassa esitettyjen lukujen mukainen. Annetut luvut perustuvat selostuksen liitteenä olevaan meluselvitykseen.

Liikenne

Mannerheimintie on pääkatu, jonka keskimääräinen vuorokausittainen liikenne on noin 40 100 ajoneuvoa. Kadulla on molemmilla puolilla bussikaistat sekä kaksisuuntaiset pyörätiet. Paikalta on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Paikallisliikenteen bussipysäkit ja raitiovaunupysäkit sijaitsevat noin 100 metrin etäisyydellä kaava-alueesta. Tilkanvierto on paikallinen kokoojakatu, jonka ajoneuvomäärä vuorokaudessa on noin 3 600. Nopeusrajoitus on 30 km/h.

Asemakaavan muutoksessa Mannerheimintien ja Tilkanvierron risteystä siirretään 25 metriä nykyistä etelämmäksi. Liikenneyhteyksien kannalta sillä ei ole vaikutusta nykytilanteeseen.

Tilkanviertoa pitkin Ratsastielle on suunnitteilla pyöräliikenteen laatukäytävä Baana, joka yhdistää Pikku Huopalahden alueen Keskuspuiston suuntaan osana pyöräilyn laatukäytäväverkkoa. Mahdollinen uusi pääreitti on huomioitu suunnittelussa. Tilkanvierron kaksisuuntainen pyörätie korvataan yksisuuntaisilla pyöräkaistoilla Ratsastien ja Mannerheimintien välillä.

Lisäksi kaava-alueen keskellä rinteessä kulkee kävely-yhteys, joka yhdistää Tilkanvierron Mannerheimintielle. Reitti säilyy kaavamuutoksessa rakennuksia yhdistävän kulkusillan alittavana yhteytenä.

Rakennuksia yhdistävän kulkusillan alla on vapaan kulkukorkeuden oltava 4,5 m Tilkanvierron katualueen kohdalla ja korttelin 16712 kohdalla kulkevan jalankulkuväylän kohdalla 2,5 m. Yhteys ja näkymä Keskuspuistosta Pikku Huopalahden suuntaan tulee säilyttää siten, että alikulkutunneli hahmottuu selkeänä kulkureittinä.

Pysäköinti

Korttelin 18627 (AK) autopaikkojen vähimmäismäärä on asunnoille 58 autopaikkaa (1 ap/125 k-m^2) ja kahvila-, liike- ja muille asiakaspalvelutiloille 1 autopaikka (1 ap/280 k-m^2)

Mikäli korttelia käytetään senioriasumiseen, autopaikkojen vähimmäismäärä on 43 autopaikkaa.

Autopaikat ja jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennuksen kellarikerroksiin. Autoja ja jätehuollon tiloja ei saa sijoittaa pihalle.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 240 pyöräpaikkaa (1 pp/30 m^2 asuntokerrosalaa). Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin tai katoksiin. Pyörien säilytyspaikoilla saa säilyttää myös muita liikkumisen apuvälineitä.

Rakennukseen saa sijoittaa kaksi kellarikerrosta. Pysäköintitilat saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Huolto on järjestettävä tontilta. Saattoliikenne järjestetään tontilta Tilkanvierron puolelta. Tontilla käyvät vierailijat saavat käyttää Ratsastien kadunvarsipysäköintiä.

Voimassa olevassa kaavassa korttelissa 16712 (Y-korttelialue), autopaikkavelvoite on 1ap/250 k-m^2. Toteutuneita autopaikkoja on nykytilanteessa 27 kappaletta, mikä on rakennusluvassa (16-65-06-D) sallitun poikkeaman mukainen ratkaisu. Toteutetun paikkamäärän riittävyys on todettu liikennesuunnitteluosaston tekemällä pysäköintiselvityksellä huhtikuussa 2013. Korttelin autopaikkavaatimus kaavanmuutoksessa on 27 autopaikkaa, jotka tulee sijoittaa tontille merkityille pysäköimispaikoille tai korttelialueelle.

Palvelut

Korttelin 18627 katutasoon Mannerheimintien puolelle sijoittuu kahvila-, liike- ja muuta asiakaspalvelutilaa 250 k-m^2. AK- ja Y -korttelia yhdistävä uloke mahdollistaa sen, että molempien tonttien asukkaat voivat helposti saavuttaa toistensa korttelialueelle sijoitetut palvelut. Alueelle

sijaitseva koirapuisto siirretään Ratsastien varteen kaavamuutosalueen ulkopuolelle ennen uudisrakennuksen toteutumista.

Esteettömyys

Korttelialueen ympäristö on maasto-olosuhteiltaan vaihtelevaa ja korkeuserot ovat paikoin jyrkkiä. Korttelissa 18627 porrashuoneisiin tulee olla pääsy sekä Mannerheimintieltä että pihalta. Ainakin yhdestä pohjoisen julkisivun puoleisesta porrashuoneesta tulee olla hissiyhteys suoraan myös Tilkanvierrolta, vaikka toista kellarikerrosta ei muilta osin rakennettaisikaan. Suora yhteys Tilkanvierrolta helpottaa asukkaiden pääsyä Pikku Huopalahden virkistysalueille ja palveluihin. AK- ja Y-kortteleita yhdistävä uloke helpottaa asukkaiden liikkumista ja palvelujen saavutettavuutta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää, että nykyisellä EV-alueella sijaitseva kaukolämmön runkoyhteys siirretään kulkemaan Tilkanvierron katualueelle uuden risteyksen kautta. Lisäksi myös telekaapeleita on siirrettävä kaavan mukaiselle katualueelle. Korttelin 16712 eteläosassa sijaitseva pysäköimispaikka on merkitty kokonaisuudessaan johtokuja-alueeksi siellä sijaitsevien nykyisten johtojen vuoksi. Korttelin pohjoisosan johtokujamerkintä on poistettu tarpeettomana.

Korttelialueelle on rakennettava Helen Sähköverkon ohjeen mukainen noin 15 m^2 muuntamotila. Tontin pohjoisreunalla sijaitseva sähköverkon jakokaappi tulee todennäköisesti siirtää.

Kaavakarttaan on merkitty kaava-alueella sijaitsevat tunnelit. Ne sekä niihin liittyvät maan pintaan tulevat kuilut ja ajoyhteys tunneleihin tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa ja rakentamisessa siten, ettei niiden käytettävyys heikkene tai niille aiheudu muuta haittaa.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Korttelin 18627 alueella rakennukset voidaan perustaa maan- tai kallionvaraisesti.

Yhteiskäyttötunnelien ajoyhteyden päälle eikä aivan sen rakenteiden viereen saa sijoittaa rakennuksen perustuksia. Kaksi kaava-alueella olevaa yhteiskäyttötunnelin pystykuilua rakenteineen tulee säilyttää nykyisellään. Alueella tapahtuvassa rakentamisessa on otettava huomi-

oon, että louhintatyössä ei aiheuteta haitallisia tärinävaikutuksia ajoyhteyteen ja kuiluihin.

Kaava-alueelta ei ole tiedossa maaperää pilannutta toimintaa.

Ympäristöhäiriöt

Katuliikenteen aiheuttamia melu- ja ilmanlaatuhaittoja on arvioitu alustavaan suunnitteluratkaisuun verraten. Alueen liikennemäärien ei arvioida merkittävästi kasvavan tulevaisuudessa.

Melutarkastelu on tehty SoundPlan 7.1 laskentaohjelmalla yhteispohjoismaista tieliikenteen laskentamallia käyttäen. Tarkastelualueesta laadittiin kolmiulotteinen akustinen malli, joka pitää sisällään kadut, maaston muodot sekä nykyiset ja suunnitellut rakennukset ja näihin kaikkiin pintoihin liittyvät oletetut ääntä heijastavat tai absorboivat ominaisuudet.

Laskennan mukaan suunnitellun rakennuksen Mannerheimintien puoleiselle julkisivulle kohdistuva päiväaikainen keskiäänitaso vaihtelee kerroskorkeudesta ja sijainnista riippuen välillä noin 69…74 dB ollen suurimmillaan tontin eteläpäässä kadun suuntaisella osuudella kohdassa, jossa myös etäisyys katuun on pienin. Vastaavasti Tilkanvierron puolelle avautuville julkisivuille kohdistuva päiväaikainen keskiäänitaso vaihtelee välillä noin 55…65 dB. Suunnitellun uuden palvelurakennuksen tontille ei ole suunniteltu varsinaista oleskelupihaa, vaan sen asukkaat voivat käyttää Tilkanvierron pohjoispuolella sijaitsevan palvelurakennuksen yhteydessä olevaa piha-aluetta, jossa alitetaan melutason ulko-ohjearvot. Tämän lisäksi suunnittelualueen itäpuolelta lähtee yhteys laajaan Keskuspuiston viheralueeseen.

Mannerheimintien liikennemelulle altistuvilta julkisivuilta on edellytettävä huomattavan suurta kokonaisääneneristävyyttä, mikä on syytä ottaa huomioon jatkosuunnittelussa. Mannerheimintien puoleisilla julkisivuilla on syytä varautua siihen, että rakenteiden ääneneristävyyden mitoituksen lähtökohtana pidetään julkisivulle kohdistuvaa päiväaikaista liikennemelun tasoa 75 dB. Melutason ohjearvojen mukaisesti tämä tarkoittaa asuin-, potilas- ja majoitushuoneiden sekä opetus- ja kokoontumistilojen osalta 40 dB äänitasoerovaatimusta julkisivurakenteelta. Mannerheimintien puoleisille julkisivuille ei sallita rakennettavaksi parvekkeita. Kaavassa on myös kielletty sellaiset asunnot, jotka avautuvat yksinomaan Mannerheimintien suuntaan. Oleskeluparvekkeet tulee suojata melulta siten, että niillä saavutetaan päiväajan keskiäänitasona määritelty tavoitearvo 55 dB. Niiltä osin, kun tämä ei ole mahdollista voidaan parvekkeet korvata viherhuoneilla.

Katuliikenteestä aiheutuvien ilman epäpuhtauksien takia on rakennuksen ilmanvaihdon järjestämiseen kiinnitettävä suunnittelussa erityistä huomiota. Ilmanvaihto tulee järjestää keskitetysti siten, että ilmanottokohta sijaitsee mahdollisimman etäällä päästölähteestä, minkä lisäksi ilman suodatus tulee järjestää mahdollisimman tehokkaasti.

Ilman epäpuhtauksien ja ympäristön meluisuuden vuoksi on suunnittelussa syytä kiinnittää erityistä huomiota myös rakennuksen lämpöolosuhteiden hallintaan siten, ettei asukkaiden tarvitse pitää ikkunoita auki viilentääkseen asuntoja.

Yleiset rajaseinämääräykset ja pelastusturvallisuus

Kortteleiden 16712 ja 18627 rajoille ei tarvitse rakentaa rajaseinää. Kortteleita yhdistävän ulokkeen tilat on suunniteltava ja rakennettava siten, että rajaseiniä vastaava pelastusturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Uusi asuinrakennus täydentää hyvin kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää kaupunkirakennetta. Uusi ja suurempi koirapuisto Ratsastien varrella parantaa koirien ulkoiluttamisolosuhteita. Viheryhteys Keskuspuistosta Tilkanvierron alikulun kautta Pikku Huopalahteen säilyy.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden olosuhteet paranevat siten, että molemmin puolin Tilkanviertoa korttelin 18627 kaakkoispuolelle Mannerheimintieltä Rastastielle rakennetaan yksisuuntaiset, jalankulusta erotetut pyörätiet. Tämä helpottaa pyöräily- ja jalankulkuliikenteen sujuvuutta alueella.

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

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Uusi rakennus suojaa Ratsaspuistoa jonkin verran Mannerheimintien liikennemelulta.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

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

Vaikka alue on melun ja ilmanlaadun kannalta hyvin haastava, asumisen terveellisyyteen ja oloihin voidaan vaikuttaa suotuisasti hyvin ääntä eristävillä rakenteilla ja huolehtimalla ilmanvaihdosta siten, että raitis ilma otetaan mahdollisimman kaukaa Mannerheimintieltä, sekä suuntaamalla asuntojen tilat ja parvekkeet pääosin Keskuspuiston puolelle. Myös asuntojen lämpöolosuhteisiin kiinnitetään erityistä huomiota, siten, että asunnot pysyvät viileinä ilman, että niitä tarvitsee tuulettaa.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Kadut ja raitit	400 000 euroa
Koira-aitauksen siirto	200 000 euroa
Kaukolämmön johtosiirrot	420 000 euroa
Sähköjakokaapin siirto	15 000 euroa
Yhteensä	1 035 000 euroa

Kustannusarvio ei pidä sisällään telekaapelin siirtokustannusta.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Rakentamisaikataulu

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

Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Asemakaavan muutos edellyttää Tilkanvierron katualueen osittaista uudelleenlinjausta sekä teknisten kaapeleiden ja johtojen siirtoja ennen rakennustöiden aloittamista.

Yhteiskäyttötunnelin ajoyhteyden ja kuilujen läheisyydessä louhittaessa on noudatettava erityistä varovaisuutta.

Ennen rakennusluvan myöntämistä hakijan on esitettävä Helsingin Energian hyväksyttävät selvitykset louhinnan ja kaivamisen vaikutuksesta ympäristöön.

Alueella sijaitseva koira-aitaus siirretään Ratsastien varteen kaavamuutosalueen ulkopuolelle ennen uudisrakennuksen toteutusta.

7 SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos sekä kaavatyön pohjana olevan arkkitehtikilpailun voittanut ehdotus ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 3.–28.6.2013. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 11.6.2013.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä rakennusviraston ja kiinteistöviraston kanssa. Asemakaavan muutosluonnoksesta saatiin ympäristökeskuksen, rakennusviraston, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY), kiinteistöviraston, pelastuslaitoksen ja Helsingin Energian kannanotot, jotka on otettu huomioon asemakaavan muutoksen valmistelussa. Kaavahankkeesta

on järjestetty maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 1.12.2010. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) kommentit ja esiin tuomat ympäristöhaittoja koskevat rajoitukset huomioitiin kaavatyötä edeltävässä arkkitehtikilpailussa.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Hankkeesta järjestettiin yhteistyössä Samfundet Folkhälsanin kanssa arkkitehtikilpailu vuonna 2012. Erilaisten vaihtoehtojen avulla tarkasteltiin ratkaisujen soveltuvuutta kaupunkikuvaan. Voittanutta ehdotusta on käytettyasemakaavatyön pohjana.

Esitetyt mielipiteet

Yleisötilaisuudessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta esitetyssä kysymyksissä esitettiin huoli siitä, että uudisrakennus varjostaa nykyisen senioritalon asuintiloja. Osalliset olivat myös kiinnostuneita siitä, miten kaavanmuutos vaikuttaa pyöräreitteihin ja mihin uusi koirapuisto sijoitetaan. Myös rakentamisen aikataulu kiinnosti. Mielipiteet on otettu kaavatyössä huomioon.

8 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 10.12.2012 ja se päätti…

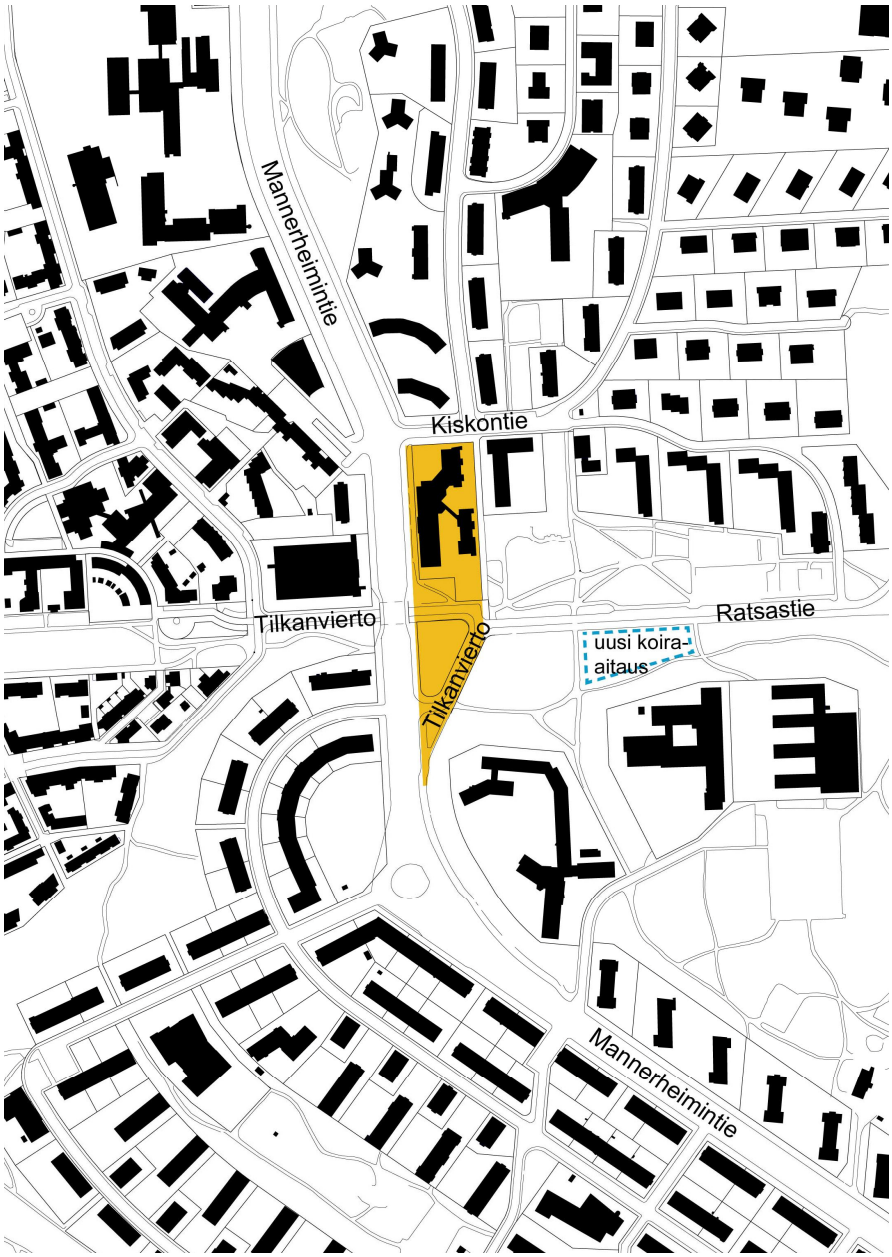
Helsingissä

Olavi Veltheim

RUSKEASUO JA LAAKSO, TILKANVIERRON SENIORITALO ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Mannerheimintien varrella, Ruskeasuon ja Laakson rajalla. Alue pitää sisällään nykyisen Folkhälsanin tontin Mannerheimintie 97:ssä (16712/5) ja sen eteläpuolisia alueita (aluerajauskartan osoittamalla tavalla). Alue rajautuu Mannerheimintien lisäksi Kiskontiehen, Koroistenkujaan ja Tilkanviertoon. Myös Tilkanvierron eteläpuolella oleva kolmiomainen alue on osa suunnittelualuetta.



Nykytilanne

Mannerheimintie 97:ssä sijaitsee Folkhälsanin palvelutalo sekä senioriasuntoja. Sen eteläpuolella on koira-aitaus, joka sijaitsee kaltevassa maastossa.
Suunnittelualueella oleva Tilkanvierto muodostaa yhteyden sekä Ratsastielle että Mannerheimintien ali Pikku Huopalahden puolelle.

Mitä alueelle suunnitellaan

Alueelle on suunnitteilla uusi senioritalo, joka tukeutuisi Folkhälsanin olemassa olevaan palvelutalokokonaisuuteen. Kaavamuutos ei ulotu keskuspuiston puolelle.

Folkhälsanin kanssa yhteistyössä järjestetyn arkkitehtikilpailun tuloksena löytyi ratkaisu, jossa uusi polveileva rakennus sijoittuu pääosin nykyisen koirapuiston paikalle. Tilkanvierron risteystä linjataan hieman etelämmäksi. Ehdotuksessa uusi 6–7-kerroksinen rakennus yhdistyy Folkhälsanin palvelutaloon yleisölle avoimen kahvilasillan avulla. Rakennus suojaa Ratsaspuistoa Mannerheimintien melulta ja pienhiukkasilta.

Aluetta pyritään kehittämään niin, että myös ympäröivän alueen kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävät arvot säilyvät.

Koira-aitaukselle järjestetään korvaava sijoituspaikka Ratsastien eteläpuolelta. Kartassa merkitty alue on kaavamuutosalueen ulkopuolella.

Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa alueen eteläosan katu- ja viheralueineen. Folkhälsan omistaa palvelutalon tontin.

Kaavatilanne

Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1987. Folkhälsanin nykyinen rakennus sijaitsee yleisten rakennusten korttelialueella (Y). Tilkanvierron rajaama alue on suojaviheraluetta (EV) ja suunnittelualueen eteläosa on puistoa (VP). Pieni osa kaavamuutosalueesta on kaavan nro 8420 puolella, jossa alue on merkitty suojaviheralueeksi (EV).

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi sekä virkistysalueeksi. Suunnittelualue ei kuulu keskuspuistoon.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Hankkeesta on järjestetty Folkhälsanin kanssa yhteistyössä arkkitehtikilpailu vuonna 2012. Erilaisten vaihtoehtojen avulla tarkasteltiin ratkaisujen soveltuvuutta kaupunkikuvaan.

Kaupunginhallitus hyväksyi Folkhälsanin suunnitteluvarauksen senioritalon suunnittelua varten kiinteistölautakunnan esityksen mukaisesti 6.8.2012. Varaus on voimassa 31.12.2014 asti.

Tehdyt selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Alustava meluselvitys (Ksv, 2010)

Maankäyttösopimus

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen sekä liikenteeseen kaavan valmistelun yhteydessä.

Suunnittelualueen reunaehtoja on alustavasti esitelty Uudenmaan Elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskukselle 1.12.2010. ELY:n kommentit ja esiin tuomat ympäristöhaittoja koskevat rajoitukset huomioitiin arkkitehtikilpailussa.

Erilaisia kaupunkikuvallisia vaihtoehtoja on tarkasteltu arkkitehtikilpailun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Aloitus- ja valmisteluvaihe
Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella sekä viraston Internet-sivuilla ja siitä on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.
Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta tulee esittää **viimeistään 28.6.2013**.

Keskustelutilaisuus on 11.6.2013
klo 17–19 Folkhälsanin palvelutalossa, osoitteessa Mannerheimintie 97. Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos sekä arkkitehtikilpailun voittanut suunnitelma ovat esillä 3.–28.6.:

- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1 krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt.

Ehdotusvaihe
Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle syksyllä 2013.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä alkuvuonna 2014.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Ruskeasuo-seura, Pikku Huopalahti-seura, Pikku Huopalahden asukasyhdistys, Meilahti seura, Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry, Helsingin Keskuspuiston puolesta ry, Helsingin Seudun kennelpiiri ry
- Folkhälsan
- Bostads Ab Gullkrona
- Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto ja tonttiosasto, rakennusvirasto, ympäristökeskus, pelastuslaitos, Helsingin Energia ja Helen sähköverkot Oy, HSY
- muut asiantuntijaviranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Helsingin Uutiset
- www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt
- Helsingin kaavoituskatsauksessa.

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Mielipiteet

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10,
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo(a)hel.fi
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Kerttu Kurki-Issakainen
puhelin 310 37477
sähköposti kerttu.kurki-issakainen(a)hel.fi

toimistopäällikkö Satu Tyynilä
puhelin 310 37187
sähköposti satu.tyynila(a)hel.fi

liikennesuunnittelija Taneli Nissinen
puhelin 310 37447
sähköposti taneli.nissinen(a)hel.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	**Täyttämispvm**	04.12.2013
Kaavan nimi	Tilkanvierron senioritalo		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]		**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	1,2428

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

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

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,8321**		**18000**	**2,16**		
A yhteensä	0,2169	26,1	7500	3,46		
P yhteensä						
Y yhteensä	0,6152	73,9	10500	1,71		
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-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,0400**		**80**		

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,8321**		**18000**	**2,16**		
A yhteensä	0,2169	26,1	7500	3,46		
AK	0,2169	100,0	7500	3,46		
P yhteensä						
Y yhteensä	0,6152	73,9	10500	1,71		
Y	0,6152	100,0	10500	1,71		
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-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,0400**		**80**		
ma	0,0400	100,0	80		



Sijaintikartta

Tilkanvierron Senioritalo

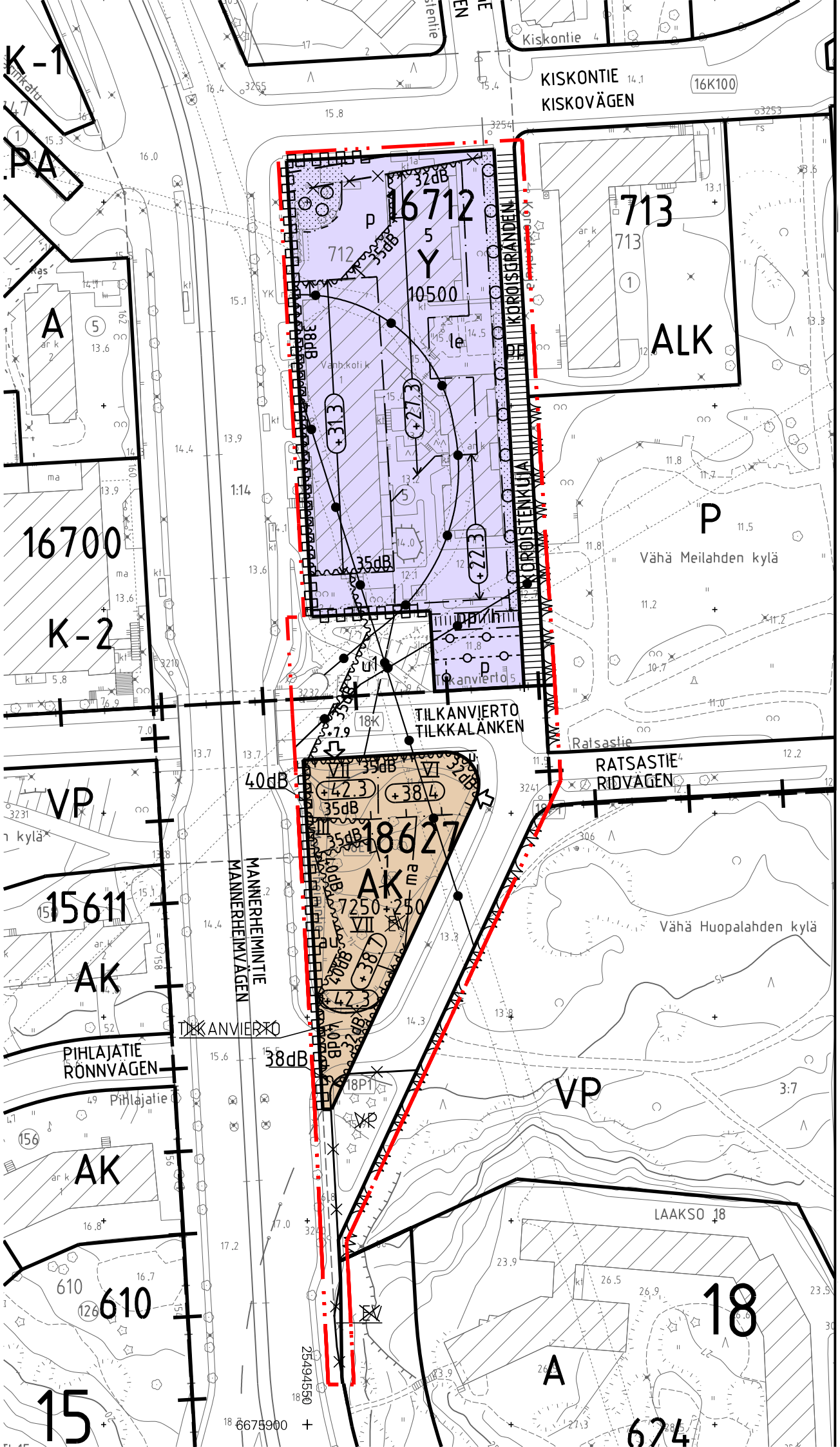
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto



Ilmakuva

Tilkanvierron Senioritalo

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto


KISKONTIE 14.1
KISKOVÄGEN
16K100
Kiskontie
16712
5
Y
10500
712
713
ALK
KORJOISTENKUJA
KORJOISTENGRÄNDEN
16700
K-2
A
P
Vähä Meilahden kylä
1:14
TILKANVIERTO
TILKKALÄNKEN
18K
RATSASTIE
RIDVÄGEN
18627
AK
7250 +250
VP
15611
AK
MÄNNERHEIMINTIE
MÄNNERHEIMVÄGEN
Vähä Huopalahden kylä
PIHLAJATIE
RÖNNVÄGEN
Pihlajatie
18P1
LAAKSO 18
610
610
18
A
624
15
25494550
6675900

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

Y

Yleisten rakennusten korttelialue.

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue. Rakennukseen tulee sijoittaa senioriasuntoja.

-Mannerheimintien puoleiseen katutasoon tulee sijoittaa kahvila sekä liike- tai muita asiakaspalvelutiloja.

-Asuntoja ei saa sijoittaa rakennuksen katutasoon Mannerheimintien puolella.

-Asunnot eivät saa avautua yksinomaan Mannerheimintien suuntaan.

- Mannerheimintien puoleiseen julkisivuun ei saa sijoittaa asuntojen parvekkeita.

-Porrashuoneisiin tulee olla pääsy sekä Mannerheimintieltä että pihalta. Ainakin yhteen pohjoisen julkisivun puoleiseen porrashuoneeseen tulee olla pääsy suoraan myös Tilkanvierrolta.

-Rakennukseen saa rakentaa kaksi kella-rikerrosta.

-Korttelialueelle on rakennettava jakelu-verkonhaltijan ohjeen mukainen noin 15 m2 kokoinen muuntamotila.

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

16712

Korttelin numero.

5	Ohjeellisen tontin numero.
TILKANVIERTO	Kadun nimi.
10500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
7250+250	Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa rakennuksen pääkäyttötarkoituksenmukaisen mukaisen kerrosalan ja toinen rakennukseen sijoitettavien kahvila-, liike- ja muiden asiakaspalvelutilojen kerrosalan.

- Kortteleita 16712 ja 18627 yhdistävän ulokkeen (u1) saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

-Kaikissa kerroksissa saa porras-huoneen 20 m2 ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksien yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyypin kehittämisessä.

-Asukkaiden käyttöön on rakennettava harraste- ja kokoontumistiloja vähintään 1,5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta sekä riittävät varastotilat, talopesula, kuivaustiloja ja talosauna. Asukkaiden varastot ja yhteistilat, kuten säilytystilat, jätehuoneet, saunan ja kerhotilat sekä viherhuoneet saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

-Ilmastointikonehuoneita, teknisiä tiloja ja laitetiloja saa sijoittaa rakennuksen ylimpiin kerroksiin vain vesikaton sisäpuolelle. Nämä tilat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

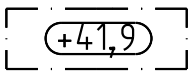
-Pysäköintitilat sekä väestönsuojan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

VII

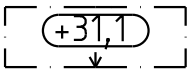
Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman kerrosluvun.

+7.9

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Tämän luvun osoittaman korkeusaseman yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä tiloja tai laitetiloja.



Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.



Rakennusala.



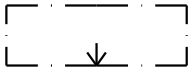
Lasiseinäisen yksikerroksisen ulokkeen rakennusala. Ulokkeen alla olevan vapaan tilan tulee olla vähintään 4,5 m Tilkanvierron kohdalla ja korttelin 16712 kohdalla kulkevan jalankulkuväylän kohdalla 2,5 m. Ulokkeen tiloja saa käyttää yleisölle avoimen kahvilan tiloina, viherhuoneena tai asukkaiden oleskelutiloina. Ulokkeen katolle saa sijoittaa yhteistilojen käytössä olevan kattamattoman kattoterassin.



Uloke. Ulokkeen alla olevan vapaan tilan tulee olla vähintään 3,2 m.



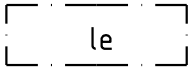
Maanalainen tila. Maanalaiseen tilaan saa rakentaa kaksi kerrosta. Pihakansi tulee rakentaa, kalustaa ja istuttaa puilla ja pensailla korkeatasoisesti.



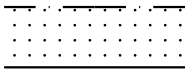
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni, lukuun ottamatta maantasokerrosta.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään luvun osoittama dBA-määrä.



Kortteleiden 16712 ja 18627 yhteinen oleskelualue. Alueelle saa rakentaa katoksia ja muita oleskeluun tarvittavia rakennelmia.



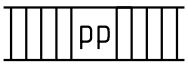
Istutettava alueen osa.



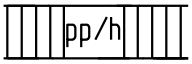
Puurivi.



Katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla huolto-ajo on sallittu.



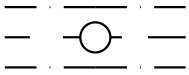
Katualueen osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Korttelialueen osa, joka on rakennettava urbaaniksi aukioksi.



Pysäköimispaikka.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Pysäköintitiloihin johtavan ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti. Pohjoisen julkisivun ajoneuvoliittymän tulee olla sisäänvedetty ja ajoaukon suunnittelussa tulee huomioida näkemät kadulle.



Maanalainen yhteiskäyttötunneli.

KAUPUNKIKUVA

Korttelissa 18627 rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaa paikalla muurattua tiiltä.

Parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä.

Kortteleita 16712 ja 18627 yhdistävän lasiseinäisen ulokkeen rakenteiden tulee näyttää mahdollisimman ohuilta ja olla väritykseltään vaaleita.

Teknisten tilojen ja laitteiden sekä maanalaisia tiloja palvelevien kuilujen ja hormien tulee sijoittua rakennusmassaan osaksi sen arkkitehtuuria.

Ilmanvaihtoon liittyvät ja vesikaton päälle tulevat ilmanvaihtohormit, lauhduttimet, hajottajat, puhaltimet, piiput, hormien yläosat, antennit ja muut kalusteet on suunniteltava, sijoitettava ja suojattava siten, että ne eivät häiritse rakennuksen arkkitehtuuria, kaupunkikuvaa ja kaupunkinäkymiä.

YLEISET RAJASEINÄMÄÄRÄYKSET JA PELASTUSTURVALLISUUS

Ulokkeen (u1) kortteleiden 16712 ja 18627 välisille rajoille ei tarvitse rakentaa rajaseinää. Ulokkeen (u1) tilat on suunniteltava ja rakennettava siten, että rajaseiniä vastaava pelastusturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

YLEISET VAROTOIMET MUILLE RAKENTEILLE

Yhteiskäyttötunnelin ajoyhteyden ja kuilujen läheisyydessä louhittaessa on noudatettava erityistä varovaisuutta.

MELU JA ILMANVAIHTO

Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia meluselvitys, joka osoittaa melutason ohjearvoihin (vanha alue) perustuvan riittävän meluntorjunnan rakennuksen sisätiloissa, oleskeluparvekkeilla sekä piha-alueella.

Rakennuksessa tulee olla keskitetty suodattimilla varustettu ilmanvaihtojärjestelmä, johon tuloilma tulee ottaa mahdollisimman etäältä Mannerheimintiestä.

Maanalaisten tilojen poistoilma on johdettava viereisten rakennusten vesikattotasolle.

Asuinrakennuksen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota asuinhuoneiden lämpöoloihin.

PYSÄKÖINTI JA HUOLTO

Korttelissa 18627 autopaikkojen vähimmäismäärä on asunnoille 58 autopaikkaa ja kahvila-, liike- ja muille asiakaspalvelutiloille 1 autopaikka.

Mikäli korttelia 18627 käytetään senioriasumiseen, autopaikkojen vähimmäismäärä on asunnoille 43 autopaikkaa.

Autopaikat sekä jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennuksen kellarikerroksiin. Autoja ja jätehuoltotiloja ei saa sijoittaa pihoille.

Kortteliin 18627 sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 240 paikkaa. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin tai katoksiin. Pyörien säilytyspaikoilla saa säilyttää myös muita liikkumisen apuvälineitä.

Korttelissa 16712 autopaikkojen vähimmäismäärä on 27 autopaikkaa. Autot tulee sijoittaa kaavassa merkitylle pysäköimispaikoille tai korttelialueelle. Maanpäälliset pysäköimispaikat tulee aidata vähintään 45 cm korkealla kiviaineisella aidalla.

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Ennen rakennusluvan myöntämistä hakijan on esitettävä Helsingin Energian hyväksymät selvitykset louhinnan ja kaivamisen vaikutuksista ympäristöön.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



havainnekuva etelästä Mannerheimintieltä

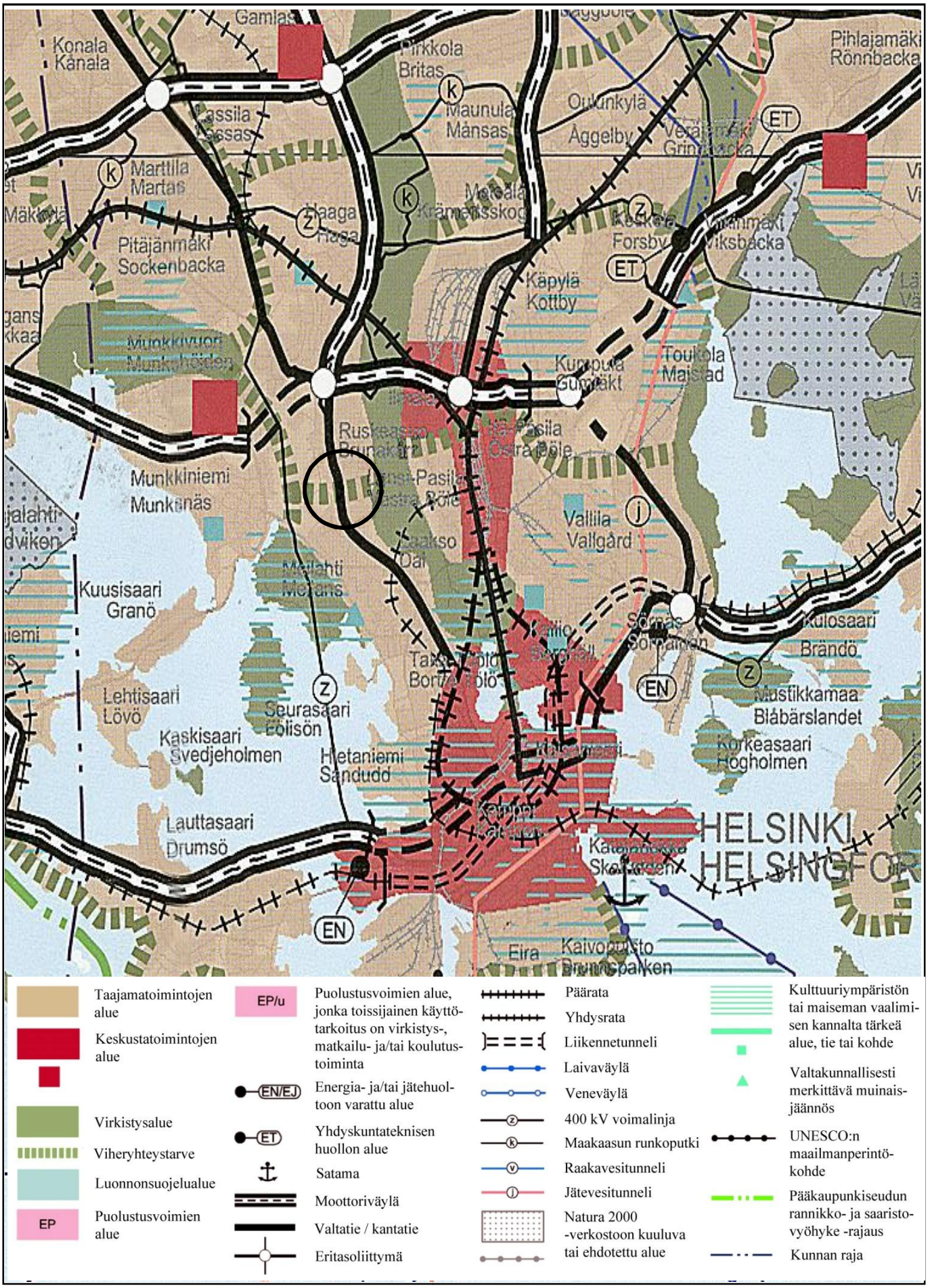


havainnekuva Ratsaspuistosta

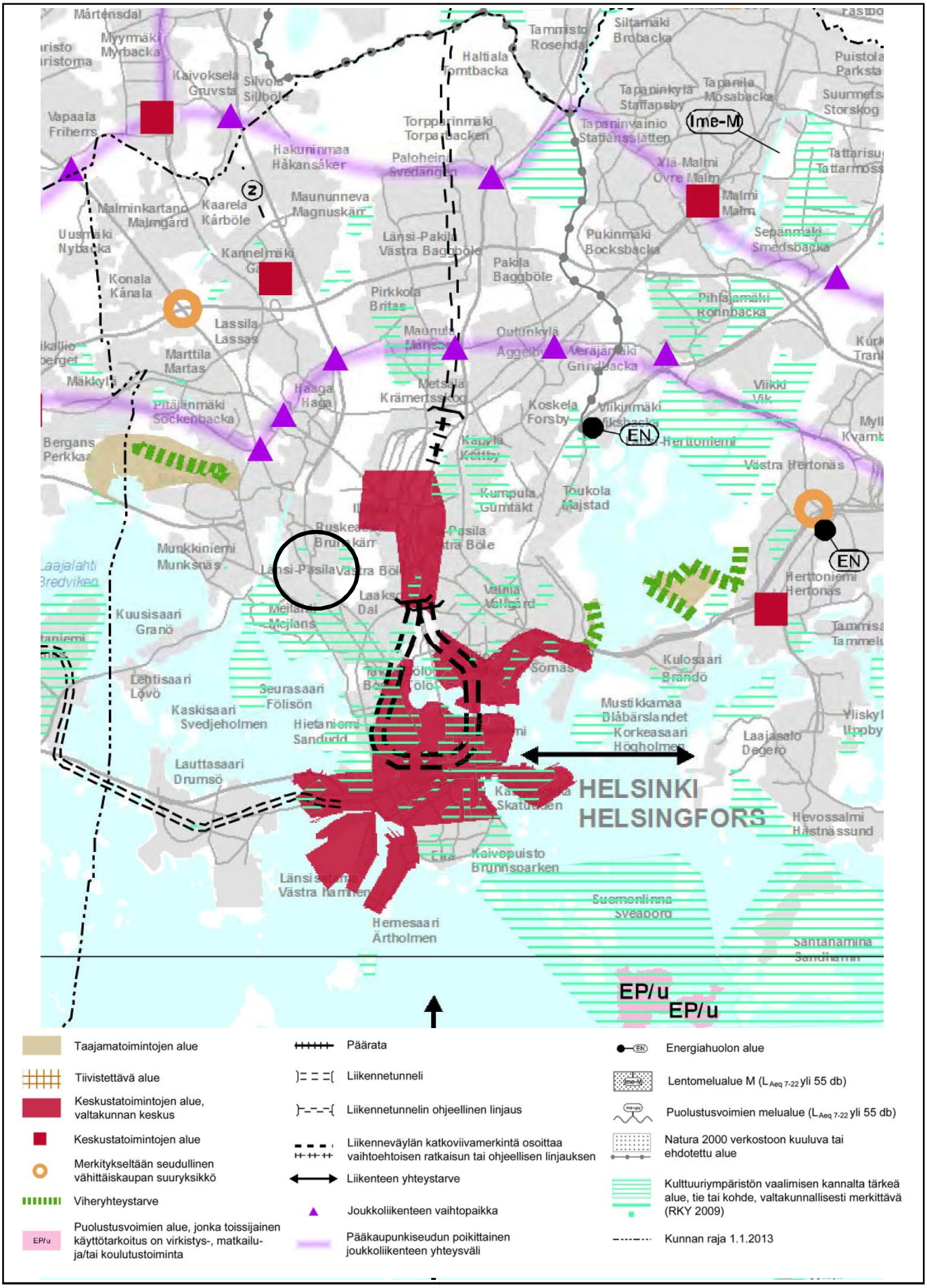


havainnekuva pohjoisesta Mannerheimintieltä

Selostuksen liite: Havainnekuvia Tilkanvierron senioritalosta
Kuvat kilpailuvaiheen voittaneesta ehdotuksesta, Huttunen-Lipasti-Pakkanen Arkkitehdit.

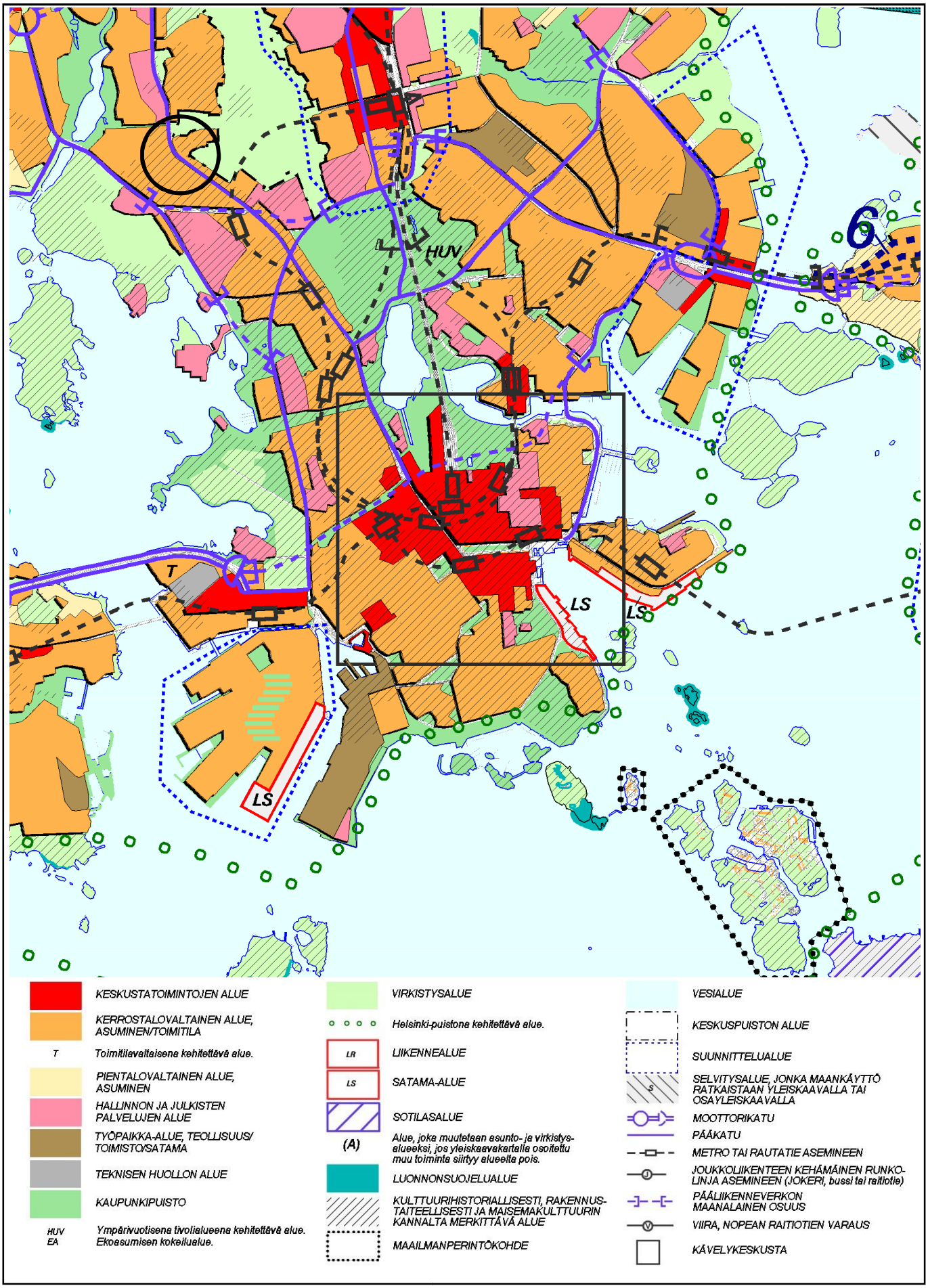


Ote maakuntakaavasta
Liite kaavaan nro 12237



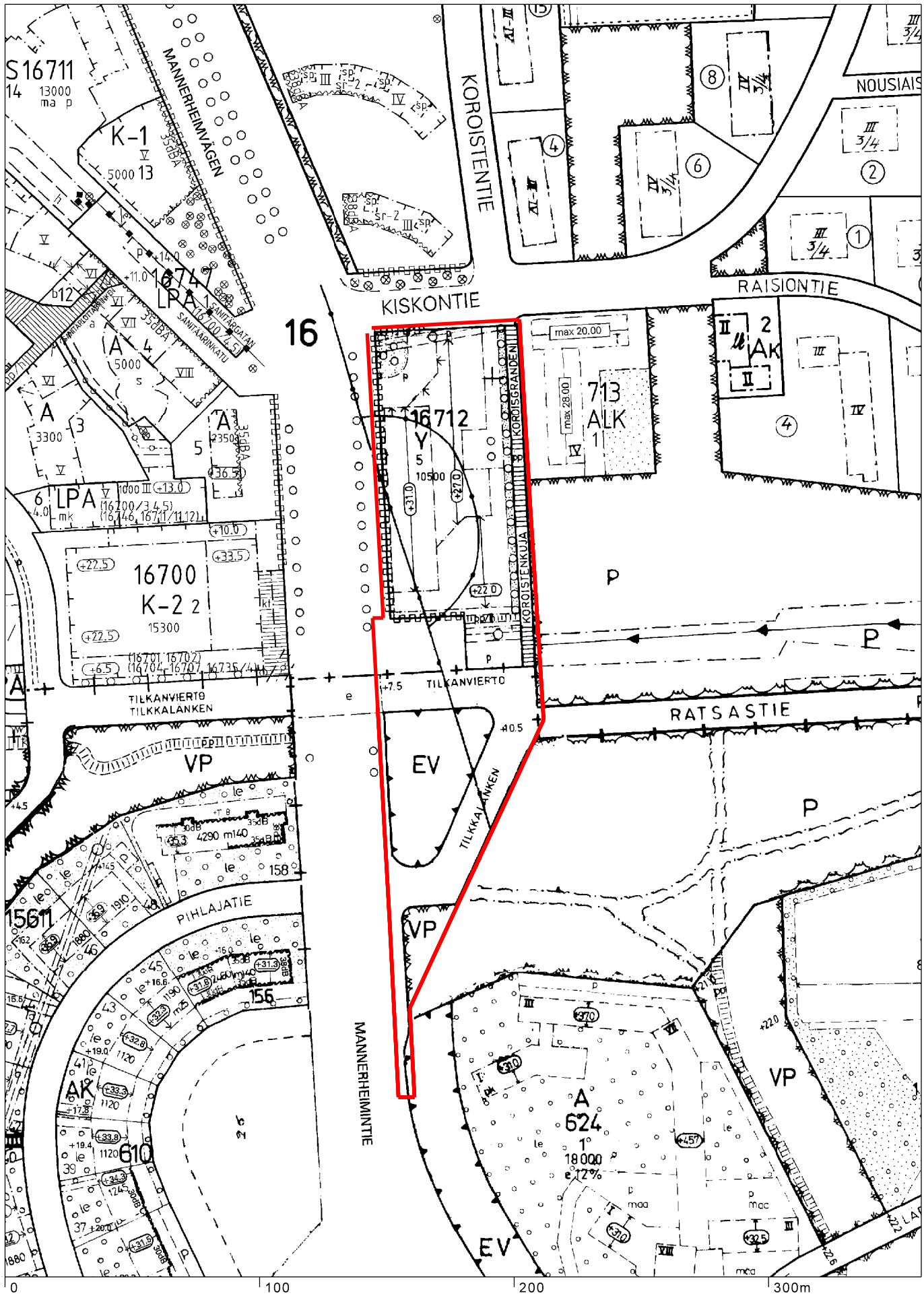
Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Liite selostukseen nro 12237

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto



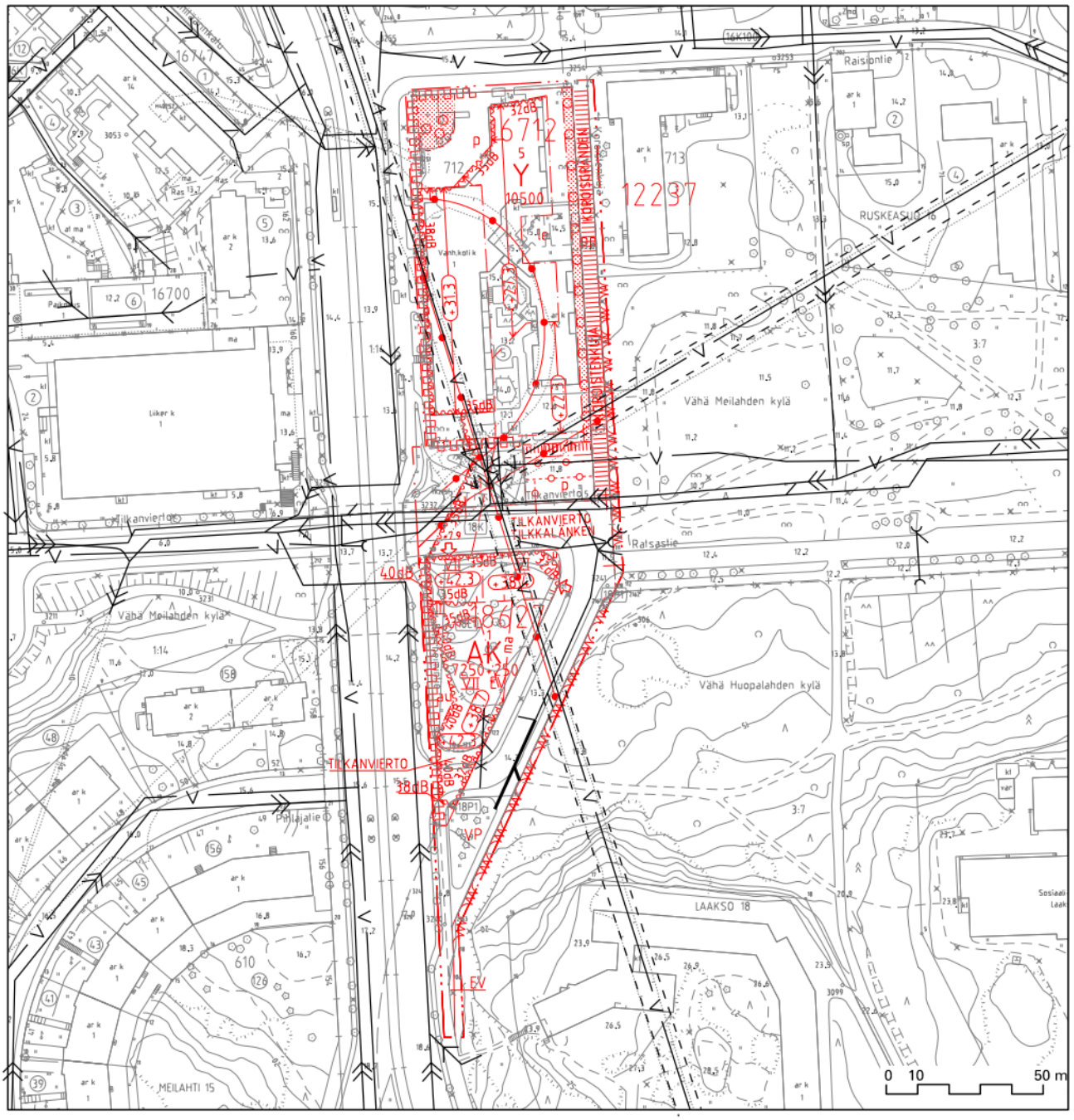
Ote yleiskaava 2002:sta

Liite kaavaan nro 12237



Ote voimassa olevista asemakaavoista
Senioritalo
Liite kaavaan 12237

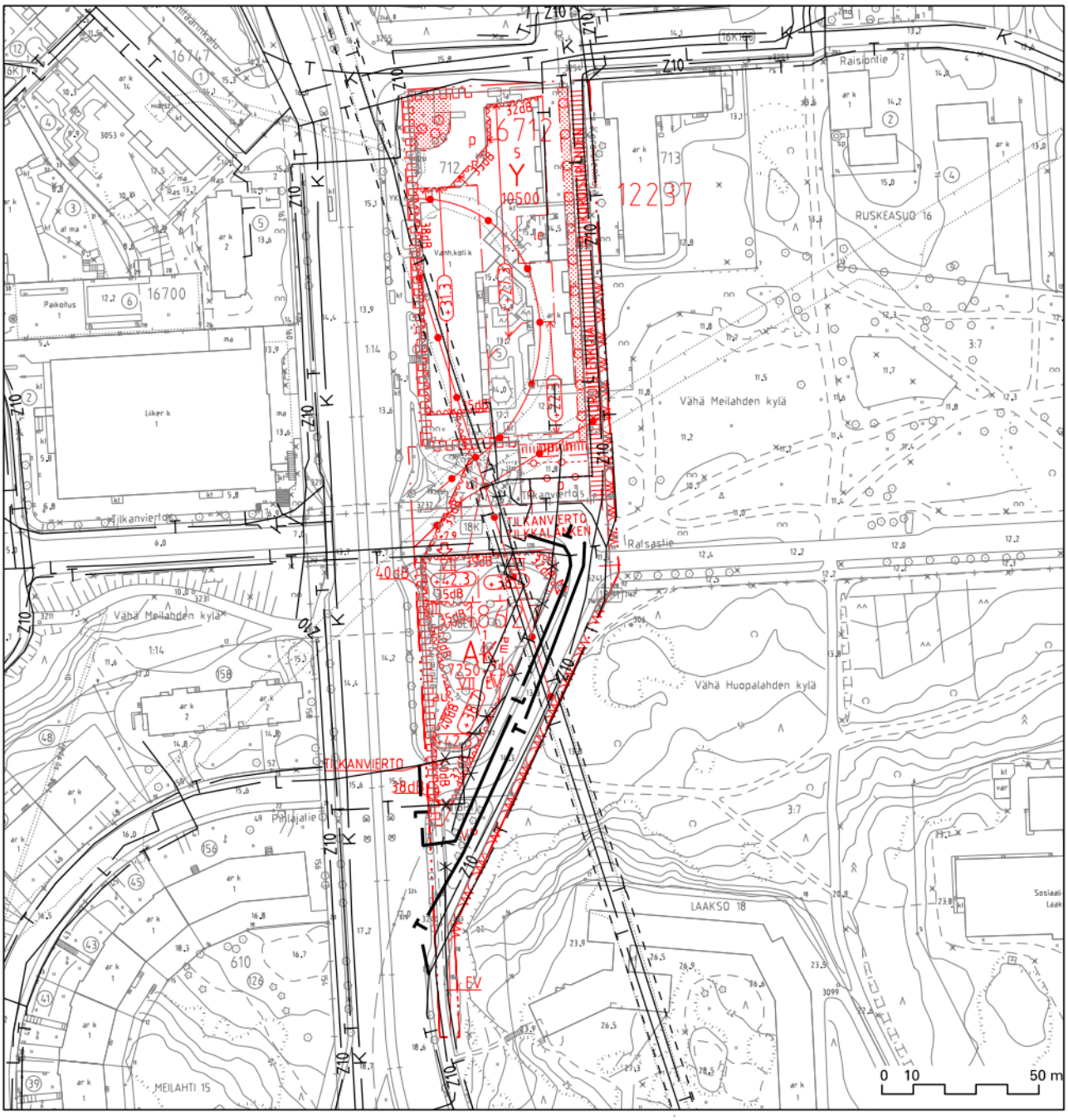
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto



Tilkanvierron senioritalo
Vesihuolto

1 : 2000

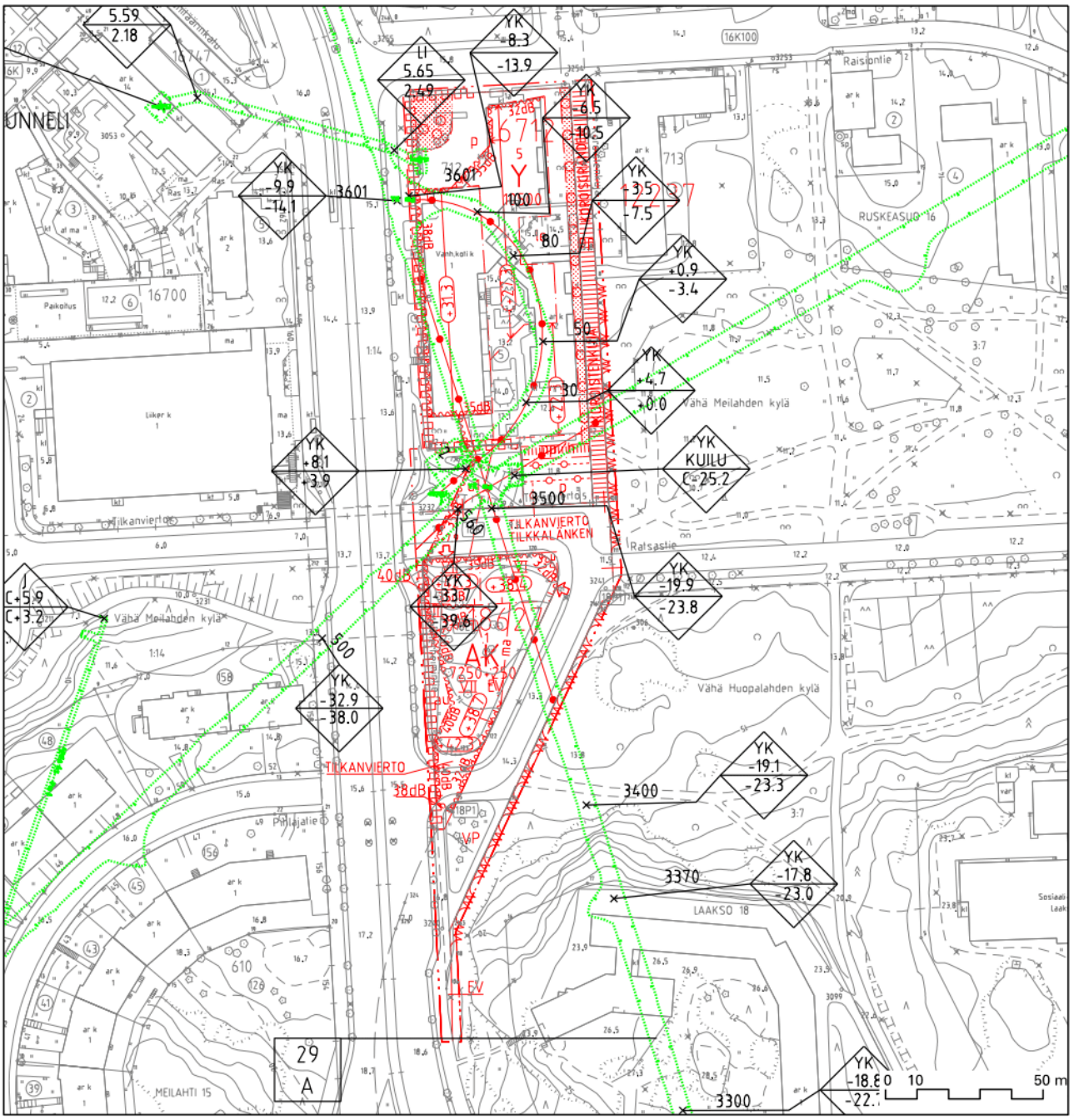
- V — NYKYINEN VESIJOHTO
- NYKYINEN HULEVESIVIEMÄRI
- NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI
- NYKYINEN SEKAVESIVIEMÄRI
- NYKYINEN PAINEVIEMÄRI
- UUSI HULEVESIVIEMÄRI
- NYKYINEN TEKNISEN HUOLLON TUNNELI
- KÄYTÖSTÄ POISTUVA



Tilkanvierron senioritalo
Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 2000

T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPELI	T — UUSI TIETOLIIKENNEKAAPELI
L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO	L — UUSI KAUKOLÄMPÖJOHTO
K — NYKYINEN KAASUPUTKI	NYKYINEN TEKNISEN HUOLLON TUNNELI
Z10 — NYKYINEN 10 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI	KÄYTÖSTÄ POISTUVA

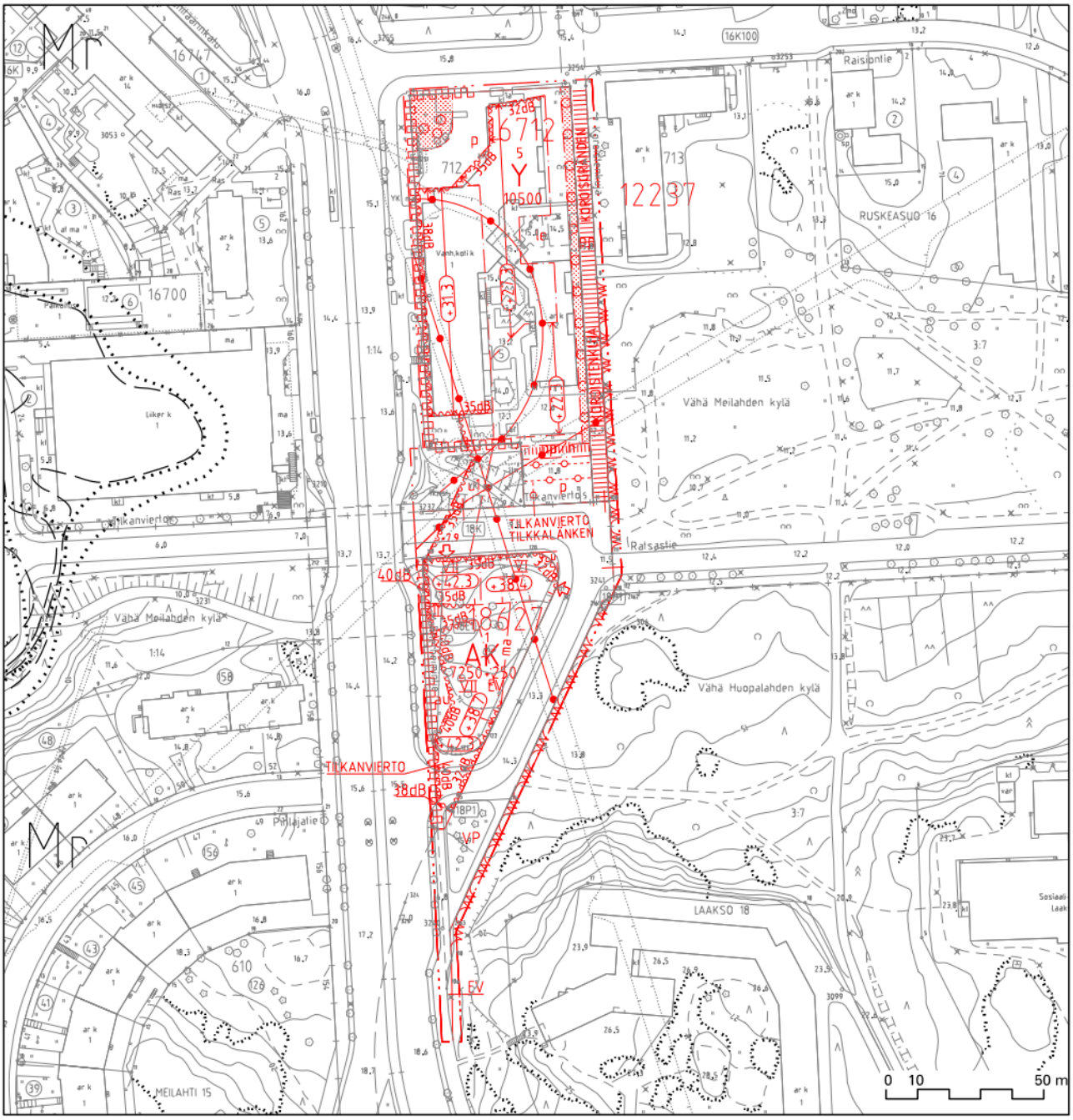


Tilkanvierron senioritalo
Maanalaiset tunnelit

1 : 2000

JOHTOTUNNELIT

TUNNELIN TAI LUOLAN KATON JA LATTIAN KORKEUS



Tilkanvierron senioritalo
Maaperä

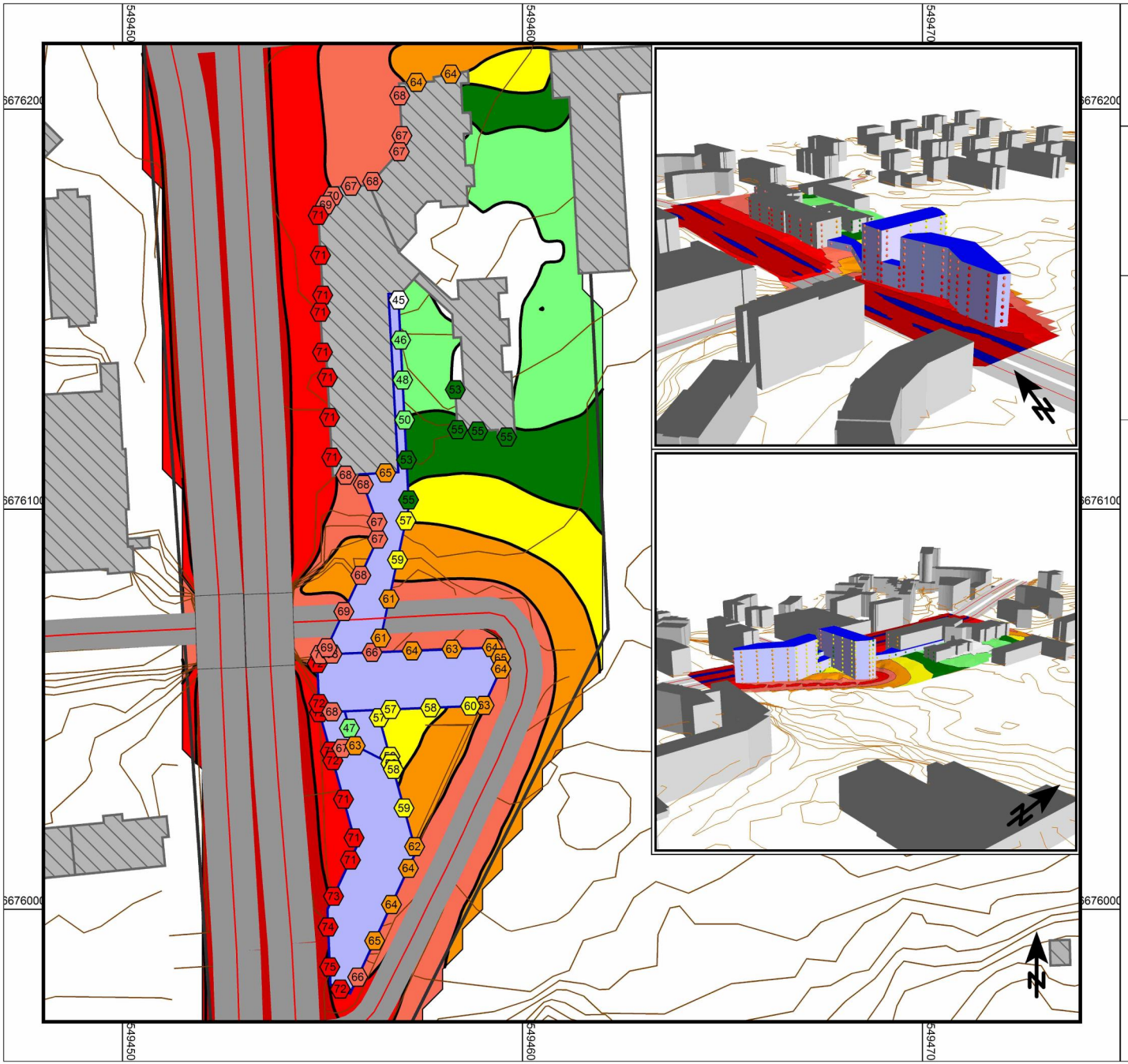
1 : 2000

KALLIOPALJASTUMA

MAALAJIALUEEN RAJA

—5— SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU SYVYYS MAANPINNASTA

Mr MOREENIALUE, MAANKERROKSEN PAKSUUS YLI 1m



Tilkanvierron senioritalo

MELUSELVITYS

Katuliikenteen melu
Päivä klo [7-22]
Keskiäänitaso LAeq
Laskentakorkeus: maanpinta +2m,
max. keskiäänitaso julkisivulla

1

KSV/TEK/MNe 17.4.2013

0 10 20 30 40 50 m

Liikenteen lähtötaso
Nykyinen rakennus
Tuleva rakennus
Julkisivun laskentapiste

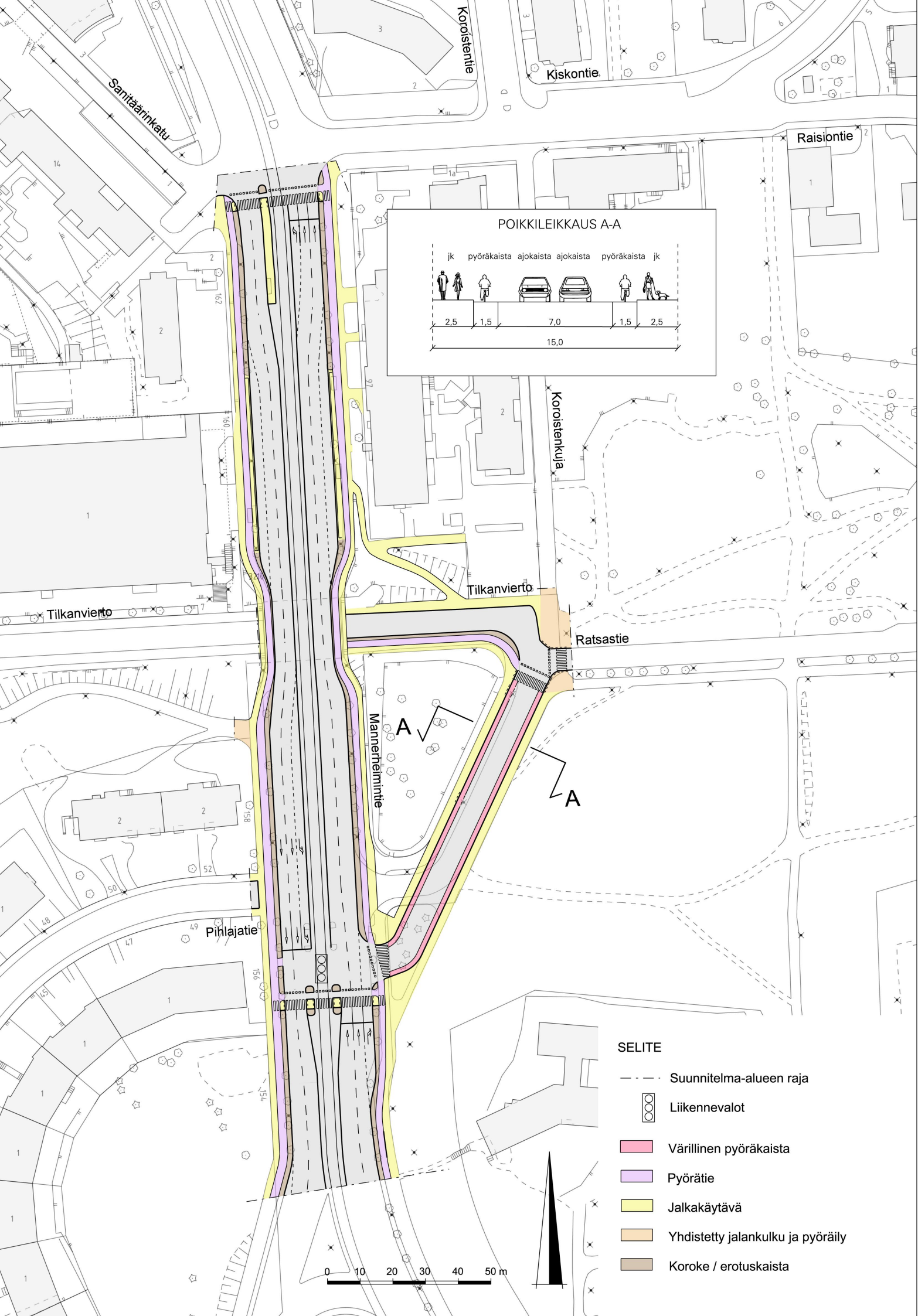
Melutaso, dB(A)

	<= 45
45 <	<= 50
50 <	<= 55
55 <	<= 60
60 <	<= 65
65 <	<= 70
70 <	<= 75
75 <	<= 80
80 <	

Mannerheimintie: 40 000 ajon./vrk
Raskaan liikenteen osuus: 10 %
Nopeusrajoitus: 50 km/h

Tilkanvierto: 3 600 ajon./vrk
Raskaan liikenteen osuus: 5 %
Nopeusrajoitus: 30 km/h

Kiskontie: 1 100 ajon./vrk
Raskaan liikenteen osuus: 5 %
Nopeusrajoitus: 30 km/h


Koroistentie
Kiskontie
Sanitäärinkatu
Raisiontie
POIKKILEIKKAUS A-A
jk
pyöräkaista
ajokaista
ajokaista
pyöräkaista
jk
2,5
1,5
7,0
1,5
2,5
15,0
Koroistenkuja
Tilkanvierto
Tilkanvierto
Ratsastie
Mannerheimintie
A
A
Pihlajatie
0
10
20
30
40
50 m
SELITE
Suunnitelma-alueen raja
Liikennevalot
Värillinen pyöräkaista
Pyörätie
Jalkakäytävä
Yhdistetty jalankulku ja pyöräily
Koroke / erotuskaista