



§ 268

Ruskeasuon Tenholantie 10:n ja 12:n asemakaavan muutosehdotus nro 12482 sekä sen asettaminen nähtäville (a-asia)

HEL 2015-007624 T 10 03 03

Hankenumero 0740_42

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 12.12.2017 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12482 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 16. kaupunginosan (Ruskeasuo) korttelin 16729 tontteja 10 ja 20.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä Internet-sivuilla Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi.

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot.
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta asemakaavan hyväksymisen jälkeen asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Invalidisäätio 6.000 euroa.

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12482 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Käsittely



12.12.2017

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Marina Fogdell. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Marina Fogdell, arkkitehti, puhelin: 310 64271
marina.fogdell(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi
Maija Lounamaa, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37085
maija.lounamaa(a)hel.fi
Juuso Helander, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37134
juuso.helander(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12482 kartta, päivätty 12.12.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12482 selostus, päivätty 12.12.2017
- 5 Havainnekuva, 12.12.2017
- 6 Kuvaliite suojelukohteista
- 7 Viitesuunnitelma
- 8 Tilastotiedot
- 9 Vuorovaikutusraportti 12.12.2017, asukastilaisuuksien muistiot (25.10.2016, 4.5.2017, 18.5.2017) ja kirje 4.9.2017
- 10 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

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 16729/20 rakennuksia kehitetään monipuolisena terveys- ja hyvinvointipalvelukeskuksena. Invalidisäätiön päärakennuksen suojelumääräyksiä on ajanmukaistettu ja tontin käyttämättömän rakennusoiden 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.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

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

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.



Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1997. Alueen nykyinen käyttötarkoitus on YS (sosiaalitointa ja terveydenhuolta palvelevien rakennusten korttelialue).

Alueella sijaitsevat nykyisin Invalidisäätiön päärakennus, asuntolarakennus sekä toimitilarakennus (ns. proteesipaja). Päärakennuksen ensimmäiseen rakennusvaiheeseen kuuluvat osat on suojeltu nykyisessä asemakaavassa. Päärakennuksen myöhemmin rakennettuja laajennusosia, asuntolarakennusta ja proteesipajaa ei ole suojeltu.

Asiakaspysäköinti on rakennusten välisellä sisääntulopihalla. Työntekijöiden autopaikat ovat pysäköintiluolassa ja päärakennuksen länsipuolella. Linja-auto 23:n päätepysäkki sijaitsee proteesipajan tontilla.

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

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Asemakaavamuutos 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 maankäyttösopimuksesta tai kehittämiskorvauksesta.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

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



12.12.2017

- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- sosiaali- ja terveysvirasto
- varhaiskasvatusvirasto

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 kehitetty yhteistyössä HSL:n kanssa ja suunnitelmia sekä suojelumääräyksiä on kehitetty yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.

Mielipiteet

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 bussipysäkin 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.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.



Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Kulttuuri- ja vapaa-ajan toimiala
- Liikenneliikelaitos (HKL)
- Pelastuslaitos
- Tukes
- sekä muut mahdolliset tahot

Kaupunki käynnistää kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaisen maankäytösopimusmenettelyn yksityisten maanomistajien kanssa.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Marina Fogdell, arkkitehti, puhelin: 310 64271
marina.fogdell(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi
Maija Lounamaa, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37085
maija.lounamaa(a)hel.fi
Juuso Helander, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37134
juuso.helander(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12482 kartta, päivätty 12.12.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12482 selostus, päivätty 12.12.2017
- 5 Havainnekuva, 12.12.2017
- 6 Kuvaliite suojelukohteista
- 7 Viitesuunnitelma
- 8 Tilastotiedot
- 9 Vuorovaikutusraportti 12.12.2017, asukastilaisuuksien muistiot (25.10.2016, 4.5.2017, 18.5.2017) ja kirje 4.9.2017
- 10 Osa päätöshistoriaa



12.12.2017

Asia/5

Oheismateriaali

1 Mielipidekirjeet

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)

Päätöshistoria

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 2.11.2016

HEL 2015-007624 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on lähettänyt tiedon Ruskeasuolla osoitteessa Tenholantie 10 ja 12 sijaitsevia Invalidisäätiö Ortonin tontteja 10 ja 20 koskevan asemakaavamuutoksen käynnistymisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman esillä olosta. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti kulttuurihistorian ja rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Asemakaavamuutoksen kohteena oleva alue sijaitsee Ruskeasuolla, Tenholantien ja Kiskontien kulmauksessa Keskuspuistoon rajautuvalla vyöhykkeellä. Asemakaavan muutoksen tavoitteeksi on asetettu kol-



men uuden asuinkerrostalon rakentaminen Tenholantie 12:n tontille, jolta purettaisiin Invalidisäätiö Ortonin käytössä ollut, Proteesipajana tunnettu toimitilarakennus. Tontilla sijaitseva linja 23:n päätepysäkki säilyisi paikalla jatkossakin. Invalidisäätiö Ortonin alkuperäiseen rakennuskokonaisuuteen kuulunut asuntola sairaalarakennuksen pohjoispuolella on tarkoitus muuttaa asuinkerrostaloksi. Invalidisäätiö Ortonin päärakennus säilyy nykyisenkaltaisessa käytössään. Asemakaavamuutoksen yhteydessä myös alueen piha- ja paikoitusratkaisuja on tarkoitus selkiyttää.

Kaupunginmuseo on 7.12.2015 antanut ennakkolausunnon nyt esillä olevasta asemakaavan muutoshankkeesta. Kyseisessä lausunnossa kaupunginmuseo piti mahdollisena Tenholantie 12:ssa sijaitsevan arkkitehti Robert Gunstin / Arkkitehtitoimisto Gripenberg & co suunnitteleman Proteesipajan purkamista. Yksikerroksinen, kellarillinen rakennus valmistui vuonna 1974. Tasakattoinen, sekä hallimaisia tiloja että toimistohuoneita käsittänyt rakennus oli alun perin julkisivuiltaan pesubetonia. Toiminnan laajetessa rakennusta laajennettiin arkkitehti Miguel Vadellin/Arkkitehtitoimisto Gripenberg & Co suunnitelmien mukaan vuosina 1992-1993 lisäämällä siihen toinen kerros, minkä jälkeenkin rakennuksessa on tehty muutoksia. Eri muutosvaiheet ovat siten voimakkaastikin muokanneet rakennuksen alkuperäisiä ominaispiirteitä. Proteesipajan rakennus ei arkkitehtonisilta ominaisuuksiltaan kaupunginmuseon näkemyksen mukaan nouse suojeltavien ja sitä kautta säilytettävien rakennusten joukkoon ja voi siten korvautua uudella rakentamisella.

Invalidisäätiön alkuperäiseen rakennusvaiheeseen kuuluvan, arkkitehti Eino Forsmanin suunnitteleman asuintalon eli F-rakennuksen säilyttämistä ja suojelua kaupunginmuseo on esittänyt 1990-luvun puolivälistä asti. Kyseinen yhden porrashuoneen ympärille rakentunut kuusikerroksinen pistetalo valmistui päärakennuksen tavoin vuonna 1943. Rakennus kuuluu kiinteänä osana Invalidisäätiön huoltolaitoskokonaisuuteen ja toimii Tenholantieltä mäelle noustaessa rakennusryhmän visuaalisena ja kaupunkikuvallisena päätteenä. Se reunustaa aluetta myös koilliseen Keskuspuiston suunnalle. Rakennus F on osa alkuperäistä kokonaisuutta ja edustaa vaatimattomampaa arjen arkkitehtuuria monumentaalisen päärakennuksen rinnalla. Rakenne- ja taloteknisen kuntoarvion (IdeaStructura Oy 30.10.2015) mukaan tämän jyrkän tiilirakennuksen perustukset ja rakennusrunko sekä julkisivut ovat pääosin kunnossa ja kunnostettavissa. Nyt esillä olevan asemakaavan muutoksen tavoitteena on säilyttää tämä asuntolarakennus ja muuttaa se asuinkerrostaloksi. Kaupunginmuseo pitää rakennuksen säilymistä tärkeänä alueen kulttuurihistoriallisia arvoja vaalivanana ratkaisuna, etenkin alueen täydentyessä uudisrakentamisen myötä.



Aiemman kannanottonsa mukaisesti kaupunginmuseo pitää Invalidisäätiö Ortonin omistuksessa olevan, osoitteessa Tenholantie 12 sijaitsevan tontin täydennysrakentamista mahdollisena. Kaupunginmuseo toistaa aiemmin esittämänsä kannan, että uudisrakentamisen mitoituksessa ja ilmeessä tulee ottaa huomioon rakennusten paikka niin Invalidisäätiön kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten läheisyydessä kuin aivan Keskuspuiston rajalla. Kaupunginmuseo pitää tärkeänä, että etenkin lähimmäksi Invalidisäätiön päärakennusta ja asuntolarakennusta F sijoitettavat asuinkerrostalot sopeutetaan olemassa olevien rakennusten korkeusasemiin.

Invalidisäätiö Ortonin päärakennus on jo voimassa olevassa, vuodelta 1997 olevassa asemakaavassa suojeltu merkinnällä sr-2: ”Rakennus on kaupunkikuvallisesti arvokas. Rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, rakennus on lisärakentamis- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.” Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan Invalidisäätiö Ortonin päärakennuksella tulee säilyttää sen korjaamista ohjaava suojelumääräys, mutta se tulee päivittää sisällöltään tämänhetkisiä vaalimistavoitteita vastaavaksi. Vastaavalla tavalla myös rakennukselle F eli asuntolarakennukselle tulee nyt asemakaavamuutoksen yhteydessä määritellä suojelumerkintä ja –määräys, jolla ohjataan rakennuksen säilyttämistä ja siinä tehtäviä korjaus- ja muutostöitä. Lisäksi kaupunginmuseo pitää tärkeänä päärakennuksen pääsisäänkäyntiaukion samoin kuin rakennuksen eteläpuolen kallioisen tontin ominaisluonteen säilymistä ja esittää myös näiden ympäristöjen vaalimista ohjaavia määräyksiä asemakaavaan. Suojelumääräysten sisältöjen määrittämiseen antaa tukea alueesta tehty rakennushistoriallinen selvitys Invalidisäätiö Ortonin Ruskeasuon laitokset (Arkkitehtitoimisto ark-byroo 30.10.2015).

Kaupunginmuseo pitää Ruskeasuon Tenholantie 10 ja 12 koskevan asemakaavamuutoksen eteenpäin viemistä mahdollisena edellä mainituin huomautuksin. Kaupunginmuseo haluaa olla asemakaavamuutoksen jatkotyössä mukana. Ennen asemakaavaehdotuksen esille tuloa kaupunginmuseo toivoo neuvottelua ainakin asemakaavamuutokseen aiotuista, etenkin suojeluun ja vaalimiseen liittyvistä kaavamääräyksistä. Asianmukaisilla määräyksillä ja reunaehtoja määrittelemällä mahdollistetaan suunnittelualueen kehittäminen sen eri osa-alueille ominaisia piirteitä ja historiaa kunnioittaen.

Lisätiedot

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



12.12.2017

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 1.11.2016

HEL 2015-007624 T 10 03 03

Geoteknisellä osastolla ei ole huomauttamista koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa 1266-00/16 asemakaavan muutokseen osoitteessa Tenholantie 12.

Lisätiedot

Ilkka Satola, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37817
ilkka.satola(a)hel.fi

Rakennusvirasto 11.10.2016

HEL 2015-007624 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1266-00/16. Määräaika on 11.11.2016.

Asemakaavan muutos koskee kolmen uuden asuinkerrostalon ja maanalaisen paikatshallin rakentamista tontille 16729/10. Tontilla 10 sijaitseva ns. proteesipajarakennus puretaan. Tontilla 16729/20 sijaitseva asuntolarakennus muutetaan asuinkerrostaloksi.

Rakennusvirastolla ei ole huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Rakennusviraston yhteyshenkilöinä kaavahankkeessa ovat lisätiedonantajat.

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi
Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
olli.haanpera(a)hel.fi