

Kätilöopiston sairaala

24. kaupunginosa Kumpula, kortteli 24948

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



kuva: Anttinen Oiva arkkitehdit Oy

Asemakaavan selostus

Päivätty

Diaarinumero HEL 2018-010684

Hankenumero 5764_1

Asemakaavakartta nro 12926

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Asemakaava koskee:
Helsingin kaupungin
24. kaupunginosa (Kumpula) katualuetta.

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
24. kaupunginosa (Kumpula) korttelia 24948, katu- ja puistoalueita.

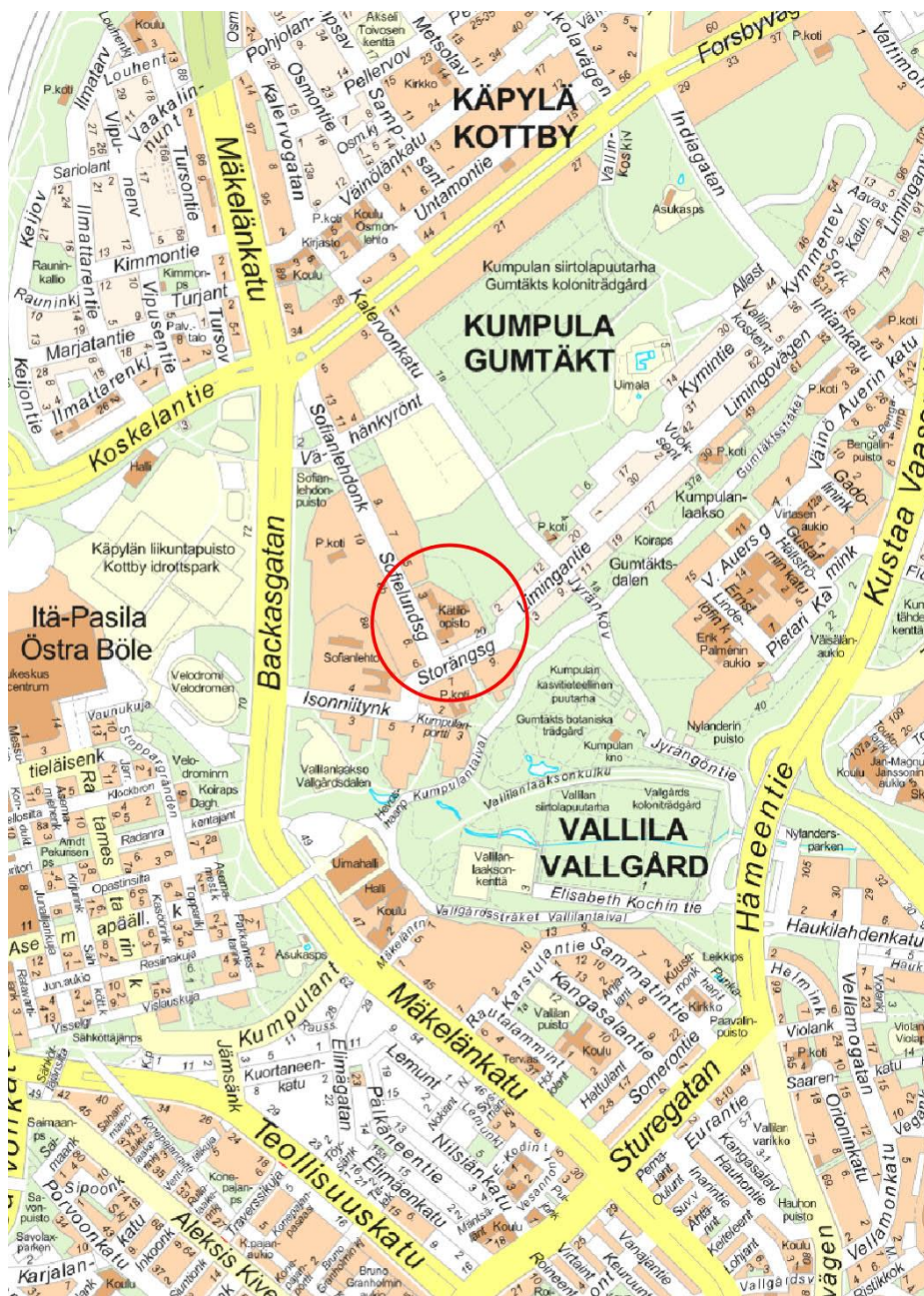
Kaavan nimi:
Kätilöopiston sairaala

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 24.2.2020
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 11.11.–11.12.2024
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Kumpulan kaupunginosassa, alle neljän kilometrin päässä ydinkeskustasta. Kortteli sijaitsee Sofianlehdonkadun ja Isonniitynkadun kulmassa ja rajautuu pohjoisen puolella puisto-alueeseen.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus:

Eeva Pirhonen, johtava arkkitehti

Kaavapiirtäminen:

Kimmo Kivisalo, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu:

Arttu Mäenpää, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:

Mirja Vallinoja, maisema-arkkitehti

Rakennussuojelu:

Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat:

Mikko Tervola, erityisasiantuntija

Tuula Töyrylä, projektipäällikkö

Jarkko Nyman, insinööri

Kirsi Lilja, projektipäällikkö

Yleiskaavoitus:

Jouko Kunnas, arkkitehti

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:

Mia Kajan, erityisasiantuntija

Vuorovaikutus:

Matti Miinalainen, viestintäasiantuntija

Annika Alen, vuorovaikutusasiantuntija

Rakennusvalvontapalvelut:

Johanna Nordman, arkkitehti

Pia-Liisa Orrenmaa, maisema-arkkitehti

Ympäristöpalvelut: Juha Korhonen, ympäristöasiantuntija,

Raimo Pakarinen, ympäristöasiantuntija

Helsingin seudun liikenne (HSL):

Teija Visa, liikennesuunnittelija

Pelastuslaitos:

Arto Sydänhelmi, palotarkastaja-asiantuntija

Henri Nummelin, palotarkastaja-asiantuntija

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: Anne Salminen, tutkija, Sari Sa-resto, tiimipäällikkö

Kaupunginkanslia: Sirpa Kallio, projektinjohtaja

Muut viranomaistahot

Helen Oy: Tero Korhonen

Helen Sähköverkko Oy: Risto Seppänen

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Jouni Kärppä

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL): Teija Visa

Hakijataho

Tontti 11 hakija: Kojamo Oyj (Lumo-kodit Oy)

Tonttien 2-7, tontin 9 sekä LP-alueen asemakaava on tehty kaupungin aloitteesta.

Hankesuunnittelu

Pääsuunnittelu, arkkitehtisuunnittelu: Anttinen Oiva arkkitehdit Oy
Pihasuunnittelu: Masu Planning Oy

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	7
Asemakaavan kuvaus	8
Tavoitteet	8
Mitoitus	9
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	9
Liikenne	11
Palvelut	14
Esteettömyys	14
Maisema ja luonnonympäristö	15
Virkistys- ja viherverkosto	16
Ekologinen kestävyys	16
Yhdyskuntatekninen huolto	20
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	21
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	23
Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto	24
Suunnittelun lähtökohdat	28
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	30

Liitteet

Seurantalomake

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Havainnekuva
- Ote Helsingin yleiskaavasta 2016
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Liikennesuunnitelma (piir.nro 7718)
- Kuvaliite suojelukohteista

Viitesuunnitelma (Anttinen Oiva arkkitehdit Oy)

Alustava hiilijalanjäljen arviointi

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
 - Kätilöopiston rakennushistoriaselvitys (4.4.2021, Saatsi Arkkitehdit)
-

Tiivistelmä

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee Kumpulan kaupunginosassa sijaitseva entisen Kättilöopiston sairaalan korttelia sen alkuperäisessä kokonaisuudessaan, viereisiä katu- ja puistoalueita sekä Isonniitynkadun varrella sijaitsevia LP- ja LPA-alueita.

Kaavaratkaisu on tehty, koska Kättilöopiston ja sairaalan toiminta rakennuksessa on loppunut ja rakennukselle on mahdollistettava uusi käyttötarkoitus.

Kaavaratkaisu mahdollistaa entisen sairaalarakennuksen muuttamisen asumiskäyttöön ja turvaa kulttuuriympäristön arvoja suojelumerkinnällä, joka estää rakennuksen purkamisen. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös korttelialueen lisärakentamisen Isonniitynkadun varrella, nykyisen pysäköintialueen kohdalla sekä puiston viereisellä tontinosalla, jossa on nykyisin asfaltoitua huoltopihaa, istutettua aluetta sekä pysäköintialuetta. Kortteliin tavoitellaan uusia asuntoja noin 850 asukkaalle.

Kortteliin suunnitellaan monipuolisesti erilaisia asuntoja ja asumisen muotoja, opiskelija- ja senioriasumista, liike- ja toimitilaa sekä majoitustiloja lyhytaikaisempaan asumiseen, esimerkiksi vaihtoopiskelijoille. Kaava-alue on tarkoitettu toteuttamaan vaiheittain. Nykyisen yksityisomistuksessa oleva YSO-korttelialueen tontti 11 jää toistaiseksi julkisten palveluiden korttelialueeksi (Y). Tavoitteena on jatkossa muuttaa myös Y-tontin käyttötarkoitus vastaamaan siihen kehitettävää toimintaa.

Tavoitteena on, että alueelle rakentuu uudenlainen, houkutteleva, viihtyisä, vihreä sekä monipuolisesti laadukkaita asumisen muotoja ja yhteisöllisyyttä tarjoava asuinkortteli. Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että nykyinen, pitkään lähes tyhjillään ollut, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokas sairaalarakennus säilytetään, suojellaan, korjataan perusteellisesti, ja muutetaan pääosin asumiskäyttöön. Samalla mahdollistetaan lisärakentaminen korttelialueella.

Alueelle on suunniteltu uutta rakentamista yhteensä noin 11 870 k-m². Kortteliin on varattu liiketilaa noin 1900 k-m². Koko kaava-alueen rakennusoikeus on noin 42 567 k-m².

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7718), jonka mukaan Isonniitynkatua kavennetaan ja kaduilla tehdään liikenteen rauhoitustoimia. Liikennesuunnitelman toteuttaminen mahdollistaa myös uusien puiden istuttamisen katualueelle.

Kaavaratkaisun toteuttamisen myötä alueen asukasmäärä ja palvelut lisääntyvät. Uudet asuinkerrostalot sekä vanhaan sairaalarakennukseen rakennettavat asunnot vilkastuttavat alueen sosiaalista ympäristöä. Kortteli tarjoaa alueelle monipuolisia ja joustavia asumisen vaihtoehtoja ja yhteistoimintamahdollisuuksia eri ikäisten ja eri elämäntilanteessa olevien asukkaiden kesken.

Kaavan mahdollistaman uudisrakentamisen toteuttaminen Isonniitynkadun varteen ja puistoalueen reunalle muuttaa Isonniitynkadun katumiljöötä intiimimmäksi. Katua kavennetaan ja sen reunoille istutetaan puita. Läpiajoa Limingantelle pyritään vähentämään. Sofianlehdonkadun ja Isonniitynkadun kulmaan muodostuu kaupunkimainen vehreä aukio. Säilyvään sairaalarakennukseen on tarkoitus sijoittaa päivittäistavarakauppa sekä kahvila/ravintolatoimintaa.

Helsingin kaupunki omistaa osan korttelialueesta, osa on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty tontin 11 osalta omistajan hakemuksesta ja muilta osin kaupungin aloitteesta, ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa entisen sairaalarakennuksen muuttaminen asumiskäyttöön sekä turvata kulttuuriympäristön arvoja suojelumerkinnällä, joka estää rakennuksen purkamisen. Tavoitteena on myös mahdollistaa korttelin täydentäminen uudisrakentamisella Isonniitynkadun ja tontin puiston puoleisella reunalla.

Säilyvä rakennus on tarkoitus muuttaa asunnoiksi, opiskelija- ja senioriasunnoiksi sekä majoitus- ja liiketiloiksi. Isonniitynkadun varteen ja puiston reunalle suunnitellaan uusia asuinrakennuksia. Piha-alueet suunnitellaan yhteiskäyttöön. Korttelin pysäköinti on tarkoitus keskittää pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen säilyttäen samalla maanvaraista piha-alueita. Myös nykyisellä LPA-alueella sijaitseville, viereisten kortteleiden pysäköintipaikoille on tarkoitus osoittaa korvaavat paikat pysäköintilaitoksesta. Tavoitteena on, että alueelle rakentuu viihtyisä, vehreä ja monipuolisesti laadukkaita asumisen muotoja tarjoava asuinkortteli yhteiskäyttöisine pihoineen. Isonniitynkatua kavennetaan läpiajon hillitsemiseksi Limingantien suuntaan ja katualueelle istutetaan puita.

Yksityisomistuksessa oleva Y-tontti säilyy toistaiseksi Y-tonttina. Tavoitteena on muuttaa jatkossa myös Y-tontin käyttötarkoitus asumiseen.

Kaavaratkaisun toteuttamisessa edellytetään ilmastonmuutoksen hillintää edesauttavia ratkaisuja. Rakennuksen purkamisen sijaan toteuttamisessa edellytetään nykyisen rakennusmassan pääasiallista säilyttämistä, laajamittaista ja perusteellista peruskorjausta ja rakennuksen uusiokäyttöä. Kaavaratkaisu turvaa samalla kulttuuriympäristöarvojen säilymisen suojelumerkinnällä, joka estää rakennuksen purkamisen ja ohjaa.

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten, että kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet, asumistiheyttä nostetaan, jolloin kaupunginosat kehittyvät tasapainoisina ja huolehditaan asumisen hallintamuotojen ja asumisvaihtoehtojen monipuolisuudesta eri alueilla.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 24 749 m².

Kaavaratkaisun myötä AK-1 korttelialueen kerrosala kasvaa täydennysrakennettavilla uusilla asuinkerrostaloilla sekä B-osan uudella asuinsiivellä 11 870 k-m²:llä. Kortteliin tavoitellaan uusia asuntoja noin 850 asukkaalle.

AK-1 korttelialueen kerrosala on yhteensä 36 000 k-m² ja tehokkuus noin 3,14. Y-korttelialueen 6567 k-m² ja tehokkuus noin 2,08. Koko kaava-alueen rakennusoikeus on 42 567 k-m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue sijaitsee Kumpulan kaupunginosassa, alle neljän kilometrin päässä ydinkeskustasta. Korttelissa sijaitsee Martti Välikankaan suunnittelema, vuonna 1960 valmistunut Kätilöopiston sairaalarakennus. Sairaalarakennus on maamerkki, joka näkyy kauas Vallilan laakson yli sekä Pasilan suutaan. Rakennuksella on myös suuri kulttuurihistoriallinen arvo sekä symboliarvo lähes puolen miljoonan helsinkiläisen syntymäpaikkana.

Nykyinen rakennus muodostuu erilaisista, pääosin varsin syvärunkoisista osista (A-, A-B-, B-, B-C- JA C-osa). Rakennuksessa on kolme päämassaa, jotka liittyvät toisiinsa kapeampien väliosien avulla. Korkeimmat osat sijaitsevat rakennuksen keskellä (A-B-väliosa) sekä eteläpäädyssä (A-osa). Rakennus on korkeimmillaan kaksitoistakerroksinen.

A-osassa sijaitsivat alun perin sairaalan potilasosastot, B-osassa toimivat synnyttäjien vastaanotto, tutkimus- ja synnytyshuoneet sekä naistentautien poliklinikka. Kapeampirunkoisessa C-osassa sijaitsivat opetus- ja asuntolatilat. Sairaalarakennuksen jalustamainen, ulostyöntyvä, korostettu pääsisäänkäynti sijaitsee B-osan länsijulkisivun keskellä. Pääoville kuljetaan symmetristen kaarevien ajoluiskien kautta. Ajoluiskien keskellä on istutusaluetta.

Kaava-alue rajautuu Sofianlehdonkatuun, Isonniitynkatuun ja puistoalueeseen. Korttelialue on erittäin tehokkaasti rakennettu ja piha-alue vähäinen. Tontin eteläreunalla on nykyisin pysäköintialue, jossa on myös viereisten kortteleiden autopaikkoja. Puiston puoleinen takapiha on pääosin asfaltoitua lastaus- ja huoltoaluetta.

Asuin- ja palvelurakennusten korttelialue (AK-1)

Kaavamuutoksessa tontti muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jonne saa sijoittaa myös palveluasuntoja, palveluasumisen yksiköitä ja näitä tiloja palvelevia yhteis- ja huoltotiloja sekä liiketiloja. Kaavassa osoitetaan tontille lisäksi rakennusoikeutta täydennysrakentamiselle.

Sairaalarakennuksen A-, AB-, B- ja BC-osat muutetaan pääosin asumiskäyttöön. Kaava mahdollistaa käyttötarkoituksen muutoksen myös opiskelija-, tai senioriasumiseen sekä palveluasumiseen. A-B- ja B-osaan on mahdollista sijoittaa lisäksi majoitustoimintaa. Vähintään 50 % korttelin kerrosalasta tulee olla asumista.

Kaava sallii takapihalla olevan matalan B-osan purkamisen ja mahdollistaa osalle purettavasta rakennusosalasta uudisrakentamisen. Muu rakennus suojellaan asemakaavalla. Vanhan rakennuksen suojelumääräykset laaditaan vastaamaan nykyisiä rakennus-suojelun tavoitteita ja samalla on huomioitu myös sisätilojen suojeleminen.

Lisärakentaminen on mahdollista Isonniitynkadun varteen, nykyisen pysäköintialueen kohdalle sekä tontin puoleiselle reunalle. Tonttien piha-alueet on suunniteltava ja rakennettava koko korttelialueen yhteiseen käyttöön. Piha-alueiden on tarkoitus toimia korttelin yhteispihoina, ja asuntojen yksityisemmät ulkotilat erotetaan niistä joko korkeuserolla terassien avulla ja/tai istutuksin.

Julkisten palveluiden korttelialue (Y)

Alue säilyy julkisten palvelutoimintojen korttelialueena. Y-tontilla oleva nykyisen sairaalarakennuksen C-osa suojellaan asemakaavassa merkinnällä, joka estää rakennuksen purkamisen. Tavoitteena on jatkossa muuttaa myös Y-tontin käyttötarkoitus vastaamaan siihen kehitettävää toimintaa.

Puisto (VP)

Puistoalue säilyy puistoalueena ja nykyiset kävelyreitit säilyvät.

Liikenne

Lähtökohdat

Kaavamuutosalueen länsireunalla kulkee Sofianlehdonkatu ja eteläreunalla Isonniitynkatu. Sofianlehdonkadun ja Isonniitynkadun varrella on enimmäkseen asuinkerrostaloja. Sofianlehdonkadun ja Isonniitynkadun varrella on lisäksi ryhmäkoti-, lyhytaikaisyksikkö- sekä muuta toimintaa kehitysvammaisille ja iäkkäille. Isonniitynkadulla on kaksi päiväkotia ja Sofianlehdonkadulla on senioritalo.

Jalankulku

Kaduilla on jalkakäytävät molemmin puolin katua. Isonniitynkadulta lähtee ulkoilureittejä Vallilanlaaksoon ja Kättilöopistonmäelle.

Pyöräliikenne

Pyöräliikenne kulkee ajoradalla sekaliikenteessä. Sofianlehdonkatu ja Isonniitynkatu eivät kuulu pyöräliikenteen tavoiteverkkoon. Isonniitynkadulta on pyörätieyhteydet Vallilanlaakson baanalle sekä Kumpulantaipaleen pääpyöräreitille. Lännessä Mäkelänkatu ja pohjoisessa Koskelantie ovat pääpyöräreittejä.

Julkinen liikenne

Sofianlehdonkadulla ja Isonniitynkadulla (välillä Sofianlehdonkatu–Mäkelänkatu) kulkee nykyisin bussilinja 65, joka kulkee reittiä Rautatientori - Sörnäisten metroasema – Kättilöopisto – Käpylä – Veräjänlaakso. Bussipysäkit sijaitsevat Sofianlehdonkadulla Kättilöopiston edustalla. Kaava-alueelta on linnuntietä noin 600 metrin etäisyys Velodromin bussi- ja raitiotiepysäkeille, joilta on hyvät yhteydet muun muassa Pasilan, Kalasataman ja Tuusulanväylän suuntiin.

Autoliikenne

Sofianlehdonkatu ja Isonniitynkatu (välillä Sofianlehdonkatu–Mäkelänkatu) ovat paikallisia kokoojakatuja bussiliikenteen vuoksi. Isonniitynkatu (välillä Sofianlehdonkatu–Limingantie) on tonttikatua. Nykyisin Isonniitynkadulla (välillä Sofianlehdonkatu–Limingantie) on keskimäärin noin 500 moottoriajoneuvoa vuorokaudessa ja Sofianlehdonkadulla ja Isonniitynkadulla (välillä Sofianlehdonkatu–Mäkelänkatu) on keskimäärin noin 1 100 moottoriajoneuvoa vuorokaudessa. Kaduilla on 30 km/h nopeusrajoitus. Isonniitynkadulla ja Sofianlehdonkadulla on rajoittamatonta kadunvarsi- ja pysäköintiä. Isonniitynkadun varrella on yleinen pysäköintialue, jolla pysäköinti on aikarajoitettua.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun liikennesuunnitelman tavoitteena on jalankulkijoiden turvallisuuden parantaminen, katupuiden lisääminen Isonniitynkadulle ja bussiliikenteen toimivuuden varmistaminen myös jatkossa. Kaava-alueella Isonniitynkadun katualueen leveys kapenee nykyisestä noin 16 metristä 14 metriin. Sofianlehdonkadun katualueen leveys pysyy 15 metrissä.

Jalankulku

Suunnittelualueen ainoat suojatiet sijaitsevat Sofianlehdonkadun ja Isonniitynkadun risteyksessä. Muilla ylitystarpeen paikoilla jalankulkijat voivat ylittää ajoradan parhaaksi katsomassaan paikassa. Jalankulkijoiden kadunylityksen turvallisuus varmistetaan liikenteen rauhoittamisen keinoin, joita suunnittelualueella ovat korotettu katuosuus, kadunvarsipysäköinnin järjestelyt, yksikertainen hidastinpysäkki sekä pistemäinen kadun kavennus. Sofianlehdonkadun ja Isonniitynkadun risteyksen kulmassa on tontilla oleva aukiomainen alue, joka on osoitettu yleiselle jalankululle. Sofianlehdonkadulta kaava-alueen pohjoispuolelta sekä Isonniitynkadulta kaava-alueen itäpuolelta lähtevät ulkoilureitit Kättilöopistonmäelle.

Pyöräliikenne

Pyöräliikenne kulkee myös jatkossa ajoradalla sekaliikenteessä.

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- asuinkerrostalot 1 pp / 30 k-m². Näistä vähintään 75 % tulee sijaita piha- tai katutasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa. olla helposti ajamalla saavutettavissa.
- liiketilat 1 pp / 50 k-m²
- majoitustoiminta 1 pp / 30 k-m²
- palveluasuminen 1 pp / 50 k-m².

Yleisten rakennusten korttelialueen pyöräpaikkamäärä päätetään erillisen pysäköintiselvityksen pohjalta.

Kaikissa polkupyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus. Lisäksi pyöräpysäköinnin laatuun tulee kiinnittää huomiota niin käytettävyyden kuin saavutettavuuden osalta. Myös kuormapyörille on hyvä varata pysäköintipaikkoja.

Yleisen pyöräpysäköinnin sekä kaupunkipyöräaseman sijoittelu tarkentuu jatkosuunnittelussa.

Julkinen liikenne

Bussiliikenne on myös jatkossa mahdollista Sofianlehdonkadulla ja Isonniitynkadulla. Sofianlehdonkadun pysäkipari on yksikertainen hidastinpysäkki, jolla molempien ajosuuntien liikenne joutuu pysähtymään bussin ollessa pysäkillä ja pysäkkialueen läpi pääsee vain yhden suunnan ajoneuvoliikenne ajamaan kerrallaan. Bussiliikenteen vuoksi Sofianlehdonkadulle ei ole lisätty hidastetöyssyjä, vaan on päädytty käyttämään ajorataa kaventavia liikenteen rauhoittamistoimia.

Autoliikenne

Sofianlehdonkatu ja Isonniitynkatu (välillä Sofianlehdonkatu–Mäkelänkatu) ovat myös jatkossa paikallisia kokoojakatuja ja Isonniitynkatu (välillä Sofianlehdonkatu–Limingantie) on tonttikatu. Isonniitynkadun luonnetta tonttikatuna vahvistetaan kaventamalla ajorataa 5,5 metriin sisältäen pohjoisreunan jaksottaisen kadunvarsi-pysäköinnin, lisäämällä katupuut eteläreunan kadunvarsi-pysäköintirivin väleihin sekä kiveämällä tonttikadun alun ajorata Sofianlehdonkadun risteyksessä.

Kaava-alueen pysäköinti järjestetään maanalaisessa pysäköintilaitoksessa, johon on ajoyhteys Isonniitynkadulta korttelin kaakkoiskulmasta. Uuden rakennuksen kohdalta poistuvan tonttien 24967/1, 24968/1, 24969/1, 24970/2 ja 24971/1 LPA-alueen autopaikkoja tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen yhteensä 40 kappaletta. Kaava-alueen autopaikkojen määrät ovat:

- asuinkerrostalot vähintään 1 ap/135 k-m² asuinkerrosalaa
- liiketilat enintään 1 ap/90 k-m²
- majoitustoiminta enintään 1 ap/220 k-m²
- palveluasuminen enintään 1 ap/320 k-m²
- yleisten rakennusten korttelialue enintään 1 ap/180 k-m².

Autojen vieras- ja asiointipysäköinti sijoittuu osin tontille, osin katualueelle. Jatkossa kadunvarsi-pysäköintiä on Sofianlehdonkadulla ja Isonniitynkadulla. Suunnittelualueella yleisiä kadunvarsi-paikkoja on yhteensä noin 36. Katualueelta yleisiä pysäköintipaikkoja poistuu nykyisestä yhteensä noin 7 kappaletta. Tämän lisäksi 23 autopaikan yleinen pysäköintialue poistuu uuden rakennuksen kohdalla. Sofianlehdonkadulla (välillä Vähänkyröntie-Isonniitynkatu) ja Isonniitynkadulla (välillä Limingantie-Mäkelänkatu) kadunvarsi-pysäköintiä on noin 18 autopaikkaa tai 16 % yleisohjetta (1 ap/1 000 k-m²) vähemmän.

Voimassa olevassa asemakaavassa alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osan merkintä (h) muuttuu korttelin yhteiseksi huolto- ja pelastusreitimerkinnäksi (pe). Alueen rajaus ja pelastustien reitit tarkennetaan jatkosuunnittelussa. Tavoitteena on järjestää päivittäistavarakaupan huolto AK-1-korttelin takapihalle sijoitettavan lastauslaiturin kautta.

Palvelut

Lähtökohdat

Kaava-alueen vierellä, Isonniitynkadun toisella puolella sijaitsee 3 päiväkotia sekä yksi päiväkotikiinteistö Limingantien varrella, noin 500 metrin etäisyydellä. Lähin ala- ja yläasteen koulu, Käpylän peruskoulu sijaitsee noin 800 metrin etäisyydellä ja Mäkelänrinteen lukio noin 500 metrin etäisyydellä kaava-alueelta.

Alueen ympäristössä on monia urheilu- ja liikuntamahdollisuuksia, muun muassa Kumpulan maauimala, Mäkelänrinteen uimahalli, kuplahalli ja urheilukenttiä Käpylän liikuntapuistossa ja jalkapallokenttiä Vallilanlaaksossa.

Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Koskelantien ja Mäkelänkadun risteyksessä, noin 500 metrin etäisyydellä. Lähimmät ravintolat ja kahvilat sijaitsevat noin 500-800 etäisyydellä alueesta, Käpylän, Vallilan ja Pasilan suunnalla. Arabian kauppakeskukseen on matkaa noin 1 kilometri ja Pasilan Triplaan noin 1,5 kilometriä.

Kaavaratkaisu

Kaavan mukaan säilyvän rakennuksen B-osan ensimmäiseen kerrokseen, nykyisen pääsisäänkäynnin yhteyteen tulee osoittaa liike- ja toimitilaa, Vähintään yksi tila on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla. Viitesuunnitelmassa rakennukseen on suunniteltu tilaa muun muassa päivittäistavarakaupalle ja kahvila- tai ravintolatoiminnalle ja kuntosalille. Myös Sofianlehdonkadun ja Isonniitynkadun kulmaan rakennettavan uuden asuinrakennuksen ensimmäiseen kerrokseen tulee kaavan mukaan osoittaa asumista palvelevaa yhteistilaa tai kahvila-, ravintola-, liike- tai toimitilaa.

Esteettömyys

Tontin ja julkisen puistoalueen välillä on paikoin huomattavia korkeuseroja. Tontin piha-alueella on tarkoitus muotoilla joiltain osin siten, että se liittyy saumattomasti puistoalueeseen, mutta esteettömyyden kulkua tontin kautta metsäiselle puistoalueelle ei ole välttämättä mahdollista toteuttaa. Esteetön kulku puistoalueelle on kuitenkin mahdollista Isonniitynkadun puolelta. Muilta osin asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Maisema ja luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kättilöopiston rakennus erottuu kaukomaisemassa Kumpulan maamerkinä. Rakennus sijaitsee kallioisen mäen lounaisrinteessä. Sen koillispuolella kohoaa kallioinen Kättilöopistonmäki, jonka kylkeen rakennus on sijoitettu maa- ja kallioleikkauksin, jotka on tuettu luonnon- ja betonikivetyin tukimuurein. Maisema ympärillä on useiden kulttuurihistoriallisten kohteiden muodostama kulttuurimaisemaa, mihin rakentaminen on eri aikakausina sijoittunut maisemarakenteen ominaispiirteitä mukaillen. Kaakkoispuolella on Kumpulan kartanon alue, missä sijaitsee kasvitieteellinen puutarha. Pohjoisessa sijaitsevat Kumpulan siirtolapuutarhan ja koulukasvitarhan muodostama RKY-alue ja suojeltu Olympiakylä. Lännessä sijaitsee suojeltu Sofianlehto puistoineen sekä Olympiarakennuksiin kuuluva Velodromi. Kaava-alueen vieressä on idän puolella Kumpulan puutaloaluetta, lännessä asuin-kerrostaloja alueen ensimmäisen asemaakaavan ja kättilöopiston valmistumisen ajalta sekä etelässä maisemaan taitavasti sovitettu vihreä pienkerrostalojen alue 1980-luvulta. Kaava-alue rajautuu koillisessa ja idässä luonnontilaiseen Kättilöopistonmäen puistometsään, jonka laella on avokalliota ja välittömästi kaava-alueen vieressä vaahteralehto ja Kumpulan lehto, jotka edustavat uhanalaisia luontotyyppisiä. Vaahteralehdot ovat Kumpulan lounaisrinteille tyypillistä kulttuurivaikutteista maisemaa, ja mahdollisesti saaneet alkunsa Kumpulan kartanon puutarhasta.

Maaperä kaava-alueella on pääosin silttiä, hiekkaa ja täytemaata. Koillisreunan rinne on kalliomaata. Isonniitynkadun puolella on pieni alue savikkoa.

Kaava-alueen rakennusten kadun puoleisten julkisivujen puolella kasvaa suureksi kasvaneita jalopuita. Koillis- ja itärinnettä vasten on tukimuurit. Rinteessä kasvaa luonnonvaraista haapaa, kuusia, mäntyjä, koivuja ja vaahteroita.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa huomioidaan suojeltavan rakennuksen näkyvä muoto kaukomaisemassa siten, että uudisrakennusten muodot ovat sille alisteisia ja toistavat sen muotokieltä ja kattokulmia.

Uudet asuinkorttelit tarjoavat mahdollisuuksia luonnonläheiseen asumiseen viheralueiden ja hyvien virkistysreittien läheisyydessä ja tehostavat alueen nykyisten virkistyspalveluiden käyttöä.

Kaavaan merkitään säästettäväksi Sofianlehdonkadun puolella, julkisivujen edessä suureksi kasvaneita vaahteroita ja lemmuksia. Isonniitynkadun puolella kasvavia puita ei ole mahdollista säästää, koska ne sijaitsevat liian lähellä joko olemassa olevaa rakennusta tai kaavan mahdollistamia uudisrakennuksia. Sen sijaan kättilöopistorakennuksen kaakkoispuolelle perustetaan uutta maanvaraista pihaa, jonne tulee puuistutuksia ja hulevesiä viivyttävä painanne. Myös kansipihat ja terassit toteutetaan vehreinä, ja Isonniityn katunäkymään, julkisivujen eteen tulee puuistutuksia, vehreitä terasseja ja aukiomaisia puolijulkisia tiloja. Puolet kattoterassien pinta-alasta toteutetaan niitty- ja ketokattoina.

Suunnittelualueen viereen sijoittuvat arvokkaat luontotyypit on otettu suunnitelmassa huomioon ja ne jäävät rakentamisalueen ulkopuolelle. Kaavaratkaisussa puistometsä ja tontin viereiset uhanalaiset lehdot säilyvät.

Virkistys- ja viherverkosto

Lähtökohdat

Kaava-alue sijaitsee erinomaisten viher- ja virkistyspalveluiden keskellä. Aluetta ympäröi laajat puistoalueet Kumpulan ja Vallilan siirtolapuutarhoineen. Kumpulan kasvitieteelliseen puutarhaan, maauimalaan, Vallilanlaakson jalkapallokentille, Mäkelänrinteen uimahalliin sekä Käpylän liikuntapuistoon on lyhyt kävelymatka. Tontin vierellä sijaitseva Kättilöopistonmäen puistometsä on Helsingin strategisen viher- ja virkistysverkostosuunnitelman mukainen kaupunginosapuisto, joka on asuinalueita kokoava ja helposti saavutettava, ja se tarjoaa mahdollisuuksia rauhoittumiseen ja luonnosta nauttimiseen. Puistoon johtaa kaava-alueen molemmin puolin polut sekä Isonniitynkadulta että Sofianlehdonkadulta.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei tuo muutoksia viher- ja virkistysverkostoon. Kättilöopistonmäen puistometsän saavutettavuus tontilta paranee kaavan sisältävän suoran, puistometsään johtavan porrasyhteyden ja pihan terassoinnin myötä.

Ekologinen kestävyys

Kaavaratkaisu

Päätavoitteena on ollut olemassa olevan, suuren betonirakenteisen rakennuskokonaisuuden säilyttäminen ja peruskorjaaminen uuteen käyttöön. Kaavaan on merkitty suojelumääräys, joka estää rakennuksen purkamisen.

AK-1-korttelialueella

Kaavaratkaisu kunnioittaa sekä olemassa olevaa rakennuskantaa että Kätilöopiston alueen luonnonympäristöä. Mahdollisimman paljon vanhaa säilyttävä ratkaisu vähentää merkittävästi purkamisesta ja uuden rakentamisesta aiheutuvia päästöjä ja säästää neitseellisiä materiaaleja. Täydennysrakentamisen ansiosta säästytään sekä uuden infran rakentamiselta että mahdolliselta viheralueiden käyttöönotolta. Kaavan mahdollistama täydennysrakentaminen tukee myös Helsingin kaupungin hiilineutraaliustavoitteita.

Uudisrakennukset ja kansialueet sijoittuvat korttelissa pääasiassa nykyisille asfaltoiduille pihakansi- ja pysäköintialueille, jolloin olevat liittymäpinnat luonnonympäristöön voidaan säilyttää mahdollisimman laajasti. Korttelialueella tavoitellaan vähähiilisiä ratkaisuja ja korkeaa kiertotalousastetta. Pihalla olevia, nykyisiä rakennekerroksia, kuten myös rakennusjätteestä syntyvää kierrätettävää materiaalia on tarkoitus hyödyntää pihan rakenteissa ja pinnoissa osana matalahiilistä ja kestävästä rakentamisesta. Kasvualustoissa voidaan hyödyntää biohiiltä hiilensidonnan parantamiseksi.

Piha-alueen liittyminen sekä luonnontilaiseen kalliometsäalueeseen että Kumpulan puistoalueisiin tulee toteuttaa saumattomasti, mikä heijastuu piha-alueiden kasvillisuuden lajikevalintaan. Pihasta vähintään 30 prosenttia tulee olla maanvaraista, läpäisevää pintaa, jonka ansiosta sekä hulevesien hallinta tontilla että kaupungin viherkertoimen toteutuminen on mahdollista saavuttaa. Piha-alueille tulee istuttaa suureksi kasvavia puita. Lisäksi Isonniitynkadun molemmin puolin on tarkoitus istuttaa uusia puita.

Rakennusten tasakattojen tulee olla kattopuutarhoja tai hulevesiä viivyttäviä viherkattoja. Korkeintaan puolet tasakattojen alasta saa olla toiminnallista, vettä läpäisemätöntä alaa. Terassien pinta-alasta 50 % tulee toteuttaa niitty- tai ketokattona tai hulevesiä viivyttävänä kattopuutarhana.

Kaavaratkaisun toteuttamisessa tavoitellaan lämmitysenergian osalta omavaraisuutta, mikä on linjassa Hiilineutraali Helsinki 2030 -tavoitteiden kanssa. Omaa energiantuotantoa on tarkoitus toteuttaa maalämmöllä sekä aurinkosähköllä. Mikäli lämmitys toteutetaan hybridiratkaisuna (noin 20 % lämmityksestä katetaan kaukolämmöllä) jää hiilijalanjäljen päästösäästöt muutaman prosenttiyksikön maalämpövaihtoehdon päästösäästöä alhaisemmaksi. Katoille on tarkoitus aurinkopaneeleja, joista saatava tuotto on yhteensä noin 220 MWh/vuodessa.

Kaava-alueen keskeinen sijainti olevassa kaupunkirakenteessa, erinomaisten virkistyspalveluiden läheisyydessä ja joukkoliikenteellä hyvin saavutettavassa paikassa tukee myös tulevien asukkaiden kestävästä liikkumisesta.

Y-korttelialueella

Kaavaratkaisun myötä Y-korttelialue säilyy ennallaan. Kaavaan merkitään säästettäväksi Sofianlehdonkadun puolella, julkisivujen edessä suureksi kasvaneita vaahteroita ja lemmuksia. Puistoon saumattomasti liittyvän, nykyisen metsäisen alueen tulee säilyä istutettavana alueena, jolla kaupunkikuvallisesti merkittävä puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa.

Lähtökohdat

Kätilöopiston sairaalan kortteli kuuluu Käpylä-Koskelan asuntoalueeseen, joka on vuoden 2002 yleiskaavassa merkitty kulttuurihistorian, rakennustaiteen ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi.

Kätilöopiston sairaalarakennus valmistui vuonna 1960 ja sen suunnittelijana toimi arkkitehti Martti Välikangas. Asemakaava laadittiin rakennuksen mahdollistamiseksi vuonna 1957. Kohteesta laadittiin rakennushistoriaselvitys vuosina 2022-23 järjestetyn laatu- ja konseptikilpailun lähtötiedoiksi ja asemakaavoituksen pohjaksi.

Kätilöopiston rakennuksella on erityinen asema kaupunkirakenteessa ja maisemassa. Rakennus on kaupunkikuvallisesti hyvin näkyvä ja merkittävä, noustun maamerkinomaisesti useisiin, itään ja etelään avautuviin näkymiin. Kätilöopiston sairaalalla on myös keskeinen asema helsinkiläisen terveyden- ja sairaanhoidon ja sairaalarakentamisen kentässä. Lisäksi se koskettaa huomattavan suurta joukkoa helsinkiläisiä ja suomalaisia, sillä historiansa aikana siellä syntyi yli 300 000 lasta. Kätilöopiston sairaalaan ja sen ympäristöön nivoutuu hyvin monenlaisia arvoja, jotka liittyvät niin rakennettuun kulttuuriympäristöön ja maisemaan kuin aineettomaan kulttuuriperintöön.

Kätilöopiston sairaalarakennus sijaitsee ajallisesti kerroksisessa ja mittakaavaltaan ja toiminnoiltaan hyvin moniulotteisessa ympäristössä. Vastapäätä sairaalarakennusta (Sofianlehdonkatu 6) sijaitsee vuonna 1959 valmistunut asuntolarakennus. Sofianlehdonkadun eteläpään rakennusryhmään kuuluvat myös viereinen Sofianlehdonkatu 5 (arkkitehtitoimisto Pekkala-Seppänen 2002), Sofianlehdonkatu 7 (Pauli Salomaa 1952, sr-1, osa olympiarakennusten RKY-alueita), Sofianlehdonkatu 8:n vastaanottokoti (Gunnar Taucher 1929, sr-2) ja Sofianlehdonkatu 8b (HKR/ Olli Leppämäki

1941). Isonniitynkadun eteläpuolella sijaitsee arkkitehti Reijo Jallinojan suunnittelema vuonna 1988 valmistunut laaja asuntoalue. Isonniitynkatu jatkuu itään Limingantienä, jonka pientalot on rakennettu pääosin 1920- ja 1930-luvuilla (suojeltu asemakaava-merkinnällä A/s).

Nykyinen sairaalarakennus muodostuu tilaohjelman mukaisesti kolmesta päämassasta, jotka liittyvät toisiinsa kapeammilla väliosilla (A-osa, A-B-väliosia, B-osa, B-C-väliosia JA C-osa). Korkeimmat osat sijaitsevat rakennuksen keskellä (A-B-väliosia) sekä eteläpäädyssä (A-osa). Rakennus on korkeimmillaan kaksitoistakerroksinen. Kellarikerroksia on kolme. Kaikkien osien julkisivut ovat rapattuja ja niissä on toisistaan poikkeavat väritykset, ikkunaukotukset ja parveketornit. Vesikatot ovat loivalappeisia ja pääosin aumattuja. A-osassa on pulpettikatto.

Sairaalarakennuksen B-osan länsijulkisivun keskellä sijaitsee monin arkkitehtonisin keinoin korostettu sairaalan pääsisäänkäynti. Pääoville ja näiden yläpuolella olevan siron katoksen alle kuljetaan symmetristen kaarevien ajoluiskien kautta. Ajoluiskien keskellä, puoliympyrän muotoisella alueella on istutuksia sekä vuonna 1977 pystytetty Antonio da Cudanin veistos 'Creazione speciale' (Syntyminen).

A-osassa sijaitsivat alun perin sairaalan potilasosastot, B-osassa toimivat synnyttäjien vastaanotto, tutkimus- ja synnytyshuoneet sekä naistentautien poliklinikka. Kapeampirunkoisessa C-osassa sijaitsivat opetus- ja asuntolatilat. Porrashuoneet ja hissit sijaitsivat massojen liitoskohdissa ja osastosiipien päädyissä.

Kaavaratkaisu

Asemakaavan muutoksessa Kätilöopiston sairaalarakennuksen suojelumerkintä on osoitettu suojeluluokkaan sr-3. Suojelumääräykset on laadittu vastaamaan nykyisiä rakennussuojelun tavoitteita ja samalla on huomioitu myös sisätilojen suojeleminen.

Keskeinen arvokas säilytettävä sisätila on A-B-osan porrashuone, jonka arkkitehtuuriltaan hallittu kokonaisuus on säilytettävä.

B-osassa sijaitseva pääsisäänkäyntikatoksen ja kaarevat ajoluiskat tukimuureineen tulee säilyttää.

Rakennuksen ulkoarkkitehtuurin ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennuksen massoittelua, aukotuksen periaatteita ja julkisivumateriaaleja ei saa olennaisesti muuttaa.

Rakennusosien A- ja A-B vähäinen korottaminen on mahdollista. Kaavaan merkittyä rakennuksen vesikaton ylintä sallittua korkeus-asetusta ei saa ylittää. Kattomuotoa eikä kaltevuutta saa muuttaa.

Julkisivun korotetut osat eivät saa hahmottua rakennuksesta erillisinä.

Kaava sallii B-osan kaksikerroksisen takaosan purkamisen. Osan purettavasta rakennuksesta saa korvata uudisrakentamisella.

Tulevat korjaukset ja muutokset rakennuksessa eivät saa heikentää sen ominaispiirteitä. Asemakaavassa mahdollistettu täydennysrakentaminen sovitetaan olemassa olevaan rakennukseen sopeutuen niin, että nykyinen rakennus säilyy tontilla dominanttina.

Kaavaratkaisu on edellyttänyt huolella ja yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa valmisteltua laatu- ja konseptikilpailua ja sen voittajan pohjalta laadittua kaavaratkaisua, pitkälle vietyine viitesuunnitelmineen. Näiden pohjalta kaavoituksessa on pyritty varmistamaan uudisrakentamisen volyymien, mittakaavan ja arkkitehtuurin soveltuvuus olevaan rakennukseen ja kaupunkikuvaan.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon piirissä.

Sofianlehdonkadulla sijaitsee nykyisin vesijohto, jäte- ja huleveden sekaviemäri, entisen Kätilöopiston sairaalan yksityinen jätevesiviemäri (tonttioviemäri), kaukolämpöjohto, kaasujohto sekä sähkö- ja tietoliikennekaapeleita. Kätilöopiston sairaala on sähköverkon keskijänniteasiakas ja rakennuksessa on kiinteistöä palveleva muuntamo. Isonniitynkadulla sijaitsee hulevesiviemäri, kaukolämpöjohto, kaasujohto sekä sähkö- ja tietoliikennekaapeleita. Tontin 7 puolella sijaitsee Isonniitynkadun suuntaisesti vesijohto ja jätevesiviemäri (sekaviemäri) sekä käytöstä poistettuja sähkökaapeleita.

Korttelissa on toiminut sairaala, ja koko kortteli on ollut saman toimijan hallinnassa. Sofianlehdonkadulla sijaitsevat liitokset kunnallisteknisiin verkostoihin ovat palvelleet sairaalan rakennuskokonaisuutta. Lisäksi sairaalalla on ollut toinen vesijohtoliitos Isonniitynkadun puolella.

Tontti 11 on muodostettu sairaalatoiminnan jo päättyttyä.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueella tontille 7 sijoittuvat uudet rakennukset aiheuttavat johtosiirtotarpeita. Isonniitynkadun varteen sijoittuvien rakennusten alle jäävät vesijohto ja jätevesiviemäri (sekaviemäri) tulee siirtää. Samassa yhteydessä voidaan eriyttää nykyinen sekavesiviemäri Isonniitynkadulla Limingantien ja Sofianlehdonkadun välille sijoittuvan osuuden osalta sekä Sofianlehdonkadulla siten, että

tontin 11 on mahdollista liittyä hulevesiviemäriin. Entisen Kättilö-opiston sairaalan nykyinen tonttioviemäri voidaan poistaa käytöstä ja jätevedet voidaan johtaa suoraan Sofianlehdonkadun sekavesiviemäriin. Samassa yhteydessä tulee varmistua viereisen tontin 1 jätevesiliitoksen sijainnista. Alustavat vesihuollon johtosiirrot on esitetty kaavaselostuksen teknisellä liitekartalla.

Kaukolämpöverkostoa on mahdollisuus laajentaa Isonniitynkadulle uusien rakennusten tarpeisiin. Sähköverkon osalta korttelin säilyvien rakennusten käyttötarkoitus ratkaisee, onko tarvetta kiinteistökohtaiselle muuntamolle vai liittyvätkö kaikki rakennukset jakeluverkkoon useammalla pienjänniteliittymällä. Jakelumuuntamon tarve alueelle ratkeaa suunnittelun edetessä.

Tontille 7 sijoittuvien uusien rakennusten on mahdollista liittyä Isonniitynkadulle siirrettäviin tai siellä jo sijaitseviin kunnallisteknisiin verkostoihin.

Tontin 11 on mahdollista liittyä Sofianlehdonkadulla sijaitseviin kunnallisteknisiin verkostoihin.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kaava-alueen topografia viettää pohjoisesta etelään. Maanpinnan korkeusasema korttelin pohjoislaidalla on noin +15.8 ja eteläreunalla noin +12.0. Korttelialueen korkeusasema vaihtelee korttelialueen sisällä välillä noin +8.8... +15.9.

Maapeitteen paksuus suunnittelualueella vaihtelee välillä noin 0 - 10 metriä. Suunnittelualueen pohjoisosalla kallio on lähellä maanpintaa. Suunnittelualueen etelä- ja kaakkoisosalla on pohjamaassa ylimpänä maakerroksena noin 3 – 5 m paksuinen savi-kerros ja tämän alla on moreenikerros. Täytön laadusta ei ole täsmällistä tietoa.

Isonniitynkadun eteläpuolella pohjavedenpinta on tasolla noin +9.7. Pohjavedenpinnan etäisyys maanpinnasta alueella on noin 1 -1,5 metriä. Sofianlehdonkadun länsipuolella pohjavedenpinta vaihtelee maanpinnan korkeusaseman mukaan.

Korttelialueelta, tai sen välittömästä läheisyydestä, ei ole saatavilla kattavaa tai ajantasaista pohjavesitietoa.

Korttelialue on tehokkaasti rakennettu, joka tuo reunaehtoja uudisrakennusten kaivannoille ja perustusrakenteille. Osa rakennuksista tai rakennuksen osista tullaan purkamaan.

Osassa rakennuksista on yhteisiä perustusrakenteita ja purettujen rakennusten tai rakennusten osien maahan jäävät rakenteet tuovat reunaehdoja uudisrakennuksen perustusrakenteille.

Alueen lähiympäristössä ei sijaitse puupaaluilla perustettuja rakennuksia.

Historiatietojen perusteella korttelialueella ei epäillä sijainneen maaperän pilaantuneisuutta aiheuttanutta toimintaa.

Kaavaratkaisu

Pohjaveden pinnan korkeusasemaa ei saa laskea. Pohjaveden alaiset rakenteet tulee toteuttaa vedenpaine-eristettyinä. Työaikaisesta pohjaveden alennuksesta ei saa aiheutua haittaa olemassa oleville rakenteille.

Alustavasti arvioiden nykyisellä paikoitusalueella voidaan uudisrakennuksen perustaminen toteuttaa kantavan pohjamaan varaan, ja Isoniitynkadun välittömässä läheisyydessä paaluilla kantavan pohjamaan varaan.

Eteläisen tontin etelä- ja kaakkoisosalla maakaivanto on tehtävä tuettuna kaivantona.

Rakentaminen suunnittelualueen koillisosissa vaatii louhintaa. Louhintaa ja maakaivantoja tulee tehtäväksi nykyisten säilytettävien rakennusten vierellä. Nykyisten rakennusten perustamistavat ja perustusten korkeustasot on selvitettävä pohjarakennesuunnittelun lähtötiedoksi, sillä ne vaikuttavat varsinkin kaivantojen toteutusratkaisuihin.

Uudisrakennusten perustamistapaa valittaessa tulee huomioida korttelin nykyisten rakennusten ja rakenteiden perustamistapa, rakenteiden yhteensovitus sekä perustusrakenteiden tuenta- ja vahvistustarve säilyvien rakennusten ja rakenteiden osalta.

Rakennusten perustamistavan ja pohjarakenteiden suunnittelu tehdään tarkempien pohjatutkimusten ja jatkosuunnittelun perusteella.

Asemakaavassa on annettu oheinen maaperän pilaantuneisuuden selvittämistä ja puhdistamista koskeva kaavamääräys: "Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen ottamista kaavan käyttötarkoitukseen."

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Rakennuskokonaisuus on toiminut sairaalakäytössä 1960-luvulta 2010-luvulle saakka. Kohteeseen on laadittu käytön aikana lukuisia rakennuksen kuntoon liittyviä teknisiä selvityksiä sekä suoritettu lukuisia korjaustoimenpiteitä.

Rakennuskokonaisuudessa on rakentamisajankohtaan tavanomaisia rakenneratkaisuja, ja niissä havaittu tyypillisiä ongelmia. Rakennuskokonaisuudessa on mm. kerroksittain poikkeavia rakenneratkaisuja (esim. ulkoseinärakenne), välipohjaranteen betoni-laattojen välissä olevaa orgaanista ainesta sekä sisäilmaolosuhteisiin vaikuttavia rakenteiden epäjatkuvuuskohtia. Rakennuskokonaisuuden laajuus huomioiden yksittäisen vaurioituneen rakennososan korjaaminen saattaa johtaa mittaviin toimenpiteisiin.

Korttelin rakennuskokonaisuuden pohjoisimmat osat kuuluvat myöhemmin muodostettuun tonttiin (11). Kiinteistöjen rajalla on yhteisiä rakenteita. Lisäksi kiinteistöillä on yhteisiä teknisiä järjestelmiä.

Rakennuskokonaisuudessa on kiinteistörajan ylittävä sisäyhteys.

Korttelin itäosa sijoittuu yleistä aluetta vasten. Yleisen alueen pinnanmuodot johtavat luonnollisesti sade- ja sulamisvesiä kohti korttelia.

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutos mahdollistaa korttelin täydennysrakentamisen, rakennuskokonaisuuden osien purkamisen sekä käyttötarkoituksenmuutoksen.

Alustavan arvion mukaan nykyinen, säilyvä rakennusrunko on pääosin hyödynnettävissä osana asemakaavamuutoksen mahdollistavaa käyttöä.

Kiinteistöjen rajalla olevien yhteisten rakenteiden hoito-, huolto- ja omistussuhteista on sovittava.

Kiinteistöjen yhteisten teknisten järjestelmien hoito-, huolto- ja omistussuhteista on sovittava.

Käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä rakennusten osien väliin on toteuttava osastoiva rakenne, jonka sijoittumisesta ja toteuttamisesta tulee sopia.

Asemakaavassa on annettu määräys rakennuksen osien yhteisten rakenteiden ja tarvittavien palo- ja pelastusratkaisujen huomiomisesta.

Alustavan palo- ja pelastusteknisen arvioinnin mukaan korttelin asemakaavamuutoksen kohteena oleviin rakennuskokonaisuuden osiin on toteutettavissa tarvittavat palo- ja pelastustekniset järjestelyt. Korttelin sisäpihalle avautuvien uudisrakennusten pelastusratkaisu perustuu omaehtoiseen pelastautumiseen.

Kortteliin jäävien (tontti 11) rakennusten palo- ja pelastusturvallisuutta ei saa heikentää.

Kortteliin sijoitettavan maanalaisen paikoituslaitoksen ilmanvaihtolaitteistoista on annettu kaavamääräys.

Palo- ja pelastusteknistä järjestelyä tarkennetaan tarkistetussa ehdotuksessa.

Lopullinen palo- ja pelastustekninen järjestely ratkaistaan rakennuslupavaiheessa.

Korttelin kansirakenteet on mitoitettava siten, että ne mahdollistavat tarvittavan palo- ja pelastuskaluston käyttämisen.

Yleisiä alueita vasten olevat rakenteet on toteutettava siten, ettei yleisiltä alueilta johtuvat sade- ja sulamisvedet aiheuta rakennuksille vaurioita.

Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Kaavaratkaisun aiheuttamille vesihuollon johtosiirtotarpeille on arvioitu alustavat reitit. Alustava suunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia. Kustannuksia aiheutuu korttelia ympäröivien katujen ja katu-liittymien korjaamisesta sekä vesihuollon muutostöistä.

Kustannukset on esitetty kustannustasossa 8/2024 (Maku-ind. 128,2, 2020=100) ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Katurakenteet	575 000 €
Vesihuollon johtosiirtotarpeet	280 000 €
YHTEENSÄ	855 000 €

Kustannusjaosta Helsingin kaupungin ja vesihuollon järjestelmäoperaattorin välillä sovitaan jatkosuunnittelussa.

Asemakaavanmuutos nostaa tontin arvoa. Kaupunki omistaa kaavoitettavan maa-alueen. Kaupunki saa myytävistä ja vuokrattavista tonteista tuloja.

Tontinluovutustulot tarkentuvat suunnittelun edetessä kehittäjäkumppanin kanssa käytävissä neuvotteluissa. Tonttien hinnoittelussa huomioidaan korttelialueella sijaitsevien rasitepaikkojen uudelleenjärjestelyn kustannukset. Lopullisista kiinteistökaupan ehdoista sovitaan kiinteistökaupan esisopimuksella, jonka hyväksymisestä päättää kaupungin toimivaltainen elin.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen. Kaavaratkaisun toteuttamisen myötä alueen asukasmäärä ja palvelut lisääntyvät.

Kaavaratkaisun toteuttamisen myötä rakennettu ympäristö muuttuu siten, että kaava-alueen korttelirakenne muuttuu avoimesta suljetummaksi. Kaavan mahdollistaman uudisrakentamisen toteuttaminen Isonniitynkadun varteen ja tontin puiston puoleiselle reunalle muuttaa myös Isonniitynkadun katumiljöötä kaupunkimaisemmaksi. Katua kavennetaan ja sen reunoille istutetaan puita. Sofianlehdonkadun ja Isonniitynkadun kulmaan muodostuu kaupunkimainen vehreä, toiminnallinen aukio.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Isonniitynkadun puoleisen julkisivun puolelta kaadetaan suureksi kasvaneita puita, jotka kasvavat liian lähellä olemassa olevaa rakennusta tai kaavan mahdollistamien uudisrakennusten kohdalla. Vastaavasti nykyiselle asfaltoidulle pihalle perustetaan uutta maanvaraista pihaa, johon tulee uusia suureksi kasvavia puita ja hulevesien viivytystä. Piha rakennetaan vehreäksi, ja rakennusten ja katutilan väliin tulee uusia puuistutuksia ja puolijulkisia aukioita, joiden myötä urbaanin katutilan viihtyisyys lisääntyy. Katusuunnitelmaan kuuluu myös uusia katupuita.

Vaikutukset virkistys- ja viherverkostoon

Ympäröivä viher- ja virkistysverkosto säilyy ennallaan. Virkistysverkoston saavutettavuus tontilta paranee uuden suoraan tontilta puistometsään johtavan portaikon myötä.

Tontin itäosassa, missä rakennukset tulevat suhteellisen lähelle tontin ja puiston rajaa, joudutaan kaatamaan 6–10 puuta puiston

puolelta, tontin reunan tuntumasta rakentamisen mahdollistamiseksi. Puut ovat haapoja, kuusia, mäntyjä, vaahteroita ja koi-vuja. Rakentamisen aikainen häiriö puiston reunassa on vähäinen ja väliaikainen. Pääosa puustosta säilyy koskemattomana kävely-reitin ja rakennusten välissä, ja kaadettujen puiden tilalle voidaan istuttaa uusia.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavaratkaisu tukee kestäviä kulkumuotoja Kätilöopiston ollessa hyvien julkisen liikenteen ja pyöräily-yhteyksien varrella sekä hel-
posti käveltävien matkojen päässä lähialueen palveluista. Kaa-
vassa mahdollistettu liiketila lisää alueella kävellen saavutettavia lähipalveluja.

Kaava-alueen asukkaat tekevät vuorokaudessa arviolta 1860 matkaa, josta 900 kävellen, 160 pyörällä, 420 joukkoliikenteellä ja 250 autolla (kuljettajana).

Liikenteen rauhoittamistoimien arvioidaan hidastavan autoliiken-
teen nopeuksia ja parantavan jalankulun ja pyöräliikenteen turval-
lisuutta. Toimet saattavat myös vähentää Sofianlehdonkadun läpi-
ajoliikennettä. Yksikaistainen hidastinpysäkki lisää auto-, bussi ja
pyöräliikenteen matka-aikaa arviolta 10–30 sekuntia silloin, kun
on odotettava vastaantulevaa liikennettä.

Mäkelänkadun ja Koskelantien risteysalueen kaavahankkeessa Sofianlehdonkadun Vähänkyröntien ja Koskelantien välistä osuutta suunnitellaan katkaistavaksi ja Vähänkyröntiestä suunnitellaan vaihtoehtoista nykyisestä parannettua ajoreittiä Sofianlehdonkadulta Mäkelänkadun ja Koskelantien suunnille. Moottoriajoneuvoliikennettä suunnitellaan rajoitettavaksi Vähänkyröntiellä Sofianlehdonkadun ja Kalervonkadun välillä. Suunniteltujen toimien arvioidaan vähentävän Sofianlehdonkadun läpiajoliikennettä nykyisestä. Mäkelänkadun ja Koskelantien risteysalueen kaavahankkeesta ja siihen liittyvästä liikennesuunnitelmasta päätetään erikseen.

Kaava-alueella olevien yleisten pysäköintipaikkojen määrä vähe-
nee. Jatkossa katualueiden pysäköintipaikkojen riittävyttä voi-
daan varmistaa mm. pysäköinnin aikarajoituksin.

Kaavaratkaisussa esitetyt uudet rakennukset aiheuttavat johtosiir-
totarpeita. Nykyisin tontin puolella sijaitsevat vesijohto ja jäteve-
den sekaviemäri tulee siirtää rakennusten alta katualueelle. Sa-
massa yhteydessä voidaan sekaviemäriä eriyttää jäte- ja huleve-
siviemäriksi.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavan mahdollistaman uudisrakentamisen toteuttaminen muuttaa kaupunkikuvaa erityisesti Isonniitynkadun puolella. Korttelirakenne ja rakennusten väliset tilat muuttuvat ja Isonniitynkadun katumiljöö muuttuu intiimimmäksi, asuinrakennusten reunustamaksi, kaupunkimaisemmaksi kaduksi, jonka reunoilla kasvaa puita.

Nykyinen rakennus säilytetään ja peruskorjataan uuteen käyttöön. Rakennuksen ja kaupunkikuvan arvojen säilyminen on turvattu kaavamääräyksin. Asemakaavassa mahdollistettu täydennysrakentaminen sovitetaan olemassa oleviin rakennuksiin sopeutuen. Kaukomaisemassa säilytettävä rakennus hahmottuu edelleen dominanttina, jonka ympärille uudisrakentaminen sijoittuu alisteisena, mutta katuympäristöä elävöittävänä ja piha-aluetta rajavana jalustana.

Kaavaratkaisun toteuttaminen parantaa kulttuurihistoriallisesti merkittävän sairaalarakennuksen säilymistä mahdollistamalla sille uusi käyttötarkoitus. Käyttötarkoituksen muutos vaikuttaa kaupunkikuvaan, kun rakennusta muokataan asumiseen soveltuvaksi. Julkisivuihin lisätään parvekkeita tai ranskalaisia parvekkeita, ja ikkuna-aukkoja suurennetaan. Kaavamääräyksillä pyritään turvaamaan, että tehtävät muutokset eivät heikennä rakennuksen arvokkaita ominaispiirteitä.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaava-alue sijaitsee erinomaisten virkistyspalveluiden keskellä ja hyvien joukkoliikenneyhteyksin varrella. Kaikki lähipalvelut löytyvät noin kilometrin etäisyydellä.

Hankkeessa noudatetaan kaupunkistrategian päästövähennystavoitteita myös kiertotalousperiaatteiden mukaisesti säilyttämällä ja korjaamalla vanha rakennus muuttamalla samalla sen käyttötarkoitusta. Mahdollisimman paljon vanhaa säilyttävä ratkaisu vähentää merkittävästi purkamisesta ja uuden rakentamisesta aiheutuvia päästöjä ja säästää neitseellisiä materiaaleja.

Nykyinen asfaltoitu huoltopiha muuttuu vehreäksi korttelipihaksi, joka yhdistyy puistoalueeseen. Piha-alueista vähintään 30 prosenttia tulee olla maanvaraista, läpäisevää ja istutettavaa pintaa. Maanvaraisen pihan ansiosta hulevesien hallinta voidaan toteuttaa omalla tontilla ja kaupungin viherkertoimen toteutuminen on mahdollista saavuttaa. Piha-alueille on mahdollista istuttaa suureksi kasvavia puita. Lisäksi Isonniitynkadun molemmin puolin on tarkoitus istuttaa uusia puita.

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

Sairaalatoiminnan poistuttua tavoitteena on muuttaa korttelin pääkäyttötarkoitus asumiseen. Vähintään puolet AK-korttelialueen korttelin kerrosalasta tulee olla asumista. Käyttötarkoituksen muutokset mahdollistavat laajojen puistoalueiden ja erinomaisten virkistysmahdollisuuksien keskelle sekä hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle uusia asuntoja noin 850 uudelle asukkaalle.

Uudet asuinkerrostalot sekä vanhaan sairaalarakennukseen rakennettavat asunnot, päivittäistavarakauppa ja kahvila- tai ravintolatoiminta vilkastuttavat alueen sosiaalista ympäristöä ja parantavat palvelutasoa. Kortteli tarjoaa alueelle monipuolisia asumisen vaihtoehtoja ja yhteistoimintamahdollisuuksia eri ikäisten ja eri elämäntilanteessa olevien ihmisten kesken.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä
- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa "Asemakaavan kuvaus".

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi (A2). Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan

19.8.2021) mukaan alue on keskustan maanalaisen kehittämisen kohdealuealuetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1955-2001. Voimassa olevissa kaavoissa alue on pääosin merkitty sosiaali- tointa, terveydenhuoltoa ja opetustoimintaa palvelevien rakennus- ten alueeksi (YSO). Alueella on myös katualuetta, puistoaluetta (VP) sekä pysäköintialuetta. (LP) ja (LPA). Pieni osa kaava-alueesta on kaavoittamatonta aluetta.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.6.2023.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt 31.5.2022 (337 §) Helsingin kaupungin 24. kaupunginosan (Kumpula) korttelin 24948 tonttia 7 koskevan kilpailuohjelman.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 31.10.2023 (547 §) varata alueen korttelista 24948 Kätilöopiston laatu- ja konseptikilpailun voittaneen ehdotuksen "Kumpulan Haikaranpesä" kehittämistä, kumppanuuskaavoitusta ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittaushuolto on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa osan korttelialueesta, osa (tontti 11) on yksityisomistuksessa

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristö- ominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asema- kaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2020 tontin omistajan hakemuksesta (tontti 11) ja muilta osin kaupungin aloitteesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Kaupunginmuseo
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Pelastustoimiala

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 24.2.–13.3.2020.

- Kaupunkiympäristön verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat. Asukastilaisuus pidettiin 27.2.2020 Käpylän peruskoulussa.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin, kaupunkikuvaan, kohteesta järjestettävän kilpailun lähtöaineistoon ja vaadittaviin selvityksiin sekä kävelyreitteihin ja joukkoliikenteen saavutettavuuteen. Aluetta palvelevien vesihuoltolinjojen todettiin olevan valmiiksi rakennettu. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että ennen kilpailun aloittamista tehtiin rakennushistoriallinen selvitys. Kilpailussa laadittavan ratkaisun lähtökohdaksi asetettiin rakennuksen pääasiallinen säilyttäminen ja uuden käytön vaatimien muutosten sopeuttaminen rakennuksen ominaisluonteeseen. Kaavaratkaisussa turvataan kulttuuriarvojen säilyminen suojelumerkinnöillä, jotka estävät rakennuksen purkamisen ja korostavat rakennuksen ominaispiirteiden säilyttämistä. Alueen nykyiset kävelyreitit korttelista julkisen liikenteen pysäkkien suuntaan säilytetään.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Kaupunginmuseo

Lisäksi kasvatuksen ja koulutuksen toimiala sekä sosiaali- ja terveystoimiala ilmoittivat, että heillä ei ole lausuttavaa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennusten käyttötarkoitukseen, arkkitehtuuriin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin, esteettömyyteen sekä puistoalueiden ja kävelyreittien säilymiseen. Mielipiteet on otettu huomioon kilpailuohjelman laatimisessa ja ehdotusten arvioinnissa sekä kaavoitustyössä. Kortteliin on tarkoitus mahdollistaa pääasiassa asumista sen eri muodoissaan. Nykyinen sairaalarakennus on tarkoitus säilyttää, korjata perusteellisesti ja kunnostaa kulttuurihistorialliset arvot huomioiden. Suunnittelulta ja toteuttamiselta edellytetään voimassa olevien esteettömyysmääräysten ja ohjeiden noudattamista. Nykyinen puistoalue kävelyreitteineen säilyy.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 31 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala, pelastuslaitos

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 11.11.2024

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Helsinki	Täyttämispvm	17.10.2024
Kaavan nimi	Kätilöopiston sairaala		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	09112926
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,4749	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0150
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,6280	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,4599

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	2,4749	100,00	42567	1,72	0,0036	7409
A yhteensä	1,1473	46,4	36000	3,14	1,1473	36000
P yhteensä						
Y yhteensä	0,3163	12,8	6567	2,08	-0,9398	-28591
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,5213	21,1			0,0039	
R yhteensä						
L yhteensä	0,4900	19,8			-0,2078	
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	0,3628	14,66	0	0,3628	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamerkinnyt

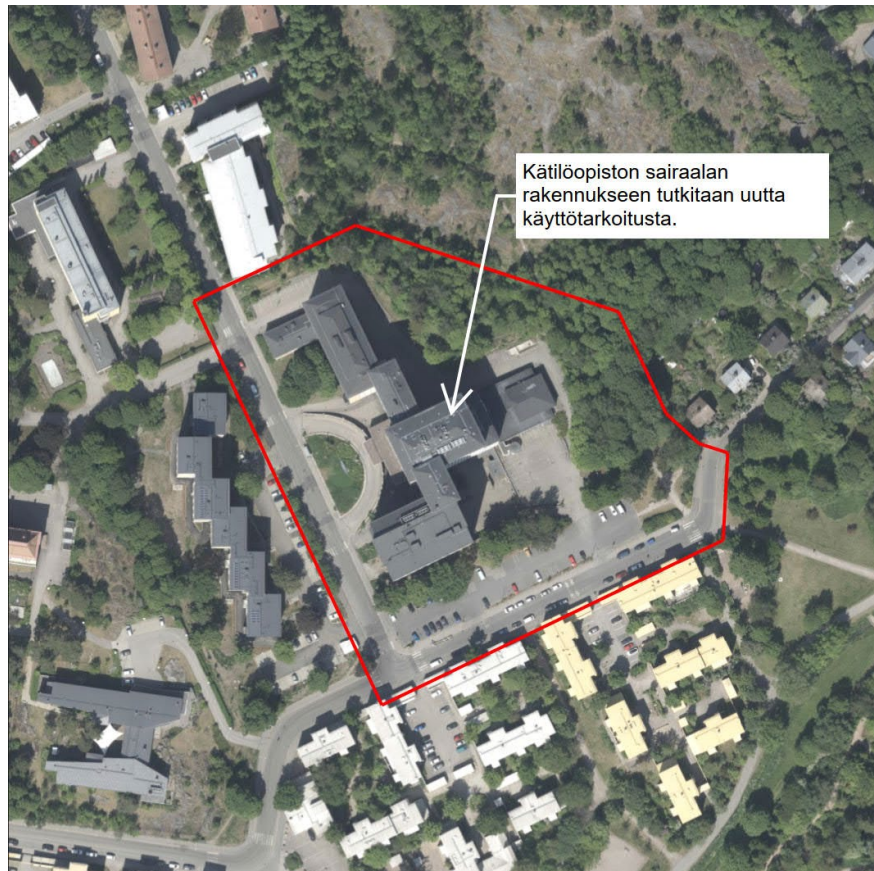
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	2,4749	100,00	42567	1,72	0,0036	7409
A yhteensä	1,1473	46,4	36000	3,14	1,1473	36000
AK-1	1,1473	100,0	36000	3,14	1,1473	36000
P yhteensä						
Y yhteensä	0,3163	12,8	6567	2,08	-0,9398	-28591
Y	0,3163	100,0	6567	2,08	0,3163	6567
YSO					-1,2561	-35158
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,5213	21,1			0,0039	
VP	0,5213	100,0			0,0039	
R yhteensä						
L yhteensä	0,4900	19,8			-0,2078	
Kadut	0,4900	100,0			-0,0235	
LP					-0,0558	
LPA					-0,1285	
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	0,3628	14,66	0	0,3628	0
map	0,3628	100,0		0,3628	

KÄTILÖOPISTON SAIRAALA, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

Sofianlehdonkadun varrella sijaitsevaan entiseen Kätilöopiston sairaalan rakennukseen tutkitaan uutta käyttötarkoitusta. Rakennuksen soveltuvuutta asumiseen ja majoitustoimintaan tutkitaan. Tavoitteena on rakennuksen pääasiallinen säilyttäminen, mahdollisesti osittainen purkaminen sekä täydentävä uudisrakentaminen. Suunnittelussa otetaan huomioon rakennuksen sijainti kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa ympäristössä.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemmin 11.2.2020 päivätyn suunnitelman. Suunnittelualueen rajauksia on tarkistettu kaavateknisistä syistä syksyllä 2024.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Kuva: Kätilöopiston sairaalan rakennukseen tutkitaan uutta käyttötarkoitusta

Suunnittelualueeseen kuuluvat Kumpulan kaupunginosassa sijaitseva entisen Kätilöopiston sairaalan tontti alkuperäisessä kokonaisuudessaan, sen viereisiä katu- ja puistoalueita sekä Isonniitynkadun varrella sijaitsevaa LPA-alue.

Nykyisen sairaalarakennuksen soveltuvuutta muun muassa asumiseen ja majoitustoimintaan tutkitaan. Tavoitteena on rakennuksen pääasiallinen säilyttäminen ja korjaaminen, mahdollisesti osittainen purkaminen sekä täydentävä uudisrakentaminen.

Kaavatyössä tutkitaan uusien asuntojen pysäköintipaikkojen ratkaisun lisäksi korttelissa nykyisin sijaitsevien naapurikortteleiden pysäköintipaikkojen uudelleenjärjestelyä ja mahdollista siirtämistä uuteen pysäköintilaitokseen.

Kätilöopiston rakennuksella on erityinen asema kaupunkirakenteessa ja maisemassa. Martti Välikankaan suunnittelema vuonna 1960 valmistunut rakennus on maamerkki, joka näkyy kauas Vallilan laakson yli sekä Pasilan suutaan. Rakennuksella on myös suuri symboliarvo noin puolen miljoonan helsinkiläisen syntymäpaikkana. Suunnittelussa otetaan huomioon rakennuksen asema kaupunkikuvassa ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa ympäristössä.

Kohteesta järjestettiin vuosien 2022-2023 aikana kaksivaiheinen laatu- ja konseptikilpailu asemakaavoituksen pohjaksi. Ensimmäisessä kilpailuvaiheessa kilpailijat esittivät luonnossuunnitelman. Kilpailun toiseen vaiheeseen valittiin kilpailuohjelman mukaisesti enintään kolme parasta kilpailuehdotusta. Toisessa vaiheessa kilpailijat laativat kilpailun järjestäjän kanssa käytyjen neuvottelujen ja jatkosuunnitteluohjeiden perusteella tarkennetun kilpailuehdotuksen sekä tarjouksen kilpailuehdotustensa mukaisen käyttötarkoitusten rakennusoikeuksien yksikköhinnosta sekä sairaalarakennuksen osalta. Tuomaristo päätti yksimielisesti kokouksessaan 25.9.2023 valita ehdotuksen "Kumpulan Haikaranpesä" Kätilöopiston sairaalan alueesta järjestetyn laatu- ja konseptikilpailun voittajaksi. Asemakaava laaditaan Helsingin kaupungin toimesta yhteistyössä kilpailun voittaneen ja kehittämisvarauksen saaneen tahon kanssa kumppanuuskaavoituksena. Asemakaavan valmistelu, käsittely ja hyväksyminen noudattavat maankäyttö- ja rakennuslain sääntelemää kaupungin normaalia kaavoitusprosessia ja päätöksentekojärjestystä muutoksenhakumahdollisuuksineen. Voittanut ehdotus toimii myös tulevan toteutuksen pohjana. Voittaja sitoutuu toteuttamaan alueelle kaavoitetut tontit vähintään voittaneesta suunnitelmasta ilmenevää laatutasoa- ja perusratkaisuja noudattaen.

Osallistuminen ja aineistot

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä **11.11.-11.12.2024** verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (käyntiosoite Sörnäistenkatu 1, ala-aula, avoinna ma-to klo 9-16, pe 10–15), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Kaavaehdotus on nähtävillä 11.11.-11.12.2024. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Kumpula-seura
 - Käpylä-seura
 - Hermann-Vallila seura
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Gasum Oy
 - Aurora Kaasunjakelu Oy
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Helsingin vanhusneuvosto
 - Helsingin vammaisneuvosto
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
 - kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
 - sosiaali- ja terveystoimiala

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriperintöön, luontoon, virkistykseen sekä liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa osan korttelialueesta, osa on yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin 11 osalta omistajan hakemuksesta ja tontin 7 osalta kaupungin aloitteesta. Kaupunki valmistele asema-kaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttö-sopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1955, 1957, 1985, 1986 ja 2001) ja niissä alue on merkitty sosiaalitointa, terveydenhuoltoa ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YSO), autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) sekä puistoksi (VP).

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016) alue on merkitty asun-tovaltaiseksi alueeksi A2.

Suunnittelualue sijaitsee maakunnallisesti arvokkaassa kulttuuriympäris-tössä.

Tontilla sijaitsee korkeimmillaan yksitoistakerroksinen Kättilöopiston sairaa-larakennus. Rakennuksen huono kunto johti sairaalatoiminnan loppumi-seen vuonna 2017. Osa rakennuksesta on yksityisessä omistuksessa omalla tontilla. Näissä tiloissa on ollut Metropolian toimintaa Myllypuron kampuksen valmistumiseen asti.

Tontti rajautuu koillisreunaltaan puistoon. Alueen kaakkoisreunalla, Isonnii-tynkadun varrella sijaitsee LPA-alue, jonka parkkipaikoista osa on ollut sai-raalan käytössä ja osa viereisten asuinkortteleiden käytössä.

Sairaalarakennusta vastapäätä (Sofianlehdonkatu 6) sijaitsee vuonna 1959 valmistunut asuntolarakennus. Sofianlehdonkadun eteläpään rakennusryh-mään kuuluvat myös viereinen Sofianlehdonkatu 5 (arkkitehtitoimisto Pek-kala-Seppänen 2002), Sofianlehdonkatu 7 (Pauli Salomaa 1952, sr-1, osa olympiarakennusten RKY-alueetta), Sofianlehdonkatu 8:n vastaanottokoti (Gunnar Taucher 1929, sr-2) ja Sofianlehdonkatu 8b (HKR/ Olli Leppämäki 1941). Isonniitynkadun eteläpuolella sijaitsee arkkitehti Reijo Jallinojan suunnittelema vuonna 1988 valmistunut laaja asuntoalue. Isonniitynkatu jatkuu itään Limingantienä, jonka pientalot on rakennettu pääosin 1920- ja 1930-luvuilla (suojeltu asemakaavamerkinnällä A/s).

Sijaintinsa ja korkeutensa johdosta Kättilöopistolla on kaupunkikuvallista merkitystä erityisesti näkymissä itään ja etelään.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Eeva Pirhonen, johtava arkkitehti, p. (09) 310 37319, eeva.pirhonen@hel.fi

Liikenne

Arttu Mäenpää, liikenneinsinööri, p. (09) 310 52458, arttu.maenpaa@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

Kaarina Laakso, projektipäällikkö, p. (09) 310 29355,
kaarina.laakso@hel.fi

Mikko Tervola, insinööri, p. (09) 310 44131, mikko.tervola@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Mirja Vallinoja, maisema-arkkitehti p. (09) 310 52186, mirja.vallinoja@hel.fi

Rakennussuojelu

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

Viestintä ja vuorovaikutus

Annika Alen, vuorovaikutusasiantuntija, p. (09) 52673, annika.alen@hel.fi

Matti Miinalainen, viestintäasiantuntija, p. (09) 310 31520, matti.miinalainen@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelmavahti) sekä sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp).

Helsingissä 11.2.2020

Anna-Majja Sohn
Tiimipäällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2020 tontin 11 osalta omistajan hakemuksesta ja muilta osin kaupungin aloitteesta
- suunnittelusta on tiedotettu ensimmäisen kerran vuoden 2018 kaavoituskatsauksissa



OAS

- OAS nähtävillä 24.2.–13.3.2020, asukastilaisuus 27.2.2020 Käpylän peruskoulussa
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin uutiset -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



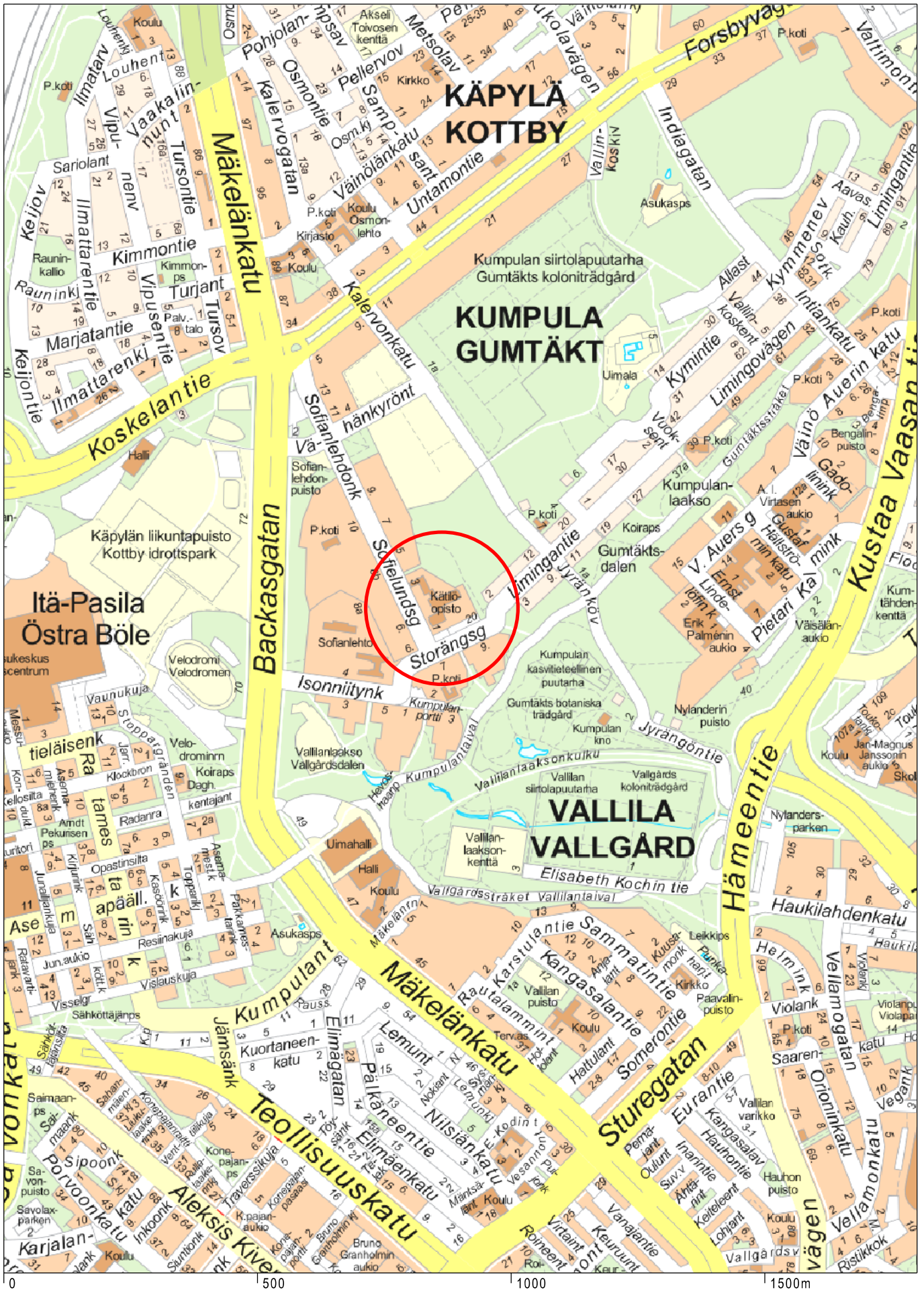
Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään lautakunnalle arviolta vuonna 2025
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.



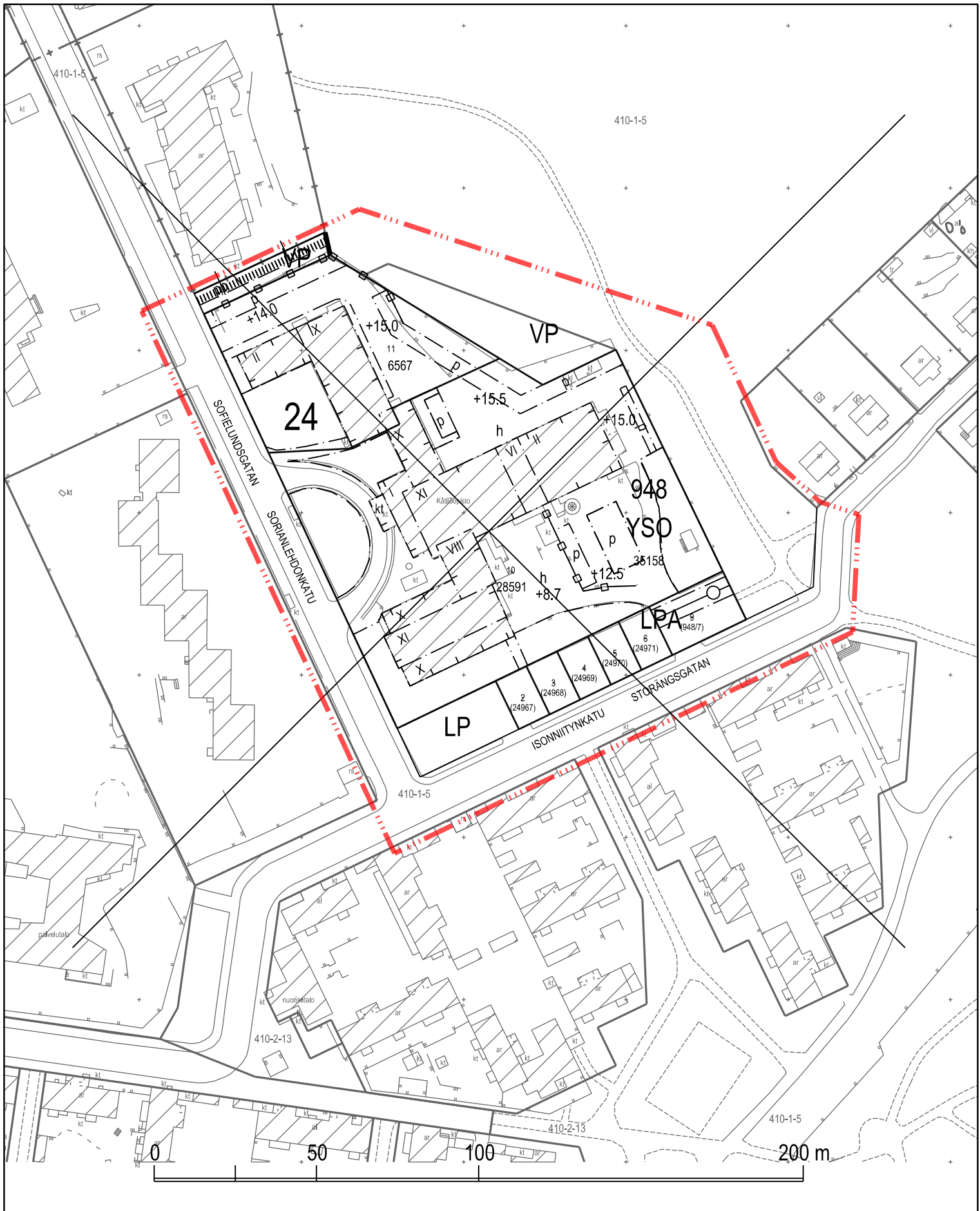
Sijaintikartta
 Kättilöopiston sairaala

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus
 Pohjoinen alueyksikkö / Pasila-tiimi



Ilmakuva
Kätilöopiston sairaala

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen alueyksikkö / Pasila-tiimi



Yhdistelmä asemakaavoista, jotka asemakaavan muutos nro 12926 voimaantullessaan kumoaa.

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.



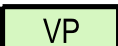







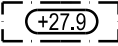
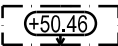
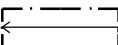
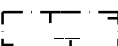
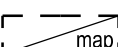
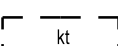
Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.

Sammanställning av de detaljplaner som upphävs då detaljplaneändringen nr 12926 träder i kraft.

Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.

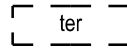
De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

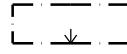
	Asuinkerrostalojen korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa myös opiskelija-asumista, palveluasuntoja, palveluasumisen yksiköitä ja näitä tiloja palvelevia yhteis- ja huoltotiloja sekä majoitus- ja liiketiloja.
	Yleisten rakennusten korttelialue.
	Puisto.
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
24	Kaupunginosan numero.
KUM	Kaupunginosan nimi.
24948	Korttelin numero.
12	Ohjeellisen tontin numero.
SOFIANLEHD	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston nimi.
6567	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
34100+1900	Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liiketilaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
V½	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
rak A	Rakennuksen tai rakennuksen osan tunnus.
	Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.
	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema.
	Vesikaton tulee muodostaa jatkuva kalteva pinta nousten nuolen osoittamaan suuntaan
	Rakennusala.
	Maanalainen pysäköintitila, sijainti ohjeellinen.
	Katoksen rakennusala, sijainti ohjeellinen.



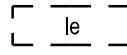
Ohjeellinen sisäänajo pysäköintitiloihin.



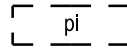
Terassin rakennusala, sijainti ohjeellinen. Terassin pinta-alasta 50% tulee toteuttaa niitty- tai ketokattona tai hulevesiä viivyttävänä kattopuutarhana.



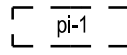
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



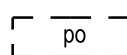
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.



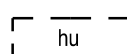
Asuntokohtaiselle pihalle varattu alueen osa.



Alueen osa, joka tulee rakentaa maantasokerroksen asuntoihin ja vapaa-ajantiloihin liittyviksi etupihoiksi, kulkuyhteyksiksi ja istutetuiksi alueiksi. Sijainti ohjeellinen.



Portaikolle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.



Hulevesien hallintaan varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.



Istutettava alueen osa.



Puin ja pensain istutettava alueen osa.



Istutettava alueen osa, jolla kaupunkikuvallisesti merkittävä puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa.



Säilytettävä puu.



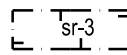
Istutettava puu.



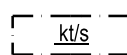
Tukimuuri, sijainti ohjeellinen.



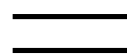
Tukimuuri, joka on säilytettävä tai uusittava alkuperäisen kaltaisena.



Kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokas suojeltava rakennus, jonka ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennusta ei saa purkaa.



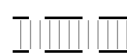
Suojeltava katos, joka on säilytettävä tai uusittava alkuperäisen kaltaisena.



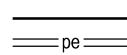
Katu.



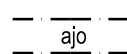
Aukiomainen alueen osa, joka on luonteeltaan julkinen. Alueelle on istutettava suureksi kasvavia puita.



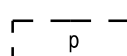
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.



Korttelin yhteinen huolto- ja pelastusreitti.



Ajoyhteys.



Pysäköintipaikka, sijainti ohjeellinen.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

AK-1 -KORTTELIALUEILLA:

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Vähintään 50 % korttelin kerrosalasta tulee olla asumista.

Majoitustoimintaa saa sijoittaa ainoastaan rakennusosiin A-B, B ja B-C.

Kaikissa asuinrakennushankkeissa on rakennettava asukkaiden käyttöön riittävästi yhteisiä vapaa-ajantiloja sekä vähintään yksi talopesula ja kuivaustila sekä yksi talosauna ja siihen liittyvä terassi, parveke tai muu ulkotila/tontti.

Rakennuksen kaikkiin kerroksiin saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja sekä teknisiä tiloja.

Asumista palvelevat yhteistilat saa rakentaa korttelin yhteisinä.

Kaikissa asuinhuoneissa on oltava suoraan ulos avautuva ikkuna.

B-osan ensimmäiseen kerrokseen, entisen sairaalan pääsisäänkäynnin yhteyteen on osoitettava kahvila-, ravintola-, liike- tai toimitiloja. Vähintään yksi tila on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

D-rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen, Sofianlehdonkadun ja Isonniitynkadun kulmaan on osoitettava asumista palvelevaa yhteistilaa tai kahvila-, ravintola-, liike- tai toimitilaa.

KAUPUNKIKUVA, RAKENNUSSUOJELU JA RAKENTAMINEN

AK-1 - JA Y-KORTTELIALUEELLA

Katolle tai julkisivuun sijoitettavat aurinkopaneelit ja muut vastaavat energiakeräimet on integroitava rakennuksen arkkitehtuuriin ja niiden on oltava maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukkaita.

Katolle tulevat ilmanvaihtokoneet tulee suunnitella osana rakennuksen arkkitehtuuria.

Jätetilat tulee sijoittaa rakennuksen sisään.

Säilyvä rakennus:

Rakennuksen ulkoarkkitehtuurin ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennuksen massoitteita, aukotuksen periaatteita ja julkisivumateriaaleja ei saa olennaisesti muuttaa.

Ikkuna-aukkojen laajentaminen pystysuunnassa sekä kevytrakenteisten ripustettujen parvekkeiden tai ranskalaisten parvekkeiden lisääminen on mahdollista.

AK-1 - KORTTELIALUEELLA

Säilyvä rakennus:

Rakennusosien A- ja A-B vähäinen korottaminen on mahdollista. Rakennuksen vesikaton ylintä sallittua korkeusasemaa ei saa ylittää. Kattomuotoa eikä kaltevuutta saa muuttaa. Julkisivun korotetut osat eivät saa hahmottaa rakennuksesta erillisinä.

B-osan kaksikerroksisen takaosan saa purkaa. Osan purettavasta rakennuksesta saa korvata uudisrakentamisella.

Keskeinen arvokas säilytettävä sisätila on A-B-osan porrashuone, jonka arkkitehtuuriltaan hallittu kokonaisuus on säilytettävä.

Uudisrakentaminen:

Uusien rakennusten julkisivujen tulee olla paikalla muurattuja ja rapattuja. Väriytyksen on sovelluttava ympäröiviin rakennuksiin ja katukuvaan. Rakennusten julkisivupintojen aukotuksen tulee olla tasajakoinen ja yhtenäinen.

Uudisrakennukset tulee jäsentää pienempiin osiin siten, että vierekkäiset osat ovat eri korkuisia. Rakennusosissa on oltava vuorotellen joko viisto katto, kattoterassi tai viherkatto. Katon on oltava tummaa konesaumattua peltiä.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa

Maantasokerroksessa tulee jokaiseen asuntoon liittyä oleskelupiha tai terassi.

Maantasoon ei saa muodostua parvekerakenteiden rajaamia käyttämättömiä tiloja.

Parvekkeita ei saa kannattaa maasta.

Isonniitynkadun varrella ensimmäisen kerroksen asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 m viereisen kadun pintaa ylempänä.

PIHAT JA ULKOALUEET

AK-1- JA Y-KORTTELIALUEELLA:

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Liittyminen puistoon tai toiseen tonttiin tulee toteuttaa saumattomasti.

Suuret tasoerot tulee rakentaa terassein, joihin liittyy istutuksia. Tukimuurit on rakennettava maatiilestä tai luonnonkivistä.

Kaikki maanlaiset tilat on sijoitettava ja rakennettava siten, ettei niistä tai niiden rakentamisesta aiheudu vahinkoa rakenteille tai kulttuurihistoriallisille arvoille. Tiloja rakennettaessa tulee alueen puustoa pyrkiä säilyttämään mahdollisimman hyvin.

Piha-alueet tulee rakentaa yhteiskäyttöisiksi.

Yhteiskäyttöiset pihat tulee toteuttaa korttelikohtaisen kokonaissuunnitelman mukaan.

AK-1 KORTTELIALUEELLA:

Piha-alueen pinta-alasta vähintään 30 % tulee olla maanvaraista istutettavaa, tai läpäisevällä pinnoitteella päällystettyä, maanvaraista aluetta. Alueelle on istutettava suureksi kasvavia puita

Pihalle ei saa sijoittaa autopaikkoja eikä jätehuoltoa.

Pihakansi tulee rakentaa ja istuttaa leikki- ja oleskelualueeksi ja muuhun piha-alueeseen liittyväksi.

Asuntojen terassit ja pihat on rajattava muusta piha-alueesta tukimuurein ja/tai istutuksin. Tukimuurit on rakennettava maatiilestä tai liuskekivistä.

Pysäköintilaitokseen ja pihaan liittyvät maaston korkotasot on sovittava ympäröiviin korkotasoihin maisemaan sopivin luiskin tai vähäisesti terassoitava maastoon.

Sofianlehdonkadun puoleiset ulkoalueet on rakennettava yhteiskäyttöiseksi, asumista palvelevaksi, luonteeltaan julkiseksi ulkoalueeksi.

Tonttien piha-alueet on suunniteltava ja rakennettava koko korttelialueen yhteiseen käyttöön.

Y-KORTTELIALUEELLA:

Sofianlehdonkadun puoleinen ulkoalue tulee olla luonteeltaan julkinen.

Y-korttelialueen kautta tulee mahdollistaa huolto- ja pelastusreitti AK-1 korttelialueille.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Pysäköintitilojen ilmavaihtoratkaisut tulee järjestää siten, ettei niistä aiheudu ilmalaatu- tai meluhaittaa asunnoille, ulko-oleskelutiloilta tai ympäristölle. Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilma tulee johtaa rakennuksen kattotasolle asti. Raitis ilma tulee ottaa riittävän etäältä päästölähteistä.

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen ottamista kaavan käyttötarkoitukseen.

RAKENNETTAVUUS

Yleisiä alueita vasten olevat rakenteet tulee rakentaa siten, etteivät yleisiltä alueilta johtuvat hulevedet vaurioita rakenteita.

Olemassa olevien rakennuksen osien käyttötarkoituksenmuutoksissa tulee huomioida rakennuksen osien yhteiset rakenteet sekä muutoksen vaikutukset palo- ja pelastusteknisiin ratkaisuihin.

Olevien maanalaisten tilojen ja rakenteiden läheisyydessä tulee suunnittelussa ja toteutuksessa huomioida olevien rakenteiden sijainti ja vahvistamistarpeet siten, ettei niille aiheuteta haittaa.

Pihakanteen rakennettavat savunpoistoluukut tulee suunnitella osana piharakenteita ja rakennuksen arkkitehtuuria.

ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Asuinkerrostalon hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettamaa rakennusajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen raja-arvoa. Raja-arvo on mahdollista ylittää rakentamispäivän tai asemakaavan tietyjen vaatimusten vuoksi rakennusajankohtana voimassa olevien kaupungin määrittelemien poikkeusten mukaisesti.

Hulevesien viivytys tulee järjestää samassa korttelissa sijaitsevien tonttien yhteisinä ratkaisuin.

Tasakattojen tulee olla kattopuutarhoja tai hulevesiä viivyttäviä viherkattoja. Korkeintaan puolet tasakattojen alasta saa olla toiminnallista, vettä läpäisemätöntä alaa. Katolle sijoitettavien välttämättömien teknisten laitteiden tulee sopia rakennuksen arkkitehtuuriin ja ne tulee suunnitella luontevaksi osaksi viherkattoa.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikat tulee sijoittaa maanalaisiin pysäköintitiloihin, ellei muita paikkoja ole erikseen asemakaavakartassa osoitettu.

Vieras pysäköintipaikkoja voi sijoittaa Sofianlehdonkadun puoleisille ajoluiskille.

Autopaikkojen määrät ovat:

- asuinkerrostalot vähintään 1 ap/135 k-m² asuinkerrosalaa
- liiketilat enintään 1 ap/90 k-m²
- majoitustoiminta enintään 1 ap/220 k-m²
- palveluasuminen enintään 1 ap/320 k-m²
- yleisten rakennusten korttelialue enintään 1 ap/180 k-m²

Liikumisesteisten autopaikat eivät lisää autopaikkojen kokonaismäärää. Opiskelija-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. Jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrää vähentää 20 %. Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai osoittaa muulla tavoin varaavansa asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen kokonaismäärästä vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautoa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.

Jos toteutetaan vähintään 50 auton pysäköintipaikat keskitetysti siten, että niitä ei nimetä kenellekään, voidaan laskentaohjeen antamasta autopaikkojen pysäköintipaikkamäärästä vähentää 10 %.

Tonttien 24967/1, 24968/1, 24969/1, 24970/2 ja 24971/1 autopaikkoja tulee sijoittaa tontille 24948/12 yhteensä 40.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä:

- asuinkerrostalot 1 pp / 30 k-m². Näistä vähintään 75 % tulee olla helposti ajamalla saavutettavissa.
- liiketilat 1 pp / 50 k-m²
- majoitustoiminta 1 pp / 30 k-m²
- palveluasuminen 1 pp / 50 k-m²

Yleisten rakennusten korttelialueen pyöräpaikkamäärä päätetään erillisen pysäköintiselvityksen pohjalta.

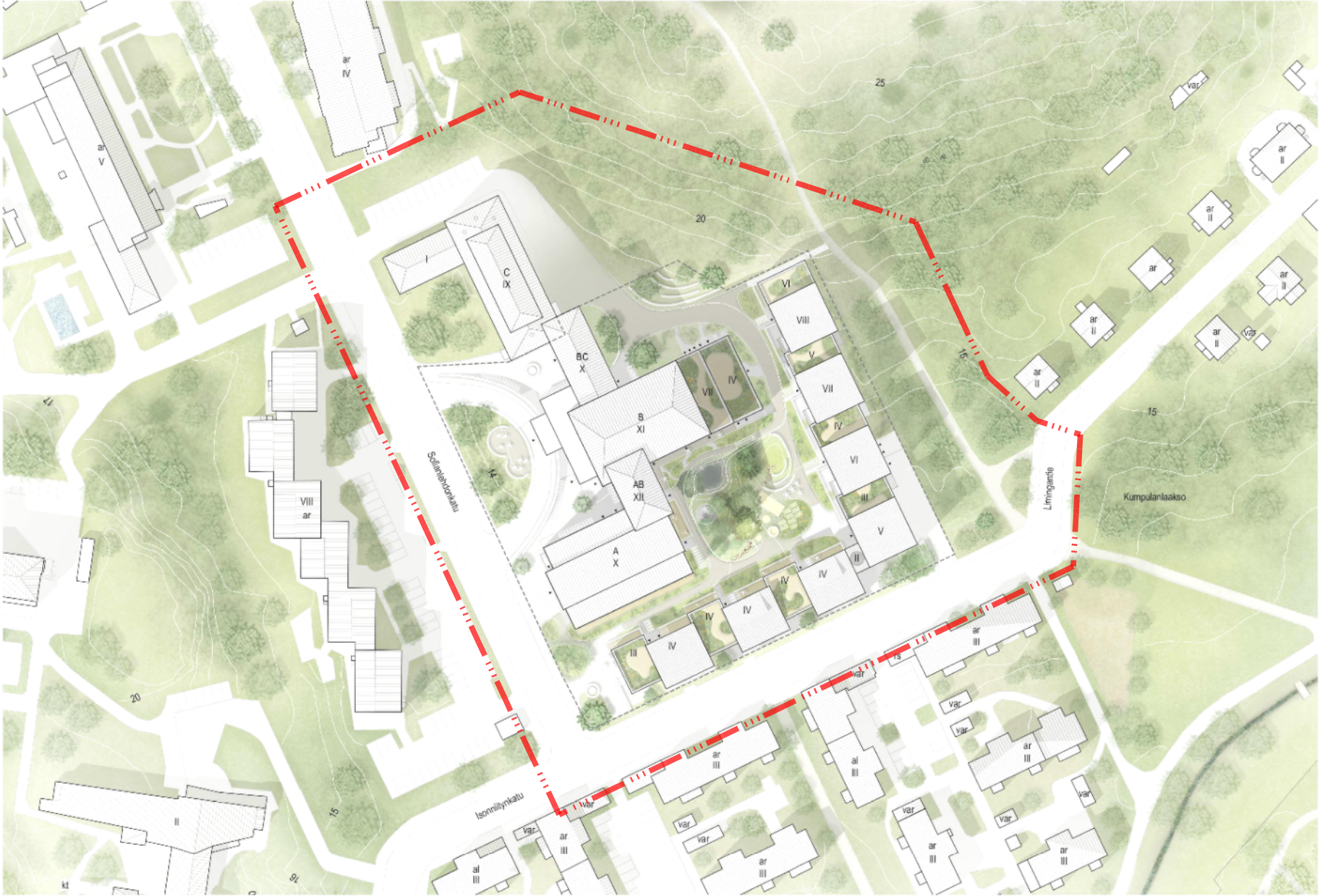
Laadukkaasta ja suuremmasta pyöräpysäköintiratkaisusta saa vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköinnin lisäpaikkaa kohden kuitenkin enintään 5 % laskentaohjeen määräämästä autopaikkojen kokonaismäärästä.

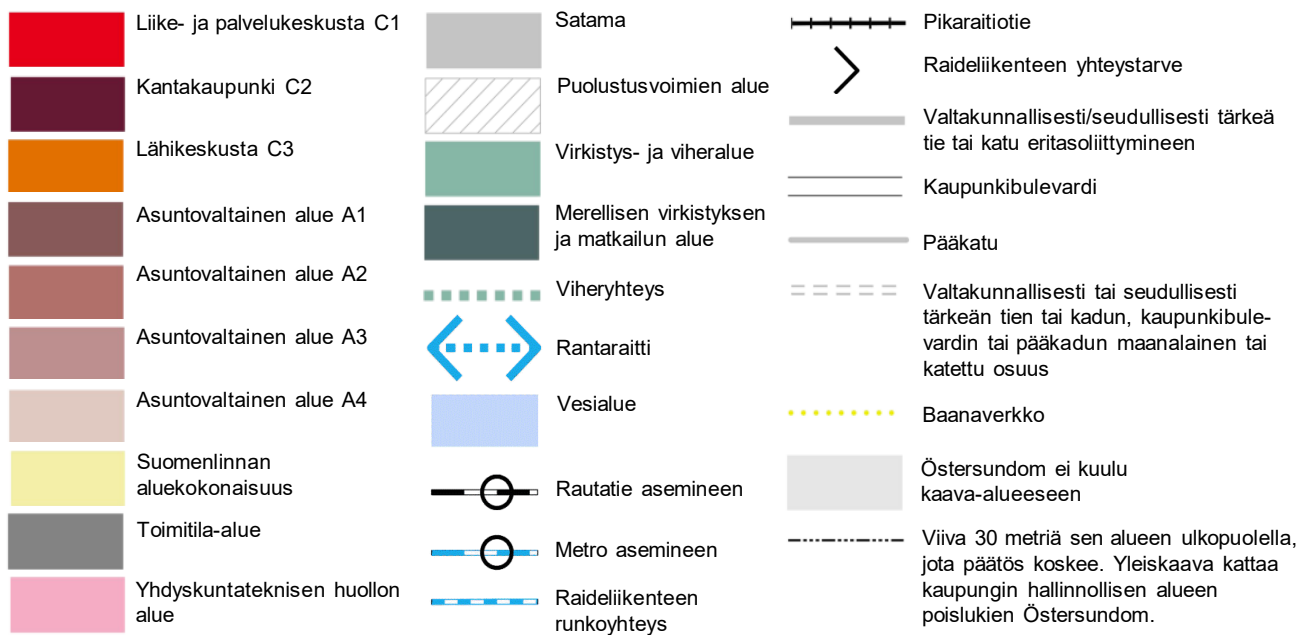
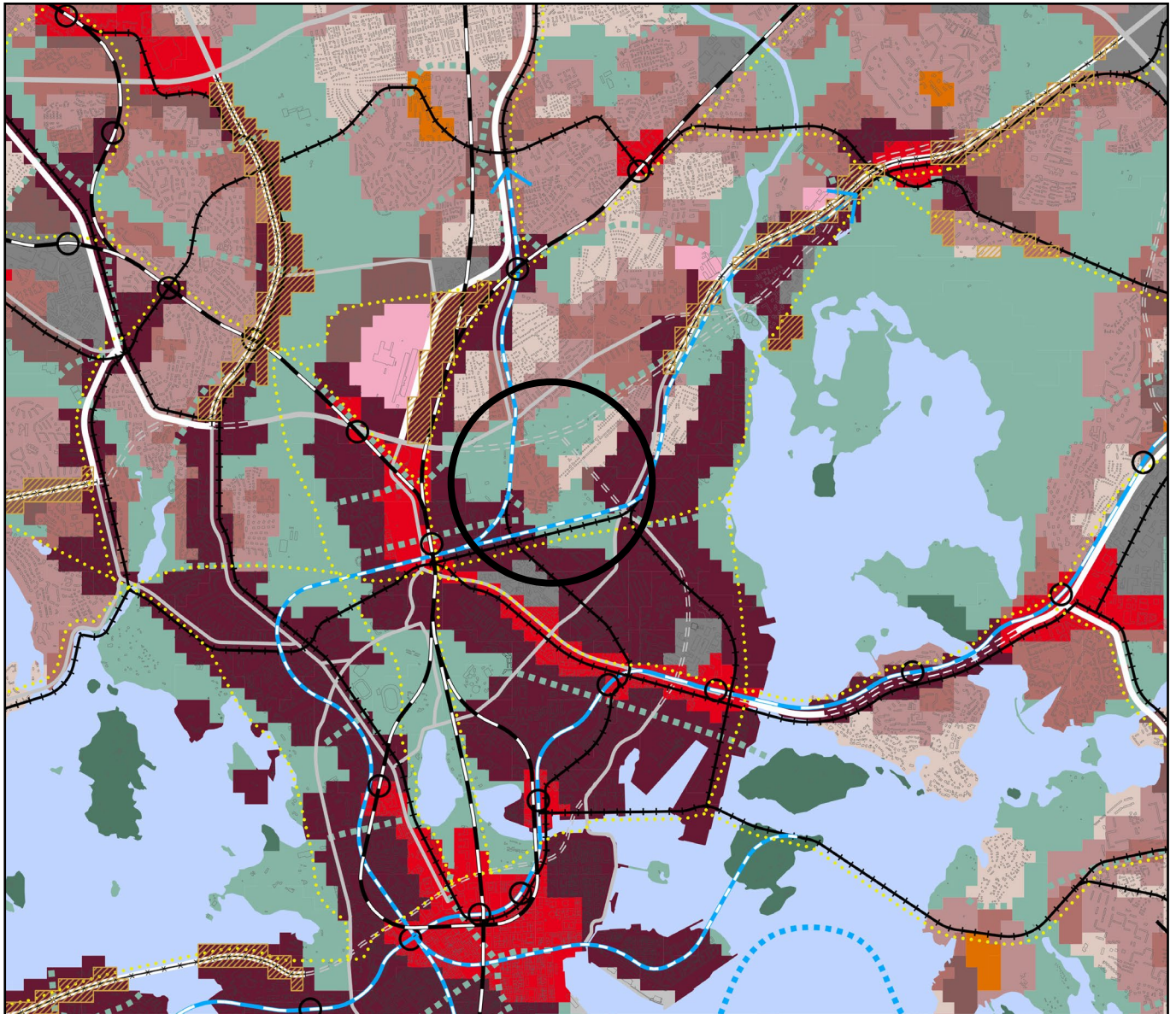
Kaikissa polkupyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

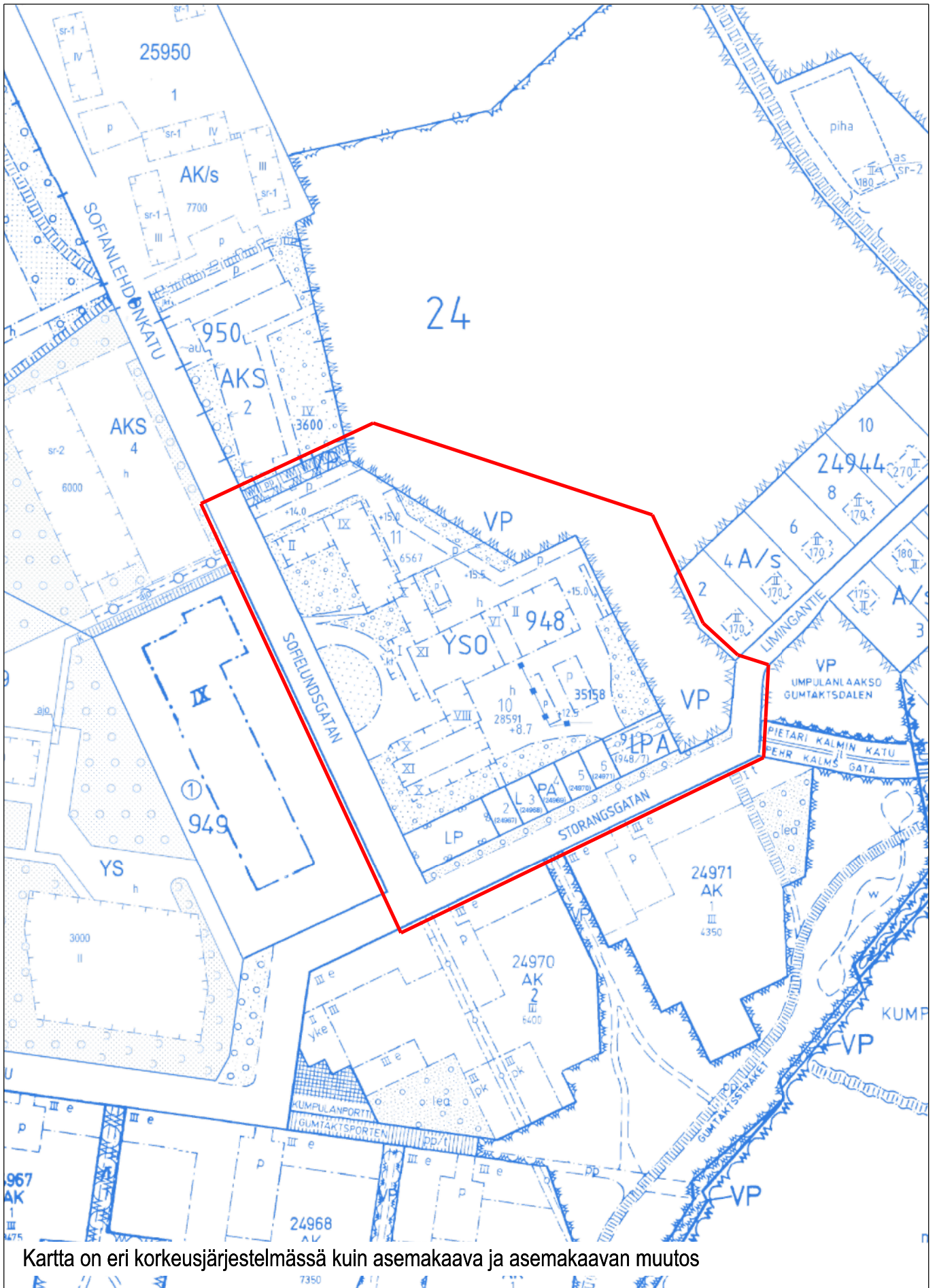
Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Havainnekuva

12926 Kätilöopiston sairaala



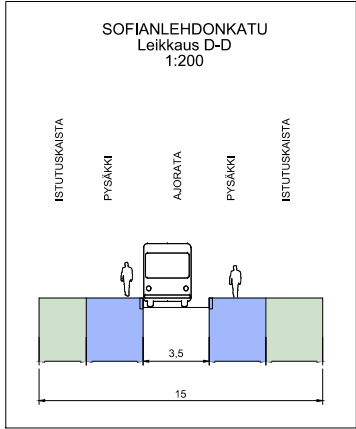
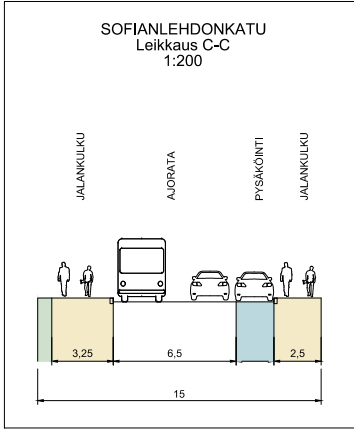
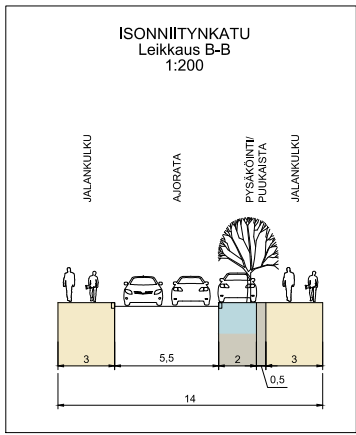
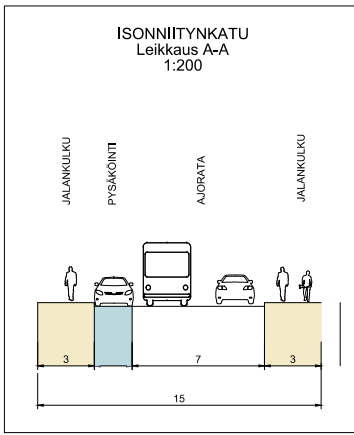
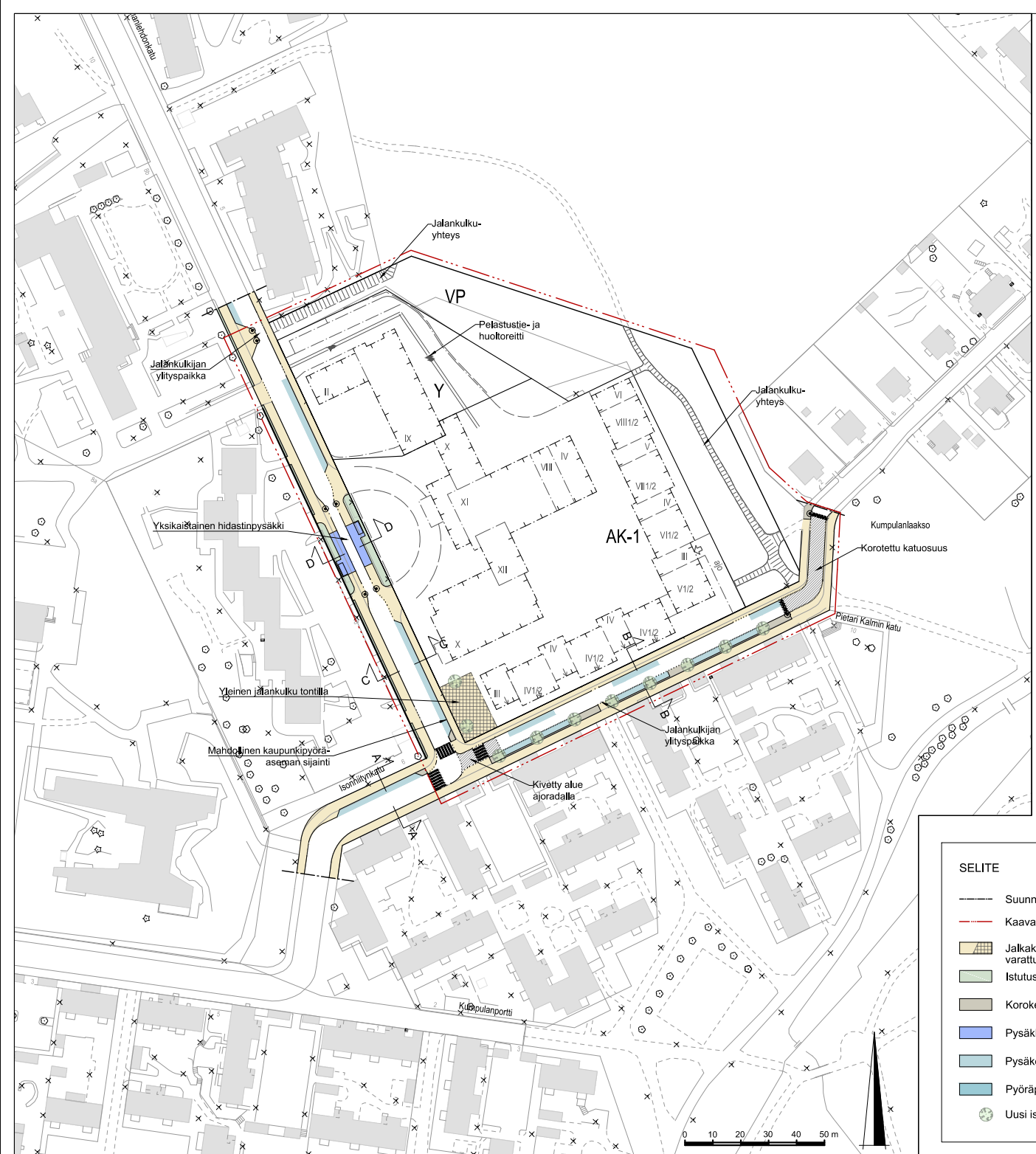




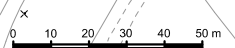
Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaava ja asemakaavan muutos

Ote ajantasa-asemakaavasta
Kätilöopiston sairaala

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen alueyksikkö / Pasila-tiimi



- SELITE**
- Suunnitelma-alueen raja
 - Kaava-alueen raja
 - Jalkakäytävä / yleiselle jalankululle varattu osa tontilla
 - Istutuskaisia
 - Koroke / erotuskaista
 - Pysäkki
 - Pysäköinti
 - Pyöräpysäköinti
 - Uusi istutettava puu



Helsinki Kaupunkiympäristön toimiala		Liikenne- ja katusuunnittelu	
Kaupunginosa 24. Kumpula			
KÄTILÖOPISTON LIIKENNESUUNNITELMA			
Liikennesuunnitelma			
Mittakaava	Diagrammi	HEL 2018-010684	Piirustusno
1:1000	Hanke	5764_1	7718
	Asemakaava	12926	Tasokoordinaatioto
	Katusuunnitelma		ETRS-GK25
	Käsitellyt		Korkausjärjestelmä
			N2000
			Päiväys
			11.11.2024
			Muutettu pvm
			Hyväksyjä
			Reetta Putkonen
			Tarkastanut
			Jouni Korhonen
			Laatunut
			Arttu Mäenpää

Kättilöopiston rakennukset

Kuvaliite suojelukohteista

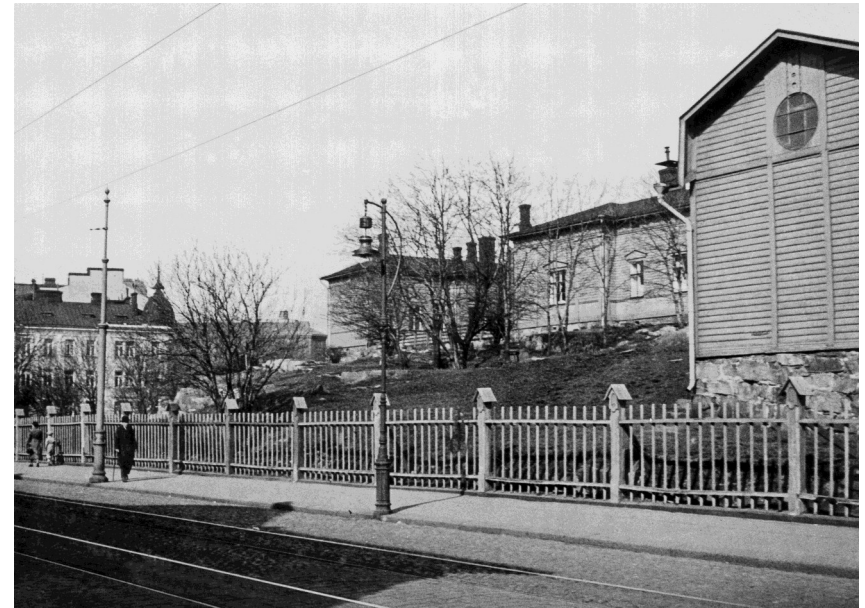
21.10.2024



Taustaa

Kätilöopetus siirrettiin vuonna 1833 Turusta Helsinkiin yliopiston yhteyteen. Ensimmäiset vuosikymmenensä synnytyslaitos toimi Kruununhaassa Vanhan klinikan kiinteistössä, kunnes uusi sairaala (Axel Hampus Dalström ja Georg Wilenius 1878) valmistui Tehtaankadun ja Neitsytpolun kulmauksessa sijaitsevalle tontille. Ullanlinnan Kätilöopisto oli ns. paviljonkisairaala, jonka toiminnot sijoituivat erillisiin rakennuksiin. Suomen valtion sitoutui lokakuussa 1954 rakentamaan sitä varten vuokraamilleen kahdelle tontille Kumpulaan kätilöopiston poliklinikoineen ja neuvoloineen sekä tarpeelliseksi katsottavat asuin- ja muut rakennukset. Kätilöopiston poliklinikka ja neuvola olivat helsinkiläisten käytettävissä henkilöiden lukumäärään ja varallisuuteen katsoen rajoituksitta. Nykyinen sairaalarakennus valmistui vuonna 1960 ja ensimmäisenä käyttövuotena sairaalassa syntyi 5 687 lasta. Sairaala oli valtion omistuksessa vuoteen 1986 saakka, jolloin se siirtyi Helsingin kaupungin omistukseen nimellisellä yhden markan hinnalla. Vuonna 2000 Kätilöopiston sairaalasta tuli osa Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiriä ja HYKS:ää. Sairaalan toimintoja alettiin siirtää asteittain muihin toimitiloihin lokakuusta 2017 lähtien. Viimeiset synnyttäjät vastaanotettiin 18.10.2017. Osa sairaalan osastoista jatkoi toimintaansa vuoden 2018 alkuun saakka. Sairaalan ovet sulkeutuivat lopullisesti 29.3.2018.

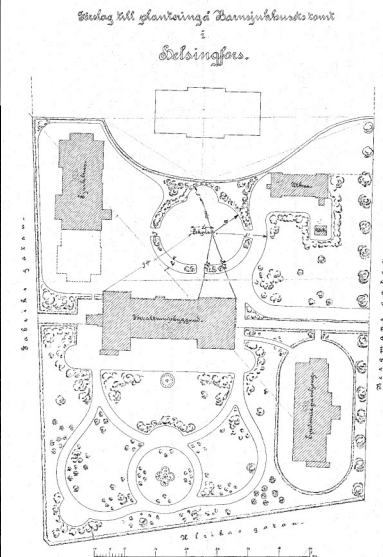
Kätilöopiston rakennukset Tehtaankadun suunnasta. Valokuva: W. W. Wilkman 1934. HKM



Vanhan Kätilöopiston pihaa (Tehtaankatu 1 - Neitsytpolku 11), purkutyöt käynnissä vuonna 1969. Valokuva: Kari Hakli. HKM



Tehtaankadun paviljonkisairaalan istutussuunnitelma, HKA

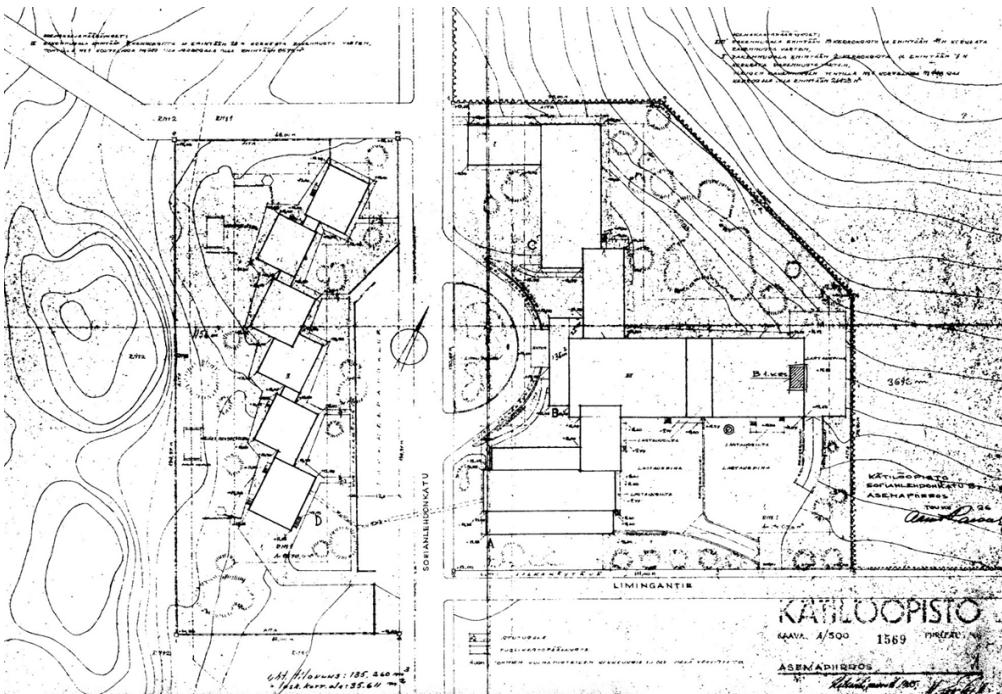




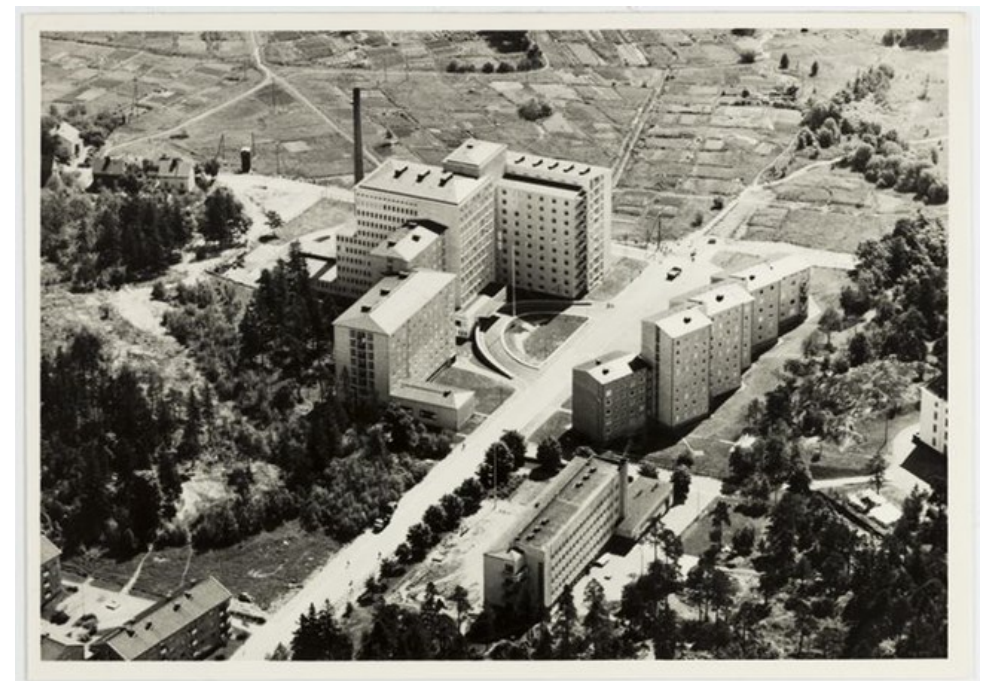
Rakenteilla oleva Kättilöopisto keväällä 1959.

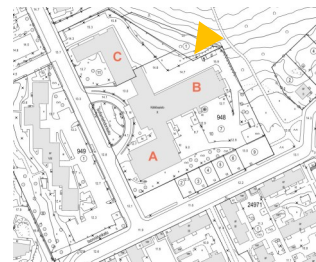
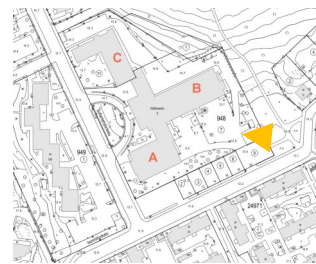
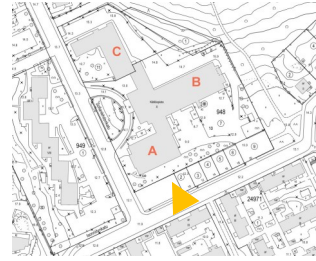
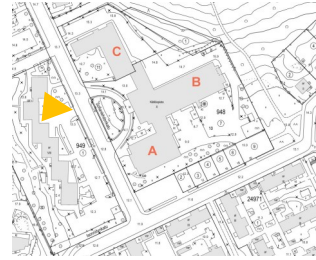
Valokuva: Constantin Grünberg. HKM

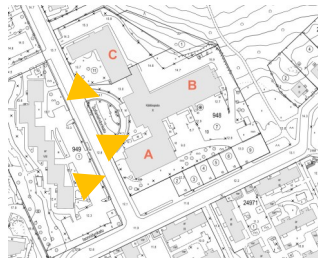
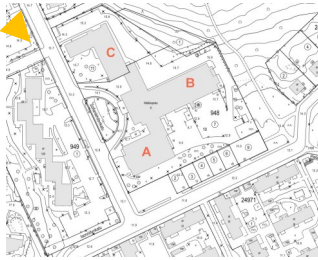
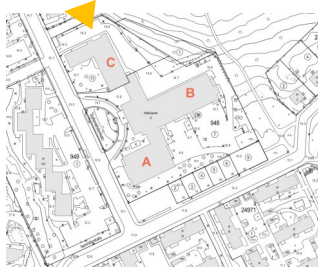
Kättilöopiston asemapiirros vuodelta 1955. HKA



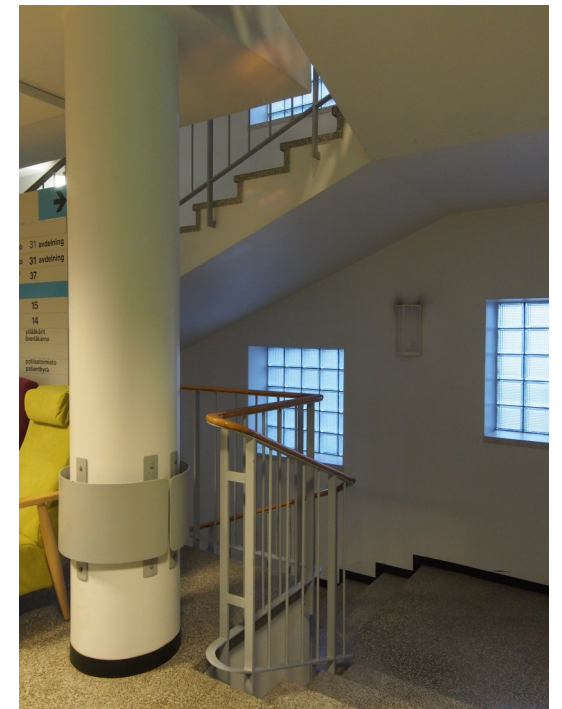
Ilmakuva 1960-luvulta. Valokuva: Albin Aaltonen, MV







Ylhäällä: vasemmalla näkymä sisäänkäynniltä Sofianlehdonkadulle, oikealla 9. kerroksen ruokala. Alhaalla: A- ja B-osien välisen porrashuoneen sisätiloja.















Kätilöopiston sairaala

Asemakaavan viitesuunnitelma 16.10.2024

Anttinen Oiva Arkkitehdit



Toiminnallinen konsepti	3
Yleistä	
Alueen palvelut	
Campus nuorille aikuisille	
Monipuoliset asunnot	
Yhteinen korttelipiha	
Digitaalinen verkosto	
Tekniset ratkaisut	4
Yleistä	
Korjattavien osien rakennustekniset työt	
Uudisosien rakennetekniset työt	
Pysäköintirakennuksen rakennetekniset työt	
Palotekniset ratkaisut ja pelastautuminen	
Laajuustiedot ja jatkokehitys	5
Kerrosalat	
Autopaikat	
Tunnistetut jatkokehitystarpeet	
Kilpailuvaiheen suunnitelma-aineisto 2023	6
Kaukokuvat, katuperspektiivit, havainnekuvat	7
Liittyminen ympäristöön	21
Asemapiirros	22
Pihasuunnitelma	23
Asuntojen muuntojouston periaatteet, uudisosa	26
Pohjapiirustukset	28
Alueleikkaus ja aluejulkisivut	43
Leikkaukset	44
Julkisivut	46
Pysäköinti- ja liikennejärjestelyt	50
Päivittäistavarakaupan huoltoyhteys (päivitetty luonnos)	51
Pelastuslaitoksen nostopaikat (päivitetty luonnos)	51

YLEISTÄ

Kortteli on suunniteltu erilaisista asukasryhmistä ja näille suunnatuista palveluista muodostuvalle kylämäiselle yhteisölle. Kortteliin sijoittuu laaja kirjo ja tasapainoinen kokonaisuus asumisen eri malleja ja asukasryhmiä: erilaisia perheitä, yksinasuvia, kansainvälisiä opiskelijoita, nuoria aikuisia, seniorieja, tukea tarvitsevia ikäihmisiä jne.

Asukkaiden ikäjakauman, perheeseen ja asumisen tarpeiden vaihdellessa syntyy lähtökohdat rikkaalle kokonaisuudelle erilaisia asuntoja sekä niitä tukevia tiloja. Kortteliin sijoittuu mm. opiskelija-asuntoja, senioriasuntoja, vaihtelevan kokoisia asuntoja erilaisilla parveke- ja terassiratkaisuilla, perheasuntoja omalla sisäänkäynnillä ja pihalla, kaksikerroksisia ja parvelliisia asunto-ja sekä pitkälle vietyä muuntojoustavuutta.

Yhteiskuntavastuullinen ajattelu läpäisee koko toiminnallisen konseptin, joka monipuolisilla asumisen sisällöillä ja arkea sujuvoittavilla palveluilla tukee Kumpulan kehitystä elävänä ja monipuolisena kaupunginosana. Yhteiset sisä- ja ulkotilat toimivat luontevina kohtaamispaikkoina ja kutsuvat vierailijoita myös ympäröiviltä alueilta, jolloin kortteliin syntyy eloisa ja yhteisöllinen ilmapiiri.

ALUEEN PALVELUT

Alkuperäinen pääsisäänkäynti pihoineen ja rampeineen säilytetään. Se toimii myös jatkossa pääsisäänkäyntinä aulaan, jossa toimii korttelin yhteinen ravintola/kahvila sekä on yhteydet opiskelijoiden tiloihin. Ravintola/kahvila -kokonaisuus mahdollistaa jatkossa rakennuksessa vierailioiden kaikille kaupunkilaisille ja kesäisin pääaulan yhteydessä olevaa pihaa voidaan hyödyntää tarjoihiin.

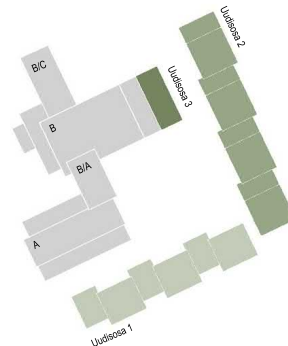
Pääsisäänkäynnin edessä olevalle tasolle lisätään porrasyhteydet alas pihakannen tasolle. Pihakannetasolla, pääsisäänkäynnin pihalle avautuu myös kaikille avoin ruokakauppa, pieniä liiketiloja, pyörähuolto sekä yhteistiloja. Kerrosta alemmaksi on suunniteltu 24h kuntosali. Arkea sujuvoittavat toiminnot tukevat alueen palveluverkostoa ja osaltaan myös korttelin uutta identiteettiä alueen uutena keskuskorttelina.

CAMPUS NUORILLE AIKUISILLE

B-osaan ja sen siipiin (A/B- ja B/C- välisosat) sijoittuu lyhyempi- ja pidempiaikaisempaa majoitusta tarjoava campus nuorille aikuisille, opiskelijoille, kansainvälisille vaihto-opiskelijoille, oppilaitosten vierailuille tutkijoille ja luennoitsijoille. Tarkoituksena on tarjota asuntoja vaihteleviin tarpeisiin lukukaudeksi, vuodeksi, koko opiskelujaksiksi tai työuran alkuun. Osa asunnoista varataan lyhytaikaisemmille vierailijoille sekä tilapäistä majoitusta esim. kesätöiden ajaksi tarvitseville.

Asukkailla on käytössään poikkeuksellisen laajat yhteistilat. Kerroksiin sijoittuu erilaisia yhteistiloja, kuten suuri keittiö- ja ruokailutila, erilaisia peli-, tv- ja oleskelualueita sekä hiljaisia opiskelutiloja. Myös yhteispuesalat toimivat kohtaamispaikkoina.

Kompaktit studioasunnot on varustettu omalla minikeittiöllä ja kylpyhuoneella. Tilaratkaisu perustuu asuntojen mittojen mukaan suunniteltuihin, kestäviin ja



korjattaviin kiintokalusteisiin, jotka jatkavat campuksen tunnelmaa. Samalla tuetaan helppoa muuttoa lyhyemmäksi aikaa tarvittavaan asuntoon ja vältetään lyhyen elinkaaren omaavan väliaikaisen kalustuksen hankkimista.

Tavoitteena on helpottaa muuttoa ensimmäiseen omaan asuntoon tarjoamalla käyttövalmis asunto tarvittavilla palveluilla samassa korttelissa. Pienehköt asunnot ja runsaat yhteistilat lisäävät sosiaalista kanssakäymistä ja tukevat siirtymistä uuteen elämänvaiheeseen. Konsepti tuo Helsinkiin kaivatun uudenlaisen asumisen mallin, joka laajentaa asumisen tarjontaa ja mahdollisuuksia nuorille aikuisille.

MONIPUOLISET ASUNNOT

Asuntokonversio A-osaan

Säilytettävän A-osan maantasokerrokseen sijoittuvat rivitalomaiset asunnot urbaaneille lapsiperheille. Asunnoilla on oma erillinen sisäänkäynti pihan puolella olevan terassivyöhykkeen kautta. Rakennuksen muissa kerroksissa on ulokkeelliset ranskalaiset parvekkeet sekä suuremmissa asunnoissa lasittamattomat ulokeparvekkeet. Asuntotyytit vaihtelevat tilavista kaksioista suurempiin perheasuntoihin. Ylimpiin kerroksiin on suunniteltu kaksitasoisia asuntoja sekä yksitasoisia ullakkoasuntoja. A-osan asunnot on suunnattu pääasiassa pieniperheille, jotka arvostavat rakennusten historiaa ja ominaispiirteitä, asunnoista avautuvia näkymiä sekä korttelin palvelutasoa ja kodin jatkeena olevia jaettuja tiloja, joita voi käyttää työssä, arjessa ja juhlassa tarpeen mukaan.

Uudisosat

Uudisrakentamisessa lähdetään laajasta muuntojoustavuudesta kaikissa asuntotyypeissä ja kokoluokissa aina pienasunnoista väljempiin perheasuntoihin. Asuntojen harkittu mitoitus yhdistettynä märkätilojen ja ikkunoiden sijoittamiseen mahdollistaa monipuolisen käytettävyyden sekä tilaratkaisujen muokattavuuden elinkaaren aikana. Asuntojen muutostyöt on toteutettavissa kevyin ratkaisuin asukslähtöisesti. Näin saadaan ihmisille heidän tarpeiden ja toiveiden mukaisia asuntoja sekä vähennetään raskaiden korjausten tarvetta ja päästöjä rakennuksen elinkaaren aikana.

Muuntojoustavuuden lisäksi asuntoihin on haluttu tuoda paikkaan sovitettuja erityispiirteitä sekä ympäristön pientalomitakaavan ominaisuuksia. Asunnot liittyvät monipuolisesti ulkotiloihin parvekkein, ranskalaisin parvekkein ja terassipihoin. Kadun puolella omat sisäänkäynnit mahdollistavat myös muut käyttötarkoitukset asuntojen yhteyteen, myös mahdolliset pienet työ- ja liiketilat.

Asunnot on suunnattu kohderyhmälle, joka arvostaa vireää kontekstia, hyviä julkisen ja kevyen liikenteen yhteyksiä, ulkoilu- ja liikuntamahdollisuuksia kävelyetäisyydellä sekä alueen palveluiden tukemaan helppoa arkea. Ajatus tilojen jakamisesta jatkuu mm. yhteiskäyttöisten saunojen sekä kattoterassien muodossa.

Osa asunnoista voidaan toteuttaa senioriasuntoina. Senioriasuntojen väljät pohjaratkaisut mahdollistavat monipuolisen käytön ja tarvittaessa pidemmänkin aikavälin avustajan läsnäolon. Ikähaitarin nuoremmassa päässä asuntojen käyttö rinnastuu tavanomaisiin asuntoihin ja yläpäässä kotipalveluin tuettuun vanhusasumiseen.

YHTEINEN KORTTELIPIHA

Eri-ikäiset rakennukset liittyvät kokonaisuudeksi korttelipiha ympärille. Samalla tavalla muodostavat uudet asukkaat ja vaihtelevat ikäryhmät sosiaalisesti monimuotoisen yhteisön, jonka keskipisteeksi muodostuu piha ja sen toiminnot. Ihmisten luonnollinen kohtaaminen yhteisalueiden toimintojen yhteydessä mahdollistaa eri asukasryhmien synergian syntyä.

Piha-alueiden toiminnot ja tilat painottuvat niin, että kokonaisuudessa jokainen asukasryhmä löytää tarpeisiinsa parhaiten soveltuvat alueet. Yhteistöllisyyttä tukevat toiminnot kuten leikki ja kuntoilu, puutarhakeinut, ulkogrilli, viljelylaatikot tai kasvihuoneet, mehiläiskennot tai pörräispesäät, hedelmäpuut ja muut hyötykasvialueet muodostavat tärkeän osan pihan elementeistä, eri oleskelu- ja kokoontumismahdollisuuksien lisäksi.

Etupuutarhavyöhykkeet määrittelevät selkeän rajan pihan yhteistilan ja yksityisen tilan välille, kuten myös puistometsäalueen ja siihen rajautuvien asuntojen välille. Ihmisten läsnäolo omalla pihalla muodostaa myönteisen passiivisen valvonnan yhteiselle piha-alueelle. Myös rakennusten sisäänkäynnit on sijoitettu pihojen puolelle, jotta ihmisten läsnäolo pihatilassa korostuu. Eri asukkaiden kohtaamiset saapumisen ja lähtemisen yhteydessä vahvistaa yhteisöllisyyden, ja tätä kautta turvallisuuden tunnetta.

DIGITAALINEN VERKOSTO

Digitaalisten sovellusten avulla voidaan rikastuttaa sosiaalisia kontakteja sekä edistää vuorovaikutusta alueen asukkaiden kesken. Digitaalinen alusta toimii viestinnän, tapahtumien järjestämisen ja tiedonjakamisen keskuksena. Se mahdollistaa mm. varausjärjestelmän jaettujen tilojen, kuten saunan, harrastetilojen ja työskentelytilojen, varauksia varten sekä antaa tietoa korttelin palveluista ja harrastusmahdollisuuksista. Eri asukastyypeille voidaan räätälöidä omia sovelluksia, kuten senioriasumisen tilauspalvelut ja opiskelijoille suunnattu virtuaalinen ilmoitustaulu, jolla tiedotetaan aktiviteeteista ja mahdollisuuden olla yhteydessä muihin kampus-yhteisön opiskelijoihin.

YLEISTÄ

Kaikelle rakentamiselle pyritään saavuttamaan niin teknisesti, toiminnallisesti kuin esteettisesti mahdollisimman pitkä elinkaari sekä matala hiilijalanjälki. Rakennuksen peruskorjaus tehdään mahdollisimman ennallistaen, esimerkiksi parvekkeiden ja porrashuoneiden sekä julkisivujen pääteemojen, värien ja materiaalien osalta. Hankkeessa hyödynnetään vähähiilisiä ratkaisuja ja tavoitteellaan korkeaa kiertotalousastetta. Luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseen ja lisäämiseen kiinnitetään huomiota, ja hanke kunnioittaa sekä olemassa olevaa rakennuskantaa että Kättilöopiston alueen luonnonympäristöä.

KORJATTAVIEN OSIEN RAKENNUSTEKNISET TYÖT

Korjattavissa osissa tehdään mittavat purkutyöt. Tarkoituksena on pääsääntöisesti purkaa kaikki olemassa olevat rakenteet (mm. täydentävät rakenteet, ikkunat ja kaikki pintamateriaalit) kantaviin rakenteisiin asti. Jääviksi suunnitelluille rakennusosille teetetään tarvittavat kuntotutkimukset sekä haitta-ainekartoitukset.

Uusien jäykistävien ja kantavien seinien perustukset ulotetaan samaan tasoon nykyisten perustusten kanssa ja tarvittaessa ankkuroidaan kallioon. Rakennuksille uusitaan/lisätään salaojitus tarvittavilta osin ja perustukset tarkastetaan uusille kuormituksille. Vanhat alapohjat puretaan pääosin kellarikerroksista ja niiden salaojittusta, lämmöneristystä sekä kosteusteknistä toimivuutta parannetaan. Väli pohjien pintamateriaalit puretaan kautaltaan ja lisäksi huonkuntoisimmat osat (esim. kaksoislaattaväli pohjat) korjataan laajemmin tai uusitaan kokonaan. Lisäksi väli pohjien uudet kuormitukset sekä akustisten vaatimusten täytyminen varmistetaan. Yläpohjien vanhan kantavan laatan päältä puretaan kaikki vanhat rakenteet ja vesikattorakenteet uusitaan kokonaisuudessaan. Ulkoseinien sisäpuoliset rakenteet puretaan kantavaan teräsbetonirakenteeseen asti ja ulkoseinien lämmöneristystä parannetaan. Ulkoseinien ikkuna-aukoksia laajennetaan ja osin muutetaan, jonka johdosta olemassa olevia vanhoja palkkeja vahvistetaan teräsrakentein

tai manttelioimalla. Julkisivupinnoille tehdään kuntotutkimukset ja ne korjataan tai uusitaan tarvittavilta osin säilyttäen pääpiirteissään nykyinen rakennusten ilme. Korjaustapoihin voi tulla vielä muutoksia, kun lähtötiedot tarkentuvat ja suunnittelu etenee.

UUDISRAKENNUSTEN RAKENNETEKNISET TYÖT

Pääosa perustuksista tulee olemaan kallionvaraisia ja osa pysäköintirakennuksen päällä. Alapohjat ovat pysäköintirakennuksen päältä kannatettuja alapohjia. Väli pohjat toteutetaan joko paikallavalu- tai ontelo-/massiivilaattarakenteisina. Huoneistojen väliset seinät ovat pääosin kantavia teräsbetonisia väliseiniä. Ulkoseinien toteutusta tutkitaan harkkorakenteisina, toisena vaihtoehtona on vähähiilinen betoni. Valitusta teknisestä ulkoseinien toteutuksesta riippumatta julkisivujen pinnat ovat rapattuja, vastaten ulkonäöltään säilyviä rakennuksia. Uudisrakennusten asemointi ja toteutustapa tarkentuvat suunnittelun edetessä.

PYSÄKÖINTIRAKENNUKSEN RAKENNETEKNISET TYÖT

Rakennuksen perustukset tehdään kallionvaraisina louhitun kallion varaan ja rakennus salaojitetaan. Alapohjat toteutetaan vedenpaine-/maanvaraisena laattana. Väli pohjat ja yläpohjat on suunniteltu toteutettavan teräsbetonirakenteisina jälkijännittämällä ja niiden toteutuksessa huomioidaan tarvittavat rasitukset. Asuntojen porrashuoneiden pysäköintihalliin asti ulottuvat seinät toteutetaan teräsbetonirakenteisina. Pysäköintirakennuksen ulkoseinät ovat maanlaisia teräsbetonirakenteisia seinä. Pysäköintihallin eri rakennusvaiheissa kiinnitetään erityistä huomiota olemassa olevien rakennusten rakenteisiin. Pysäköintirakennuksen asemointi ja toteutustapa tarkentuvat suunnittelun edetessä.

PALOTEKNISET RATKAISUT JA PELASTAUTUMINEN

Nykyiset osat
Kättilöopiston nykyiset osat ovat paloluokkaa P1. Rakennuksen eri osilla ja kerrosten vaihdellessa on eri käyttötarkoituksia (asuminen, opiskejija-asuminen, senioriasunnot, liiketilat ja näitä tukevat tekniset-, apu- ja yhteistilat). Olevien rakennusten korkeudet ja lattitasojen korkeusasemat pihatasaosta vaihtelevat rakennuksen eri osilla.

Rakennukset on osastoitu kerroksittain, minkä lisäksi osastointivaatimuksiin vaikuttaa, onko kerroksessa asumista vai majoitustilaksi tulkittavaa asumista. Lähtökohtaisesti rakennukset liitetään osoitteelliseen paloilmoinjärjestelmään, koska opiskelija-asuntoja ollaan toteuttamassa yli 50 kpl. Nykyisiin rakennuksiin järjestetään kahdennetut poistumistiet.

Uudisrakennukset
Myös uudisrakennukset ovat paloluokkaa P1. Uudisrakennuksissa on omaehtoiset varatiejärjestelyt parvekkeiden kautta.

Ratkaisut
Kattopalojen sammutustyötä tukemaan sijoitetaan rakennuksen katon osien läheisyyteen (max.10m etäisyydelle) pelastuspaikkoja niiltä osin, kuin rakennus on alle 28 m korkuinen. Korkeimpiin osiin järjestetään sisäpuolinen sammutusreitti katoille.

Hankkeessa tullaan tarkastelemaan mm. julkisivujen uusiin aukotuksiin, tontin rajalla ilmeneviin pajorajoihin, kellareihin ja ullakkotiloihin sekä asuntojen sisäisiin poistumismatkoihin liittyviä kysymyksiä

Hankkeen lähtökohdat ja palotekniset ratkaisut on käyty läpi pelastuslaitoksen kanssa pidetyssä palaverissa 6.5.2024. Suunnitelmia kehitetään ja palotekniset ratkaisut hyväksytetään viranomaisilla käyttötarkoitusten, tilaratkaisujen ja julkisivumuutostarpeiden täsmennyessä. Tonttien välisistä paloteknisistä ratkaisuista sovitaan rasitteilla.

LAAJUUSTIEDOT

Kerrosalat rakennusosittain:

A-osa:	n. 9 000 kem2
AB-, B- ja BC-osat (mukaan lukien uudisosa B:n päädyssä):	n. 16 000 kem2
Uudisosa 1 (Rak. D):	3 800 kem2
Uudisosa 2 (Rak. E):	7 200 kem2
Kokonaiskerrosala mukaan lukien yhteistilat:	n. 36 000 kem2

Kokonaiskerrosalasta liiketilöiden vähimmäismäärä: n. 1 900 kem2

AUTOPAIKAT

Pysäköinti on ratkaistu maanalaisella kaksitasoisella pysäköintilaitoksella, joka sijoittuu pääosin pihakannen alle. Lisäksi kadunvarsilla ja tontilla on joitakin asiointipaikkoja. Autohalli varustetaan sähköautojen latauspisteillä.

Autopaikkavaatimukset:

Asuminen ja liiketilat	1 ap./135 kem2
Vieras pysäköinti	kadun varsilla
Naapuritonttien asunnoille yhteensä	40 ap.

Autopaikkalaskelma, mitoittava kerrosala 20 000 kem2:

Asuminen ja liiketilat 1 ap./135 kem2 = 148 ap.

Autopaikkavähennysten yhteenlaskettu kokonaismäärä 25%:

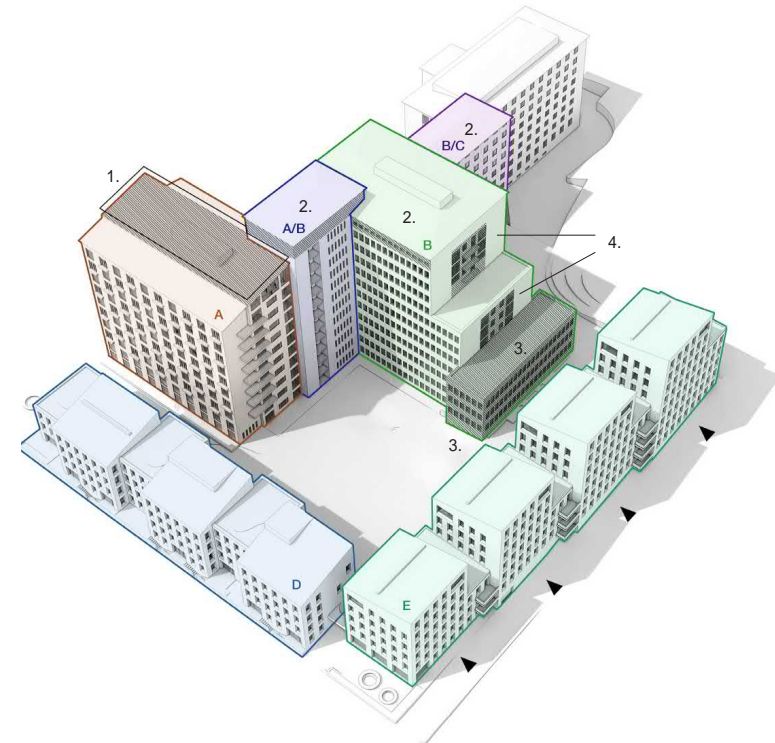
- laadukkaiden pyöräpysäköintipaikkojen lisääminen 5%
- yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuus 10%
- pysäköintipaikkojen keskittäminen ja nimeämättömyys 10%

Autopaikkamäärä vähennyksillä: 148 ap. x 0,75 = 111 ap.

Lisäksi pysäköintihalliin sijoitetaan tontilla nykyisin sijaitsevat naapureiden autopaikat: 111 ap. + 40 ap = autopaikkoja yhteensä 151 ap.

Tunnistetut jatkokehitystarpeet

1. Rakennus B katon keskiosan lappeen nosto 1,5- 2 m. Lisäksi muiden katon osien rakennevahvuuksien tarkistus ja mahdollinen tekninen nosto.
2. Rakennusten A, A/B ja B ylimpien kerrosten julkisivujen aukotusta tarkistetaan / asunnot
3. Rakennus B:n jatke / uudisosa: massoittelua tutkitaan opiskelija-asunnoille luontevaksi.
4. Rakennuksen B julkisivujen aukotusta kasvatetaan / opiskelijoiden yhteistilojen valoisuus.



Kilpailuvaiheen suunnitelma-aineisto 2023





















Sisäänkäyntiaukio Sofianlehdonkadun ja Isonniitynkadun risteyksestä



Uudisrakentamisen liittyminen Isonniitynkatuun



Uudisrakennusten kattomaisemaa

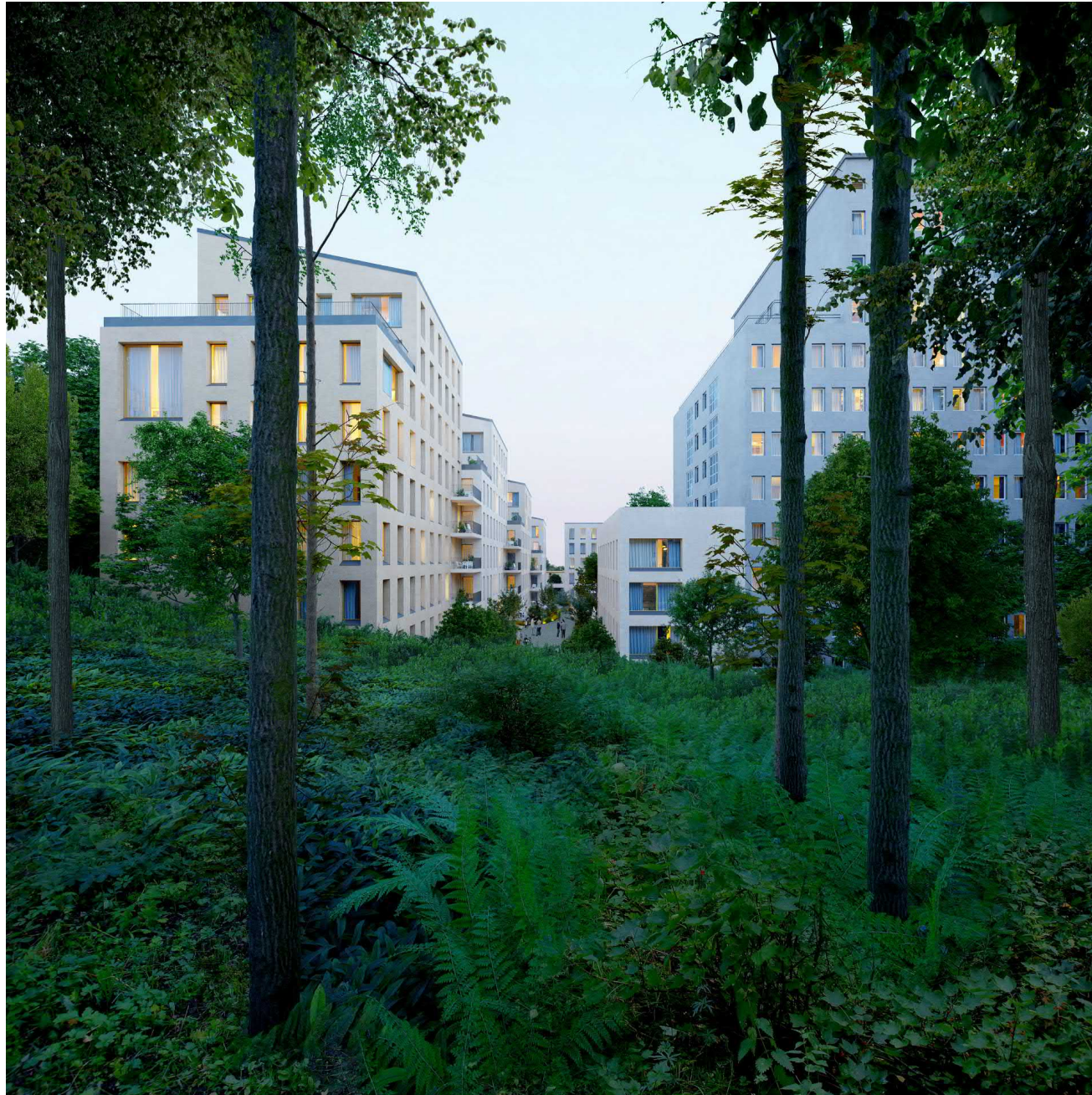


Sisäänkäyntiaukio Isonniitynkadun ja Limingantien risteyksestä



Näkymiä sisäpihalta



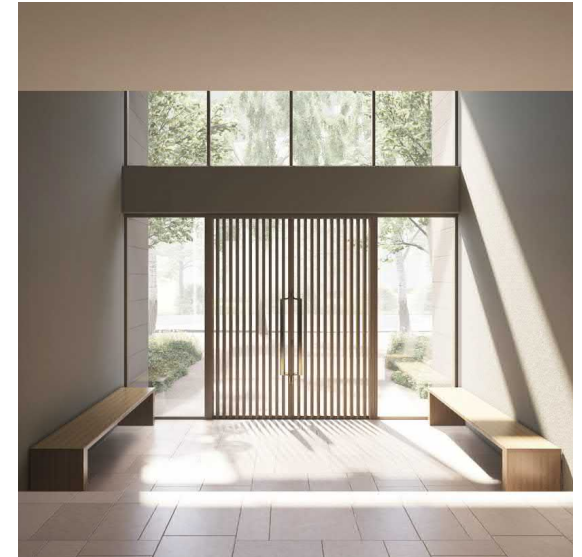




Näkymä A-osan asunnoissa toistuvasta ranskalaisesta parvekkeesta.

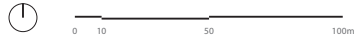


Näkymät A-osan sisäänkäynnistä

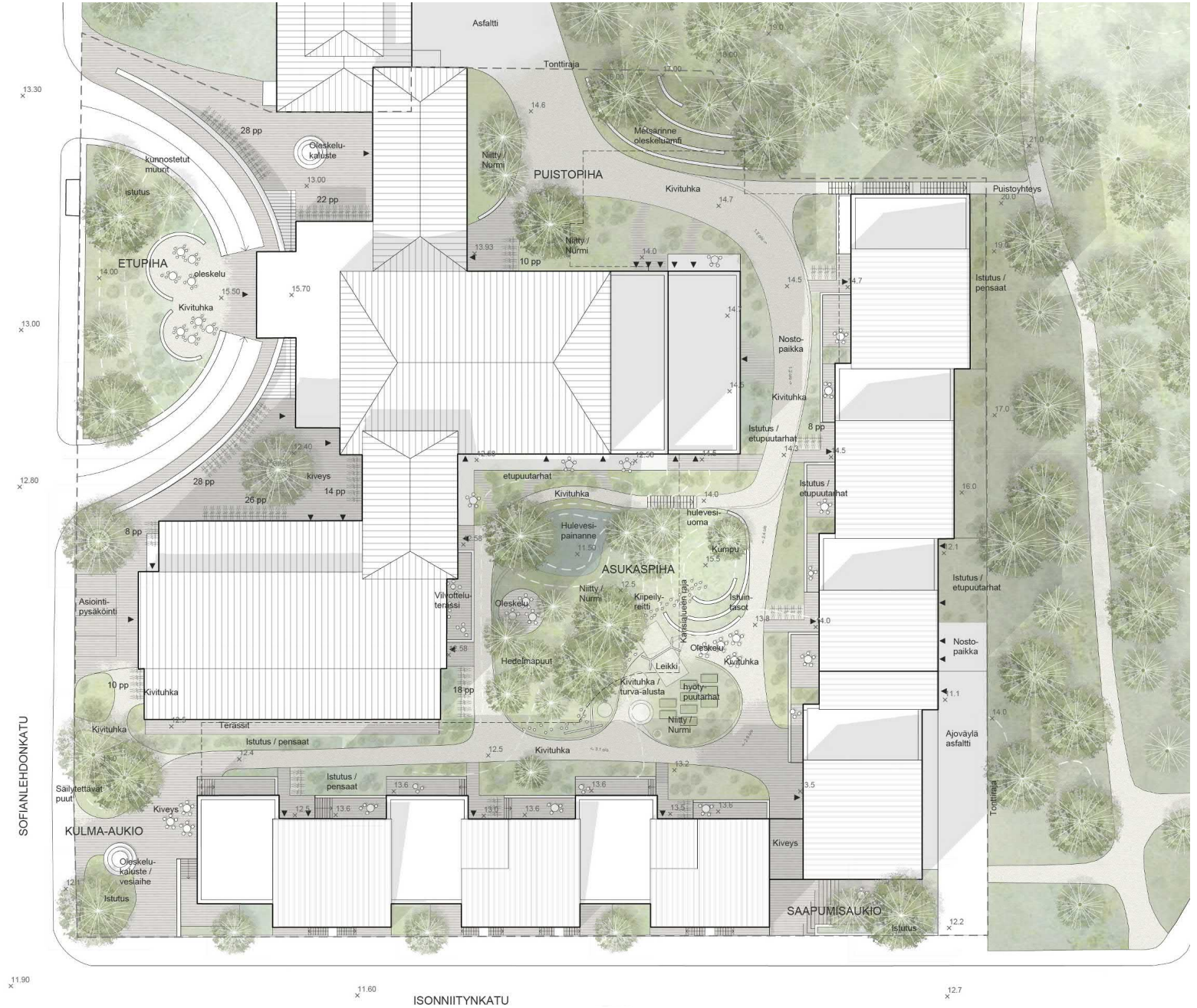
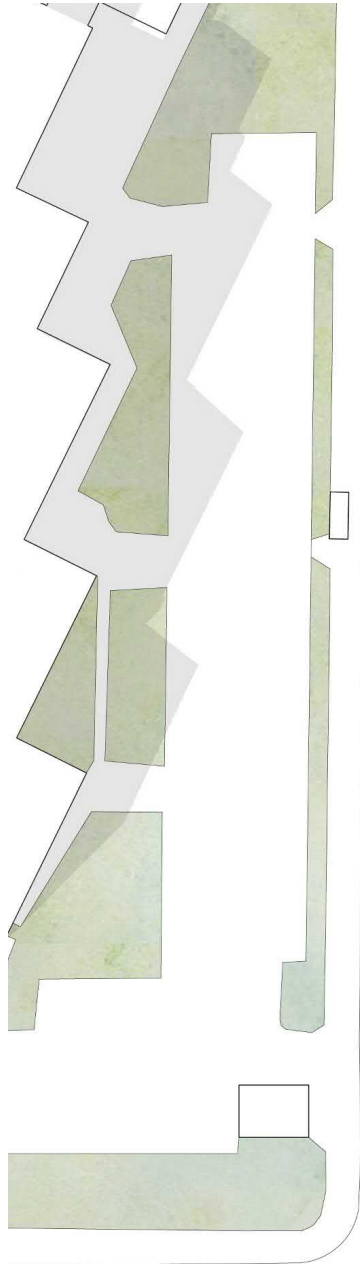


Kalustetutkielma opiskelija-asunnosta







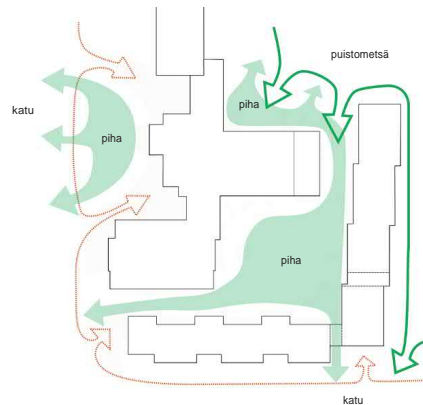
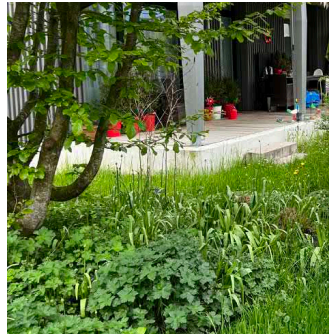
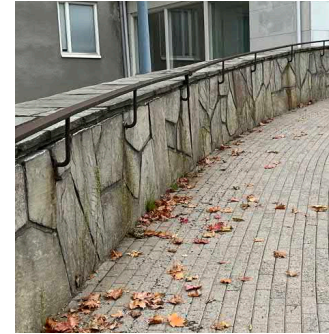
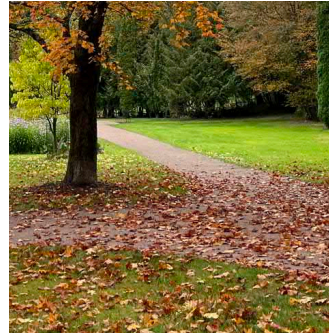




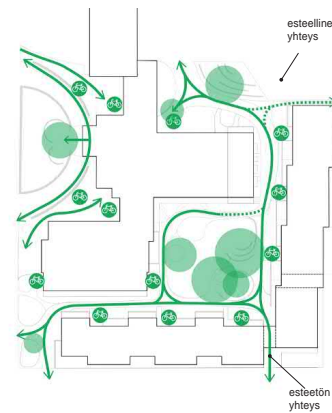
Ilmastoviisa ja kestävästi rakentuva korttelipiha



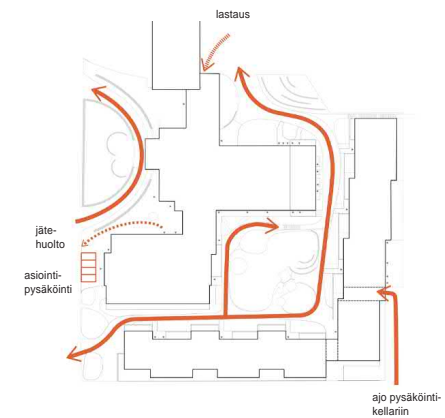
Piha-alueet korttelin dynamona



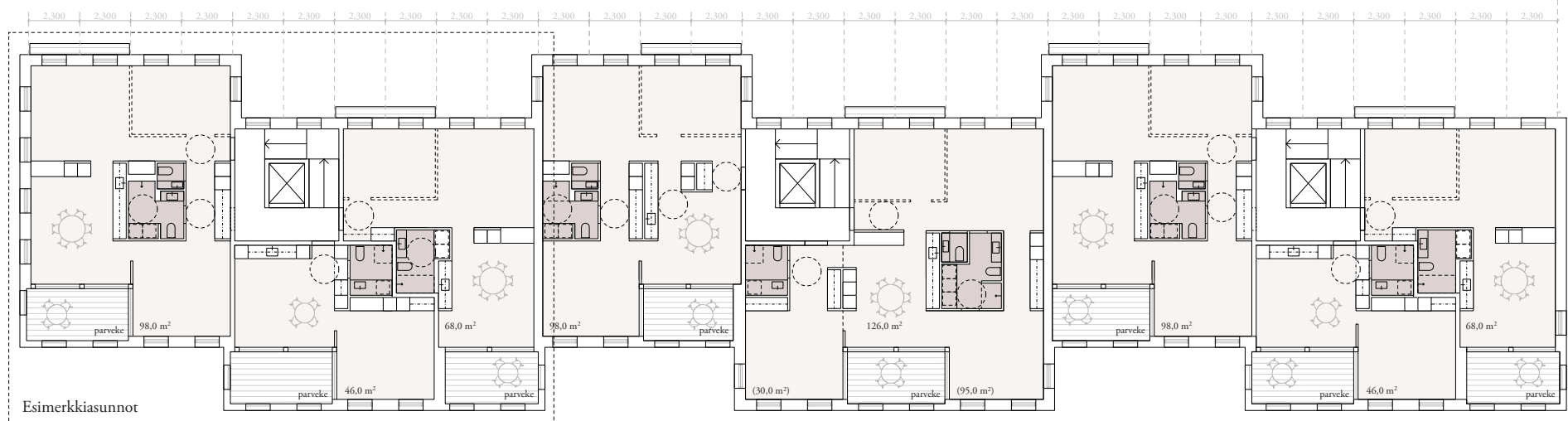
Viherverkostoon ja kaupunkitilaan liittyminen



Esteetömät jalankulkuyhteydet, toimintojen ja pyöräpysäköinnin sijainnit



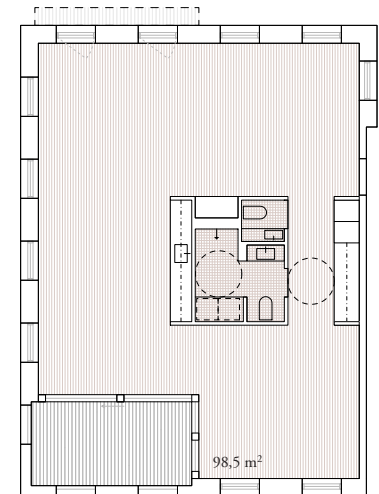
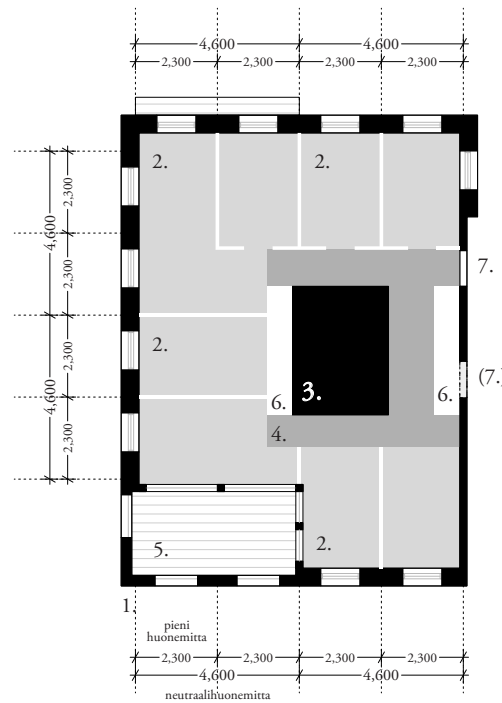
Liikenne- ja huoltojärjestely



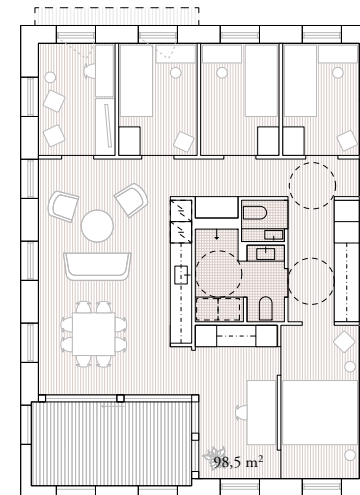
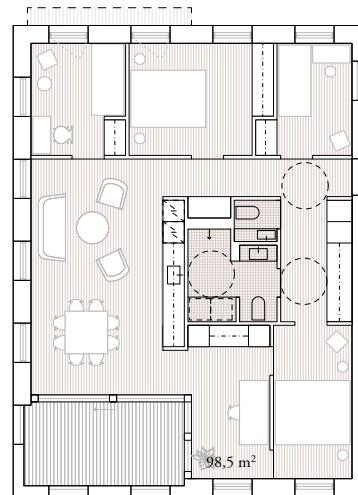
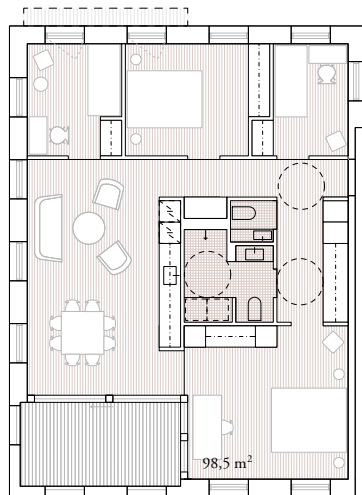
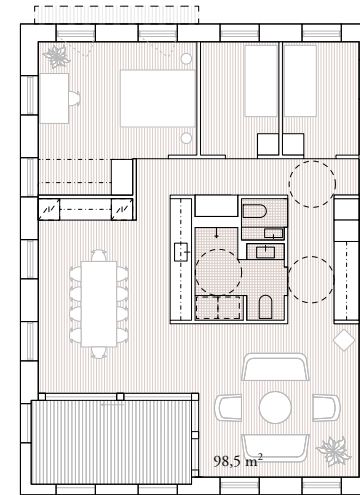
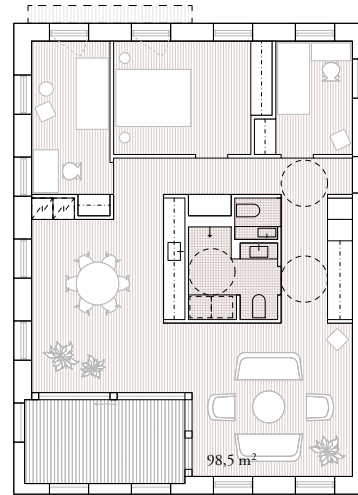
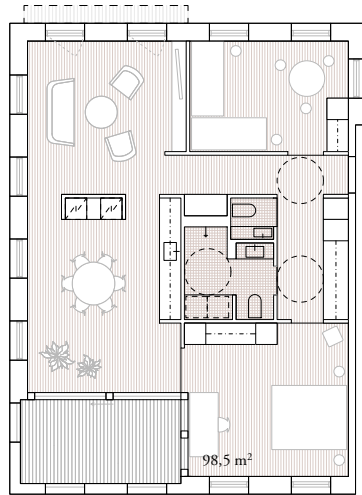
Esimerkkiasunnot, uudisrakennus 1, kadunvarren peruserkerros

Periaatekaavio moduulimitoilla

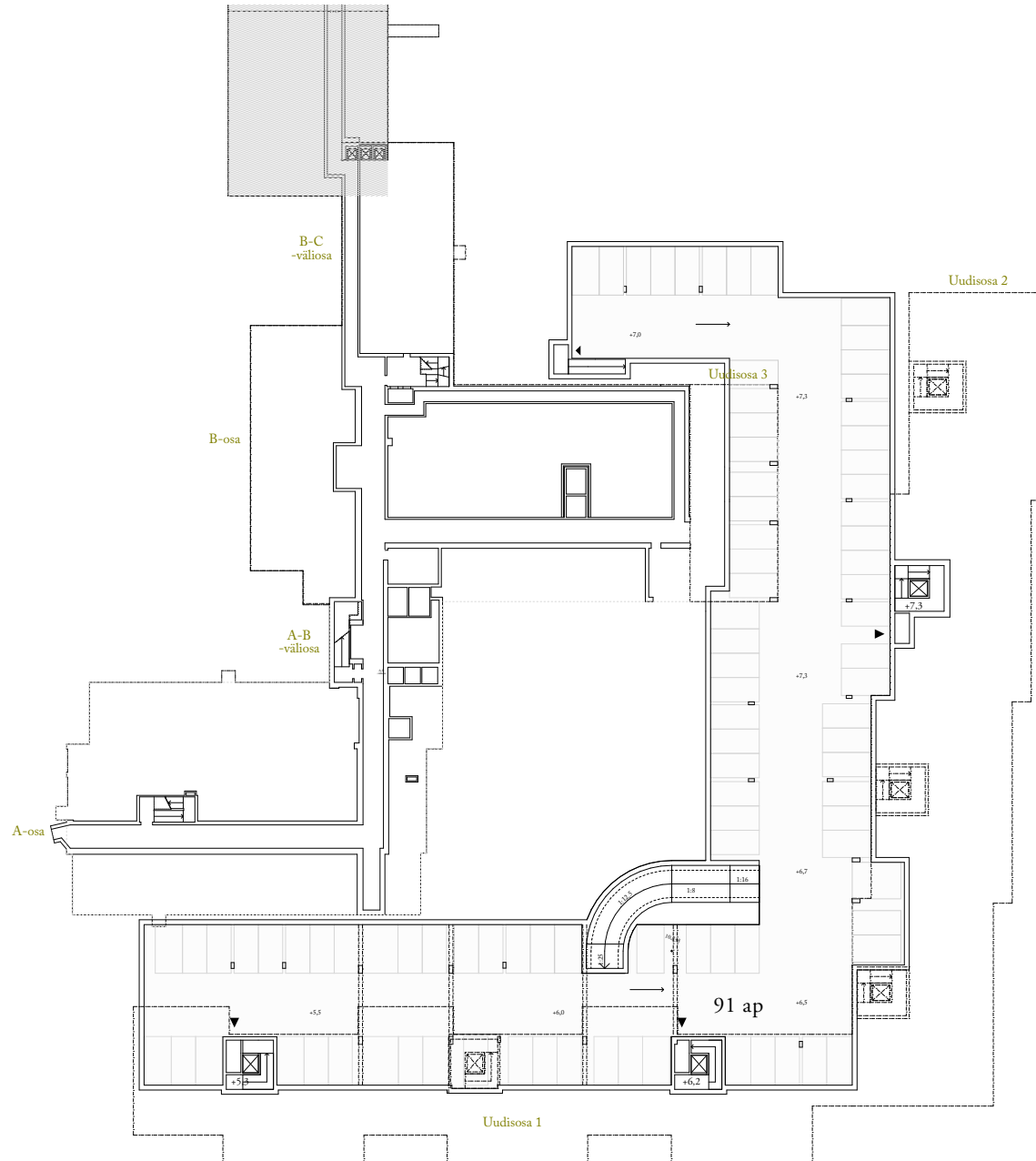
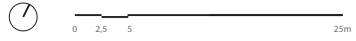
1. Massiivirakenteinen ulkoseinä. Toistuva ikkunajako tukee neutraalihuoneen jakamista pienempään huonemittaan (2,3)
2. Ulkokehää kiertää vapaa huonevyöhyke. Huonemitoitus perustuu 4,6 x n.4,6 neutraalihuonemitoitukseen. Tämä sallii kaksi rinnakkaista vaihtoehtoista huonemittaa. Huoneluku asunnoissa on muunneltavissa hyvinkin joustavasti elinkaaren aikana, myös asukaslähtöisin kevyin toimin.
3. Märkätilavyöhyke, asunnon sisäiset kantavat rakenteet
4. Liikenne ja mahdollinen alakattovyöhyke
5. Sisäänvedetty huonetilamainen lasitettu parveke
6. Pysyvät kiintokalustevelyöhykkeet
7. Huoneisto-oven vaihtoehtoiset sijainnit (aukkovaraus)

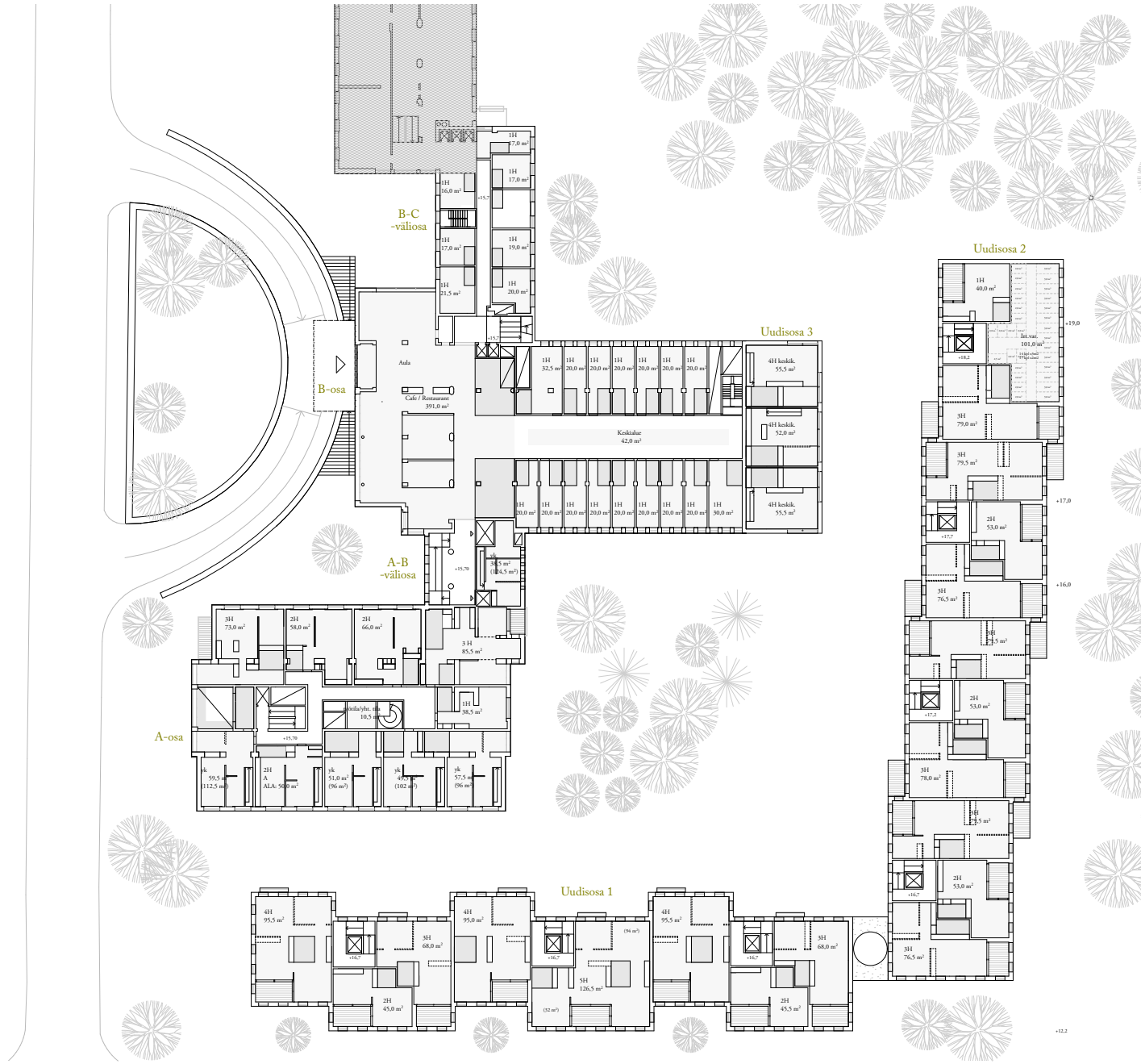
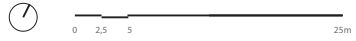


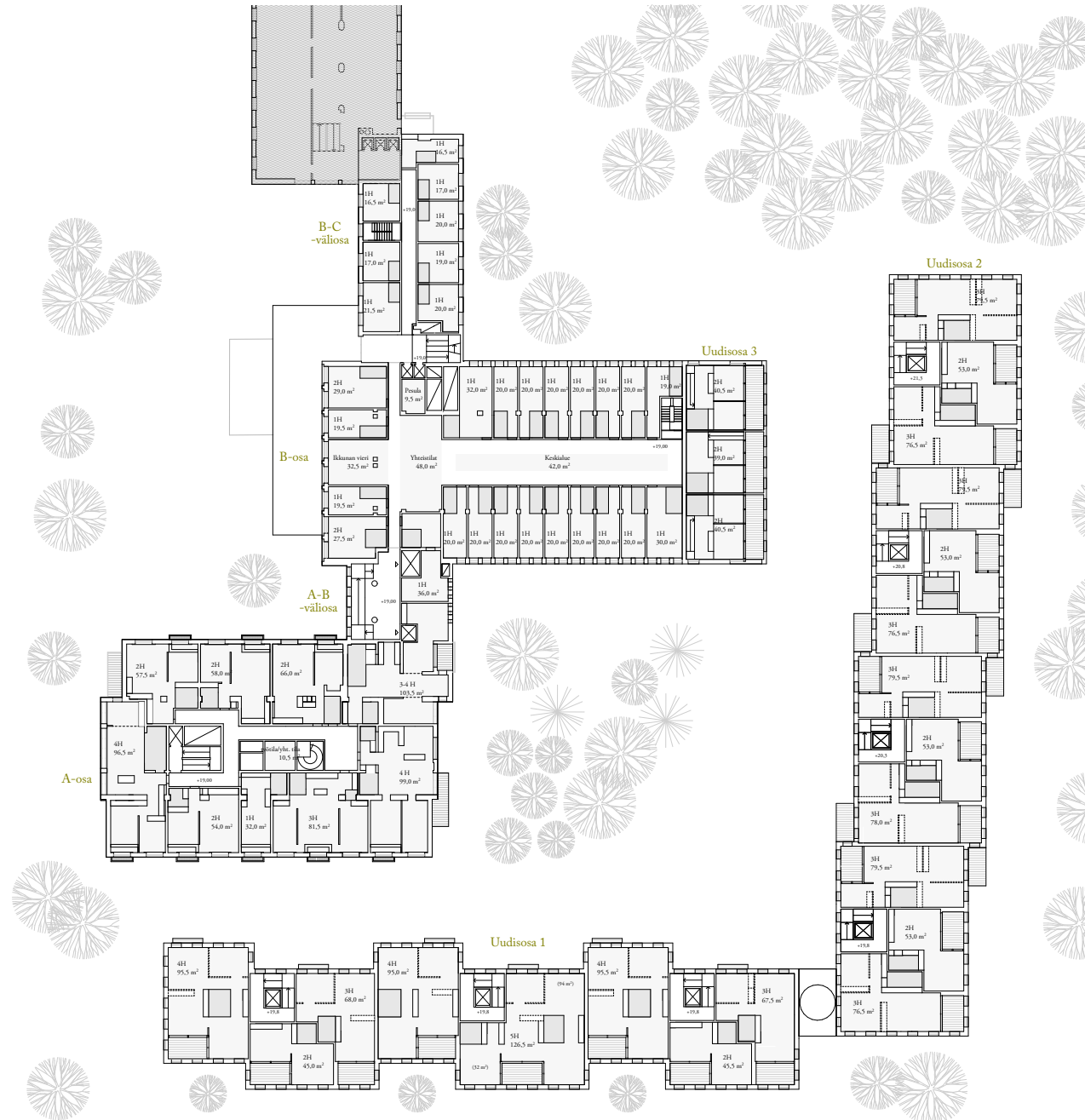
Lähtökohta (kiinteät elementit) 97.5 m² asunnolle

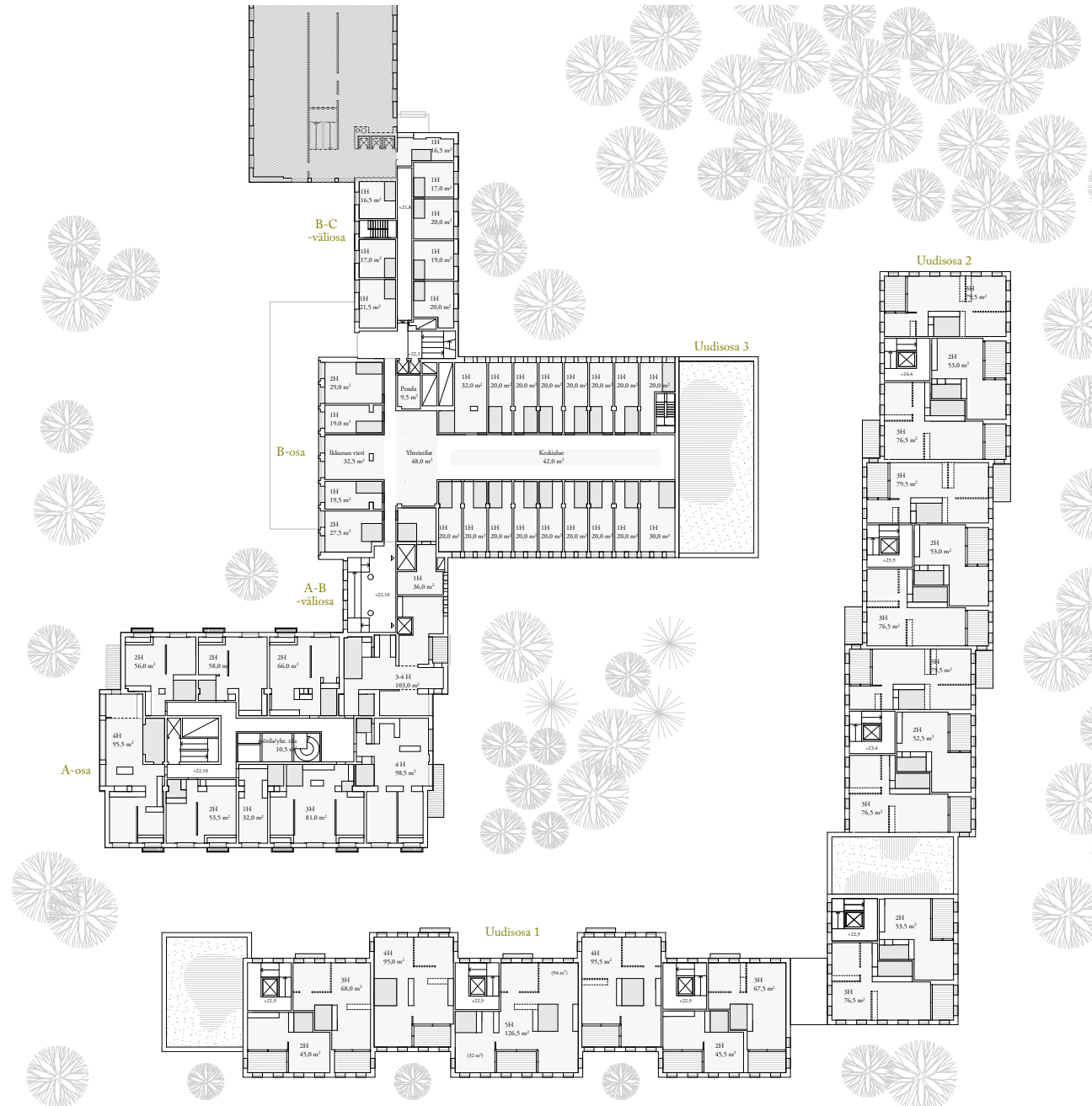
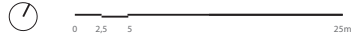


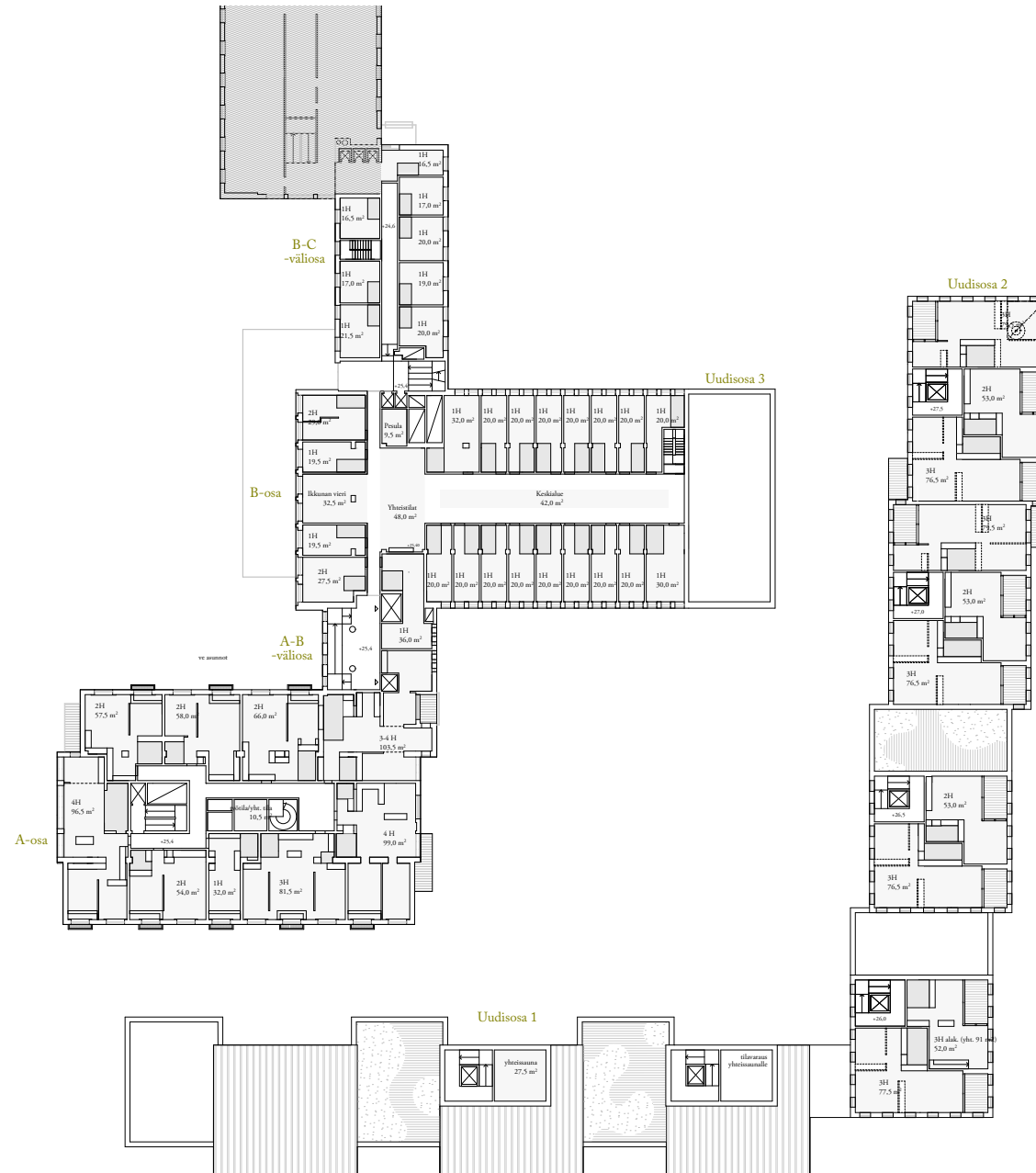
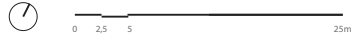
Esimerkkejä variaatioista tilajärjestelylle ja huoneluville, uudisosa, 1/150





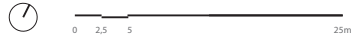






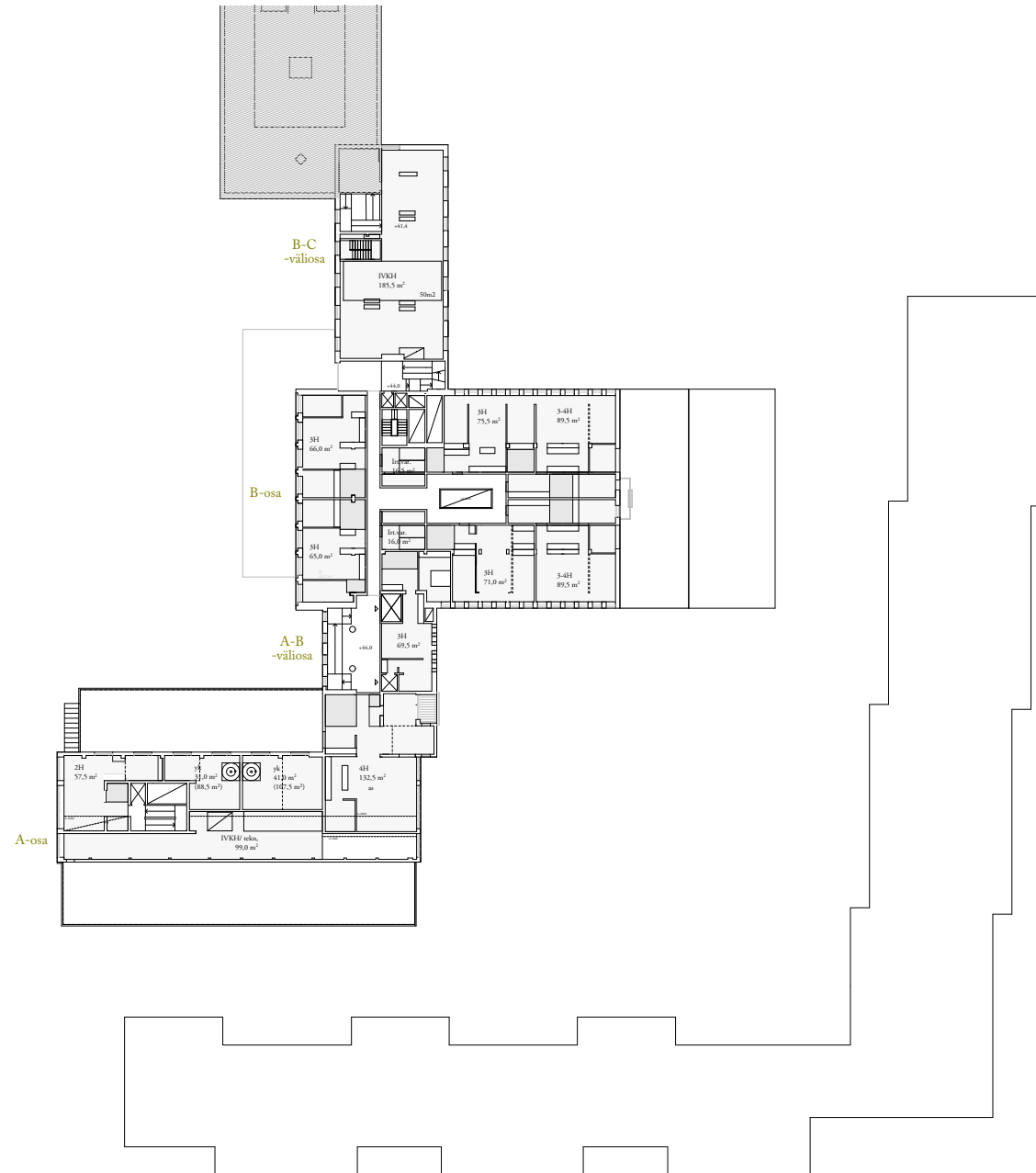


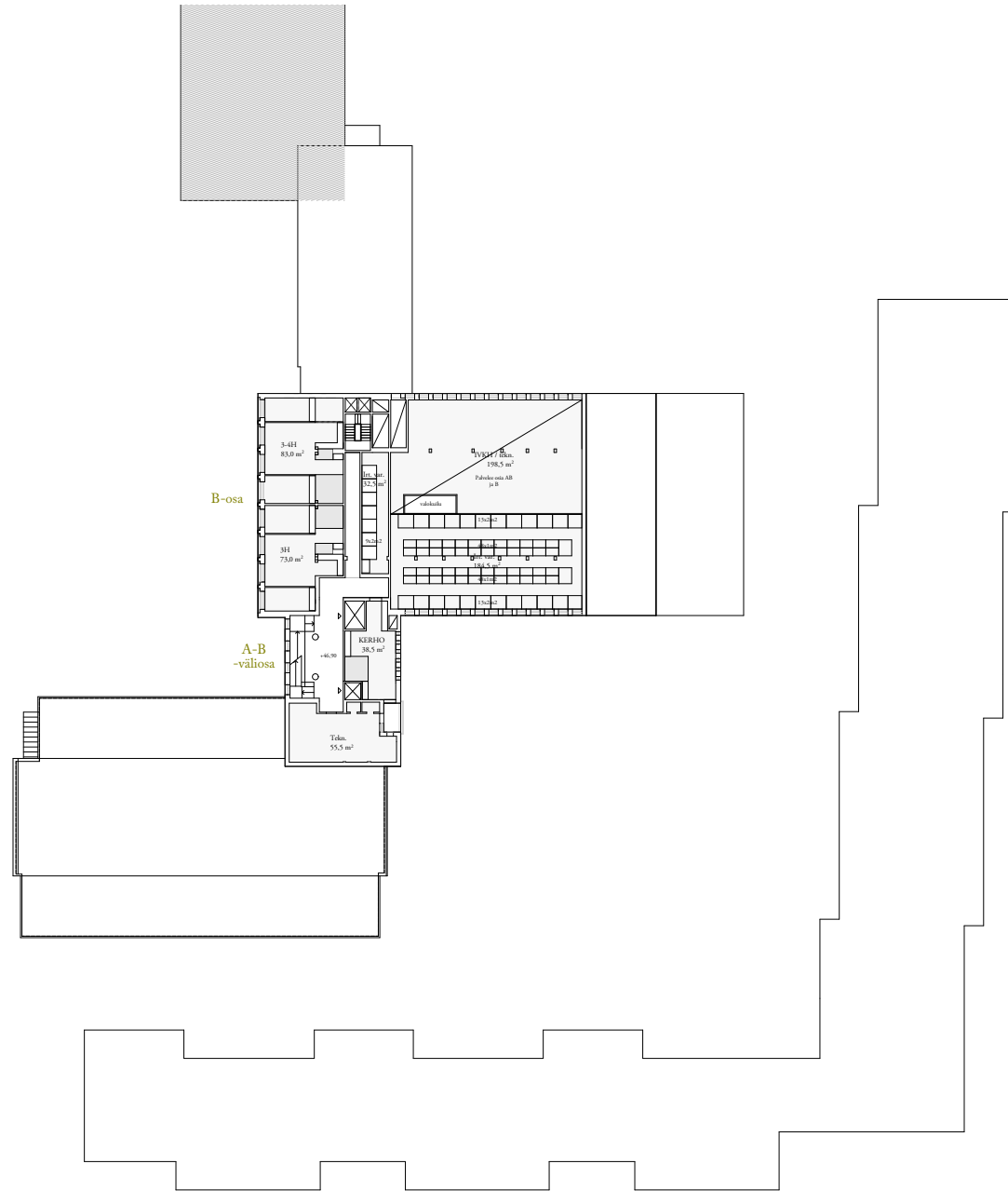


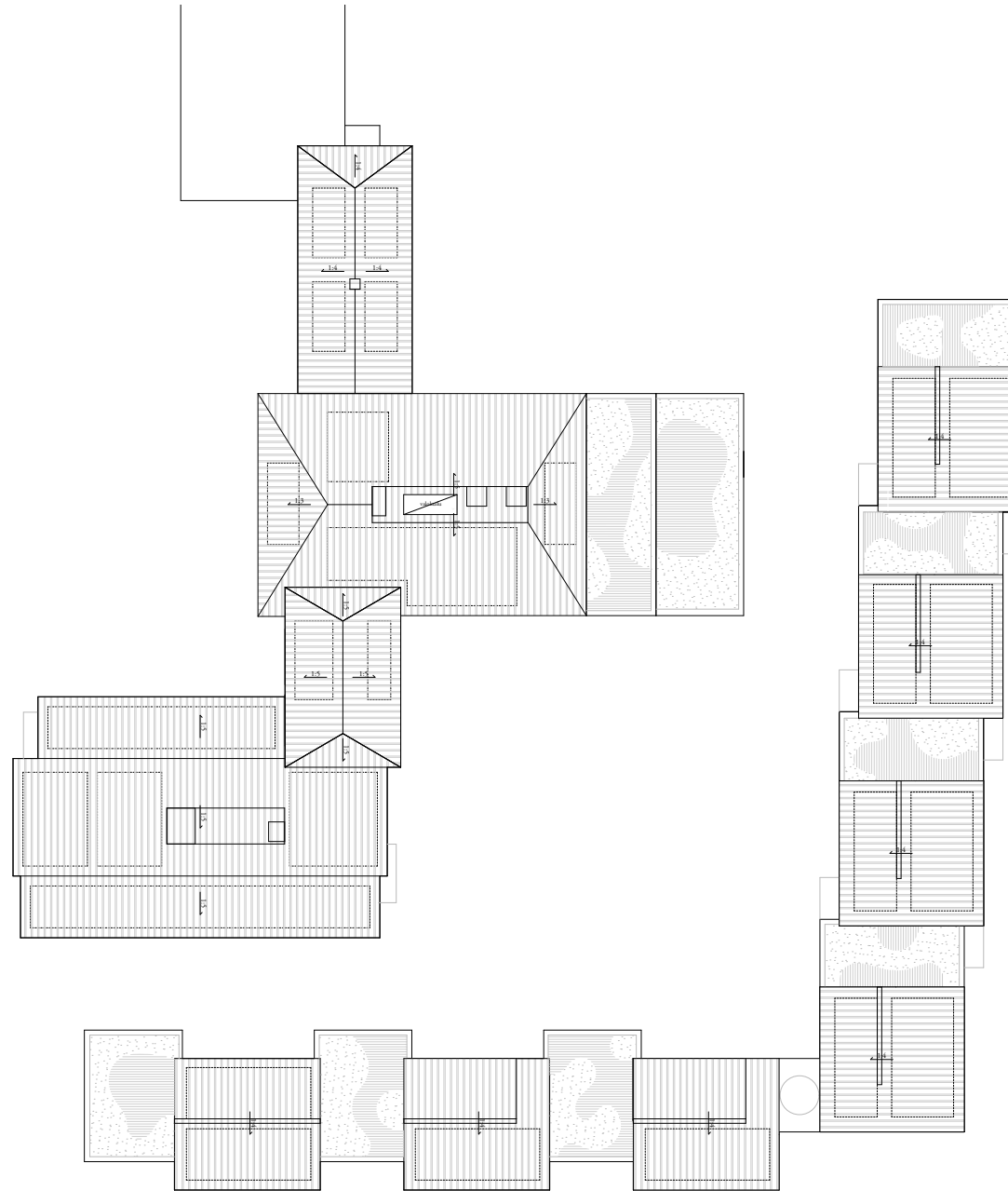


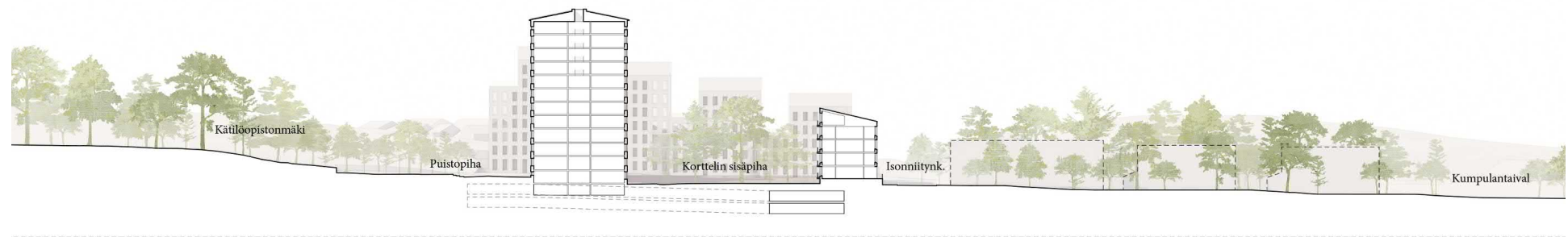


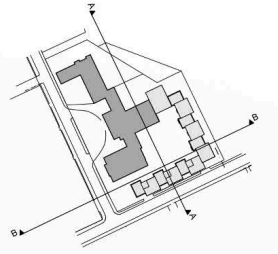


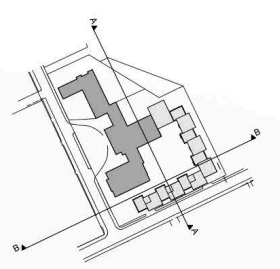




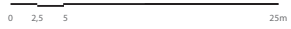






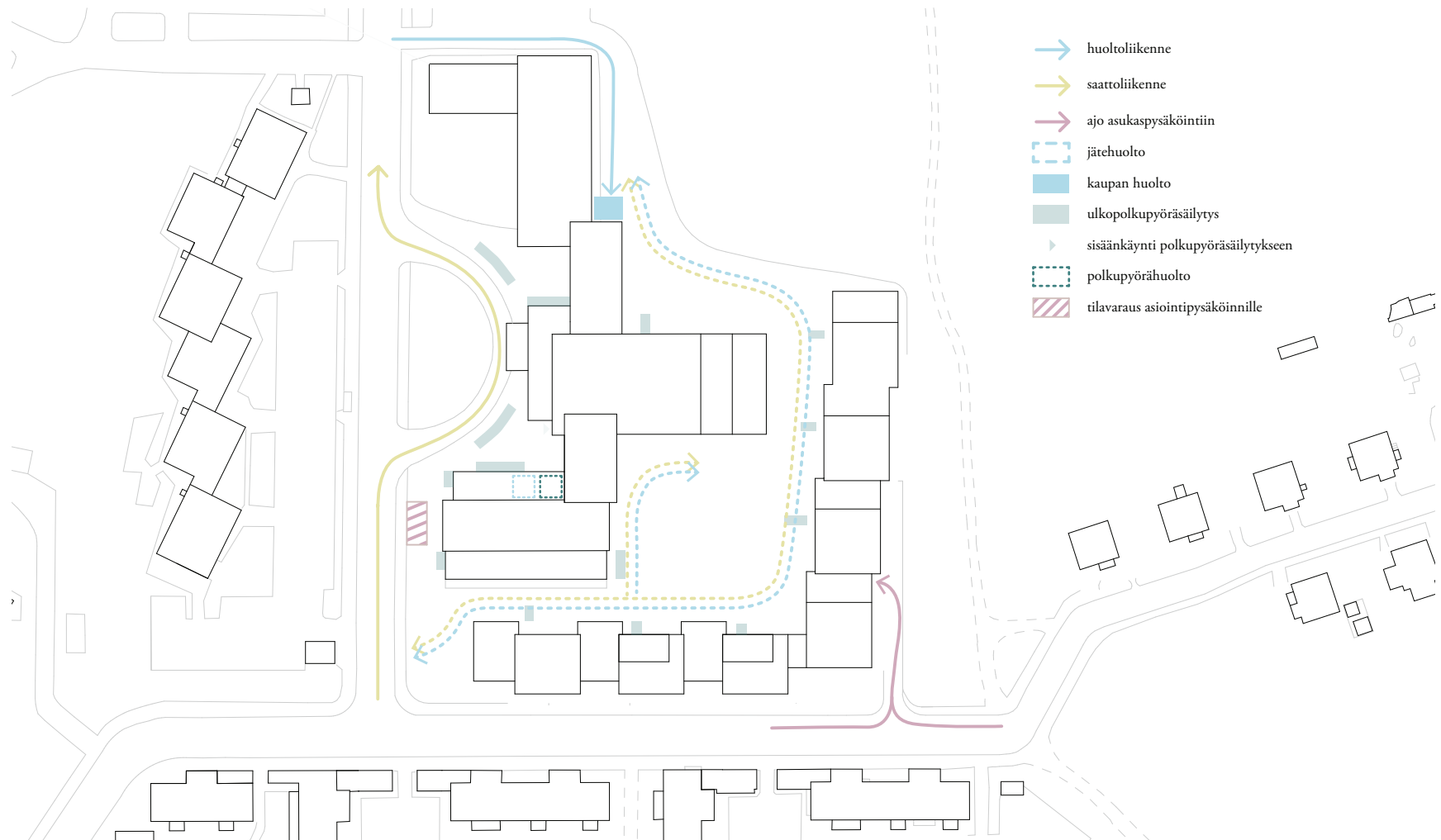


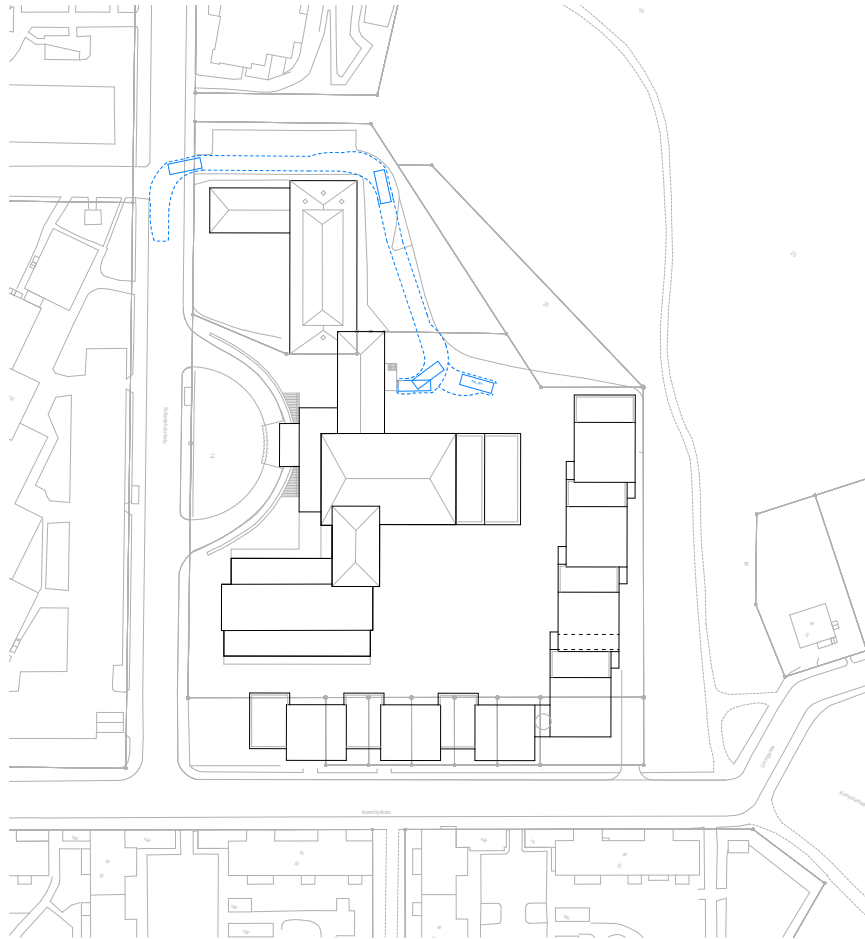




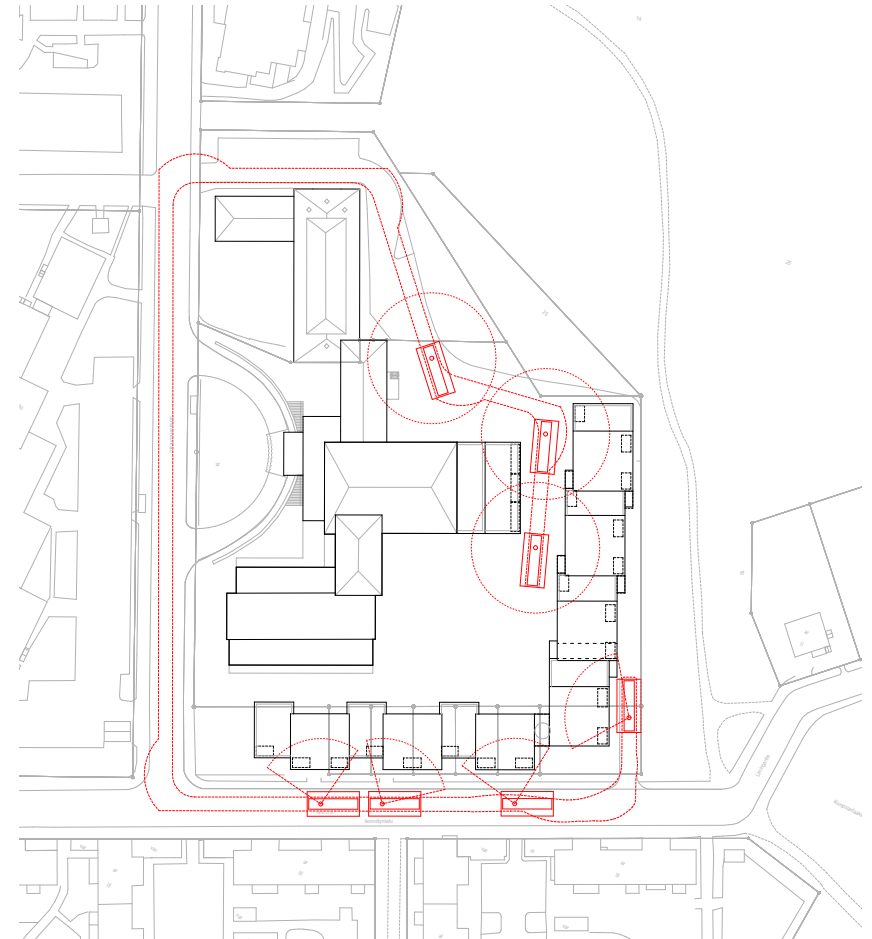








Päivittäistavarakaupan huolto, luonnos 16.10.2024



Pelastuslaitoksen nostopaikat, luonnos 16.10.2024

Kumpulan Haikaranpesä - ALUSTAVA HIILIJALANJÄLJEN ARVIOINTI

Pohja rakentamisen hiilijalanjälkeä pienentävien ratkaisujen raportointiin

Toimenpiteet/ ratkaisut, jotka pienentävät rakennuksen hiilijalanjälkeä ennen käyttöä (A1–A5)

* Säästöprosentissa on huomioitu säästövaikutus verrattuna uuden vastaavan rakennuksen elinkaaren päästöihin.

** Säästöprosentissa on huomioitu säästövaikutus verrattuna perinteisin menetelmin rakennetun uudisrakennuksen elinkaaren päästöihin.

*** Säästöprosentissa on huomioitu säästövaikutus verrattuna perinteisin menetelmin korjatun rakennuksen elinkaaren päästöihin.

	Tarkempi kuvaus valituista keinoista	Arvio päästövähennys-vaikutuksesta (%/ elinkaarinen hiilijalanjälki)
Maanalaisen rakentamisen ja perustusten hiilijalanjälkeä pienentävät ratkaisut (A1–A3)	<p>Korjaus: Säilytettävän osuuden vaikutus Vähähiiliset ratkaisut</p> <p>Uudisrakennus (pysäköintihalli + uudisrakennuksen perustukset): Vähähiilinen betoni (GWP55) + vähähiilinen teräs + vähähiiliset EPS-eristeet</p>	<p>4 %* (perustuksia ja maanalaisia kerroksia ei uusita)</p> <p>7 %** (GWP55)</p>
Pysty- ja vaakarakenteiden hiilijalanjälkeä pienentävät ratkaisut (A1–A3)	<p>Korjaus: Säilytettävän osuuden vaikutus</p> <p>Vähähiiliset ratkaisut (vähähiilinen betoni (GWP40) + vähähiilinen teräs)</p> <p>Uudisrakennus: Vähähiilinen betoni (GWP55, GWP40) välipohjissa ja betoniväliseinissä + kierrätysteräs</p>	<p>21 %* (runkoa ja ulkoseiniä ei uusita)</p> <p>1,5 %*** (GWP 40)</p> <p>6 %** (GWP40)</p>
Muut materiaalien hiilijalanjälkeä pienentävät ratkaisut (A1–A3)	<p>Korjaus: Säilytettävän osuuden vaikutus Vähähiiliset pintamateriaalit kuten maalit Vähähiiliset eristemateriaalit (kivivilla -> lasivilla) Vähähiiliset talotekniikkamateriaalit (esim. komposiittiputket tai PEX-putket vs. kupariputket, hiilijalanjälki n. -25%)</p> <p>Uudisrakennus: Vähähiiliset pintamateriaalit kuten maalit Vähähiiliset eristemateriaalit (kivivilla -> lasivilla) Vähähiiliset talotekniikkamateriaalit (esim. komposiittiputket tai PEX-putket vs. kupariputket, hiilijalanjälki n. -25%)</p>	<p>n. 2 %***</p> <p>n. 1 %**</p>
Yhteensä A1-A3 (itse lisätty rivi)	<p>Korjaus Säilytettävän osuuden vaikutus Vähähiiliset ratkaisut</p> <p>Uudisrakennus Vähähiiliset ratkaisut</p>	<p>n. 24 %*</p> <p>n. 3 %*** (sis. GWP40)</p> <p>14 %** (sis. GWP 55 ja GWP40)</p>

		säästetään elinkaaren hiilijalanjäljessä (vs. perustason rakennus) yhteensä 37 %**.
--	--	---

Toimenpiteet/ ratkaisut, jotka pienentävät rakennuksen hiilijalanjälkeä käytön jälkeen (C1–D)

	Tarkempi kuvaus valituista keinoista	Arvio päästövähennysvaikutuksesta (%/ elinkaarin hiilijalanjälki)
Muuntojoustavuus (D)	Uudisrakennuksen lähtökohtaisesti varsin muuntojoustava ratkaisu sekä pienentää korjausten hiilijalanjälkeä (kevyet, helposti muunneltavat rakenteet) sekä pidentää rakennuksen elinkaarta (vs. asuntajako ei palvele enää käyttötarkoitusta ja joudutaan purkamaan ja rakentamaan uusi rakennus).	YM:n laskentamenetelmän mukaan laskettuna muuntojoustavuudella ei juurikaan vaikutusta hiilijalanjälkeen, mutta arvio pidemmän aikavälin hiilijalanjälkivaikutuksesta on esitetty erillisessä kuvassa 1.
Materiaalien ja yksittäisten rakennusosien kierrätettävyys (D)	Uudisrakennus suunnitellaan lähtökohtaisesti huomioiden, että elinkaaren lopussa kaikki rakennusosat ovat helposti purettavissa ja hyödynnettävissä kiertotalouden periaatteita noudattaen.	Tässä vaiheessa on hyvin vaikea arvioida, mikä tulee olemaan hiilikädenjälkivaikutus, kun rakennus puretaan kaukana tulevaisuudessa.
Muut olennaiset ratkaisut (C1–C4)	Ks. edellinen kohta	Tässä vaiheessa on hyvin vaikea arvioida, mikä tulee olemaan purkamisen hiilijalanjälkivaikutus, kun rakennus puretaan kaukana tulevaisuudessa. YM:n laskentamenetelmän mukaan laskettuna purkamisen hiilijalanjäljen osuus elinkaaren hiilijalanjäljestä on n. 1%, eli purkamisen hiilijalanjälkeä pienentävien toimenpiteiden vaikutus on kokonaisuuden kannalta pieni.

Päästövähennysvaikutus arvioidaan YM:n vähähiilisyyden arviointimenetelmän mukaisesti. Vaikuttavuuden arvioinnissa kiinnitetään huomiota myös päästövähennemän ajankohtaan (nyt, kaukana tulevaisuudessa jne.) ja oletettuun varmuuteen (varma, epävarma).

Kuva 1 esittää karkean arvion muuntojoustavan ratkaisun hiilijalanjälkisäästövaikutuksista 100 vuoden elinkaarella.

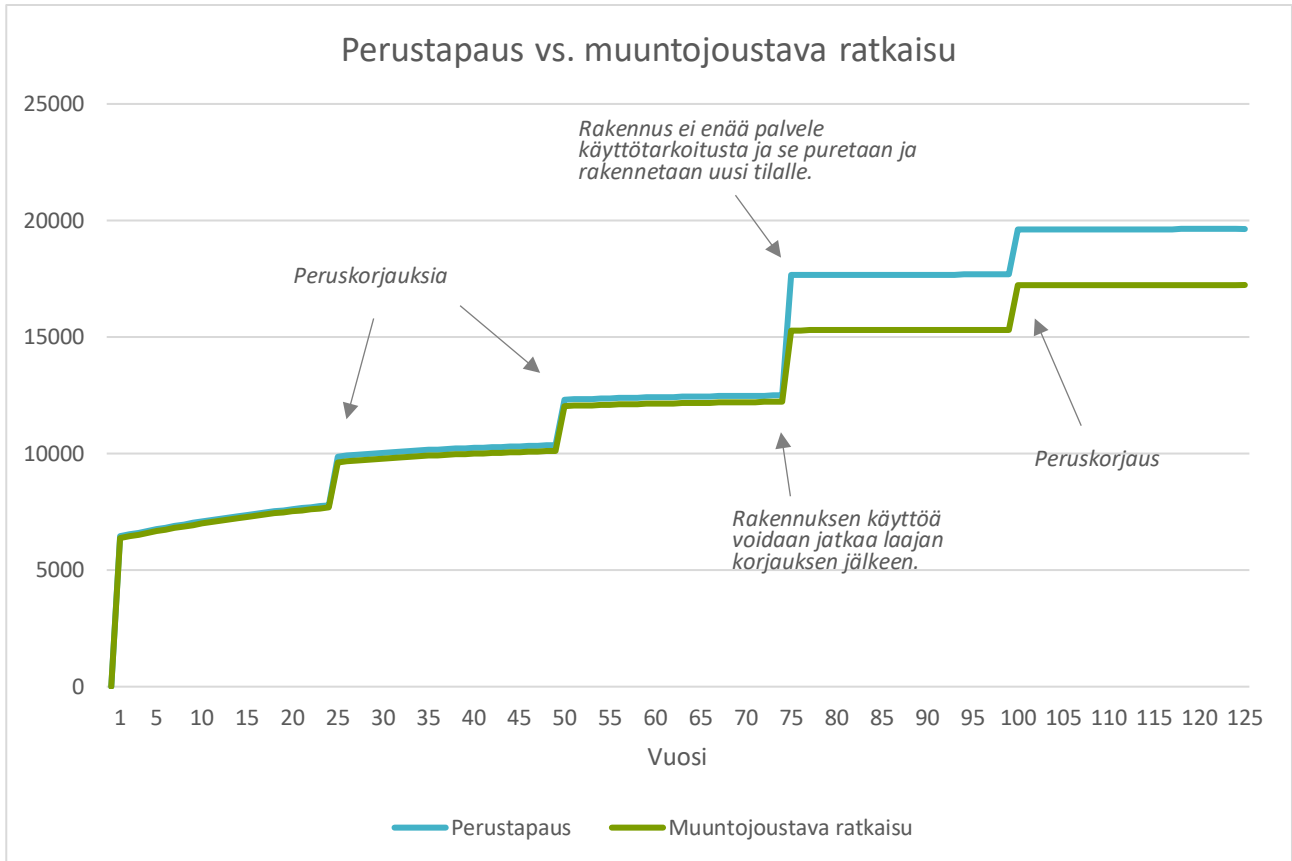
Molemmissa tapauksissa ensimmäinen peruskorjaus on oletettu tehtävän 25 vuoden kohdalla. Tässä vaiheessa jo muuntojoustavan ratkaisun peruskorjaus on hiilijalanjäljeltään vähän perustapausta pienempi kevyiden väliseinien helpomman korjattavuuden (ja korjausten kerrannaisvaikutusten) takia (vaikutus kokonaisuuteen on kuitenkin pieni).

50 vuoden kohdalla on oletettu että perustapauksen rakennus ei enää asunto- ja huonejakaumaltaan palvele käyttötarkoitusta ja rakennus on purettava ja uusi rakennus rakennettava tilalle. Sen sijaan muuntojoustavan kohteen käyttöä pystytään laajan peruskorjauksen jälkeen jatkamaan. Seuraava peruskorjaus toteutetaan molemmissa vaihtoehdoissa jälleen vuoden 75 kohdalla.

Huom! Tässä karkeassa arvioissa ei ole huomioitu materiaalien hiilijalanjäljen pienentämistä tulevaisuudessa, mikä on todennäköistä materiaaliuutoteollisuuden kohdistuvien hiilijalanjäljen pienentämispaineiden sekä yleisen hiilineutraaliuskehityksen takia. Todennäköisesti vuoden 50 kohdalla rakennettava uusi rakennus ei



tule aiheuttamaan näin kovaa hiilijalanjälkipiikkiä, mutta vähähiilistymiskehityksen nopeutta on vaikea tässä vaiheessa luotettavasti arvioida.



Kuva 1. Teoreettinen esitys perustapauksen vs. muuntojoustavan tapauksen hiilijalanjälkikehityksestä.