



12.03.2024

Asia/5

## § 150

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Ruskeasuo, Paraistentie 15 ja 17 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12885)

HEL 2021-014943 T 10 03 03

Hankennumero 0740\_84

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 12.3.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12885 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 16. kaupunginosan (Ruskeasuo, Vanha Ruskeasuo) korttelin 16728 tontteja 2 ja 41.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2021-014943>

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - Lääketieteen opiskelijoiden asuntola- ja tukisäätiö: 10 000 euroa.

## Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Leena Paavilainen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen



12.03.2024

Asia/5

#### Lisätiedot

Leena Paavilainen, arkkitehti, puhelin: 09 310 64424  
leena.paavilainen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12885 kartta, päivätty 12.3.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12885 selostus, päivätty 12.3.2024, päivitetty Kylk:n 12.3.2024 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva 12.3.2024
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 4.12.2023, täydennetty 12.3.2024 ja asukastilaisuuden muistio 22.3.2023
- 9 Osa päätöshistoriaa

#### Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

#### Otteet

##### Ote Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

KYMP Myyntilaskut

##### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Liite 7

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

#### Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö



Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee kahta tonttia, jotka sijaitsevat Ruskeasuon pohjoisosassa Paraistentien ja Tenholantien koillis-kulmauksessa. Kaavaratkaisu mahdollistaa opiskelija-asuntojen lisärakentamisen. Kaavaratkaisu on tehty, koska nykyiset tonteilla sijaitsevat asuntolarakennukset eivät vastaa enää kaikilta osin opiskelijoiden tarpeisiin. Rakennukset ovat peruskorjauksen tarpeessa. Tavoitteena on lisätä opiskelija-asumisen määrää ja parantaa asumisen laatua.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, miten täydennysrakentaminen sovitetaan Ruskeasuon rakennettuun ympäristöön. Alueella sijaitsee tällä hetkellä kaksi tasakattoista, kolmikerroksista, pitkähköä lamellikerrostaloa, joiden punatiillisissä julkisivuissa on nauhaikkunat. Kaavaratkaisussa alueelle on suunniteltu kolme asuntolarakennusta. Eteläisempi olemassa olevista asuntolarakennuksista korjataan ja sitä korotetaan korkeintaan kahdella kerroksella. Sen eteläpuoleiselle pysäköintikentälle on sijoitettu kokonaan uusi rakennusala asuntolarakennukselle, joka on yhteydessä lasisella yhdysosalla korotettavaan nykyiseen asuntolarakennukseen. Pohjoisempi asuntolarakennus puretaan ja korvataan uudella, kerrosta korkeammalla asuntolarakennuksella, joka sijoitetaan osittain lähemmäksi Paraistentietä. Paraistentien puoleisella tontinosalla oleva kaupunkikuvallisesti merkittävä puusto säilytetään, ja istutusalueita lisätään tontin itäosaan pientalonaapuritonttien suuntaan. Tenholantien varteen istutetaan uusi puurivi huonokuntoisten hopeasalavien tilalle.

Uutta asuntokerrosalaa on 2 050 k-m<sup>2</sup> ja liiketilaa tulee rakentaa 170 k-m<sup>2</sup>. Tontin kokonaisrakennusoikeus on kaavamutoksen myötä 7 020 k-m<sup>2</sup>. Tontin tehokkuusluku on noin e=1,22 liiketilat mukaan luettuna. Asukasmäärän laskennallinen lisäys on noin 50 asukasta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Tenholantien varteen entiselle pysäköintikentälle sijoitetaan uudisrakennus. Tenholantien kaupunkikuva muuttuu viihtyisämmäksi ja urbaanimmaksi, kun uudisrakennuksen maantasokerrokseen sijoittuu liike- ja kerhotilaa, ja kadun varren puurivi uusitaan. Kaavaratkaisun myötä rakennukset ovat jatkossa kerroksen tai kaksi korkeampia kuin nykytilanteessa ja niihin on suunniteltu harjakatot.

## Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä kestävästi huomioiden alueen erityispiirteet. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

## Alueen lähtökohdat ja nykytilanne



Suunnittelualue sijaitsee Ruskeasuon asuinalueen pohjoisosassa. Ruskeasuon kuuluu Helsingin kantakaupungin sodanjälkeiseen laajentumisvyöhykkeeseen, jossa 1940 - 1950-lukujen vaihteelle tyypilliset jälleenrakennuskauden lamelli- ja pistetalot on sijoitettu ilmavasti vehreille tonteille pehmeästi kaartuvien katujen varrelle. Siinä missä Ruskeasuon eteläisempi, pääosin 1940 - 1950-luvuilla rakennettu puoli on ilmeeltään varsin yhtenäinen, on pohjoispuolen rakennuskanta verrattain monipuolinen ja -ilmeinen pientaloineen ja 1960 - 2010-luvuilla rakennettuine opiskelija-asuntoloineen. Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1992.

Suunnittelualueeseen kuuluu kaksi vierekkäistä tonttia Tenholantien ja Paraistentien risteyksen koillispuolella. Suunnittelualueen maasto nousee eteläiseltä tontilta ja Paraistentieltä kohti pohjoisempaa tonttia. Asuntolarakennukset on sijoitettu pohjois-eteläsuuntaisesti rinteeseen suunnilleen keskelle tonttia. Ne on rakennuttanut 1960 - 1970-lukujen taitteessa lääketieteen opiskelijoiden asunnoiksi LOATS (lääketieteen opiskelijoiden asuntola- ja tukisäätiö sr.). Rakennukset ovat tasakattoisia, kolmikerroksisia, pitkäköjä lamellikerrostaloja, joiden nauhaikkunalliset julkisivut ovat paikallamuurattua tiiltä. Eteläisemmän asuntolan edustalla on koivurivistö, pohjoisempaa reunustavat täysikasvuiset männyt. Tenholantien varressa on huonokuntoinen hopeasalavarivi. Tenholantien varteen, loivasti koilliseen viettävälle alueelle on sijoitettu suhteellisen laaja pysäköintialue. Myös pohjoisemman tontin takapiha on käytännössä kokonaan pysäköintikäytössä. Autopaikkoja on yhteensä n. 50 kpl.

Helsingin kaupunki omistaa tontit. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin ja tontin vuokraajan yhteisen hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa tontin arvoa. Kaupunki saa maanvuokratuloja muodostuvan uuden rakennusoikeuden myötä.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

#### Viranomaisyhteistyö



Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomais- ja asiantuntijatahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala (pelastuslaitos)
- Helsingin nuorisoneuvosto
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes
- Telia

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat säilyttävien, ympäristön kerrostuneisuutta ylläpitävien ratkaisuiden tutkimiseen täydennysrakennettaessa sekä mahdollisiin teleoperaattorin johtosiirtotarpeisiin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavaratkaisu mahdollistaa eteläisemmän asuntolarakennuksen säilyttämisen ja korottamisen. Rakennustoimenpiteet mahdollaan tekemään omalla tontilla, jolloin johtosiirtoihin kadun puolella ei ole tarvetta.

### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakentamisen varjostavuusvaikutuksiin, naapurien oikeuksiin ja asuntojen arvon kehitykseen, purku- ja rakentamisaikaisiin haittoihin, hiilineutraaliustavoitteisiin, täydennysrakentamisen perusteisiin, Ruskeasuolle sopivaan kerrosluokkaan, uudisrakentamisen kaupunkikuvaan, kasvillisuuteen ja eläimistöön, pysäköintiin ja liikenneturvallisuuteen, asuntolarakentamiseen, vuorovaikutukseen sekä aineiston täydennystoiveisiin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että pohjoisemman uudisrakennuksen pohjoisempaa rakennusosaa on siirretty kohti Paraistentietä siten, että rinteen puusto voidaan kuitenkin säilyttää. Istutusalueita lisätty itäisten pientalotonttien suuntaan osittain poistuvan pysäköintialueen paikalle ja Tenholantien varteen on osoitettu uusi puurivi huonokuntoisten hopeasalavien tilalle. Uudisrakentamisen ulkoasua on ohjattu usein kaavamääräyksiin soveltumaan rakennettuun ympäristöön. Lintujen törmäysriskiä on pyritty vähentämään kaavamääräyksillä lasipinnoista. Pysäköintipaikkojen tarpeesta on laadittu selvitys. Kirjallisia mielipiteitä saapui 11 kpl. Yhdessä mielipiteessä oli 51 allekirjoittajaa, joista oli jättänyt erikseen myös oman mielipiteensä. Yhden mielipiteistä oli jättänyt Ruskeasuoseura.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 4.12.2023 - 15.1.2024



Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta. Yhdessä muistutuksessa oli yhteensä 51 allekirjoittajaa, joista osa oli jättänyt erikseen myös oman muistutuksensa.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kaavahankkeen liian suureksi koettuun korkeuteen ja massiivisuuteen, uudisrakennusten varjostavuuteen ja pientaloasukkaiden asumisviihtyvyyden huonontamiseen, pientaloasukkaiden mahdollisuuksiin hyödyntää mahdollista tai kaavamuutoksella haettavaa lisärakennusoikeutta tonteillaan, kaavamuutostontin istutuksiin (oltiin tyytyväisiä istutusalueiden lisäämiseen, ja toivottiin pientalotonttien suuntaan myös suurikokoisia, ikivihreitä ja biodiversiteetin kannalta merkittäviä puulajeja), rakentamisaikaisiin haittoihin, vuorovaikutukseen ja asukkaiden OAS-vaiheessa esittämien huolenaiheiden sivuuttamiseen ja vähättelyyn vuorovaikutusraportin vastineissa.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakentamisen sopeutumiseen Ruskeasuon pohjoisosan moniulotteiseen kaupunkikuvaan julkisivumateriaalien ja massoittelun osalta, tontin puuston ja luonnonpaikkojen huomioimiseen, pelastusjärjestelyihin sekä Ruskeasuon alueen vesihuoltoverkoston uusimiseen. Lisäksi Tukes ilmoitti, että lähitöillä sijaitsevan lämpölaitoksen vaaraa aiheuttavat onnettomuusvaikutukset eivät ulotu kaavamuutosalueelle eikä kaavamuutokselle ole estettä käytössä olevien selvitysten ja valvontatietojen perusteella.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala (pelastuslaitos)
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes.

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Sähköverkko Oy ja Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL).

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.



12.03.2024

Asia/5

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu hakijan kanssa.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen liittyy toteuttamissopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

#### Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

#### Lisätiedot

Leena Paavilainen, arkkitehti, puhelin: 09 310 64424  
leena.paavilainen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12885 kartta, päivätty 12.3.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12885 selostus, päivätty 12.3.2024
- 5 Havainnekuva 12.3.2024
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 4.12.2023, täydennetty 13.2.2024 ja asukastilaisuuden muistio 22.3.2023
- 9 Osa päätöshistoriaa

#### Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet
- 2 Muistutukset

#### Muutoksenhaku



12.03.2024

Asia/5

Kustannusten osalta:

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

### Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

KYMP Myyntilaskut

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Liite 7

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

## Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 11.12.2023

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 31.3.2023