

Vuorovaikutusraportti

Paraistentie 15 ja 17 asemakaavan muutos

Päiväty 4.12.2023, täydennetty 12.3.2024
Diaarinumero HEL 2021-014943
Hankenumero 0740_84
Asemakaavakartta nro 12885

Vuorovaikutusraportin sisältö

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin. Vuorovaikutusraporttia täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelin 09 310 13700 ja sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Liite

Asukastilaisuuden 22.3.2023 muistio

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2021 tontin vuokraajan ja tontin omistajan hakemuksesta
- suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 13.3.–21.4.2023, asukastilaisuus 22.3.2023 verkossa
- nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin Uutiset -lehdessä
- oli mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Ehdotus

- kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 4.12.2023 – 15.1.2024
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitettiin verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- oli mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydettiin lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle maaliskuussa 2024
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta



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.

Yhteenvedot esitetystä huomautuksista ja vastineet niihin

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 13.3.–21.4.2023

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaika oli alun perin 13.3.-31.3.2023. Verkkoasukastilaisuuden 22.3.2023 jälkeen selvisi, että tilaisuuden osallistumislinkki oli ollut viallinen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaika jatkettiin tämän vuoksi 21.4.2023 asti. Muutoksesta ilmoitettiin osallisille kirjeitse, karttapalvelussa ja verkkosivuilla hel.fi/suunnitelmat, sekä kaupunkiympäristön somepostauksella.

Yhteenveto viranomaisten ja asiantuntijatahojen kannanotoista

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

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
- Telia

Lisäksi Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) sekä pelastuslaitos ilmoittivat, että kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ei ole huomautettavaa. Pelastuslaitos ottaa kantaa kaavamuutoksen viitesuunnitelmassa oleviin paloteknisiin asioihin rakennuslupavaiheessa suunnitelmien tarkennuttua.

Vastineet viranomaisten ja asiantuntijatahojen kannanottoihin

Nykyisten rakennusten säilyttäminen

Kaavatyön aikana tutkittiin erilaisia skenaarioita tontin täydentämiselle. Kaikkiin vaihtoehtoihin liittyi uudisrakennus Tenholantien viereisen pysäköintialueen tilalle. Tämän lisäksi tutkittiin molempien asuntoloiden säilyttämistä ja korottamista, sekä molempien asuntoloiden purkamista ja korvaamista uudisrakennuksilla. Selvitystyön aikana eteläisemmän asuntolan todettiin olevan pohjoista asuntolaa paremmin muunneltavissa: pienet asunnot voitiin yhdistää hankkeen tavoitteiden kannalta sopivan kokoisiksi asunnoiksi, ja asuntolasta saatiin esteetön, kun se voitiin yhdistää Tenholantien varren 5-kerroksiseen uudisrakennukseen nivelosalla. Pohjoisempi asuntola todettiin haastavaksi muunneltavaksi

mm. asuntokokojen kasvattamisen, rakennuksen korottamisen sekä esteettömyyden järjestämisen kannalta.

Kaavaehdotuksen lähtökohdaksi otettiin eteläisemmän asuntolarakennuksen säilyttäminen ja mahdollistettiin sen korottaminen kahdella lisäkerroksella. Rakennuksen rungosta tulee säilyttää vähintään 75 %. Julkisivut joudutaan todennäköisesti uusimaan korjaamisen yhteydessä. Pohjoisempi uudisrakennus noudattelee purettavan asuntolan sijaintiamäen päällä. Pohjoisin rakennusosa käännettiin Paraistentien suuntaiseksi siten, että tontin länsireunan hienot männyt voidaan säilyttää ja toisaalta tontin itäosaan saadaan lisää tilaa istutuksille ja oleskelualueelle itäpuoleisten naapurien suuntaan. Tonttia reunustavat rinteessä olevat istutusalueet säilytetään ja merkittävä puusto (mänty- ja koivurivit) on merkitty kaavakarttaan säilytettäväksi puiksi. Kaavassa on pyritty varmistamaan uudisrakennusten ja korotuksen sopeutuminen rakennettuun ympäristöön mm. rakennusten korkeuteen, kattomuotoon ja julkisivumateriaaleihin liittyvin kaavamääräyksin.

Mahdolliset johtosiirrot

Tontin rakennustoimenpiteet sijoittuvat tontille, eikä kadun puolella ole viin teleoperaattorien johtoihin kohdistu siirtotarpeita.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakentamisen varjostavuusvaikutuksiin, naapurien oikeuksiin ja asuntojen arvon kehitykseen, purku- ja rakentamisaikaisiin haittoihin, hiilineutraaliustavoitteisiin, täydennysrakentamisen perusteisiin, Ruskeasuolle sopivaan kerroslukuun, 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 rinteiden puusto voidaan säilyttää. Istutusalueita lisätty itäisten pientalotonttien suuntaan osittain poistuvan pysäköintialueen paikalle ja Tenholantien varteen on osoitettu uusi puurivi huonokuntoisten hopeasalavien tilalle. Uudisrakentamisen ulkoasua on ohjattu monin kaavamääräyksin soveltumaan rakennettuun ympäristöön. Lintujen törmäysriskiä on pyritty vähentämään kaavamääräyksillä lasipinnoista. Pysäköintipaikkojen tarpeesta on laadittu selvitys.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 11 kpl. Yhdessä mielipiteessä oli yhteensä 51 allekirjoittajaa, joista osa oli jättänyt erikseen myös oman mielipiteensä.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Täydennysrakentamisen varjostavuus

Osalliset kokivat, että nykyisetkin rakennukset varjostavat viereisiä tontteja ja niiden pihoja. Pelättiin, että tulevassa tilanteessa auringonvalon määrä vähenisi kaavamuutosalueen itäpuoleisilla pientalotonteilla huomattavasti, etenkin iltapäivisin ja töiden jälkeen, kun pihoja käytetään eniten. Vaikutusten arveltiin pienen valokulman takia ulottuvan mahdollisesti myös Kiskontien itäpuoleisille pientalotonteille. Esitettiin, että vähentynyt auringonpaiste viivästyttäisi kevään tuloa ja lyhentäisi lyhyttä kesää entisestään ja arveltiin, että pihat olisivat jatkossa täysin varjossa ja lämpötilaltaan huomattavasti kylmempiä. Todettiin, että hankkeesta ei ole esitetty varjostussuunnitelmaa. Täydennysrakentamisen koettiin jättävän pimentoon myös Paraistentien länsipuoleisen rakennuksen idän ja etelänpuoleiset asunnot. Nykytilanteen mukainen auringonvalon määrä koettiin monin tavoin tärkeäksi niin ihmisten hyvinvoinnin kuin talojen lämmitysenergian tarpeen vähenemisen ja rakenteiden kuivumisen takia. Viitesuunnitelmassa esitetty uusi tilanne koettiin negatiiviseksi muutokseksi kaikkiin edellä mainittuihin.

Vastine

Hankkeesta laadittiin kaavaehdotusta varten varjostavuus selvitys. Tarkastelu laadittiin sekä nykyisten rakennusten että asemakaavamuutoksen viitesuunnitelman mukaisilla rakennusmassoilla. Tarkastelussa tutkittiin rakennusten varjostusvaikutukset kevätpäiväntasauksen ja kesäpäivänseisauksen aikaan kuutena eri kellonaikana aikavälillä 8:00-18:00. Tarkastelun pohjalta voidaan todeta, että viitesuunnitelman mukaisten massojen varjostusvaikutus kohdistuu suurimman osan päivää kaavamuutostontille sekä katualueelle. Muutos nykytilanteeseen verrattuna osuu kevätpäiväntasauksen aikaan iltapäivään n. klo 16, jolloin uudisrakennusten varjot osuvat jonkin verran nykyistä pidemmälle Kiskontien puolella oleville naapuritonteille (viisi pientalotonttia ja pienkerrostalo Kiskontien ja Tenholantien kulmassa). Toinen muutos osuu kesäpäivänseisauksen aikaan alkuiltaan, jolloin Paraistentie 15:n korotettavan rakennuksen varjo osuu jonkin verran nykyistä pidemmälle Kiskontien puolella oleville naapuritonteille (yksi pientalotontti ja pienkerrostalo Kiskontien ja Tenholantien kulmassa). Tenholantien varteen tuleva uudisrakennus varjostaa Kiskontien ja Tenholantien kulman pienkerrostaloa kevätpäiväntasauksen ja kesäpäivänseisauksen aikaan ilta-päivästä alkaen. Paraistentie 17:n kohdalla varjostusvaikutus ei muutu merkittävästi, koska rakennusmassaa on siirretty kauemmas naapuritonteista ja se on vain kerroksen korkeampi kuin nykyinen asuntola.

Kiskontien itäpuoleisille pientonteille vaikutukset näyttävät varjostus selvityksen mukaan olevan vähäiset. Nykyiset asuntolat varjostavat tontteja kevätpäivänseisauksen aikoihin alkuillasta ja auringonvalo osuu hiukan joidenkin pientalojen kattojen ylimpiin kohtiin. Selvityksen mukaan kaavaehdotuksen mukainen tilanne varjostaa kevätpäivän sei-

sauksen jälkeen katot kokonaan, mutta muuten Kiskontien itäpuoleisten rakennusten varjostustilanne ei juuri muutu uudisrakentamisen myötä.

Paraistentien länsipuoleisia rakennuksia kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu varjostaa nykytilanteeseen nähden jonkin verran kevätpäiväntasauksen aikaan noin klo 10 aikaan ja kesäpäivänseisauksen aikaan noin klo 8 aikaan. Varjostavuusvaikutusten ei voida sanoa olevan naapuritonttien suuntaan kohtuuttomia.

Naapureiden oikeudet, asuntojen arvon kehitys

Moni osallinen kertoi muuttaneensa alueelle asumismukavuuden takia, ja etenkin Kiskontien pohjoispää koettiin rauhalliseksi, avaraksi ja luonnonläheiseksi. Rakennushankkeen koettiin uhkaavan näitä ominaisuuksia. Asuntojen arvon koettiin laskevan uudisrakennusten varjostusten ja näkymien huononemisen takia. Todettiin, että joillain rajanaapureilla on vielä rakennusoikeutta jäljellä, eikä kaavamuuotosalueen uudisrakentaminen saa haitata tai rajoittaa naapuritonttien käyttöä. Osallisten mukaan 45 asteen valokulmavaatimuksen (Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista 1008/2017, 5§ Asuintilan ikkuna) tulisi toteutua, jos naapurit haluavat käyttää täydennysrakentamisoikeuttaan. Tämä tarkoittaisi osallisten mielestä uudisrakennusten madaltamista kerroksella.

Mielipiteissä oltiin sitä mieltä, että uudisrakentaminen tulisi luomaan ympäristöönsä todellista korkeuttaan suuremman haitan, sillä rakennukset sijaitsevat muuhun ympäristöön nähden mäen päällä. Arveltiin, että korkeampien rakennusten asuinkerroksista tulee esteettömät näkyvät pientalojen sisälle välissä olevasta puustosta huolimatta. Esitettiin, että uudisrakennuksia siirrettäisiin Paraistentien varteen rinteen alaosaan, jolloin rakennusten korkeutta voitaisiin kasvattaa luontevammin. Tämä mahdollistaisi myös suuremman viheralueen pientalojen ja uudisrakennusten väliin. Koettiin, että tonttia reunustava puusto Paraistentien varrella on vähemmän tärkeä kuin pientaloasukkaiden omat pihat.

Vastine

Rakennukset sijoittuvat jatkossakin suunnilleen samoille paikoille kuin nykyiset asuntolat. Eteläisemmän asuntolan rakennusala pysyy entisellä paikallaan, koska asuntola korjataan ja sitä korotetaan. Pohjoisemmän rakennuksen pohjoispäädyn rakennusala on siirretty Paraistentien suuntaan siten, että tonttia reunustava komea puusto voidaan säilyttää. Ilmakuvista ja tontilla tehdystä puustokartoituksesta päätellen suurin osa pientaloista on varsin runsaan puuston peittämää. Myös asuntolatontin itärajalle osoitetaan lisää istutusalueita nykyisen pysäköintikentän tilalle. Uudisrakennusten rakennusalojen itärajat ovat noin 26–34 metrin etäisyydellä pientalojen läntisistä julkisivuista, mitä voi pitää tiivistyvässä kaupungissa vähintäänkin kohtuullisena. Maastonmuo-

tojen takia pohjoisempi, mäen päällä sijaitseva rakennus on kaavamuu-
toksen myötä vain kerroksen korkeampi kuin purettava rakennus. Ete-
läisempää, alempana sijaitsevaa rakennusta korotetaan kahdella ker-
roksella.

Selvityksen mukaan uudisrakentamisen varjostavuusvaikutukset eivät
vaikuta naapureihin merkittävästi (ks. lisää vastineesta ”Täydennysra-
kentamisen varjostavuus”). Mielipiteessä mainitun ympäristöministeriön
asetuksen mukaan *”Etäisyyden asuinhuoneen pääikkunan edessä sa-
massa tai naapurikiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen on
oltava vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus
huoneen lattiatasolta mitattuna. Pääikkunan edessä on kuitenkin oltava
vähintään 8 metrin etäisyyteen asti rakentamatonta tilaa. Pientalossa
voi mainittu etäisyys tontilla tai rakennuspaikalla olla viihtyisyyden vaa-
timukset huomioon ottaen pienempikin, kuitenkin siten, että 45 asteen
valokulma huoneen lattiatasoon nähden täyttyy.”* Kaavaratkaisussa ra-
kennusalat sijaitsevat suunnilleen nykyisillä paikoillaan. Pohjoisinta ra-
kennusalaa on siirretty Paraistentien suuntaan kauemmas pientaloton-
teista. Kaavaratkaisun rakennusalojen itäpuoleisista rajoista matkaa
pientalojen tontinrajoihin on selvästi yli 4 m (n. 6,5–24 m). Pientaloton-
teilla voimassa oleva kaava ei mahdollista asuintilojen rakentamista
alle 4 m tontin rajoista. Valokulmat nykyisiin rakennuksiin täytyvät.
Kaavaratkaisun mukaisia etäisyyksiä voidaan pitää riittävinä tiivisty-
vässä kaupunkirakenteessa. Kaavamuutos ei vaikuta tonttinaapureiden
mahdolliseen rakennusoikeuden hyödyntämiseen omilla tonteillaan.

Kaavamääräyksillä on pyritty huolehtimaan siitä, että uudisrakentami-
nen sopeutuu mahdollisimman hyvin alueen ympäristöön ja maise-
maan eikä nykyisille asukkaille koidu kaavamuutoksesta kohtuutonta
haittaa.

Rakentamisaikaiset haitat

Osalliset kertoivat purkamisen ja rakentamisen aiheuttavan alueelle
monenlaisia haittoja, kuten mm. melua ja pölyä. Arveltiin myös, että
asuntoloiden rakenteissa todennäköisesti oleva asbesti aiheuttaisi pur-
kutöiden yhteydessä alueelle terveydelle vaarallisen laskeuman. Oltiin
huolissaan räjäytysten vaikutuksista olemassa olevien rakennusten ra-
kenteille: kerrottiin, että alueella on ollut paljon työmaita, jotka ovat ai-
heuttaneet tärinää pientaloissa. Pohdittiin, miten kallion päälle raken-
nettujen pientalojen perustukset kestävät naapuritontin työmaan. Osal-
listen mukaan pitäisi esittää, miten työmaan mahdollisiin vaikutuksiin
naapuritaloille on varauduttu ja millaiset rakennetarkastukset pientaloi-
hin tehdään ennen purku- ja rakennustöiden aloittamista sekä sen jäl-
keen. Esitettiin, että naapuruston rakennuksiin tulee asentaa tarvittavat
mittarit ennen rakennustyön aloittamista, ja jälkeen tarkastettava talo
vaurioiden varalta. Ajateltiin, että jos rakennukset korjattaisiin ja ne oli-
sivat jatkossakin korkeintaan 3-kerroksisia, haitat olisivat tilapäisiä,
mutta jos rakennuksia korotetaan, ne olisivat pysyviä. Toisaalta myös
ymmärrettiin, että huonokuntoisia rakennuksia ei voi jättää korjaamatta.

Purku- ja rakennustöiden pelättiin aiheuttavan alueelle myös liikenteellisiä ongelmia (raskaat ajoneuvot, työmaaliikenne).

Vastine

Kaikissa rakennushankkeissa edellytetään tarkka työmaasuunnitelma rakennuslupavaiheessa. Työmaasuunnitelmassa on esitettävä mm. miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön, rakennuksiin ja maanalaisiin rakenteisiin tullaan estämään. Työmaaliikennesuunnitelmassa esitetään, miten kulku- ja ajoyhteydet sekä pelastusreitit järjestetään työmaan aikana. Naapureita kuullaan rakennusluvan yhteydessä. Rakennushankkeeseen ryhtyvä suorittaa ympäristökatselmuksent naapurustossa ennen mahdollisia louhinta- ja räjäytystöitä. Katselmuksalue määräytyy tärinän haittavaikutusalueen perusteella, mikä on yleensä määritetty louhintatyön riskiselvityksessä. Ympäristökatselmuksent tehdään ennen tärinää aiheuttavan työn aloitusta.

Rakennuksista on laadittu asbestikartoitus ja haitta-ainetutkimus (Sweco 30.6.2023). Selvityksen mukaan joissain rakennusosissa on asbestia. Asbestipitoisten materiaalien purku suoritetaan asbestipurkuna luvan alaisen yrityksen toimesta. Toimenpiteet tehdään ohjeiden, jätelain sekä paikallisen Ympäristökeskuksen sekä aluehallintoviranomaisen päätösten ja viranomaisohjeiden mukaan.

Täydennysrakentamisen perusteet

Mielipiteissä esitettiin, että esteettömyyden parantaminen ei ole hyvä syy purkavaan uudisrakentamiseen, sillä LOATSilla on lähistöllä muita asuntoloita, joissa on hyvät tiliteetit liikuntaesteisille.

Mielipiteissä tuotiin myös esiin hiilidioksidipäästöjen vähentämisen tarve ja kyseenalaistettiin purkavan uudisrakentamisen järkevyys tästä näkökulmasta.

Pidettiin huolestuttavana kehityssuuntana, että nykyinen rakennustahti ja -tyyli ovat nopeasti muuttamassa Ruskeasuota tiiviimmäksi ja rakennusten osalta korkeammaksi. Pelättiin myös, että kaavahanke luo painetta korkeampaan rakentamiseen myös muualle Ruskeasuolle, ja koettiin tämän uhkaavan erityisesti hankkeen vieressä olevaa pientaloaluetta.

Vastine

Esteettömyyden parantaminen ei ole ainoa peruste asuntolahankkeelle. Asuntolahuoneet ovat pääosin hyvin pieniä, n. 16–17-neliöisiä eivätkä ne vastaa kaikilta osin enää opiskelijoiden tarpeita. Asuntojen muuntelu ja korjaaminen on haasteellista, sillä rakennuksissa on betoniset, kantavat väliseinät sekä matala kerroskorkeus. Asuntolat ovat myös laajojen peruskorjausten tarpeessa. Esteettömyys tulee huomioida uudisrakentamassa tai korjattaessa rakennuksia uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla.

Uudisrakentaminen tuottaa hiilidioksidipäästöjä. Hiilijalanjälki ei kuitenkaan ole kasvavassa kaupungissa ainoa mittari, jonka perusteella päätöksiä rakennuksen säilyttämisen edellytyksistä voidaan tehdä. Parais-tentien tontilla on päädytty kompromissiratkaisuun, jossa toinen, hel-pommin muunneltava asuntola säilytetään ja korotetaan, ja toinen asuntola puretaan ja korvataan kerrosta korkeammalla uudisrakennuk-sella. Lisäksi säilytettävän ja korotettavan asuntolan eteläpuoleiselle pysäköintikentälle rakennetaan kokonaan uusi asuntola, jonka kautta saadaan hoidettua säilytettävän ja korotettavan asuntolarakennuksen esteettömyysratkaisut. Ratkaisuun on päädytty useiden eri tekijöiden tuloksena. Ratkaisu perustuu laadittujen selvitysten ja suunnitelmien (mm. luonnossuunnittelu molempien rakennusten muuntelusta ja korot-tamisesta, lisäkerrosrakentamisen rakennettavuusselvitys, kuntoarviot, lyhyt selvitys opiskelija-asuntoloiden rakennushistoriasta) pohjalta teh-tyyn kokonaisharkintaan.

Sekä yleiskaava, että kaupungin strategia luovat tavoitteet kaupunkira-kenteen tiivistämiselle. Kasvavan kaupungin intressinä on täydennysra-kentaa Helsinkiä - myös Ruskeasuota - kunkin alueen yksilöllisten reu-naehtojen rajoissa. Kaavaehdotus on yleiskaavan mukainen. Joillakin pientaloasukkailla on tonteillaan jäljellä rakennusoikeutta, jota heillä on mahdollisuus hyödyntää. Tämä mahdollistettiin vuonna 1992 voimaan-tulleella kaavamuutoksella. Pientaloasukkailta ei ole tullut kaupungille aloitteita omien tonttinsa rakennusoikeuden tehostamisesta.

Ruskeasuolle sopiva kerrosluku ja tontin kerrosala

Mielipiteissä oltiin sitä mieltä, että korkeammat talot eivät sovi Ruskea-suolle ominaiseen puistomaiseen ja avoimeen rakentamistapaan. Aja-teltiin, että alueella on esimerkiksi jo suuria julkisia rakennuksia, eikä niitä tule lisätä. Todettiin, että alueelle ei saa rakentaa 5–6-kerroksisia rakennuksia, eikä kaavahankkeen kerroslukua voida perustella Tenho-lantie 6:ssa sijaitsevan seurakuntakeskuksen 5-kerroksisella rakennuk-sella, koska se poikkeaa muiden kortteleiden rakennusten korkeudesta. Ortonin mäen 6–8-kerroksiset uudisrakennukset taas ovat erillään Rus-keasuon varsinaisista asuinkaduista. Esitettiin, että kerrosluku voisi olla enintään 3 kerrosta, myös pysäköintialueen uudisrakennuksen osalta. Tuotiin myös esiin, että viitesuunnitelmassa esitetyt rakennusmassat ovat kerroslukunsa ja korkeusasemansa takia verrattavissa 6-kerroksi-siin rakennuksiin. Myös suunniteltua kerrosalaa pidettiin ylimitoitettuna.

Vastine

Kaavaratkaisun tavoitteena on ollut sopeuttaa täydennysrakentaminen alueen kerrostalojen mittakaavaan. Alueella on paljon kaavan mukaan 3–4-kerroksisia rakennuksia, joissa on varsinaisten asuinkerrosten li-säksi myös maanpäällinen kellari, joka on usein kokonaisen kerroksen korkuinen. Osa vanhoista rakennuksista siis hahmottuu kaupunkiku-vassa 4–5-kerroksisina. Nykyisin mahdolliset maanpäälliset kellariker-rokset lasketaan mukaan rakennuksen kerroslukuun tavallisena kerrok-sena.

Kaavaratkaisu mahdollistaa pohjoisemman, kolmikerroksisen asuntolarakennuksen korvaamisen nelikerroksisella uudisrakennuksella. Eteläisempää asuntolarakennusta voidaan korottaa kahdella kerroksella, jolloin siitä tulee viisikerroksinen. Tenholantien varren pysäköintikentälle kaavoitetaan uusi rakennusala viisikerroksiselle asuntolalle. Viitesuunnitelman mukaan pohjoisemman asuntolan räystäskorkeus nousee n. 2,6 m nykyisestä, eteläisemmän asuntolan itäpuoleinen räystäskorkeus n. 5 m. Uudisrakentamisen räystäskorkeutta rajoitetaan kaavamerkinällä julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan ylimmästä sallitusta korkeusasemasta.

Nykyinen kaavanmukainen rakennusoikeus tonteilla on yhteensä 4 800 k-m², josta on toteutunut n. 4 160 k-m². Käyttämätön rakennusoikeus (n. 640 k-m²) kohdistuu eteläisemmälle tontille. Kaavamuutoksen myötä tontin kokonaiskerrosalaksi muodostuu 7 020 k-m², josta 170 k-m² on liiketilaa. Asuinkerrosala kasvaa yhteensä 2 050 k-m². Suurin osa uudesta kerrosalasta (1 400 k-m² asumista + 170 k-m² liiketilaa) kohdistuu Tenholantien pysäköintikentän paikalle tulevaan uudisrakennukseen. Nykyisen kaavan sallima tonttitehokkuus on noin $e=0,83$. Kaavaratkaisun mukainen tonttitehokkuus on noin $e=1,22$. Rakennusoikeuden lisäys on yleiskaavan mukainen.

Kaupungin näkökulmasta tontin muutos on maltillinen, ja se sopeutuu alueen mittakaavaan. Kaavassa esitetylle rakennusoikeuden lisäämiselle on myös kaupungin strategiasta sekä yleiskaavasta johdettavat maankäytölliset perusteet. Kaavaehdotuksella mahdollistetaan kaupunkirakenteen hallittu tiivistäminen liikenteellisesti hyvällä paikalla. Tiivistämisen yhteydessä kaupunkikuva usein jonkin verran muuttuu, mikä voi johtaa siihen, ettei alue muutoksen takia enää vastaa kaikkien asukkaiden toiveita.

Uudisrakentamisen kaupunkikuva

Mielipiteissä todettiin, että nyt suunnitellut rakennukset poikkeavat massoitteeltaan täysin ympäröivien kortteleiden muusta rakentamisesta. Esimerkiksi Ruskeasuo-seura toi mielipiteessä esiin, että Paraistentie on pääsääntöisesti noppamaisten kolmikerroksisten rakennusten katu. Esitettiin, että pistemäiset rakennusmassat sopisivat paremmin alueen henkeen, sillä ne jättäisivät piholle enemmän vehreyttä ja ilmaa. Tenholantie 6:n seurakuntakeskusta käytettiin hyvänä esimerkkinä: siinä pistetalot on kytketty toisiinsa matalalla osalla ja ratkaisu päästää valoa kapeille asuinkaduille ja rakennus sulautuu aikaisempaan rakennuskantaan. Toisessa mielipiteessä seurakuntakeskusta pidettiin huonona esimerkkinä alueelle sopivasta uudisrakentamisesta.

Todettiin, että nykyiset asuntolarakennukset ovat hienoja aikansa tuotteita ja ne tulisi säästää ja peruskorjata. Pidettiin tärkeänä, että punatiiliarkkitehtuurin piirteet säilyisivät peruskorjattavien tai korotettavien rakennusten sekä uudisrakennusten arkkitehtuurissa. Toisaalta toiveena oli, että uudisrakennukset suunniteltaisiin sopimaan nykyisiä paremmin alueen henkeen. Toivottiin, että Paraistentien pohjoispäädystäkin tulisi

viihtyisämpi mahdollisen täydennysrakentamisen myötä. Ihmeteltiin myös, miksi nykyään rakennetaan suoraan kadun varteen kiinni ilman viherkaistaleita.

Vastine

Siinä missä Ruskeasuon Tenholantien eteläpuolelle sijoittuva, pääosin 1940–1950-luvuilla rakennettu puoli on ilmeeltään varsin yhtenäinen asuinaluekokonaisuus, on Tenholantien pohjoispuolen rakennuskanta verrattain monipuolinen ja -ilmeinen. Kaavaratkaisun pohjaksi valittiin ympäristön kerrostuneisuutta säilyttävä ratkaisu: uudet rakennusalat sijoittuvat suunnilleen nykyisille paikoilleen reilusti irti kadusta istutusalueiden taakse. Rakennustyyppit ovat pitkiä lamelleja nykytilanteen mukaisesti. Toinen asuntoloista säilytetään ja korotetaan. Rakennusosien väliin suunniteltiin lasiset yhdysosat, jotka jakavat pitkät rakennuksen lyhyempiin osiin ja päästävät valon läpi. Pitkät, kapeat rakennusalat mahdollistivat mm. puuston säilyttämisen Paraistentien viereisessä rinteessä ja istutusalueiden lisäämisen tontin itäpuolelle. Molempien asuntolarakennusten säilyttämisen mahdollisuuksista on kerrottu enemmän vastineessa kaupunginmuseon kannanottoon (”Nykyisten rakennusten säilyttäminen”) sekä osallisten mielipiteiden vastineessa ”Täydennysrakentamisen perusteet”.

Rakentaminen on pyritty sovittamaan alueen rakennuskantaan usein kaupunkikuvaa määrittävin kaavamääräyksin. Asuntolarakennusten julkisivumateriaaliksi määrättiin ensisijaisesti paikallamuurattu tiili nykyisten asuntoloiden ja Paraistentien pohjoispäädyn rakennusten arkkitehtuurin hengessä. Tenholantien varteen sijoittuvan uudisrakennuksen materiaaliksi katsottiin sopivan parhaiten muurauksen päälle tehty rappaus, sillä tiili ei ole varsinaisesti muulle Ruskeasuolle tyyppillinen julkisivumateriaali ja esimerkiksi muut Tenholantien varren rakennukset ovat rapattuja. Maantasokerroksen julkisivukäsittelyn tulee poiketa muiden kerrosten julkisivusta värin, materiaalin tai pintakäsittelyn osalta. Maantasokerroksen erilainen julkisivukäsittely on monelle Ruskeasuon rakennukselle tyyppillinen ratkaisu. Säilytettävän ja korotettavan asuntolarakennuksen julkisivut joudutaan joka tapauksessa uusimaan, joten myös muut rakennukset voidaan toteuttaa tiilen lisäksi myös rapattuina. Julkisivujen värimaailman tulee olla Ruskeasuon tapaan lämpimiä määrejä. Rakennuksiin määrättiin harjakatto, sillä useimmissa Ruskeasuon rakennuksissa on harja- tai aumakatto.

Pihat, kasvillisuus ja eläimistö

Osalliset olivat huolissaan pientalojen kasvillisuuden menestymismahdollisuuksista jatkossa, jos länsipuolen rakennukset ovat jatkossa korkeampia ja varjostavat pientalojen pihvoja nykyistä enemmän. Mielipiteissä tuotiin esille myös pientalojen pihvilla viihtyvä eläimistö (siilit, ruusakot, linnut, kauriit ym.) ja toivottiin, että suunnitelmissa voitaisiin ottaa huomioon monimuotoisuutta parantava lähestyminen. Ajateltiin, että nykytilannetta varjoisimmat pihat ovat huonompia myös eläimistölle.

Esitettiin, että lintujen turvallisuutta on parannettava, sillä viitesuunnitelmassa rakennusten väleihin oli suunniteltu kokonaan lasisia välisiä, lasi-ikkunoita oli paljon, ja ensimmäisissä kerroksissa ne olivat suurempia. Lintujen ikkunatörmäysriskiä korosti tontin sijainti Keskuspuiston läheisyydessä. Esitettiin myös, että rakennuksissa olisi syytä säilyttää tai tarjota kolopesijälintujen pysyviä pesäpaikkoja.

Toivottiin, että pientalojen suuntaan suunniteltaisiin viihtyisiä ja vehreä piha-alue, sillä tällä hetkellä nykyinen pysäköintialue pohjoisemmalla tontilla on usein epäsiisti ja roskainen. Esitettiin myös, että tonttien nykyiset viheralueet ja kaikki puut olisi ehdottomasti säilytettävä ja suojattava rakennustyön aikana: nykyisten viherkaistojen mänty-, koivu- ja hopeasalavariivien koettiin istuvan maisemaan.

Vastine

Kaava-alueen ja sen ympäristön valaistusolosuhteet eivät muutu merkittävästi, myöskään kasvien ja eläinten näkökulmasta (ks. lisää vastineesta "Täydennysrakentamisen varjostavuus"). Pientalotonteilla on myös runsaasti puustoa etenkin asuntoloiden puoleisilla tontinosilla. Puuston varjostavuudesta ei tehty selvitystä, mutta ilmakuvien perusteella voidaan karkeasti arvioida myös tonttien oman puuston varjostavan tontteja. Myös pientalotonttien pihojen sijainti itärinteen puolella tekee pihoista luonnostaan varjoisampia. Voidaan pitää epätodennäköisenä, että varjostusolosuhteiden pienet muutokset vaikuttaisivat merkittävästi pientalotonttien kasvillisuuden menestymisolosuhteisiin. Sama koskee pientalotonteilla viihtyviä eläimiä, joiden elinolosuhteet voivat parantua, kun tontin istutusalueet lisääntyvät kaavaratkaisun myötä.

Kaavassa on ohjattu pihasuunnittelua ja toimintojen sijoittamista tontille käyttämällä Helsingin kaupungin viherkerroin-työkalua, sekä pyrkimällä toteuttamaan kaupungin luonnon monimuotoisuuden turvaamisen toimintaohjelmaa. Viherkerroin-työkalu on ohjannut viitesuunnitelman pihasuunnitelmaa mm. läpäisevien pintamateriaalien lisäämiseen ja monimuotoisen kasvillisuuden suosimiseen. Lisäksi puustoa ja nykyistä rinteen niittymäistä aluetta on pyritty säästämään mahdollisimman paljon.

Kaavamuutosalueella ei kaupungin luontotietojärjestelmän mukaan sijoitu tärkeitä lintualueita. Kaavassa on kuitenkin määräyksiä liittyen lintujen turvallisuuteen. Lintujen törmäysriskiä tulee vähentää lasipintojen keskinäisen sijoittelun tai muiden suunnitteluratkaisuiden avulla. Lasisia yhdysosia koskee oma määräyksensä, jonka mukaan yhdysosien lasipinnat tulee käsitellä kuvioinnilla tai muutoin siten, että käsittely vähentää lintujen törmäysriskiä. Kaavaratkaisu ei estä lintujen pesäpaikkojen sijoittumista tontille. Uudisrakennusten tarkempaa suunnittelua ohjataan rakennuslupavaiheessa.

Kaavaratkaisun toteutumisen myötä tontin istutettujen piha-alueiden määrä kasvaa. Esimerkiksi pohjoisemmalla tontinosalla pientalojen ra-

jalla sijainnut, epäsiistiksi koettu asfalttipintainen pysäköintikenttä muutetaan suurimmalta osin istutusalueeksi ja alueen pohjoisosaan jäävä n. 8 autopaikan pysäköintialue tulee käsitellä vettäläpäisevällä materiaalilla, kuten nurmikivellä. Pysäköintialue sijoitetaan kauemmas pientalojen tontinrajasta ja pysäköintialueen ja tontin rajan väliin jää istutus-alueetta. Samalla alueella sijainnut jätehuolto on määrätty kaavassa sijoitettavaksi asuntolarakennuksiin.

Kaavaratkaisussa on otettu huomioon kaava-alueen olosuhteet ja olemassa oleva kasvillisuus. Istutusalueilla tulee säilyttää tai tarvittaessa uudistaa elinvoimaiset puut osana istutussommitelmaa. Paraistentien varren istutusalueelle on erikseen merkitty säilytettävät puut (suurikoiset männyt ja koivut), ja Tenholantien varteen on kaavaan merkitty uusi istutettava puurivi huonokuntoisten, elinkaarensa lopussa olevien hopeasalavien tilalle.

Pysäköinti ja liikenneturvallisuus

Mielipiteissä todettiin, että Tenholantien varressa olevalle pysäköintialueelle voidaan osoittaa uudisrakentamista. Tonttinaapureiden kannalta pidettiin hyvänä, jos pysäköintipaikkoja vähennettäisiin pohjoisemmalla tontin osalla eivätkä ne sijaitsisi suoraan naapureiden takapihojen oleskelualueiden vieressä. Toisaalta pelättiin, että hanke pahentaisi alueen jo ennestään huonoa pysäköintitilannetta. Arveltiin pysäköintipaikkojen vähentämisen lisäävän pysäköintiä kapeilla asuntokaduilla ja kadunvarsipysäköinnin myötä kaventuneiden kulkuväylien, pysäköintipaikkaa etsivien autoilijoiden lisäämän liikenteen ja U-käännöksiä tekevien autoilijoiden lisäävän onnettomuusriskiä. Esimerkiksi Kiskontiellä on paljon pyöräilijöitä ja lapsiperheitä. Kerrottiin, että Paraistentien pohjoispään kunnossapito ei runsaslumisina talvina mahdollista pysäköintiä kadulle käytännössä laisinkaan, ja jalkakäytävistä uhka tulla osa ajorataa.

Ihmeteltiin myös, miksi suunnitelmissa ei jätetä ollenkaan pysäköintipaikkoja tonteille. Todettiin, että opiskelijoilla on varsinkin opintojen loppuvaiheessa omia autoja, ja ihmeteltiin, minne vieraat, esimerkiksi kaukana asuvat vanhemmat pysäköivät. Maksullisia kadunvarsipaikkoja ei pidetty hyvänä ratkaisuna ja harmiteltiin, että syrjässä asuvia ei huomioida lainkaan pysäköintiasianssa.

Vastine

Kaavaratkaisu edellyttää rakennettavien asuntojen olevan opiskelija-asuntoja. Opiskelija-asunnoille ei tarvitse lähtökohtaisesti rakentaa lainkaan autopaikkoja Helsingin asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen mukaisesti. Kaavahankkeen taustalla oleva asuntolasäätö (LOATS) on selvittänyt asukkaidensa autopaikkatarvetta. Selvityksessä enemmistö vastaajista toi esille tarpeen laadukkaalle pyöräpysäköinnille, mikä on nykyisissä asuntoloissa puutteellisesti järjestetty. Suurin osa pohjoisesta pysäköintialueesta muutetaan istutus- ja oleskelualue-

eeksi. Pyöräpysäköintiä rakennetaan 1 pyöräpaikka / 30 k-m². Selvitykseen perustuen kaavaan on osoitettu yhteensä 8 kpl autopaikkoja tontin pohjoisosaan. Kaavassa ei oteta kantaa siihen, kuka pysäköintipaikkoja voi käyttää. Ruskeasuon asukaspysäköintijärjestelmä mahdollistaa lyhytaikaisen vieraspysäköinnin kadunvarressa 4 tunnin aikarajoituksessa arkisin. Pysäköinti lauantaisin ja sunnuntaisin on rajoittamatonta kadunvarressa, jolloin pidempiaikainen vieraspysäköinti on mahdollista esim. viikonloppuvierailujen yhteydessä.

Kaavamuutosalueen asukasmäärän laskennallisesta lisääntymisestä aiheutuvista matkoista valtaosa tehdään kestäväillä kulkumuodoilla, kuten kävelle, pyöräillen tai joukkoliikenteellä. Suurimmasta osasta pysäköintipaikkoja luovutaan. Näistä syistä moottoriajoneuvoliikennemäärien arvioidaan kaavaratkaisun myötä vähenevän. Kaavamuutosalueen lähialueen katuverkon pysäköintikapasiteettiä on myös käyty arvioimassa kaupungin toimesta keväällä 2023. Arviointiin ja LOATSin selvitykseen perustuen voidaan arvioida, että kaavaratkaisun mahdollistamalla lisärakentamisen määrällä ei ole merkittävää vaikutusta Ruskeasuon alueen tai lähikatuverkon liikenteelliseen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen eikä se aiheuta muutostarpeita ympäröivän katuverkon järjestelyihin.

Runsaslumisina talvina kunnossapito voi tarvittaessa tilapäisesti varata kadunvartta lumitilaksi. Normaalisti kadunvarsipysäköinti on käytössä talvisinkin.

Asuntolarakentaminen

Mielipiteissä tuotiin esiin, että Ruskeasuolla on jo tällä hetkellä runsaasti asuntolarakentamista ja että kaupunginosan suhteellisen pienen kokoon nähden kyseessä on selkeä ylimitoitus, jota ei pitäisi enää entisestään lisätä kaavahankkeen mukaisella massiivisella asuntolarakentamisella. Kerrottiin, että osa asuntoloista on aiheuttanut lähiasukkaille monenlaista harmia. Ennen kaikkea koettiin, että mikään asuntolarakentaminen ei luo alueelle pysyvyyttä, vaan lisää turvattomuutta ja vaihtuvuutta. Toivottiin, että aluetta rakennettaisiin ja kehitettäisiin pysyvyyttä ja turvallisuutta lisäävään suuntaan sen sijaan, että lisätään asuntola-asumista entisestään.

Vastine

Tontit ovat olleet rakentamisestaan lähtien (1960-luvun loppu) olleet lääketieteen opiskelijoiden käytössä. Kaavamuutoksessa tontin käyttötarkoitus pysyy entisellään opiskelija-asuntolakäytössä eli kyse ei uuden asuntolatoiminnan tuomisesta tontille. Tonttitehokkuus kaavamuutoksen nousee nykyisestä noin 0,83:sta noin 1,22:een. Muutos on yleiskaavan mukainen. Asukasmäärän laskennallinen muutos on noin 50 uutta asukasta, mikä voi olla todellisuudessa vähemmän, sillä asuntokoot suurenevät huomattavasti nykyiseen verrattuna.

Täydennystoiveet aineistoon

Toivottiin, että suunnitelmissa esitetään varjostuskaavio sekä perspektiivikuva pientalojen suunnasta.

Vastine

Kaavaehdotuksen liitteenä olevassa viitesuunnitelmassa on esitetty varjostuskaaviot. Pientalojen suunnasta tilanne on esitetty alueleikkauksessa Kiskontieltä. Leikkauksessa näkyvät sekä pientalojen ja uudisrakennusten hahmot yhtenäisellä viivalla sekä vanhojen asuntoloiden räystäskorot katkoviivalla. Perspektiivikuva pientalojen suunnasta Kiskontieltä todettiin epäinformatiiviseksi, sillä uudisrakennukset eivät olisi juurikaan näkyneet pientalotonttien puuston takaa.

Vuorovaikutus

Mielipiteen jättäjä oli harmissaan, että hankkeesta järjestettyyn verkkoasukastilaisuuteen ei päässyt kukaan eikä sidosryhmillä ollut todellista mahdollisuutta vaikuttaa suunnitelmiin. Arveltiin, että tämä on kaupungin tekniikka saada ympäristöä ja asuinympäristöjä tuhoavia kaavoja läpi.

Vastine

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa (OAS) 22.3.2023 järjestetyn asukasverkkotilaisuuden linkki oli viallinen, mikä kävi ilmi vasta tilaisuuden jälkeen. Tämän takia osallistumis- ja arviointisuunnitelman aineiston nähtävilläoloa jatkettiin kolmella viikolla 21.4.2023 asti, ja tilaisuuden tallenne oli katsottavana tekstitettynä yhtä pitkään. Osallisia tiedotettiin asiasta kirjeitse, karttapalvelussa ja verkkosivuilla hel.fi/suunnitelmat, sekä kaupunkiympäristön somepostauksella. Kirjeessä kerrottiin myös, että halukkaat voivat olla kaavoittajaan yhteydessä sähköpostilla ja puhelimitse, tai sopia tapaamisen. Tämä on mahdollista koko kaavan valmistelun ajan. Saadun OAS-palautteen perusteella tieto hankkeesta saavutti osalliset.

Kaupunki vastaanottaa ja lukee kaiken saadun palautteen ja paneutuu siihen. Palautetta peilataan mm. kaavam muutoksen hakijan, kaupungin ja yleiskaavan tavoitteisiin ja suunnitelmia kehitetään näistä lähtökohdista. Osallisilta saatu palaute voi olla myös ristiriitaista. Esimerkiksi tämän kaavan osalta jotkut toivoivat, että kaikki kaavam muutostontin puusto säilytetään, kun taas osan mielestä rakennukset olisi kannattanut sijoittaa mieluummin puiden tilalle alemmas tontille. Kaupungilla on vastuu kaupungin kestävä kasvun turvaamisesta ja eri tavoitteiden, määräysten ja ohjeiden yhteensovittamisesta.

Yhteenveto asukastilaisuudesta 22.3.2023

Kaavahanketta esiteltiin verkkoasukastilaisuudessa 22.3.2023 klo 16.30 alkaen. Tilaisuudessa olivat kaupungin puolesta läsnä arkkitehti

ja liikennesuunnittelija. Lisäksi läsnä oli hakijan sekä heidän arkkitehtikonsulttinsa edustaja. Tilaisuuden veti Rambollin vuorovaikutussuunnittelija.

Tilaisuudessa kaavoittaja ja liikennesuunnittelija esittelivät kaavamuu-
toshanketta, jonka jälkeen oli tarkoitus käydä läpi osallisten mahdollisia
kysymyksiä. Valitettavasti tilaisuuden jälkeen kävi ilmi, että verkkotilai-
suuden linkki oli ollut viallinen, eikä mahdollinen yleisö näin ollen pääs-
syt liittymään tilaisuuteen. Tilaisuus kuitenkin tallennettiin ja se oli teks-
titettynä pidennetyn ajan nähtävillä kaupungin YouTube-kanavalla.
Asukkaita tiedotettiin asiasta kirjeitse, karttapalvelussa ja verkkosivuilla
hel.fi/suunnitelmat, sekä kaupunkiympäristön somepostauksella. Tie-
dotteessa myös kerrottiin, että suunnittelijaan voi olla suoraan yhtey-
dessä puhelimitse tai sähköpostitse, tai sopia tapaamisen.

Asukastilaisuuden jälkeen tulleiden yhteydenottojen (puhelu, sähköpos-
tit, kirjaamoon tulleet mielipiteet) aihepiirit on sisällytetty tähän vuoro-
vaikutusraporttiin.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 4.12.2023–15.1.2024

Muistutukset

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 huonontumiseen, pientaloasukkaiden mahdollisuuksiin hyödyntää mahdollista tai kaavamuu-
toksella haettavaa lisärakennusoikeutta tonteillaan, kaava-
muutostontin 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.

Vastineet aihepiireittäin

Asukkaiden huolenaiheiden sivuuttaminen ja vuorovaikutus

Kaavaehdotuksen lähtökohtana on ollut nykytilanteen maltillinen täydentäminen ja kokonaan uuden rakennuspaikan osoittaminen pysäköintikentän tilalle Tenholantien varteen. Tärkeä lähtökohta on ollut myös Paraistentien rinteessä olevan komean puuston ja avokallion säilyttäminen sekä kasvillisuuden lisääminen käytöstä poistuvien pysäköintipaikkojen alueelle. Asemakaavoituksessa joudutaan sovittamaan

yhteen erilaisia, joskus keskenään ristiriitaisiakin tavoitteita. Myös naapureiden olosuhteet on pyritty huomioimaan mahdollisimman hyvin kaavan muut tavoitteet huomioon ottaen. Nähtävillä ollutta kaavaehdotusta ei ole mahdollista muuttaa merkittävästi ilman, että sille asetetuista tärkeistä lähtökohdista, kuten puiden säilyttämisestä tai tarvittavasta asuntojen määrästä jouduttaisiin luopumaan. Kaavaehdotus on voimassa olevan yleiskaavan sekä kaupunkistrategian mukainen ja se edistää asuntotuotantoa hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja muun valmiin kaupunki-infrastruktuurin lähellä.

Sekä säilytettävä rakennus, että uudisrakennukset sijaitsevat n. 6,5–24 metrin etäisyydellä itäpuoleisten pientalotonttien rajoista. Etäisyyttä itse pientaloihin on vähintään 25 metriä. Valokulmat ja etäisyydet naapuritonteilla sijaitseviin rakennuksiin täyttyvät. Tonteilla on myös runsaasti kookastakin puustoa tontin rajan tuntumassa, ja kaavamutostontin itärajalle on kaavassa määrätty lisää istutuksia.

Asukastilaisuus järjestettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) kuvatun mukaisesti, mutta teknisten ongelmien takia asukkaat eivät päässeet mukaan tilaisuuteen (ks. lisää OAS-vaiheen vastineesta ”Vuorovaikutus” ja ”Yhteenveto asukastilaisuudesta 22.3.2023”). Vuorovaikutusraportissa ja muussa kaava-aineistossa on selkeästi kerrottu, miten vuorovaikutus hoidettiin, kun tilaisuuden tekniset ongelmat selvisivät.

Asukkaiden yhteydenotoista selvisi myös, että postitse lähetetyt kirjeet olivat saapuneet perille vasta hyvin myöhään. Nähtävilläoloaika jatkettiin kolmella viikolla asukastilaisuuden teknisten ongelmien takia, mikä antoi myös myöhään kirjeitse tiedon saaneille lisää aikaa mielipiteiden laatimiseen. Kirjeet oli postitettu kaavoituksen normaalin aikataulukäytännön mukaisesti, mutta kaupungilla ei ole mahdollisuutta vaikuttaa postinjakelun sujuvuuteen.

Rakennusten korkeus, kaupunkikuva ja sijoittuminen tontilla

Kaavaehdotukseen on merkitty normaalin käytännön mukaisesti rakennuksen julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema (ns. räystäskorkeus). Tarkistettuun kaavaehdotukseen on lisätty määräys maksimikattokulmasta. Viitesuunnitelman leikkauspiirustuksessa on esitetty vanhojen asuntolarakennusten hahmot katkoviivalla, sekä vanhat räystäskorot (Paraistentie 15:n räystäskorko +26,20 ja Paraistentie 17:n räystäskorko +28,72). Samoihin leikkauksiin on merkitty myös uudisrakennusten räystäskorot ja harjakorkeudet (Paraistentie 17:n uudisrakennuksen räystäskorko +31,30 ja harjakorko +34,30; Paraistentie 15:n korotusosan räystäskorko + 31,25 ja harjakorko +34,25; pysäköintialueen uudisrakennuksen räystäskorko +31,75 ja harjakorko +34,75). Leikkauksessa D-D näkyy tilanne Kiskontieltä katsottuna. Kyseiseen leikkaukseen on piirretty etualalle pientalojen hahmot ja niiden takana näkyvät uudisrakennukset ehjällä viivalla, sekä vanhojen asuntolarakennusten hahmot katkoviivalla. Harjakattoa tai sen alla mahdollisesti olevaa ullakkoa ei lasketa kerrokseksi. Leikkauksissa rakennukset

on esitetty kohtisuoraan edestä, mutta ihminen katselee asioita perspektiivistä. Käytännössä siis kerrostalon julkisivun ja vesikaton leikkauskohta on se, mitä kerrostalon lähellä oleskeleva ihminen havaitsee silmäkorkeudelta (n. 1,5 m). Kaavaehdotuksen mukainen harjakattoinen rakennus ei myöskään varjosta naapurustoaan sen enempää, kuin tasakattoinenkaan vastaavalla kerrosluvulla. Myös iv-konehuone saadaan piiloon harjakaton alle. Kaupungin näkökulmasta täydennysrakentamisen määrä on maltillinen ja Helsingissä tavanomainen.

Paraistentie 17:n siirtäminen Paraistentie 19:n kanssa samaan linjaan aiheuttaisi sen, että säilytettäviksi merkityt männyt menetettäisiin. Paraistentie 15:n korotettavaa rakennusta ei voida siirtää Paraistentien suuntaan, sillä se on tarkoitus korjata (vähintään 75 % rungosta on määrätty säilymään). Rakennuksen madaltaminen kerroksella ja tällöin menetetyt kerrosalan korvaaminen leventämällä rakennusta ei ole samasta syystä mahdollista.

Uudisrakentamisen korkeutta sekä sen soveltumista Ruskeasuon pohjoisosan kaupunkikuvaan on käsitelty vuorovaikutusraportin OAS-vaiheen vastineissa ”Ruskeasuolle sopiva kerrosluku ja tontin kerrosala” sekä ”Uudisrakentamisen kaupunkikuva”.

Naapuritonttien käyttämätön rakennusoikeus

Ympäristöministeriön asetuksessa asuin-, majoitus- ja työtiloista 5 § 2 mom. todetaan, että ”etäisyyden asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapurikiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen on oltava vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna, *ellei asemakaavasta muuta johdu*. Pääikkunan edessä on kuitenkin oltava vähintään 8 metrin etäisyyteen asti rakentamatonta tilaa”. Asetus siis mahdollistaa, että asemakaavassa valokulman toteutumista voidaan tarvittaessa arvioida toisin. Tässä kaavaratkaisussa on arvioitu, että nyt esitetty kaavaratkaisu vastaa parhaiten kaavan tavoitteisiin: kaavaratkaisu esimerkiksi säästää arvokasta puustoa, tiivistää kaupunkirakennetta liikenteellisesti hyvällä paikalla sekä lisää opiskelija-asumista. Pientalotonttien mahdollisten lisärakennusten pääikkunoiden eteen jäisi kaavaratkaisun mukaisessa tilanteessa joka tapauksessa vähintään 10,5 metriä rakentamatonta tilaa: pientalotonteilla voimassa oleva kaava ei mahdollista asuinrakennusten rakentamista alle 4 m tontin rajoista, ja kaavamuutostontilla rakennusalat ovat vähintään 6,5 metrin etäisyydellä pientalotonttien rajoista. Kaavamuutos ei vaikuta tonttinaapureiden mahdolliseen jäljellä olevaan rakennusoikeuden hyödyntämiseen omilla tonteillaan.

Varjostus, naapureiden asumisviihtyisyys

Vuorovaikutusraportin vastineessa aihepiiriin ”Täydennysrakentamisen varjostavuus” avattiin kaavaehdotusta varten laadittua varjostavuusselvitystä ja varjostuksen vaikutuksia naapuritonteille, pihoille, kasvillisuudelle sekä eläimistölle (ks. vuorovaikutusraportin vastineet aihepiireihin

”Täydennysrakentamisen varjostavuus” sekä ”Pihat, kasvillisuus ja eläimistö”).

Varjostusta on tutkittu suunnittelun aikana. Varjostustutkielmat on tehty kaupungilla yleisesti käytössä olevien käytäntöjen mukaisesti. Varjostavuusselvityksissä ei tavanomaisesti arvioida, kuinka paljon suora valo vähenee tunneissa suhteessa päivän pituuteen kullakin naapuritontilla. Uusien rakennusten tavallinen, loivahko harjakatto ei lisää varjostusta verrattuna siihen, että ne toteutettaisiin tasakattoisina (ks. myös vastine ”Rakennusten korkeus, kaupunkikuva ja sijoittuminen tontilla”).

Täydennysrakentaminen väistämättä muuttaa aina ympäristöä nykyiseen verrattuna. Kaupunkialueella asukkaiden tulee ottaa huomioon, että kasvavaa kaupunkia kehitetään ja ympäristö voi olla jatkuvassa muutoksessa. Varjostusselvityksen mukaan kaavaehdotuksen aiheuttamat muutokset alueen varjostuksessa ovat tavanomaisia täydennysrakentamisesta aiheutuvia muutoksia elinympäristössä.

Viherrakentaminen

Tontin nykyisten puiden säilyttäminen ja kasvillisuuden lisääminen täydennysrakentamisen yhteydessä ovat asemakaavamuutoksen tärkeä tavoite. Kaavakartan istutusmääräyksiä ei ole kuitenkaan nähty tarkoituksenmukaiseksi tarkentaa koskemaan tiettyjä puulajeja. Hanketta kuitenkin ohjeistetaan ja asemakaavan selostukseen lisätään maininta, että tontin itärajalla tulee tutkia erityisesti ikivihreiden lajien käyttöä istutuksissa, jotta pientalotonttien pihat säilyttävät nykyisen yksityisen luonteensa vuoden ympäri. Lisäksi ohjeistetaan hanketta tutkimaan biodiversiteetin kannalta oleellisten lajien (kuten esimerkiksi haavan) lisäämistä istutuksissa.

Rakentamisaikaiset haitat

Rakentamisaikaisia haittoja on käsitelty OAS-vaiheen vuorovaikutusraportin vastineessa aihepiiriin ”Rakentamisaikaiset haitat”.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakentamisen sopeutumiseen Ruskeasuon pohjoisosan moniulotteiseen kaupunkikuvaan julkisivumateriaalien ja massoittelemalla osalta, tontin puuston ja luonnonpaikkojen huomioimiseen, pelastusjärjestelyihin sekä Ruskeasuon alueen vesihuoltoverkoston uusimiseen. Lisäksi Tukes ilmoitti, että lähistöllä sijaitsevan lämpölaitoksen vaaraa aiheuttavat onnettomuusvaikutukset eivät ulotu kaavamuuosalueelle eikä kaavamuutokselle ei 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.

Vastineet lausuntoihin

Kaupunkikuva

Hankkeen tavoitteena oli mm. parantaa opiskelija-asumisen laatua ja esteettömyyttä. Pohjoisempi, purettavaksi esitetty asuntolarakennus todettiin haastavaksi muunneltavaksi mm. asuntokokojen kasvattamisen, rakennuksen korottamisen sekä esteettömyyden järjestämisen kannalta. Myös eteläisemmän rakennuksen korvaaminen uudisrakennuksella oli hankkeen ensisijaisena tavoitteena, mutta neuvottelujen tuloksena päädyttiin vaihtoehtoon, jossa se saadaan säilytettyä niiltä osin, kuin se on laajamittaisten korjaustarpeiden kannalta mahdollista. Kaavaratkaisussa pyrittiin tekemään mahdollisimman hyvä kompromissi mm. kaupungin hiilineutraaliustavoitteiden, kaupunkikuvallisten tavoitteiden sekä hankkeen toteutuskelpoisuuden välillä.

Hakijan ja kaavoituksen tavoitteena on ollut säilyttää alueen luonne nykytilanteen kaltaisena ja sovittaa lisärakentaminen ja korjaukset vanhaan. Sekä uudisrakennusten, että korotettavan rakennuksen ulkoasua ja sopeutumista Ruskeasuon kaupunkikuvaan on säädelty useilla kaavamääräyksillä. Kaavamääräyksillä rajoitetaan rakennusten korkeutta, kattomuotoa sekä julkisivumateriaaleja. Asuntolarakennusten julkisivumateriaaliksi määrättiin ensisijaisesti paikallamuurattu tiili nykyisten asuntoloiden ja Paraistentien pohjoispäädyn rakennusten arkkitehtuurin hengessä. Tenholantien varteen sijoittuvan uudisrakennuksen materiaaliksi katsottiin sopivan parhaiten muurauksen päälle tehty rappaus, sillä tiili ei ole varsinaisesti muille Ruskeasuon kerrostaloille tyypillinen julkisivumateriaali, ja Tenholantien varren muut rakennukset ovat rapattuja. Myös tontin muut rakennukset voidaan toteuttaa muurauksen päälle tehdyllä rappauksella, sillä säilytettävän ja korotettavan asuntolarakennuksen julkisivut joudutaan joka tapauksessa uusimaan. Maantasokerroksen julkisivukäsittelyn tulee poiketa muiden kerrosten julkisivusta värin, materiaalin tai pintakäsittelyn osalta, mikä on Ruskeasuon kerrostaloille tyypillistä. Värimaailman tulee olla Ruskeasuon tapaan lämpimiä maavärejä. Rakennukset tulee toteuttaa harjakattoisina Ruskeasuolle tyypilliseen tapaan.

Tontin istutettava pinta-ala lisääntyy nykytilanteeseen verrattuna, kun suurimmasta osasta pysäköintikenttiä voidaan luopua. Tontin istutusalueet on merkitty puin ja pensain istutettavaksi alueen osaksi, jolla olemassa olevat elinvoimaiset puut tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa osana istutuksia. Lisäksi tontin komea puusto Paraistentien varressa

on määrätty säilytettäväksi erillisellä merkinnällä ja Tenholantien varteen on merkitty istutettava ja tarvittaessa uudistettava puurivi vanhan, huonokuntoisen hopeasalavarivin tilalle.

Pelastautuminen

Viitesuunnitelma ja kaavaratkaisu perustuvat omaehtoiseen pelastautumiseen. Alustavan arvion mukaan pelastautuminen on toteutettavissa tavanomaisin keinoin. Viitesuunnitelmassa on esitetty kolme sijaintia nostoautolle: yksi tontin pohjoisosaan tonttiliittymän kohdalle, toinen suunnilleen tontin keskelle asuntolarakennusten välissä olevan pihaluonon edustalle, ja kolmas on sijoitettu eteläisemmän tonttiliittymän tuntumaan.

Vesihuoltoverkoston uusiminen

Hankkeelle on viety tiedoksi Ruskeasuon alueen vesihuoltoverkoston alustava saneerausaikataulu ja kerrottu, että kiinteistöjen on syytä varautua eriyttämään tontilla muodostuvat hulevedet jätevesistä lisärakentamisen ja peruskorjauksen yhteydessä.

22.4.2023

Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Kaavoitus
Läntinen alueyksikö
Täydennysrakentaminen

Paraistentie 15 ja 17 / Verkkoasukastilaisuus 22.3.2023

Aika 22.3.2023 klo 16.30 – n.16.55

Paikka Teams

Osallistujat

Meri Lampinen	vuorovaikutussuunnittelija, Ramboll, puheenjohtaja
Leena Paavilainen	arkkitehti, asemakaavoitus, Helsingin kaupunki
Eero Halonen	liikenneinsinööri, Helsingin kaupunki
Veikko Ojanlatva	arkkitehti, Playa
Hannu Salmi	arkkitehti, Playa
Markku Annaniemi	asiamies, LOATS
Juuso Rusanen	hallituksen jäsen, LOATS
Jalmari Stenberg	hallituksen jäsen, LOATS
Iiris Särkilahti	hallituksen jäsen, LOATS

1 Tilaisuuden kulku

Vuorovaikutussuunnittelija ja illan puheenjohtaja Meri Lampinen toivotti osallistujat tervetulleiksi ja kertoi illan ohjelmasta ja pelisäännöistä.

Alustuksen jälkeen arkkitehti Leena Paavilainen Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelusta esitteli kaavamuutoshanketta ja kertoi sen taustoista ja tavoitteista. Liikenneinsinööri Eero Halonen esitteli liikenteeseen ja pysäköintiin liittyvät teemat.

Hanke-esittelyn jälkeen todettiin, että linjoilla oli vain kaupungin ja hankkeen edustajia, eikä keskusteluosioon tullut kysymyksiä. Tilaisuus päätettiin näin ollen etuajassa n. klo 16.55.

Tilaisuuden jälkeen selvisi, että kaupungin sivuilla ollut teams-linkki ei ollut toiminut eikä mahdollinen yleisö päässyt liittymään tilaisuuteen. Tämän takia osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä tilaisuuden tallenteen näkymisaikaa pidennettiin kolmella viikolla 21.4.2023 asti. Asukkaita tiedotettiin asiasta kirjeitse, karttapalvelussa, ja verkkosivuilla hel.fi/suunnitelmat, sekä kaupunkiympäristön somepostauksella. Tiedotteessa myös kerrottiin, että suunnittelijaan voi olla suoraan yhteydessä puhelimitse tai sähköpostitse, tai sopia tapaamisen.

Tilaisuus tallennettiin ja tekstitettiin, ja se oli nähtävillä tilaisuuden jälkeen n. 4,5 viikon ajan (23.3.–21.4.2023) kaupungin YouTube-kanavalla. Tallennetta katsottiin yhteensä 245 kertaa.