

## 16. Kaupunginosan (Ruskeasuo)

Korttelin 16728 tontteja 2 ja 41

### ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





## Asemakaavan selostus

Päivätty  
Diaarinumero HEL 2021-014943  
Hankenumero 0740\_84  
Asemakaavakartta nro 12885

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

Asemakaavan muutos koskee:  
Helsingin kaupungin  
16. kaupunginosan (Ruskeasuo)  
korttelin 16728 tontteja 2 ja 41

Kaavan nimi:  
Paraistentie 15 ja 17

Laatija:  
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 13.3.2023  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 4.12.2023–15.1.2024  
Kaupunkiympäristölautakunta:  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto  
Voimaantulo:

---

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Ruskeasuon pohjoisosassa, Tenholantien ja Parais-  
tentien risteyksen koilliskulmassa.



Kuva: Suunnittelualan sijainti.

## Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

### Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

**Asemakaavoitus:** Leena Paavilainen, arkkitehti, Tuomas Eskola, yksikön päällikkö

**Kaavapiirtäminen:** Anne Ojala, suunnitteluavustaja

**Liikenne- ja katusuunnittelu:** Eero Halonen, liikenneinsinööri, Olga Veikkolainen, liikenneinsinööri

**Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:** Sini Moilanen, maisema-arkkitehti, Oula Rahkonen, maisema-arkkitehti, Anna Böhling, tiimipäällikkö

**Rakennussuojelu:** Sakari Mentu, arkkitehti

**Teknistaloudelliset asiat:** Mikko Tervola, erityisasiantuntija, Amanda Saranpää, projektipäällikkö

**Yleiskaavoitus:** Saija Miettinen-Tuoma, johtava yleiskaavasunnittelija

**Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:** Arto Korkeila, tontti-asiamies, Heini Merikallio, asiantuntija

Rakennusvalvontapalvelut: Ulla Vahtera, arkkitehti

Ympäristöpalvelut: Juha Korhonen, ympäristötarkastaja

### Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo): Mikko Lindqvist, rakennustutkija

Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala (pelastuslaitos): Pulmu Wai-tinen, palotarkastaja-asiantuntija

Kaupunginkanslia: Sirpa Kallio, projektinjohtaja, Noora Tynkky-nen, projekti-insinööri

### Muut viranomaistahot

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Juha Palviainen, alu-einsinööri

### Hakijataho

Lääketieteen opiskelijoiden asuntola- ja tukisäätiö sr (LOATS)

### Hankesuunnittelu

Playa Arkkitehdit Oy

---

**Sisällysluettelo**

Tiivistelmä .....	6
Asemakaavan kuvaus .....	6
Tavoitteet .....	6
Mitoitus .....	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	7
Liikenne .....	10
Palvelut .....	11
Esteettömyys .....	12
Maisema ja luonnonympäristö .....	12
Virkistys- ja viherverkosto .....	13
Ekologinen kestävyys .....	14
Suojelukohteet .....	15
Yhdyskuntatekninen huolto .....	16
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen .....	16
Ympäristöhäiriöt .....	17
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka .....	18
Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto .....	19
Suunnittelun lähtökohdat .....	24
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet .....	27

---

## Liitteet

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
  - Ilmakuva
  - Asemakaavakartta (A4-koossa)
  - Havainnekuva (Playa Arkkitehdit Oy)
- 4 Viitesuunnitelma (Playa Arkkitehdit Oy), sisältää pihasuunnitelmaluonnoksen ja viherkerroinlaskelman (Maisema-arkkitehtitoimisto Kokoma)
- 5 Lyhyt selvitys opiskelija-asuntoloiden Medioma I ja Medioma II rakennushistoriasta (Playa Arkkitehdit Oy)

## Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
  - Lämpökeskusten turvallisuustiedote, Helen Oy, 28.2.2022
  - Ruskeasuon lämpökeskuksen vaarojen tunnistaminen ja arviointi, Helen Oy, 16.12.2016
  - Ruskeasuon kaukolämpökattilalaitoksen Vaaran arviointi -selvitys, Helen Oy, 15.2.2022, 20.7.2015 (päivitys)
  - Puustokartoitus (Mitta Oy 8.6.2023)
  - Selvitys autopaikkojen tarpeesta LOATSin asuntoloissa osoitteissa Paraistentie 15 ja 17 (LOATS 27.9.2023)
  - Lisäkerrosrakentamisen rakennettavuusselvitys (H.P. Insinöörit 4.9.2023)
  - Tekninen kuntoarvio, Paraistentie 15 (Granlund 16.6.2023)
  - Tekninen kuntoarvio, Paraistentie 17 (Granlund 16.6.2023)
  - Pohjatutkimusraportti, Paraistentie 15 ja 17 (GeoPro 16.6.2023)
  - Asbestikartoitus ja haitta-ainetutkimus, Paraistentie 15 ja 17 (Sweco 30.6.2023)
-

## Tiivistelmä

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

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, miten täydennysrakentaminen sovitetaan Ruskeasuon rakennettuun ympäristöön.

Alueelle on suunniteltu kolme asuntolarakennusta. Nykyinen eteläisempi asuntolarakennus korjataan ja sitä korotetaan. Sen eteläpuolelle on sijoitettu kokonaan uusi rakennusala asuntolarakennukselle, joka on yhteydessä lasisella yhdysosalla korotettavaan asuntolaan. Pohjoisempi asuntolarakennus puretaan ja korvataan uudella, kerrosta korkeammalla asuntolarakennuksella, joka sijoitetaan osittain nykyistä rakennusta lähemmäksi Paraistentietä. Paraistentien puoleisella tontinosalla oleva puusto säilytetään ja istutusalueita lisätään tontin itäosaan naapuritonteilla olevien pientalojen suuntaan. Tenholantielle osoitetaan uusi puurivi huonokuntoisten hopeasalavien tilalle.

Uutta asuntokerrosalaa on 2 050 k-m<sup>2</sup> ja liiketilaa saa rakentaa 170 k-m<sup>2</sup>. Tontin kokonaisrakennusoikeus on kaavamuutoksen myötä 7 020 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän laskennallinen lisäys on noin 50.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa kaupunkikuvallisesti 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.

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

## Asemakaavan kuvaus

### Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa Paraistentie 15 ja 17 asuntolatonteille lisää opiskelija-asumista. Tonteilla nykyisin sijaitsevat asuntolarakennukset on rakennuttanut 1960–1970-lukujen taitteessa Lääketieteen opiskelijoiden asuntola- ja tukisäätiö sr

---



(LOATS). Säätiön mukaan asuntolarakennukset eivät kaikilta osin enää vastaa opiskelijoiden tarpeita, ja niihin jouduttaisiin teemmään lähivuosina myös monenlaisia laajoja peruskorjauksia. Toisaalta myöskään nykyinen asuntomäärä ja asuntojen koko eivät riitä vastaamaan opiskelija-asuntojen kysyntään. Rakennuksissa on paljon hyvin pieniä yksiöitä, betoniset kantavat väliseinät sekä matala kerroskorkeus, minkä takia asuntojen muuntelu ja korjaaminen on haasteellista.

Kaavaratkaisun lähtökohtana on korjata ja korottaa enintään kahdella kerroksella Paraistentie 15:n tontilla sijaitsevaa asuntolarakennusta ja rakentaa Tenholantien reunalla sijaitsevalle pysäköintialueelle korjattavaan ja korotettavaan asuntolarakennukseen kytkeytyvä 5-kerroksinen uudisrakennus. Paraistentie 17:n tontin asuntolarakennus puretaan ja sen tilalle sijoitetaan kerrosta korkeampi uudisrakennus osittain hieman nykyistä rakennusta lähemmäksi Paraistentietä. Rakennukset sijoitetaan tonteille siten, että tontteja Paraistentien puolella reunustava istutuskaista ja puusto säilyvät. Rakennusten itäpuolelle jää myös tilaa istutus- ja oleskelualueelle. Tenholantielle osoitetaan uusi puurivi huonokuntoisten hopeasalavien tilalle.

Tonteilla on tällä hetkellä runsaasti pysäköintipaikkoja, joista suurimmasta osasta luovutaan uuden hankkeen myötä. Ajoyhteydet tonteille säilyvät suunnilleen nykyisillä paikoillaan.

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä kestävästi huomioiden alueen erityispiirteet.

## **Mitoitus**

Suunnittelualan pinta-ala on 5 740 m<sup>2</sup>.

Tonttien voimassa oleva asuinkerrosala on yhteensä 4 800 k-m<sup>2</sup>. Hakijan tarkoituksena on poistaa tonttien välinen raja ja yhdistää tontit yhdeksi tontiksi. Muodostuvan tontin asuinkerrosala kasvaa 2 050 k-m<sup>2</sup>:llä. Lisäksi tontille saa rakentaa 170 k-m<sup>2</sup> liiketilaa. Tontin kaavaratkaisun mukainen kokonaiskerrosala on 7 020 k-m<sup>2</sup>.

Asukasmäärän laskennallinen lisäys on noin 50.

## **Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet**

### **Alueen lähtökohdat ja nykytilanne**

Suunnittelualue sijaitsee Ruskeasuon asuinalueen pohjoisosassa. Ruskeasuon kuuluu Helsingin kantakaupungin sodanjälkeiseen

---

laajentumisvyöhykkeeseen. 1940–1950-lukujen vaihteelle tyypilliset jälleenrakennuskauden lamelli- ja pistetalot on sijoitettu ilmastavasti vehreille tonteille pehmeästi kaartuvien katujen varrelle.

Siinä missä Ruskeasuon eteläisempi, pääosin 1940–1950-luvuilla rakennettu puoli on ilmeeltään varsin yhtenäinen asuinaluekokonaisuus, on pohjoispuolen rakennuskanta verrattain monipuolinen ja -ilmeinen. Ruskeasuon pohjoispuoli rajautuu koillisessa ja idässä Keskuspuistoon, luoteessa Ruskeasuon siirtolapuutarhaan. Pohjoispuoli on rakentunut usean vuosikymmenen aikana pääosin 1960-luvulta eteenpäin vanhan Ajurikylän paikkeille. Pohjoispuolen itäosassa on pääosin 1950–1960-luvuilla rakennettuja rivi-, pari- ja pientaloja. Länsipuolella on kerrostaloja useilta eri vuosikymmeniltä. Paraistentien pohjoispäädyssä on 1960–2010-luvuilla rakennettuja opiskelija-asuntoloita. Tenholantien itäisenä päätteenä Keskuspuiston reunalla on suurikokoisia julkisia rakennuksia (Invalidisäätiö Orton, oppimis- ja ohjauskeskus Valteri). Ortonin alueelle on myös 2020-luvun alkupuolella valmistunut 6–8-kerroksisia asuinkekkorakennuksia. Uudempaa rakennuskantaa edustaa myös suunnittelualuetta vastapäätä Tenholantien eteläpuolelle 2014 valmistunut 5-kerroksinen kekkorakennuskokonaisuus, jossa toimii asuntojen lisäksi myös Ruskeasuon seurakuntakeskus ja ruokakauppa.

Suunnittelualueeseen kuuluu kaksi vierekkäistä tonttia Tenholantien ja Paraistentien risteyksen koillispuolella loivassa rinteessä. Maasto nousee eteläiseltä tontilta ja Paraistentieltä kohti pohjoisempaa tonttia. Suunnittelualueen korkein kohta sijaitsee pohjoisemmalla tontilla. Tenholantien varteen loivasti koilliseen viettävälle alueelle on sijoitettu suhteellisen laaja pysäköintialue. Myös pohjoisemmän tontin takapiha on käytännössä kokonaan pysäköintikäytössä. Autopaikkoja tonteilla on yhteensä n. 50 kpl.

Asuntolarakennukset on sijoitettu pohjois-etelä-suuntaisesti rinteeseen suunnilleen tonttien keskelle. Paraistentien varren alarinteen istutuskasvustolla on suurikokoista puustoa. Eteläisemmän asuntolan (Medioma I) edustalla on koivurivistö, pohjoisempaa (Medioma II) reunustavat täysikasvuiset männyt. Tenholantien varressa on hopeasalavarivi. Vaikutelma on metsälähiömäinen.

Asuntolat on rakennuttanut 1960–1970-lukujen taitteessa lääketieteen opiskelijoiden asunnoiksi lääketieteen opiskelijoiden asuntola- ja tukisäätiö sr. (LOATS). Rakennukset on suunnitellut arkkitehtitoimisto Into Pyykkö ja Pentti Lehtiluoto. Rakennukset ovat tasakattoisia, kolmikerroksisia, pitkäkkoja lamellikerrostaloja. Julkisivut ovat paikallamuurattua punatiiltä ja niissä on nauhaikkunat.

### **Asuinrakennusten korttelialue (AK-1)**

Kaava-alueelle on merkitty rakennusalat kolmelle rakennukselle:

yksi täysin uusi rakennusala Tenholantien varren pysäköintialueen kohdalle, sen pohjoispuolelle säilytettävän ja korotettavan asuntolarakennuksen rakennusala, ja pohjoiselle tontinosalle osittain nykyisen asemakaavan mukainen rakennusala uudisrakennukselle. Pohjoisemman uudisrakennuksen pohjoisempaa rakennusala on siirretty Paraistentien suuntaan. Kaikki rakennusalat on sijoitettu tontille siten, että kaupunkikuvallisesti merkittävä puusto Paraistentien puolella voidaan säilyttää ja uusi puurivi voidaan istuttaa Tenholantien varren huonokuntoisten hopeasalavien tilalle.

Kaavaan on merkitty kaksi lasisen yhdysosan rakennusala: toinen yhdistää säilytettävän ja korotettavan asuntolarakennuksen Tenholantien varren uudisrakennukseen, toinen jakaa pohjoisemman uudisrakennuksen kahteen osaan. Yhdysosat voivat olla korkeintaan uudisrakennusten korkuisia ja ne saa rakentaa kaavassa määritellyn rakennusoikeuden lisäksi. Säilytettävän rakennuksen rungosta tulee säilyttää vähintään 75 % ja rakennusta voidaan korottaa enintään kahdella lisäkerroksella.

Eteläisemmät rakennukset ovat 5-kerroksisia, pohjoisempi mäen päälle tuleva uudisrakennus on 4-kerroksinen. Rakennusten korkeutta rajoitetaan myös määräyksellä julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmästä korkeusasemasta. Rakennuksissa tulee olla harjakatto.

Tenholantien varren uudisrakennuksen maantasokerrokseen on osoitettu tilat liiketilalle ja kerhotilalle. Tiloissa tulee olla suuret ikkunat ja liiketilaan tulee olla esteetön sisäänkäynti myös suoraan maantasosta. Maantasokerroksen tulee poiketa muiden kerrosten julkisivusta värin, materiaalin tai pintakäsittelyn osalta.

Tenholantien varren uudisrakennuksen julkisivujen tulee olla muurauksen päälle tehtyä rappausta. Muiden rakennusten julkisivut voivat olla muurauksen päälle tehdyn rappauksen lisäksi myös paikalla muurattua tiiltä. Julkisivujen tulee olla lämpimiä maavärejä. Säilytettävän rakennuksen korotusosan tulee sopia olemassa olevaan rakennukseen ja tontin uudisrakennuksiin julkisivumateriaaleiltaan, väriykseltään, kattomuotoiltaan ja aukotukseltaan.

Parvekkeet saa lasittaa, mikäli ne ovat sisäänvedettyjä. Mahdollisia ulokeparvekkeita ei saa kannattaa maasta. Maantasoon ei saa muodostua parvekerakenteiden rajaamia käyttämättömiä tiloja, vaan ne täytyy käsitellä osana istutettavaa aluetta tai pihaa. Piha-alueiden suuret tasoerot tulee rakentaa istutetuin luiskauksin tai terassein. Mahdollisten tukimuurien tulee olla luonnonkivipintaisia tai paikalla valettuja. Pihalle sijoittuvat mahdolliset pysäköintipaikat tulee toteuttaa läpäisevällä materiaalilla kuten nurmikivellä.

---

## Liikenne

### Lähtökohdat

#### Jalankulku ja pyöräily

Ruskeasuon alueella jalankulun reitit ovat yhtenäisiä ja liittymä-alueilla on kadunylitysjärjestelyinä käytetty pääsääntöisesti suojaiteita. Ruskeasuon alueella moottoriajoneuvoliikenteen nopeuksia hillitsee kapea ajoradan leveys ja kadunvarren pysäköinti. Päiväkotij- ja koulurakennusten läheisyyteen on rakennettu hidastetöy-syjä hillitsemään ajonopeuksia.

Onnettomuustilastojen perusteella Ruskeasuon alueelta ei nouse ilmi ongelmia liikenneturvallisuuden suhteen. Vilkkaampiin liittymiin alueella on rakennettu keskisaarekkeitä parantamaan kadunylitysten turvallisuutta. Jalankulun kannalta Ruskeasuon alueella jalkakäytävät ovat paikoittain kapeita ja niiden koneellinen talvikunnossapito on paikoittain vaikeaa.

Ruskeasuon alueella on siirretty pysäköintiä kaduilla, joissa jalkakäytävä on vain toisella puolella ajorataa, jalkakäytävän puolelta vastakkaiselle puolelle ajorataa, talvikunnossapidon helpottamiseksi. Pyöräliikenne sijaitsee Ruskeasuon katuverkolla pääsääntöisesti ajoradalla. Jalankulku- ja pyöräliikenteen kannalta Ruskeasuon aluetta voidaan pitää turvallisena ja nykyisiä liikennejärjestelyitä soveltuvina ja turvallisina alueen nykyiseen katuverkkoon.

#### Julkinen liikenne

Ruskeasuolla liikennöi Myllypuron ja Ruskeasuon välillä linja 506 Koroisten- ja Tenholantien kautta Invalidisäätiön päätepusäkillä. Ruskeasuon läheisyydessä Mannerheimintiellä liikennöi ruuhka-aikaan noin 10 kpl bussilinjoja, sekä raitiovaunulinja 10 Pikku-Huopalahden ja Ullanlinnan välillä. Kaupunkipyöräasema on Ruskeasuolla sijoitettu Tenholantien ja Paraistentien liittymään. Tontin eteläreunassa sijaitsee tällä hetkellä HSL:n bussipysäkki tonttirasitteena.

#### Autoliikenne

Ruskeasuon alueella on voimassa alueellinen 30 km/h nopeusrajoitus. Ruskeasuon alueen kadut vastaavat katugeometrioiltaan toisiaan ja nykyiset alueen tasa-arvoiset liittymät soveltuvat hyvin katuverkon luonteeseen ja väistämissäännöt ovat alueella selkeitä. Liikennemäärät Ruskeasuon katuverkolla ovat maltillisia nähden katuverkon liikenteelliseen välityskykyyn.

Tenholantiellä, joka on määritetty paikalliseksi kokoojakaduksi,

keskimääräisen arkivuorokausiliikenteen (KAVL) on arvioitu olevan 1100 ajoneuvoa/vuorokausi. Paraistentien KAVL:n on arvioitu olevan 200 ajoneuvoa/vuorokausi. Ruskeasuolla on käytössä asukas- ja yrityspysäköintijärjestelmä.

Tonteilla on tällä hetkellä n. 50 autopaikkaa. LOATSin teettämän selvityksen mukaan pysäköintipaikat ovat vajaakäytössä, ja kyseilyn mukaan suurin osa asukkaista ilmaisi tarpeen paremmille polkupyörän säilytystiloille, ei niinkään autopaikoille. Pysäköinti on tällä hetkellä asukkaille ilmaista.

### **Kaavaratkaisu**

Opiskelija-asunnoille ei tarvitse Helsingin asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen mukaan rakentaa lainkaan autopaikkoja. Kaavaratkaisussa tontille mahdollistetaan yhteensä 8 autopaikkaa, joista 1 on liikuntaesteisten autopaikka. Autopaikat on sijoitettu tontin pohjoisosaan nykyisen pysäköintialueen pohjoispäättyyn. Loput nykyisestä pysäköintialueesta osoitetaan kaavassa istutusalueeksi. Autopaikkojen määrä perustuu LOATSin teettämään selvitykseen.

Paraistentie 15 ja 17 tonttiliittymät katuverkkoon säilyvät nykyisillä sijainneillaan.

Tonteille rakennetaan pyöräpysäköintiä 1 kpl pyöräpysäköintipaikka/30 kerrosalaneliometriä kohden.

Bussipysäkillä on osoitettu kaavakartassa ohjeellinen katoksen rakennusala tontin eteläreunaan.

## **Palvelut**

### **Lähtökohdat**

Ruskeasuolla on erilaisia terveystalouksia Invalidisäätiö Ortonin alueella. Kasvatuksen ja koulutuksen palveluita tarjoavat Helsingin Rudolf Steiner -koulu (muuttanut osittain Lehtikuusentie 4:ään), Oppimis- ja ohjauskeskus Valteri ja päiväkotit Ruskeasuolla. Myös Steiner-koululla on alueella suomen- ja ruotsinkielistä päiväkotitoimintaa. Alueen senioritalot tarjoavat monipuolista palvelua iäkkäämmälle väestölle. Kaavamuutosalueen lähellä on myös opiskelija-asuntoloita. Kaavamuutosaluetta vastapäätä Tenholantien ja Kiskontien kulmassa toimii Ruskeasuon seurakuntakeskus. Samassa rakennuksessa sijaitsee myös pieni päivittäistavara-kauppa. Lähin suurempi päivittäistavara-kauppa sijaitsee Mannerheimintien länsipuolella. Ruskeasuon kaupallinen palvelutarjonta on muutoin vähäistä.

Alueella on monipuoliset ulkoilu-, virkistys- ja urheilumahdollisuu-

det: Keskuspuistossa on laajat ulkoilureitit sekä mm. liikuntahalleja, ratsastuskoulu ja jousiammuntarata.

### **Kaavaratkaisu**

Kaavaratkaisu lisää jonkin verran opiskelija-asuntojen määrää ja parantaa asumisen laatua. Tenholantien varren uudisrakennukseen on osoitettu kaavassa varaus liiketilalle (170 k-m<sup>2</sup>), joka voi toimia esimerkiksi kaikille alueen asukkaille avoimena kahvilana. Liiketilán viereen tulee rakentaa kerhotila.

### **Esteettömyys**

Kaavamuutostonttien suurin korkeusero on noin 5 metriä (eteläinen pysäköintialue n. +13,2, pohjoinen pysäköintialue n. +18,6). Mäkisen maaston kohdalla tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjestämiseen.

### **Maisema ja luonnonympäristö**

#### **Lähtökohdat**

Ruskeasuon rakennettu alue sijoittuu pääosin kallioselänteiden väliselle laaksomaiselle alueelle. Alue oli 1900-luvun alkuun asti pääosin rakentamatonta kallioista metsämaata, laaksomaiset alueet olivat peltoa. Idässä keskuspuiston metsäisen selännealueen reunamille sijoittuu mm. Ortonin rakennuksia sekä jonkin verran asuinrakennuksia. Lännessä Tilkanmäen kallioselänteellä on korkeita, pistemäisiä "tähtitaloja". Laaksomaisella alueella on myös pieniä mäkiä, kuten kaavamuutosalueen ympäristössä.

Suunnittelualue sijaitsee rinteessä. Eteläisempi tontti on maastonmuodoiltaan loivempi, pohjoisempi tontti selvästi kadulta katsottuna mäen päällä. Maasto nousee Paraistentien ja Tenholantien risteyksestä (n. +12,3) kohti pohjoista ja pohjoisemman tontin tonttiliittymä on noin korossa +14,1. Pohjoisemman tontin kohdalla korkeuseroa on reilut 4 metriä tontin itäreunan pysäköintialueesta (n. +18,6) Paraistentielle (n. +14,2). Pohjoinen tontti rajautuu avokallioon. Eteläisemmällä tontilla korkeuseroa on suurimmillaan reilut 2 metriä pysäköintikentältä (n. +13,2) tontin pohjoisreunaan (n. +15,6).

Tonteilla on paljon täysikasvuista puustoa ja tontin rajoja kadun suuntaan reunustavat istutusvyöhykkeet. Pohjoisemman tontin Paraistentien puoleisella reunalla kasvaa maisemallisesti merkittävä mäntyriivi, eteläistä tonttia reunustaa Paraistentien puolella niin ikään maisemallisesti merkittävä koivurivi. Näiden lisäksi jyrkähköllä luiskamaisella vyöhykkeellä kasvaa muuta lehtipuustoa, mm. pihlajaa.

Puurivit ovat istutettuja vapaamuotoisia sommitelmia, ja osa puustosta lienee kylväytynyt istuttamatta. Tenholantien puolella tonttia rajaa maisemallisesti ja katukuvallisesti merkittävä, kookas hopeasalavarivi. Hopeasalavat ovat huonokuntoisia. Tonttien itäpuolella pientaloalueiden rajalla suurin osa reunustavasta puustosta on pientalojen tonttien puolella (mm. mäntyä, haapaa ja vaahteraa). Eteläisen tontin itäpuolella on mm. suurikokoinen kuusi sekä pähkinäpensas. Myös nykyisten asuntoloiden välissä kasvaa puustoa, mm. suurikokoinen mänty. Alueen puusto on kartoitettu kaavoitustyön aikana.

Suunnittelualueella ei ole tiedossa Helsingin luontotietojärjestelmän mukaan arvokkaita luontokohteita tai muita erityisiä luontoarvoja. Sen sijaan lähellä sijaitsevassa keskuspuistossa niitä on runsaasti.

### **Kaavaratkaisu**

Kaavaratkaisun myötä pihan istutettujen alueiden osuus kasvaa. Kaavaratkaisussa on huomioitu maisemallisesti ja katukuvallisesti merkittävät puustoiset kokonaisuudet. Kaikki alueen istutusalueet on merkitty puin ja pensain istutettavaksi alueen osaksi, jolla olemassaolevat elinvoimaiset puut tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa osana istutuksia. Puuston tarvittavan uusimisen yhteydessä on huomioitava riittävä etäisyys toisiin puihin. Tämän lisäksi Paraistentien varressa olevat suurikokoiset männyt ja koivut on merkitty kaavaan säilytettäväksi puiksi. Tenholantien varteen on merkitty istutettava ja tarvittaessa uudistettava puurivi, joka korvaa huonokuntoisen hopeasalavarivin. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota valittavan puulajin latvuksen tilan tarpeeseen, sekä riittävään kasvualustan tilavuuteen ja juuristotilaan, jotta puurivillä on hyvät kasvuedellytykset suhteellisen niukassa tilassa julkisivun ja tontinrajan välissä. Tarvittaessa puustolle tulee rakentaa kantava kasvualusta.

## **Virkistys- ja viherverkosto**

### **Lähtökohdat**

Suunnittelualue sijaitsee Keskuspuiston vihersormen reunalla. Hieman suunnittelualueen pohjoispuolella on Ruskeasuon siirtola-puutarha. Tenholantielle on merkitty Helsingin kaupungin tavoitteellisessa viher- ja virkistysverkostossa (Vistra) viher- ja virkistysverkostoa täydentävä yhteys kadulla.

### **Kaavaratkaisu**

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia virkistys- ja viherverkostoon. Kaavaan on merkitty istutettava ja tarvittaessa uudistettava puurivi Tenholantien varteen, mikä tukee Tenholantien roolia viher- ja virkistysverkostoa täydentävänä yhteytenä.

---

## Ekologinen kestävyys

### Lähtökohdat

Kaavamuutostontti sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien päässä. Lähialueilla on monipuolisia virkistys- ja liikuntamahdollisuuksia sekä jonkin verran peruspalveluita.

Olemassa olevat asuntolarakennukset ovat laajojen peruskorjauksen tarpeessa.

Tontilla kasvaa paljon suurikokoista puustoa.

### Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu perustuu olemassa olevan kaupunki-infrastruktuurin hyödyntämiseen. Kaavaratkaisussa tiivistetään olemassa olevaa korttelialuetta, mikä vähentää painetta rakentamattomien alueiden hyödyntämiseen. Tiivistäminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella vähentää osaltaan autoriippuvuutta.

Kaavaratkaisussa toinen asuntolarakennuksista puretaan, toinen korjataan ja korotetaan. Helsingin kaupungin uusi rakennusjärjestys (tullut voimaan 7.6.2023) ohjaa purkumateriaalien tehokkaaseen kierrättämiseen.

Tontin rakennusalat sijoittuvat suunnilleen nykyisten rakennusten paikoille. Pohjoisempaa uudisrakennusta linjataan Paraistentien suuntaan hieman eri tavalla nykytilanteeseen nähden, jotta pientalojen suuntaan saadaan muodostettua nykyistä suurempi istutusalue. Uusi istutusalue sijoittuu suurimmalta osin entisen pysäköintialueen tilalle (pohjoisemmalla pysäköintikentällä on tällä hetkellä reilut 20 pysäköintipaikkaa, mutta kaavaratkaisussa niitä on vain 8). Tontin pohjoisosaan osoitetut pysäköintipaikat tulee toteuttaa vettä läpäisevällä materiaalilla kuten nurmikivellä. Tontin eteläosaan kaavoitettu uudisrakennus sijoittuu nykyisen asfaltoidun pysäköintikentän päälle. Läpäisemättömien pintojen määrä jopa hieman vähenee, kun alueen asfaltoitujen pysäköintikenttien pinta-alat pienenevät.

Tontilla sijaitseva kaupunkikuvallisesti tärkeä puusto säilytetään Paraistentiellä. Tenholantien varren huonokuntoisten hopeasalavien tilalle istutetaan uusi puurivi. Helsingin kaupungin uusi rakennusjärjestys velvoittaa rakennushanketta täyttämään Helsingin viherkertoimen tavoiteluvun, joka ohjaa osaltaan mm. monipuolisia hulevesiratkaisuita. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen viherkertoimen toteutumisen yli Helsingin kaupungin tavoiteluvun.

Ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen vaikutetaan määräyksellä rakennusten hiilijalanjäljestä. Lisäksi kaavassa kannus-



tetaan käyttämään kestäväää rakennustapaa ja kestäviä materiaaleja rakennuksissa ja piha-alueilla. Eteläisemmän asuntolarakennuksen rungosta tulee hyödyntää rakentamisessa vähintään 75 %.

Alueella kasvava elinvoimainen puusto on merkitty säilytettäväksi ja istutusalueiden pinta-alaa lisätään nykyisestä, mikä tukee alueen lajiston säilymistä ja kehittymistä, sekä parantaa lintujen, nisäkkäiden ja muiden eliöiden olosuhteita kaava-alueella. Kaavassa on myös määräys, jonka mukaan lintujen törmäysriskiä tulee vähentää lasipintojen keskinäisen sijoittelun tai muiden suunnitteluratkaisujen avulla.

## Suojelukohteet

### Lähtökohdat

Suunnittelualueella ei ole suojeltuja rakennuksia eikä se kuulu RKY-alueeseen. Se kuuluu kuitenkin maakuntainventoinnin kohteisiin (Uudenmaan kulttuuriympäristöt -selvitys 2012), Helsingin empire-keskusta- ja kivikaupunkirajaukseen. Vanha Ruskeasu on määritelty arvokkaaksi asuinaluekokonaisuudeksi ja se kuuluu myös Yleiskaava 2016:n oikeusvaikutteisen Kulttuuriympäristöt -teemakartan aluerajaukseen ”kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävät alueet”, mutta suunnittelualue on rajattu noiden kokonaisuuksien ulkopuolelle, kuten myös läheinen pientaloalue.

Nykyiset asuntolat on kaavoitettu asuntolakäyttöön 1960-luvun loppupuolella ja rakennettu 1960–1970-lukujen taitteessa. Asuntoloista on laadittu lyhyt selvitys opiskelija-asuntoloiden rakennushistoriasta.

### Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa eteläisempi asuntolarakennus säilytetään ja korjataan ja sen korottaminen kahdella kerroksella mahdollistetaan. Rakennus on laajojen peruskorjausten tarpeessa, ja esimerkiksi julkisivut pitää uusia, mutta rungosta tulee säilyttää vähintään 75 %. Pohjoisempi asuntolarakennus voidaan kaavaratkaisun mukaan purkaa ja korvata uudisrakennuksella. Ratkaisu perustuu laadittujen selvitysten ja suunnitelmien (mm. luonnossuunnittelu asuntoloiden uudistamisesta, suppea rakennushistoriallinen selvitys, erilaiset tekniset selvitykset) pohjalta tehtyyn kokonaisuudistamiseen. Molempien asuntoloiden muokkaamista nykyopiskelijoiden tarpeisiin tutkittiin, mutta eteläisempi asuntola todettiin muuntojoustavammaksi mm. asuntokoon kasvattamisen ja esteettömyyden mahdollistamisen kannalta.

Uudisrakennukset ja säilytettävän asuntolarakennuksen korotus sovitetaan alueen ympäristöön ja arkkitehtuuriin. Tämä pyritään

varmistamaan rakennusten ulkoasua määrittävin kaavamääräyksin. Myös tontin Paraistentien puoleinen kaupunkikuvallisesti merkittävä puusto säilytetään.

## **Yhdyskuntatekninen huolto**

### **Lähtökohdat**

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkostojen piirissä. Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsee liitos viereisen tontin kaukolämmön tonttijohdolle. Kaavan kiinteistöt sijaitsevat sekaviemäroidyllä alueella.

### **Kaavaratkaisu**

Kaavaratkaisu ei edellytä muutoksia yleisiin alueisiin tai alueella sijaitseviin yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin ja uudet rakennukset voidaan liittää olemassa oleviin verkostoihin. Kaava-alueen pohjoisosassa olevaa toisen kiinteistön kaukolämmön tonttiliitosta ei ole tarpeen merkitä kaavaan sillä se ei palvele laajempaa yhdyskuntateknistä huoltoa eikä johdon kohdalle ole esitetty rakennusala.

## **Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen**

### **Lähtökohdat**

Asemakaava-alue sijaitsee kallio- ja kitkamaa-alueella.

Alustavan arvion mukaan nykyiset rakennukset ovat osittain perustettu kallion varaan. Maaperä on rakennettavuudeltaan normaalia. Alustavan arvion mukaan tontille on mahdollista suunnitella maalämpöön perustuva lämmitysjärjestelmä.

Hanke on laatinut Tenholantien varren uudisrakennuksen rakennusalan osalta pohjatutkimusraportin. Raportin mukaan nykyisen pysäköintialueen maanpinta vaihtelee tasovälillä noin +12,7...+15,4. Alue on melko tasaisesti nouseva lännestä idän suuntaan. Alueella tehtyjen kairausten perusteella pohjamaa koostuu täytemaasta, moreenista ja kallion pinta on porakonekairausten perusteella havaittu tasovälillä +10...+14,5. Kallion pinta nousee etelästä pohjoisen ja koillisen suuntaan. Kairausvastusten perusteella luonnollinen pohjamaa on hiekkaa ja sekalaista moreenia (silttistä/soraista hiekkamoreenia).

Käyttöhistorian perusteella voidaan arvioida, että kaava-alueella ei ole pilaantuneita maa-aineksia.

Pohjaveden pinnan korkeusasemasta ei ole alueella tarkkaa tietoa. Pohjavettä saattaa esiintyä kalliopainanteessa.

---

## **Kaavaratkaisu**

Alustavan arvion mukaan rakennukset ovat osittain perustettavissa kallion varaan.

Uudisrakennusten perustamistapaa valittaessa tulee huomioida 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.

## **Ympäristöhäiriöt**

### **Lähtökohdat**

Suunnittelualue sijaitsee Ruskeasuon asuinalueen sisäosissa, eikä Tenholantien ja Paraistentien liikenteen arvioida tuottavan alueelle merkittävää liikennemelua tai ilman epäpuhtauksia.

Kaava-alueen pohjoispuolella Hakamäentiehen rajoittuvalla alueella sijaitsee Helen Oy:n Ruskeasuon lämpökeskus. Laitos toimii varalämpökeskuksena tuottaen lämpöä kaukolämpöverkkoon, kun peruskuormalaitosten teho ei riitä. Tällaisia tilanteita voivat olla etenkin pakkaskauden kulutushuiput. Laitoksella käytetään raskasta polttoöljyä, jota säilytetään maanalaisessa ja betonirakenteilla suojatussa ja eristetyssä säiliötilassa. Raskasta polttoöljyä varastoidaan 3420 m<sup>3</sup> säiliössä. Laitos on käyttämiensä kemikaalien määrän ja laadun perusteella määritelty toimintaperiaateasiakirjalaitokseksi, jonka kemikaalilain mukainen lupa- ja valvontaviranomainen on turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes. Laitokselle on määritelty 0,5 km laajuinen konsultointivyöhyke, jolla tapahtuvassa maankäytön suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota riittäviin suojaetäisyyksiin laitoksen ja herkän toiminnan välillä. Raskasta polttoöljyä käsittelevillä laitoksilla pääasiallinen suuronnettomuusvaara, jonka vaikutukset voisivat ulottua laitoksen ulkopuolelle, on mahdollinen säiliön tulipalo. Laitoksella on varauduttu ennakolta tunnistettuihin vaaratilanteisiin.

Laitoksen normaalitoiminnasta syntyy savukaasupäästöjä, jotka ilmaan johdetaan korkean piipun kautta. Säiliöiden täytön yhteydessä voi syntyä hetkellisiä hajuhaittoja.

### **Kaavaratkaisu**

Mahdollinen liikennemelu voidaan torjua tavanomaisilla rakennusratkaisuilla. Pääasiallinen ulko-oleskelualue voidaan sijoittaa viitesuunnitelman pihasuunnitelmaluonnoksen mukaan tontin itäosaan

---

etäälle kaduista. Rakennusten ilmanotto tulee järjestää kattotasolta mahdollisimman etäältä päästölähteistä.

Asemakaava-alue sijaitsee lähimmillään noin 400 metrin etäisyydellä lämpökeskuksesta. Asemakaava-alue sijaitsee olemassa olevassa kaupunkirakenteessa osana Ruskeansuon nykyistä asuinalueetta. Pääkäyttötarkoitus säilyy kaavassa edelleen asumisena eikä kaavassa sijoiteta uusia rakennuksia nykyistä lähemmäksi lämpökeskusta. Kaavamuutosalueen rakennusten etäisyys lämpökeskukseen on arvioitu riittäväksi. Poikkeustilanteissakin on mahdollisuus suojautua sisätiloihin tai poistua alueelta tarvittaessa. Poistuminen ei edellytä kulkemista lämpökeskuksen suuntaan.

Kaavan mukaiset rakennukset eivät ole korkeudeltaan alueelle poikkeuksellisia, eikä kaava mahdollista tornitaloja, joten normaalityövoiman savukaasuvaikutusten ei arvioida merkittävällä tavalla kohdistuvan kaava-alueelle. Polttoaineen käsittelyn mahdollisten hajuhaittojen ei arvioida ulottuvan merkittävällä tavalla asemakaava-alueelle.

Asemakaava sijaitsee laitoksen konsultointivyöhykkeellä, joten asemakaavasta tulee pyytää Tukesin ja pelastusviranomaisen lausunto.

## **Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka**

### **Lähtökohdat**

Hanke on teettänyt tutkimuksia Paraistentie 15:n ja 17:n rakennuksien kunnosta sekä rakennuspaikasta. Arvioiden perusteella rakennusten rakenteet ovat pääosin alkuperäisiä ja tyydyttävässä kunnossa. Nykyiset rakennukset vaativat tekniikan osalta tavanomaisen peruskorjauksen. Peruskorjaustarve kohdistuu myös talon vesi- ja viemäriverkostoihin. Tehtyjen selvitysten perusteella korjaustarpeet ja niistä aiheutuvat kustannukset ovat tavanomaiset.

Hakijan mukaan rakennusten asunto- ja tilajakauma eivät vastaa käyttäjien tarpeita, eivätkä rakennukset täytä vaatimuksia esteettömyyden osalta. Rakennusten perusparannusten edellytyksiä heikentää nykyinen kerroskorkeus, joka on kohteessa 2800 mm, sekä kantavat betoniväliseinät.

Rakennusten peruskorjaus- ja muutostarpeiden takia hakija esitti ensisijaisesti nykyisten rakennusten purkamista ja korvaamista uudisrakennuksilla.

### **Kaavaratkaisu**

Asemakaavamuutos mahdollistaa Paraistentie 17:n rakennuksen

---

purkamisen ja korvaamisen uudisrakennuksella, sekä Paraistentie 15:n rakennuksen laajan peruskorjauksen sekä korottamisen. Lisäksi asemakaava mahdollistaa Tenholantien varteen peruskorjattavaan rakennukseen kytkeytyvän uudisrakennuksen. Rakennusten pelastusratkaisu perustuu omaehtoiseen pelastautumiseen. Alustavan arvion mukaan pelastusratkaisu on toteutettavissa tavanomaisin keinoin. Lopullinen pelastusratkaisu vahvistetaan rakennuslupavaiheessa.

## **Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto**

### **Yhteenveto laadituista selvityksistä**

- Arkkitehtiivesuunnittelu (Playa Arkkitehdit)
- Pihasuunnitelmaluonnos ja viherkerroin (Maisema-arkkitehti-toimisto Kokoma)
- Tekniset kuntoarviot molemmista rakennuksista (Granlund 16.6.2023)
- Lisäkerrosrakentamisen rakennettavuusselvitys (H.P. Insinöörit 4.9.2023)
- Lyhyt selvitys opiskelija-asuntoloiden Medioma I ja Medioma II rakennushistoriasta (Playa Arkkitehdit 24.5.2023)
- Puustokartoitus (Mitta Oy 8.6.2023)
- Selvitys autopaikkojen tarpeesta LOATSin asuntoloissa osoitteissa Paraistentie 15 ja 17 (LOATS 27.9.2023)
- Pohjatutkimusraportti (GeoPro Consulting Oy 16.6.2023)
- Asbestikartoitus ja haitta-ainetutkimus, Paraistentie 15 ja 17 (Sweco 30.6.2023)

### **Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset**

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa tontin arvoa. Kaupunki saa maanvuokratuloja muodostuvan uuden rakennusoikeuden myötä.

### **Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön**

Kaavaratkaisu tiivistää kaupunki- ja yhdyskuntarakennetta hyvien liikenneyhteyksien läheisyydessä. Muutos mahdollistaa laskennallisesti n. 50 uuden asukkaan sijoittumisen tontille. Tontti säilyy alkuperäisessä käytössään lääketieteen opiskelijoiden asuntolatontina.

Uudisrakennukset sovitetaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja miljööseen rakennusten sijoittelua, kerroslukua ja ulkoasua säätelevin määräyksin. Eteläisemmän asuntolarakennuksen säilyttäminen ja korjaaminen sekä korottaminen tukee alueen kerroksellisuutta.

---

Tenholantien katunäkymät muuttuvat uudisrakennuksen rakentamisen myötä. Samoin Paraistentien siluetti muuttuu jonkin verran, kun pohjoisemman tontin rakennus on jatkossa kerroksen nykyistä korkeampi ja sijaitsee lähempänä Paraistentietä, ja eteläisempää rakennusta korotetaan kahdella kerroksella. Rakennusten edustan kookas puusto kuitenkin säilytetään kaavamääräyksin, mikä vähentää vaikutuksia Paraistentien suuntaan. Pientalojen suuntaan tulee myös lisää istutusvyöhykettä.

### **Vaikutukset luontoon ja maisemaan**

Kaavamuutoksen mahdollistama rakennuskokonaisuus lisää rakennusten pohjapinta-alaa Tenholantien varren asfaltoidulle pysäköintipaikalle sijoittuvan uudisrakennuksen verran. Pohjoisempi uudisrakennus sijoittuu hieman nykyistä rakennusta lähemmäksi Paraistentietä, mutta rakennuksen pohjapinta-ala on suunnilleen purettavan asuntolan kokoinen. Vettä läpäisevien pintojen määrä hieman lisääntyy nykyisestä.

Istutusalueiden pinta-ala kasvaa kaavaratkaisun myötä. Rakennukset sijoitetaan tonteille siten, että olemassa oleva puusto Paraistentien varressa saadaan säilytettyä. Tenholantien varteen tulee uusi puurivi korvaamaan huonokuntoisia hopeasalavia. Pohjoisemmalla tontin osalla oleva pysäköintialue muutetaan suurimmalta osin istutusalueeksi. Tontille jäävät pysäköintipaikat tulee toteuttaa vettäläpäisevällä materiaalilla, kuten nurmikivellä. Rakentamisen ja pihojen toteutumisen myötä piha-alueiden laatu paranee.

Kaavamuutoksessa mahdollistetaan myös rakennusten korkeuden maltillinen kasvattaminen nykyisestä. Rakennukset eivät kuitenkaan korotusten toteutuessa nouse ympäröivää kaupunkirakennetta merkittävästi korkeammiksi. Kaavamuutos ei vaikuta alueen kaukomaisemaan, vaikka paikallisesti Tenholantien ja Paraistentien katunäkymät muuttuvat.

Kaavassa on määräys, jonka mukaan lintujen törmäysriskiä tulee vähentää lasipintojen keskinäisen sijoittelun tai muiden suunnitteluratkaisujen avulla.

### **Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen**

Tonteilla on tällä hetkellä n. 50 autopaikkaa. Opiskelija-asuntoja varten ei Helsingin kaupungin pysäköintinormin mukaan tarvitse rakentaa lainkaan autopaikkoja. Hanke on laatinut selvityksen autopaikkojen tarpeesta. Selvityksessä enemmistö vastaajista toi esille tarpeen laadukkaalle pyöräpysäköinnille. Kaavaan on osoitettu yhteensä 8 kpl autopaikkoja, joista 1 on liikuntaesteisille. Kaikki autopaikat osoitetaan tontin pohjoisosaan. Pyöräpysäköintiä rakennetaan 1 pyöräpysäköintipaikka / 30 k-m<sup>2</sup> kohden.

---

Tonttiliittymät säilyvät nykyisillä sijainneillaan.

Asukasmäärän arvioidaan kasvavan laskennallisesti tonteilla noin 50 henkilön verran. Asukasmäärän laskennallisesta lisääntymisestä aiheutuvista matkoista valtaosa tehdään kestäväillä kulkumuodoilla, kuten kävelen, pyöräillen tai joukkoliikenteellä, jolloin kasvavilla liikennemäärillä ei ole vaikutusta Ruskeasuon alueen liikenteelliseen toimivuuteen. Myös suurimmasta osasta pysäköintipaikkoja luovutaan. Paraistentie 15:n ja 17:n aiheuttamien moottoriajoneuvoliikennemäärien arvioidaan vähenevän kaavaratkaisun autopaikkamäärän vähenemisen takia.

Kaavaratkaisun lähialueen katuverkon pysäköintikapasiteettia on käyty arvioimassa kaupungin toimesta keväällä 2023. Arviointiin ja tehtyihin selvityksiin perustuen voidaan arvioida, että kaavaratkaisun mahdollistamalla lisärakentamisen määrällä ei ole merkittävää vaikutusta lähikatuverkon toimivuuteen eikä se aiheuta muutostarpeita ympäröivään katuverkkoon. Kaavaratkaisu ei myöskään vaikuta alueen jalankulun, pyöräilyn tai joukkoliikenteen järjestelyihin. Tällä hetkellä tontilla sijaitsee HSL:n bussipysäkki, joka jää tontille rasiiteeksi ja sille merkitään kaavaan ohjeellinen katoksen rakennusala.

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia alueen teknisen huollon järjestämiseen. Uudet kaavassa osoitetut rakennukset voidaan liittää olemassa oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin.

### **Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön**

Kaavaratkaisun tavoitteena on ollut suunnitella täydennysrakentaminen ympäristön kerrostuneisuutta vaalien siten, että suunnittelualueen tärkeimmät kaupunkikuvalliset piirteet säilyvät ja Tenholantien katukuva muuttuu viihtyisämmäksi. Rakennukset on sijoitettu istutusvyöhykkeiden taakse mäen päälle alkuperäistä ideaa mukaillen. Eteläisempi kolmikerroksinen asuntolarakennus säilytetään ja korjataan ja siihen voidaan rakentaa kaksi lisäkerrosta. Tenholantien varressa sijaitsevalle pysäköintialueelle voidaan rakentaa 5-kerroksinen uudisrakennus, joka yhdistyy säilytettävään rakennukseen. Uudisrakennus täydentää Tenholantien rapattujen pistetalojen sarjaa. Uudisrakennuksen maantasokerrokseen kadun suuntaan sijoitetaan kahvila- tms. liiketilaa, joka avautuu katutilaan suurin ikkunoin. Kaava mahdollistaa pohjoisemmalla tontilla sijaitsevan 1960–70-luvun taitteessa rakennetun kolmikerroksisen asuntolarakennuksen purkamisen ja korvaamisen uudella, yhtä kerrosta korkeammalla asuntolarakennuksella.

Rakentaminen on pyritty sopeuttamaan ympäristön ominaispiirteisiin erilaisin ulkoasua määrittävin kaavamääräyksin.

Tontteja nykyisin reunustavat puurivit säilytetään Paraistentien puolella. Tenholantien puoleisten huonokuntoisten hopeasalavien

tilalle määrätään kaavassa uusi puurivi.

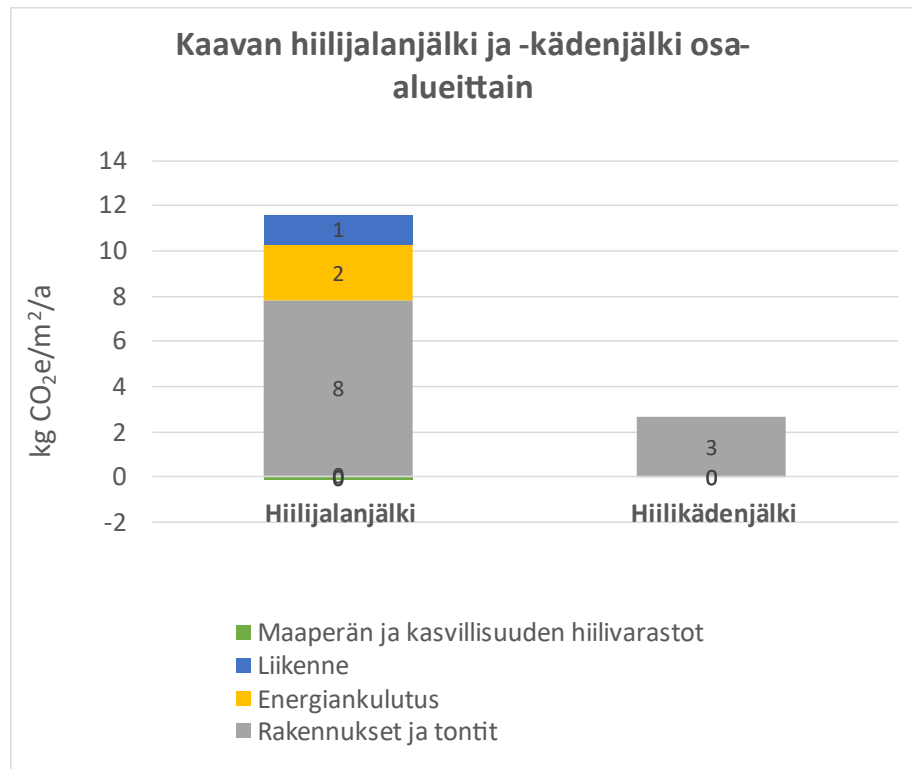
### **Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen**

Kaavaratkaisu perustuu olemassa olevan kaupunki-infrastruktuurin hyödyntämiseen olemassa olevassa tiiviissä kaupunkirakenteessa, mikä on tarkoituksenmukaista ilmastonmuutoksen ja sopeutumisen näkökulmasta. Lisäksi kaavassa on määräys uudisrakentamista koskevasta hiilijalanjäljestä.

Kaavaratkaisun lähtökohtana on eteläisemmän asuntolarakennuksen rungon säilyttäminen vähintään 75 % verran. Pohjoisempi asuntolarakennus voidaan purkaa. Helsingin kaupungin uusi rakennusjärjestys (tullut voimaan 7.6.2023) ohjaa purkumateriaalien tehokkaaseen kierrättämiseen. Rakennusjärjestys myös velvoittaa rakennushanketta täyttämään Helsingin viherkertoimen tavoiteluvun, joka ohjaa osaltaan mm. monipuolisia hulevesiratkaisuita. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen viherkertoimen toteutumisen yli Helsingin kaupungin tavoiteluvun.

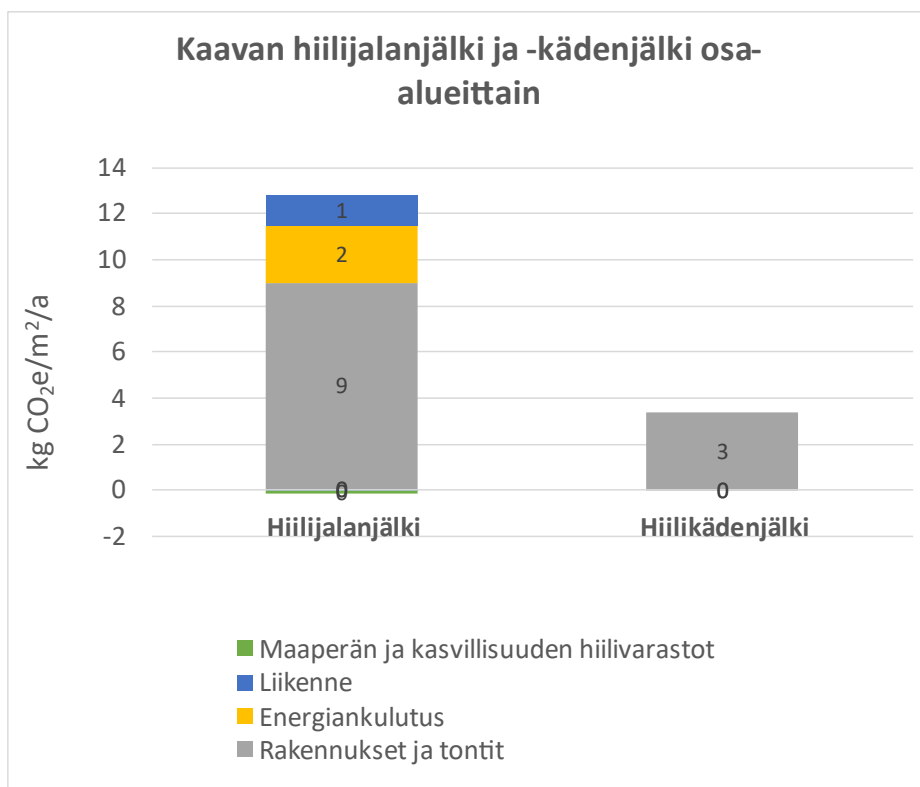
Kaavaratkaisun hiilijalanjälkeä on arvioitu alustavasti Helsingin asemakaavojen vähähiilisyden arviointimenetelmällä (HAVA). Laskuri arvioi kaava-alueen esirakentamisen, rakentamisen ja ylläpidon, energiankulutuksen ja liikenteen sekä maaperän ja kasvillisuuden hiilijalanjälkeä ja -kädenjälkeä 50 vuoden tarkastelujaksolla. Kaavaratkaisun mukaisessa tilanteessa muodostuva vuosittainen hiilijalanjälki kerrosneliötä kohden on laskurin mukaan noin 11,5 kgCO<sub>2</sub>e ja vuosittainen hiilikädenjälki kerrosneliötä kohden noin 2,7 kgCO<sub>2</sub>e. Kaavaratkaisun mukaisen hankkeen hiilijalanjäljestä suurin osa aiheutuu uudisrakentamisesta (n. 7,7 kgCO<sub>2</sub>e kerrosneliötä kohden). Helsingin muihin viime vuosien kaavahankkeisiin nähden kaavaratkaisun hiilijalanjälki on alle keskiarvon. Koska tontti sijaitsee liikenteellisesti hyvällä paikalla, on laskelmassa näkyvä liikenteen päästöjen osuus pienempi kuin Helsingin kaavahankkeiden hava-laskennoissa keskimäärin.





*Kuva: Kaavaratkaisun HAVA-laskurilla arvioitu hiilijalanjälki ja -kädenjälki osa-alueittain.*

Kaavaratkaisusta laadittiin myös hankkeen alkuperäisen ehdotuksen mukainen vertailuvaihtoehto, jossa molemmat asuntolarakennukset purettiin ja tilalle rakennettiin kolme uutta asuntolarakennusta. Kerrosala oli sama kuin kaavaratkaisussa. Purkavan vaihtoehtoon mukaisessa tilanteessa muodostuva vuosittainen hiilijalanjälki kerrosneliötä kohden on laskurin mukaan noin 12,7 kgCO<sub>2</sub>e ja vuosittainen hiilikädenjälki kerrosneliötä kohden noin 3,4 kgCO<sub>2</sub>e. Vertailuvaihtoehtoon mukaisen hankkeen hiilijalanjäljestä suurin osa aiheutuisi uudisrakentamisesta (n. 8,9 kgCO<sub>2</sub>e kerrosneliötä kohden).



*Kuva: Vertailuvaihtoehdon (molempien asuntoloiden purkaminen ja korvaaminen uudisrakennuksilla) HAVA-laskurilla arvioitu hiilijalanjälki ja -kädenjälki osa-alueittain.*

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

Kaavaratkaisussa tontin käyttötarkoitus säilyy entisellään opiskeli-asuntolakäytössä. Kaava-alueen nykyisten asuntoloiden asunnot ovat suurimmalta osin varsin pieniä (n. 16–17m<sup>2</sup>). Kaavamuutoksen myötä asuntojen määrä lisääntyy ja asumisen laatu paranee uudisrakentamisen myötä.

Liiketilat Tenholantien varren uudisrakennuksen kivijalassa (esim. kahvila tai ravintola) lisäävät alueen palvelutarjontaa ja parantavat kadun viihtyisyyttä.

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta lähiympäristön melu- tai ilmanlaatutilanteeseen.

## **Suunnittelun lähtökohdat**

### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

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

- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa

olevaan rakenteeseen

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa Vaikutukset.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

## Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on asuntovaltaista aluetta A3 ja A2. Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalveluiden sekä lähipalveluiden käyttöön. Korttelitehokkuus on alueella A2 pääasiassa 1,0–2,0 ja alueella A3 pääasiassa 0,4–1,2. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.



*Kuva: Ote voimassa olevasta Helsingin yleiskaavasta 2016. Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan kirkkaanpunaisella renkaalla.*

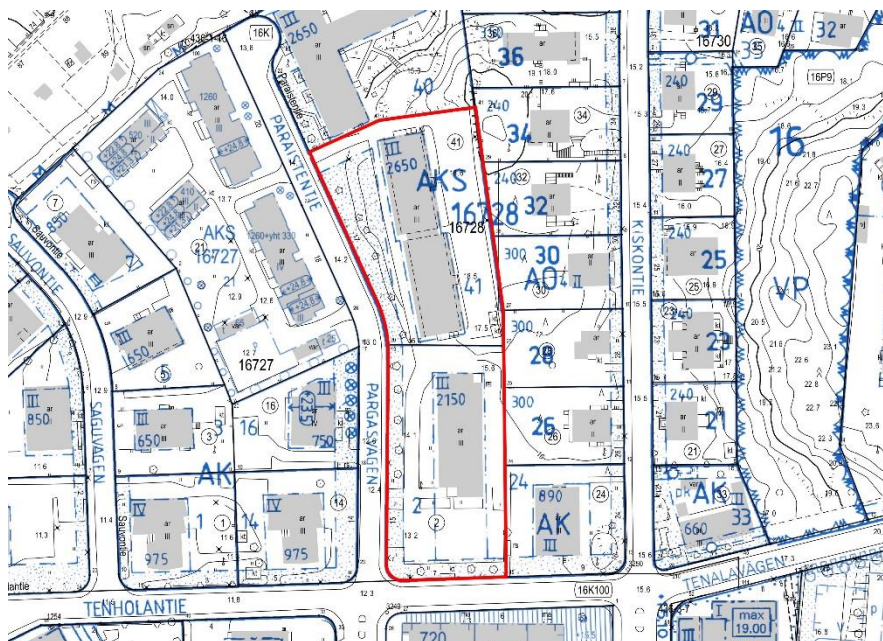
Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) mukaan alue on keskustan maanalaisen kehittämisen kohdealueerajauksen sisäpuolella. Maanalaisessa yleiskaavassa ei ole esitetty tilavarauksia tontin välittömään läheisyyteen. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

## Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 9873 (tullut voimaan 17.1.1992). Kaavan mukaan alue on erityisasumisen korttelialuetta (AKS), jolle saa sijoittaa asuntolan sekä sosiaalista ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja rakennuksen asukkaita varten. Tontteja reunustaa Paraistentien ja Tenholantien puolella istutettava tai luonnontilassa säilytettävä alueen osa, jossa ovat puut tulee säilyttää ja jolle saa rakentaa tarpeellisia kulkuteitä.

Tonteilla on voimassa olevan kaavan mukaan yhteensä 4 800 k-

m<sup>2</sup> rakennusoikeutta, josta on käyttämättä eteläisemmällä tontilla n. 637 k-m<sup>2</sup>. Eteläisemmän tontin rakennusala ulottuu Tenholantien varren istutusalueeseen asti, mutta tällä hetkellä rakennusalan eteläisin osa on pysäköintialueena.



*Kuva: Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kaavamuutosalue on merkitty karttaan punaisella murtoviivalla.*

## Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.6.2023.

## Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

## Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa tontit. Tontit on vuokrattu lääketieteen opiskelijoiden asuntola- ja tukisäätiölle vuoden 2030 loppuun asti. Maanvuokrasopimukset uusitaan kaavamuutoksen myötä.

## Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

## Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

### Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2023 tontin omistajan (kaupunki) ja vuokraajan (LOATS) yhteisestä hakemuksesta.

### 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

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla [www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi) sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 13.3.–21.4.2023 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat).

Asukastilaisuus pidettiin 22.3.2023 verkkoasukastilaisuudessa. Tilaisuuden jälkeen selvisi, että osallistumislinkki oli ollut viallinen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaika jatkettiin tämän takia 21.4.2023 asti (alun perin 31.3.2023).

### Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot 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. Rakennustoi-  
menpiteet mahdollaan tekemään omalla tontilla, jolloin johtosiirtoi-  
hin kadun puolella ei ole tarvetta.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmistelu-  
aineistosta kohdistuivat uudisrakentamisen varjostavuusvaikutuk-  
siin, naapurien oikeuksiin ja asuntojen arvon kehitykseen, purku-  
ja rakentamisaikaisiin haittoihin, hiilineutraaliustavoitteisiin, täy-  
dennysrakentamisen perusteisiin, Ruskeasuolle sopivaan kerros-  
lukuun, uudisrakentamisen kaupunkikuvaan, kasvillisuuteen ja  
eläimistöön, pysäköintiin ja liikenneturvallisuuteen, asuntolaraken-  
tamiseen, vuorovaikutukseen sekä aineiston täydennystoiveisiin.  
Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että pohjoi-  
semman uudisrakennuksen pohjoisempaa rakennusosaa on siir-  
retty kohti Paraistentietä siten, että rinteiden puusto voidaan kuiten-  
kin säilyttää. Istutusalueita lisätty itäisten pientalotonttien suun-  
taan osittain poistuvan pysäköintialueen paikalle ja Tenholantien  
varteen on osoitettu uusi puurivi huonokuntoisten hopeasalavien  
tilalle. Uudisrakentamisen ulkoasua on ohjattu usein kaavamäärä-  
yksin soveltumaan rakennettuun ympäristöön. Lintujen törmäys-  
riskiä on pyritty vähentämään kaavamääräyksillä lasipinnoista.  
Pysäköintipaikkojen tarpeesta on laadittu selvitys.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 11 kpl. Yhdessä mielipiteessä oli yh-  
teensä 51 allekirjoittajaa, joista osa oli jättänyt erikseen myös  
oman mielipiteensä. Yhden mielipiteistä oli jättänyt Ruskeasu-  
seura.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

### **Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot**

Hakijan alkuperäinen tavoite oli korvata molemmat asuntolaraken-  
nukset uudisrakennuksilla. Kaavoitustyön aikana tutkittiin myös  
mahdollisuuksia säilyttää molemmat asuntolarakennukset ja ko-  
rottaa niitä.

### **Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet**

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 43 päivän ajan. Asemakaavoitus-  
palvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
  - Helen Oy
  - Helen Sähköverkko Oy
  - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
  - turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes
-

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala (pelastustoimi)

**Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävillöolon jälkeen.**

Helsingissä, 4.12.2023

Marja Piimies  
asemakaavapäällikkö

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 10.11.2023  
Kaavan nimi Paraistentie 15 ja 17  
Hyväksymispvm Ehdotuspvm  
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 16.02.2023  
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 09112885  
Generoitu kaavatunnus  
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,5740 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]  
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,5740

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]  
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset  
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	0,5740	100,0	7020	1,22	0,0000	2220
A yhteensä	0,5740	100,0	7020	1,22	0,0000	2220
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				



## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,5740</b>	<b>100,0</b>	<b>7020</b>	<b>1,22</b>	<b>0,0000</b>	<b>2220</b>
<b>A yhteensä</b>	0,5740	100,0	7020	1,22	0,0000	2220
AKS					-0,5740	-4800
AK-1	0,5740	100,0	7020	1,22	0,5740	7020
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

### Ruskeasuo, Paraistentie 15 ja 17, asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala  
Asemakaavoituspalvelu  
Päiväty 16.2.2023

Diaarinumero HEL 2021-014943  
Hankenumero 0740\_84  
Oas 1652-00/23

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään, miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.



Kuva 1. Karttakuva suunnittelualueesta.

## Tiivistelmä

Osoitteisiin Paraistentie 15 ja 17 on suunnitteilla lisää opiskelija-asumista. Tonteilla on tällä hetkellä kaksi 1960–1970-lukujen

taitteessa rakennettua opiskelija-asuntolarakennusta, jotka ovat laajan peruskorjauksen tarpeessa. Nyt tutkitaan erilaisia tapoja saada tonteille lisää opiskelija-asumista. Hankkeen lähtökohdista keskustellaan **verkkotilaisuudessa 22. maaliskuuta**.

## Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Paraistentie 15:n ja 17:n tontteja, jotka sijaitsevat Ruskeasuon pohjoisosassa Tenholantien ja Paraistentien kulmassa. Kaavaratkaisun on tarkoitus mahdollistaa tonteille lisää opiskelija-asumista.

Asuntolarakennukset on rakennuttanut 1960–1970-lukujen taitteessa Lääketieteen opiskelijoiden asuntola- ja tukisäätiö sr (LOATS). LOATSin mukaan asuntolarakennukset eivät kaikilta osin enää vastaa opiskelijoiden tarpeita, ja niihin joudutaan tekemään lähivuosina myös monenlaisia laajoja peruskorjauksia. Toisaalta myöskään nykyinen asuntomäärä ei riitä vastaamaan kasvaneeseen opiskelija-asuntojen kysyntään. Rakennuksissa on paljon hyvin pieniä yksiöitä, betoniset, kantavat väliseinät sekä matala kerroskorkeus, minkä takia asuntojen muuntelu ja korjaaminen on haasteellista.

Nyt tutkitaan kahta erilaista täydentämisen vaihtoehtoa:

- 1) vanhat asuntolarakennukset purettaisiin ja tilalle rakennettaisiin uudet
- 2) toinen asuntolarakennus purettaisiin ja tilalle rakennettaisiin uudisrakennus, toinen asuntolarakennus korjattaisiin ja mahdollisesti korotettaisiin.

Molemmissa vaihtoehdoissa tontin eteläosan pysäköintialueelle sijoittuisi n. 5-kerroksinen uudisrakennus. Rakentaminen sovitetaan alueen ympäristöön ja arkkitehtuuriin.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista edistämällä asuntotuotantoa ja kaupungin kestävä kasvua.

## Osallistuminen ja aineistot

Hanketta esitellään verkkotilaisuudessa keskiviikkona 22.3.2023. Ohjelma alkaa klo 16.30. Suosittelemme liittymään muutamaa minuuttia ennen tilaisuuden alkua.

Tilaisuuden ohjelma ja liittymislinkki löytyvät verkosta osoitteesta <https://www.hel.fi/asukastilaisuudet>.

Osallistumiskokemus on parempi tietokoneella, jossa on iso näyttö. Osallistuminen onnistuu myös mobiililaitteella kuten tabletilla tai älypuhelimella. Tilaisuudessa on mahdollisuus kysyä

---

ja kommentoida kirjoittamalla kommenttipalstalla tai pyytämällä puheenvuoron.

Tilaisuuden tallenne on katsottavissa kaupunkiympäristön Youtube-kanavalta tilaisuuden jälkeen kahden viikon ajan osoitteessa <https://bit.ly/kymp-youtube>.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavan valmisteluaineistoon (alustavat viitesuunnitelmat) voi tutustua 13.–31.3.2023:

- verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot/yhteystiedot>. Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8, tarkistathan asiakaspalvelupisteen aukioloajat verkosta. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 31.3.2023**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään Helsingin kaupungin kirjaamoon (Pohjoisesplanadi 11–13) sähköpostiosoitteeseen [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi) tai postiosoitteeseen Helsingin kaupunki, kirjaamo, kaupunkiympäristön toimiala, PL 10, 00099 Helsingin kaupunki.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

## Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
  - seurat ja yhdistykset
    - Ruskeasuo-seura ry
    - Pikku Huopalahtiseura ry
    - Helsingin Yrittäjät
  - asiantuntijaviranomaiset
    - Helen Oy
-

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

## Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja 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

Tontit ovat kaupungin omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tonttien vuokraajan ja tontin omistajan hakemuksesta.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1992) alue on merkitty erityisasumisen korttelialueeksi (AKS). Korttelialueelle saa sijoittaa asuntolan sekä sosiaalista ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja rakennusten asukkaita varten. Kaavan mukaan tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 4 800 k-m<sup>2</sup> ja enimmäiskerros-luku III (3).

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (A3 ja A2).

Suunnittelualue kuuluu maakuntainventoinnin Helsingin empirekeskusta- ja kivikaupunki -rajaukseen (Uudenmaan kulttuuriympäristöt -selvitys 2012).

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Ruskeasuo – Rakennetun ympäristön arvot ja ominaispiirteet, korjausrakentamisohjeet (Jyrki Erra & Leena Makkonen, Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2004:6)
- Ruskeasuo, Ajurikylästä kaupunginosaksi (Jyrki Erra & Pertti Pekkinen, 2002)

Suunnittelualue sijaitsee Ruskeasuon pohjoisosassa Tenholantien ja Paraistentien kulmauksessa loivassa rinteessä. Maasto nousee eteläiseltä tontilta ja Paraistentieltä (n. +12,4–14,1) kohti pohjoisempaa tonttia. Suunnittelualueen korkein kohta sijaitsee pohjoisemmalla tontilla (n. +18,6). Tenholantien varteen tasaiselle alueelle (n. +13,2) on sijoitettu suhteellisen laaja pysäköintialue. Myös pohjoisemman tontin takapiha on käytännössä kokonaan pysäköintikäytössä.

Asuntolarakennukset on sijoitettu pohjois-etelä-suuntaisesti rinteeseen, suunnilleen tonttien keskelle. Paraistentien varren alarinteen istutusalueella on suurikokoista puustoa. Eteläisemmän asuntolan (Medioma I) edustalla on koivurivistö, pohjoisempaa (Medioma II) reunustavat täysikasvuiset männyt. Tenholantien varressa on hopeasalavarivi.

Asuntolarakennukset on rakennuttanut 1960–1970-lukujen taitteessa lääketieteen opiskelijoiden asunoksi LOATS eli Lääketieteen opiskelijoiden asuntola- ja tukisäätiö sr. Rakennukset on suunnitellut arkkitehtitoimisto Into Pyykkö ja Pentti Lehtiluoto. Rakennukset ovat tasakattoisia, 3-kerroksisia, pitkäköjiä lamellikerrostaloja. Julkisivut ovat paikalla muurattua punatiiltä ja niissä on nauhaikkunat.

Siinä missä Ruskeasuon eteläosa on rakennettu pääosin 1940–1950-luvuilla ja on ilmeeltään varsin yhtenäinen kokonaisuus, on pohjoispuolen rakennuskanta verrattain monipuolinen ja -ilmeinen. Pohjoispuoli on rakentunut usean vuosikymmenen aikana pääosin 1960-luvulta eteenpäin vanhan Ajurikylän paikkeille. Itäosa on pien- ja rivitalovaltainen, länsiosassa on myös erilaisia kerrostaloja. Tenholantien itäisenä päätteenä Keskuspuiston reunalla on suurikokoisia julkisia rakennuksia (Invalidisäätiö Orton, oppimis- ja ohjauskeskus Valteri). Ortonin alueelle ollaan myös rakentamassa uusia, 6–8-kerroksisia asuinkerrostaloja. Ruskeasuon pohjoisosa rajautuu koillisessa ja idässä Keskuspuistoon, luoteessa Ruskeasuon siirtolapuutarhaan.

Suunnittelualueen itäpuolella rinteen toisella puolella on 1950–1960-luvun taitteessa rakennettuja rivi-, pari- ja pientaloja. Suunnittelualueen länsipuolen kerrostalot on rakennettu useina vuosikymmeninä. Paraistentien pohjoispäädyssä on 1980–2010-luvuilla rakennettuja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön opiskelija-asuntoja. Suunnittelualueen eteläpuolella Tenholantien varressa on 2014 valmistunut 5-kerroksinen kerrostalokokonaisuus, jossa on asuntojen lisäksi myös Ruskeasuon seurakuntakeskus ja ruokakauppa.

## Lisätiedot suunnittelijoilta

### **Maankäyttö**

Leena Paavilainen, arkkitehti, p. (09) 310 64424,  
leena.paavilainen@hel.fi

### **Liikenne**

Eero Halonen, liikenneinsinööri, p. (09) 310 22361,  
eero.halonen@hel.fi

### **Teknistaloudelliset asiat**

---

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

**Rakennussuojelu**

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



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

Helsingissä 16.2.2023

Tuomas Eskola  
yksikön päällikkö tai tiimipäällikkö

## Kaavoituksen eteneminen

### Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2021 tontin vuokraajan ja tontin omistajan hakemuksesta



### OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 13.–31.3.2023 , asukastilaisuus 22.3.2023 verkossa
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin Uutiset -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



### Ehdotus

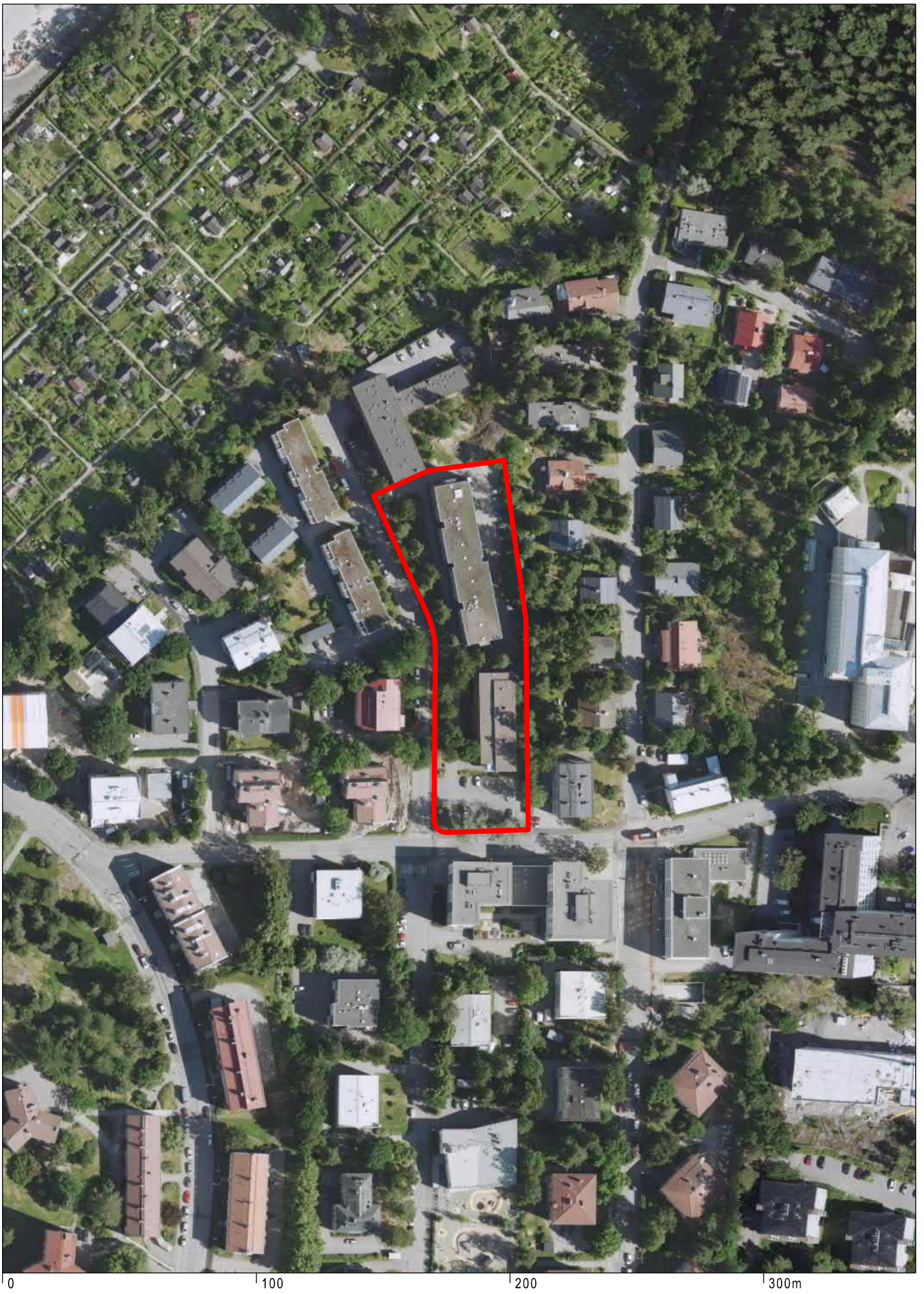
- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta alkuvuodesta 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.





Ilmakuva  
Paraistentie 15 ja 17

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Läntinen yksikkö

# RUSKEASUO BRUNAKARR

RUSKEASUO 16  
MR

16

16728  
AO

PARAISTENTIE

16727  
AKS

16

16728  
AK-1

16730  
AO

AK

AK

AK

PARGASVÄGEN

KISKONTIE

SAUVONTIE

SAGUVÄGEN

TENHOLANTIE

TENALAVÄGEN

16726

16720  
AKS

16729  
YS

PARAISTENTIE

KISKOVÄGEN

SAUVONTIE

Paraistentie

Kiskontie

SAUVONTIE

Paraistentie

Kiskontie

SAUVONTIE

Paraistentie

Kiskontie

VP

kt

kt

kt

kt

kt

kt

kt

kt

kt

SAUVONTIE

Paraistentie

Kiskontie

kt

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK-1

Asuinkerrostalojen korttelialue. Korttelialueelle tulee sijoittaa opiskelija-asuntoja.



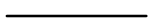
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

16

Kaupunginosan numero.

## DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för flervåningshus. På kvartersområdet ska placeras studentbostäder.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande tomtgräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

Talserie som sammanräknad anger byggrätten i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger maximivåningsytan för den användning som anvisats för byggnadsytan, det andra talet anger minimivåningsytan för affärslokaler.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Ungefärlig markhöjd.

16728

Korttelin numero.

43

Ohjeellisen tontin numero.

1500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

1400+170

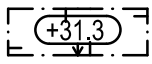
Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa rakennusalalle osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liiketilaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän.

IV

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+13.0

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



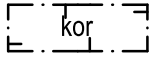
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema.

Högsta tillåtna höjd för skärningspunkten mellan byggnadens fasadyta och yttertak.



Rakennusala.

Byggnadsyta.



Säilytettävän ja korotettavan rakennuksen rakennusala. Olemassa olevan rakennuksen rungosta on säilytettävä vähintään 75 %. Rakennusta voidaan korottaa enintään kahdella lisäkerroksella. Korotuksen tulee sopia olemassa olevaan rakennukseen ja tontin uudisrakennuksiin julkisivumateriaaleiltaan, väriykseltään, kattomuodoiltaan ja aukotukseltaan.

Byggnadsyta för byggnad som ska bevaras och höjas. Minst 75 % av den befintliga byggnadens stomme ska bevaras. Byggnaden kan förösas med högst två tilläggs våningar. Tilläggs våningarna ska till fasadmateriäl, färg, takform och fönsterdisposition anpassas till den befintliga byggnaden och till tomtens nybyggnader.



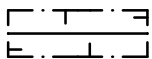
Lasisen yhdysosan rakennusala. Yhdysosa saa olla enintään uudisrakennuksen korkuinen. Lasi-pinnat tulee käsitellä kuvioinnilla tai muutoin siten, että käsittely vähentää lintujen törmäysriskiä.

Byggnadsyta för inglasad förbindelse. Förbindelsen får inte överstiga nybyggnadens höjd. Glasytorna ska bearbetas med mönstrad yta eller på annat sätt så att bearbetningen minskar risken för fogelkollisioner.



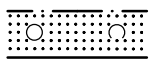
Katoksen rakennusala, sijainti ohjeellinen. Rakennusosalle saa sijoittaa bussikatoksen.

Byggnadsyta för skärmtak, riktgivande läge. På byggnadsytan får placeras ett skärmtak för busshållplats.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Linje som anger takåsens riktning.



Puin ja pensain istutettava alueen osa. Olemassaolevat elinvoimaiset puut tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa osana istutuksia.

Del av område som ska planteras med träd och buskar. Befintliga livskraftiga träd bör bevaras och vid behov förnyas som en del av planteringarna.



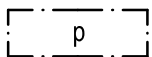
Istutettava ja tarvittaessa uudistettava puurivi.

Trädrad som ska planteras och vid behov förnyas.



Säilytettävä puu.

Träd som ska bevaras.



Pysäköintipaikka.

Parkeringsplats.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

## RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

## BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

Liiketila on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

Affärslokalen ska förösas med fettavskilningsbrunn och en ventilationskanal som ska ledas upp ovanför takets högsta nivå.

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja kerhotila. Kaikki asumisen aputilat, yhteistilat, varasto-, huolto- ja tekniset tilat sekä rakennusten väliset lasiset yhdysosat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi. Kerhotila tulee sijoittaa Tenholantien varteen.

Förutom tillräckliga förråd och serviceutrymmen för de boende ska åtminstone följande hjälputrymmen för boendet byggas: tvättstuga, torkrum, gemensam bastu och klubblokal. Alla hjälputrymmen för boendet, gemensamma lokaler samt förråds- och serviceutrymmen samt förbindande delar i glas mellan byggnader får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan. Klubblokalen ska ligga intill Tenalavägen.

## KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Tenholantien varressa asukkaiden yhteisissä tiloissa ja liiketiloissa tulee olla suuria ikkunoita. Liiketilän tulee sijaita Tenholantien ja Paraisentien kulmassa ja tilan korkeuden on oltava vähintään 4,5 metriä. Liiketiloihin tulee olla esteetön sisäänkäynti suoraan maantasosta.

Tenholantien puoleisen rakennuksen maantaso-kerroksen tulee poiketa muiden kerrosten julkisivusta värin, materiaalin tai pintakäsittelyn osalta.

Tenholantien varren uudisrakennuksen julkisivujen on oltava muurauksen päälle tehtyä rappausta. Muiden rakennusten julkisivujen tulee olla paikalla muurattua tiiltä tai muurauksen päälle tehtyä rappausta.

Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää lämpimiä maavärejä.

Lintujen törmäysriskiä tulee vähentää lasipintojen keskinäisen sijoittelun tai muiden suunnitteluratkaisujen avulla.

Rakennuksissa on oltava harjakatto.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen harjakaton alle eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin.

Mahdollisia ulokeparvekkeita ei saa kannattaa maasta eikä lasittaa.

Parvekkeet saa lasittaa, mikäli ne ovat sisäänvedettyjä.

Maantasoon ei saa muodostua parvekerakenteiden rajaamia käyttämättömiä tiloja. Mahdollisten parvekerakenteiden alle tulevat tilat tulee käsitellä osana istutettavaa aluetta tai pihaa.

Jätetila tulee sijoittaa asuinrakennukseen.

## PIHAT JA ULKOALUEET

Suuret tasoerot tulee rakentaa istutetuilla luis-kauksin tai terassein. Mahdollisten tukimuurien on oltava luonnonkivipintaisia tai paikalla valettuja.

Tontin piha-alueet tulee rakentaa yhteiskäyttöisiksi. Tontille tulee rakentaa yhteinen ulko-oleskelualue.

Pihalle sijoittuvat pysäköintipaikat tulee toteuttaa vettä läpäisevällä materiaalilla kuten nurmikivellä.

## STADSBILD OCH BYGGANDE

Gemensamma lokaler och affärslokaler vid Tenalavägen ska ha stora fönster. Affärslokalen ska ligga i hörnet av Tenalavägen och Pargasvägen och ha en höjd på minst 4,5 meter. Affärslokalerna ska ha tillgänglighetsanpassad entrédirekt från marknivån.

Fasaden mot Tenalavägen ska avvika från de övriga våningarnas fasader till färg, material eller ytbehandling.

Fasadmaterialet på nybyggnaden mot Tenalavägen ska vara platsbymurat tegel med putsyta. Övriga byggnader ska ha platsbymurat tegel eller platsbymurat tegel med putsyta.

I byggnadernas fasader ska man använda varma jordfärger.

Kollisionsrisken för fåglar ska minskas med glasytornas disposition eller andra planeringslösningar.

Byggnaderna ska ha sadeltak.

Maskinrum för ventilation och övriga tekniska utrymmen ska integreras i byggnaden under sadeltaket och får inte placeras i separata byggnadsdelar på taket.

Utskjutande balkonger får inte stödas från marken.

Balkonger får inglasas ifall de är indragna.

Balkongkonstruktionerna får inte bilda utrymmen i marknivå som inte kan utnyttjas. Utrymmen under eventuella balkongkonstruktioner ska behandlas som en del av planeringsområde eller gård.

Soprum ska placeras i bostadshus.

## GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

Stora nivåskillnader ska byggas med planterade slänter eller terrasser. Eventuella stödmurar ska ha naturstensytta eller vara platsbymurade.

Tomtens gårdar ska byggas för gemensamt bruk. En gemensam utevistelseplats ska byggas på tomt.

Parkeringsplatserna på gården ska beläggas med vattengenomsläppligt material som gräsarmeringssten.

## **YMPÄRISTÖTEKNIikka**

Rakennusten ilmanotto tulee järjestää kattotasolta mahdollisimman etäältä päästölähteistä.

## **RAKENNETTAVUUS**

Orsi- ja pohjavedenpintaa ei saa alentaa työnaikaisesti eikä pysyvästi.

## **ILMASTONMUUTOS HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN**

Asuinkerrostalon hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettamaa rakennusajankohdana voimassa olevaa hiilijalanjäljen ohjearvoa. Mikäli rakennus on geometrialtaan monimuotoinen (ulkoseinämäärä > 0,23 fm/ brm<sup>2</sup>), voi kokonaishiilijalanjäljen raja-arvon ylittää 10 %. Määräys koskee uudisrakentamista.

## **LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI**

Opiskelija-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Liikkumisesteisten autopaikat eivät lisää autopaikkojen kokonaisu määrää.

Pyöräpaikkojen määrät ovat:  
- 1 pp / 30 k-m<sup>2</sup>

- vieraspysäköinti vähintään 1 pp / 1000 k-m<sup>2</sup> sisäänkäyntien läheisyyteen

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

## **MILJÖTEKNIkk**

Byggnadernas friskluftsintag ska placeras på taknivå så långt som möjligt från utsläppskällorna.

## **BYGGBARHET**

Nivån för hängande grundvatten eller för grundvatten får inte sänkas under byggtiden eller sänkas bestående.

## **BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN**

Koldioxidavtrycket för flervåningshus får inte överstiga det riktvärde för koldioxidavtrycket som gäller i Helsingfors stad vid tidpunkten för byggandet. Ifall byggnaden till sin geometri är mångformad (mängden yttervägg > 0,23 fm/brm<sup>2</sup>), kan helhetskoldioxidavtryckets riktvärde överskridas med 10 %. Bestämmelsen gäller nybyggande.

## **TRAFIK OCH PARKERING**

För studentbostäder behöver bilplatser inte byggas.

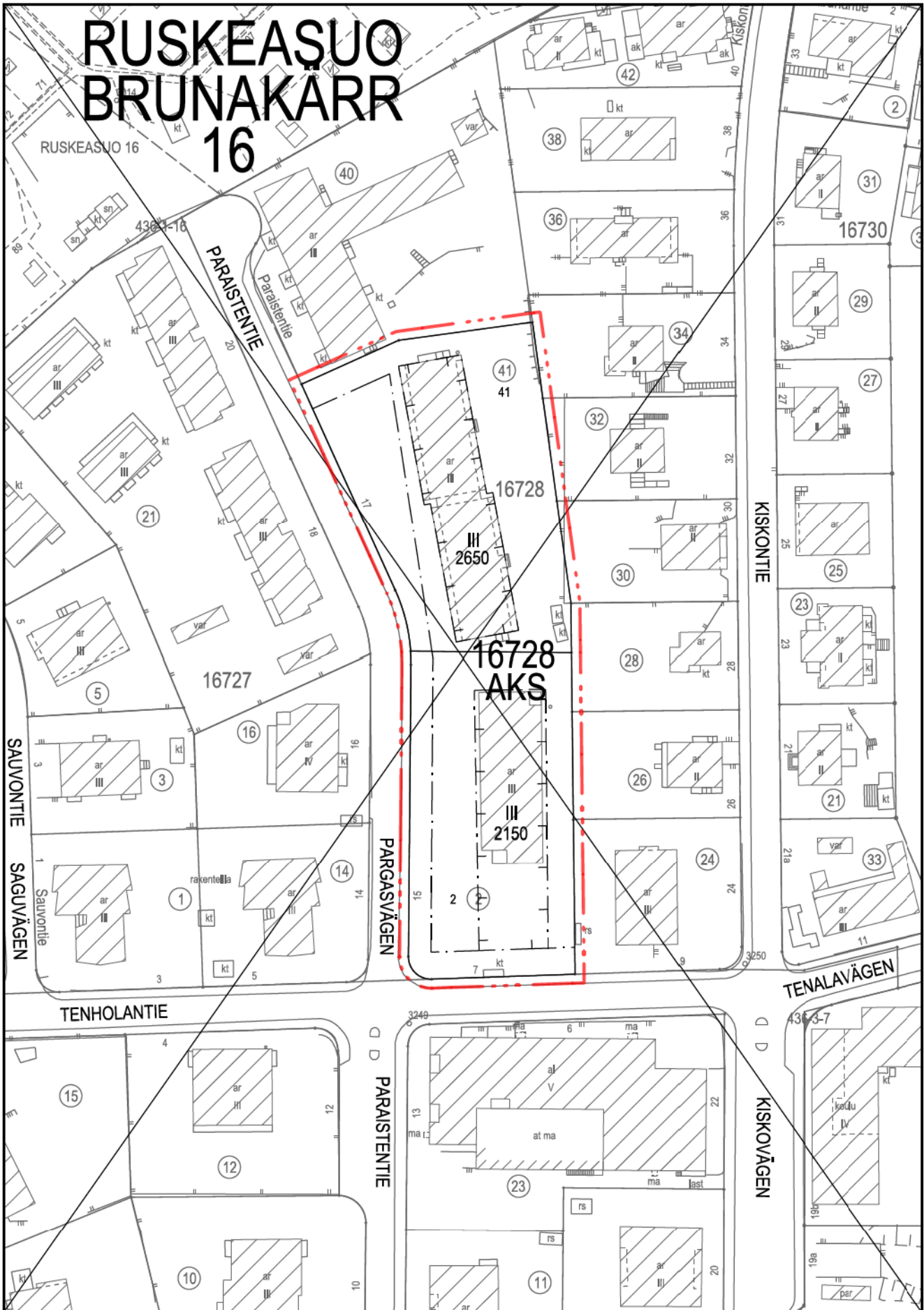
Bilplatserna för rörelsehindrade ökar inte bilplatsernas helhetsantal.

Cykelplatsernas antal är:  
- 1 cp / 30 m<sup>2</sup>vy

- gästparkering minst 1 cp / 1000 m<sup>2</sup>vy i närheten av entréerna

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning

# RUSKEASUO BRUNAKARR 16



Yhdistelmä asemakaavoista, jotka asemakaavan muutos nro 12885 voimaantullessaan kumooa.  
Sammanställning av de detaljplaner som upphävs då detaljplaneändringen nr 12885 träder i kraft.

Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.  
De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.



Havainnekuva  
Paraistentie 15 ja 17

PLAYA ARKKITEHDIT OY



219 Paraistentie 15-17, viitesuunnitelma

08.11.2023

**Playa**

## Hankkeen kuvaus

Lääkietieteen opiskelijoiden asuntola- ja tukisäätiö sr. (LOATS) hakee asemakaavan muutosta hallinnassaan oleville tonteille osoitteissa Paraistentie 15 ja 17.

Tällä hetkellä kummallakin tontilla sijaitsee yksi kolmikerroksinen asuintalo, joissa olevat asunnot on vuokrattu opiskelijoille. Talot on alun perin suunniteltu opiskelija-asuntoloiksi ja ne ovat valmistuneet 1960-luvun lopulla ja 1970-luvun alussa. Taloissa on 127 kpl noin 17 m<sup>2</sup> kokoisia yksiöitä ja 17 kpl noin 35 m<sup>2</sup> kokoisia kaksioita. Asuntoihin sisältyy oleskelutila, kylpyhuone sekä pieni keittokomero. Asunnot ovat nykymittapuulla ahtaita ja varustelutasoltaan puutteellisia ja taloissa on puutteita mm. polkupyörien varastotilojen osalta. Talot eivät ole esteettömiä ja ahtaan mitoituksen vuoksi ne ovat hankalasti sellaisiksi muutettavia. Talojen ollessa yli 50 vuotta vanhoja niihin olisi kohdistettava mittavia korjaustöitä, joka tarkoittaisi mm. julkisivujen uusimista.

Asemakaavan muutostyöt on käynnistetty yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa vuonna 2021 ja työn tavoitteena on ollut määritellä puitteet tonttien uudistamiselle nykyajan tarpeet täyttävää opiskelija-asumista varten. Hankesuunnittelussa on tutkittu erilaisia uudistavia ja saneeraavia vaihtoehtoja ja päädytty esittämään suunnitelmaa, jossa tiloiltaan paremmin uudistettavaksi soveltuvasta Paraistentie 15:n rakennuksesta säästettäisiin runko, yhdistettäisiin pieniä asuntoja isommiksi asunnoiksi ja korotettaisiin rakennusta kahdella lisäkerroksella. Paraistentie 17:n rakennus purettaisiin ja korvattaisiin 4-kerroksisella uudisrakennuksella. Lisäksi Tenholantien varteen, nykyisen pysäköintialueen paikalle rakennettaisiin 5-kerroksinen uudisrakennus.

## Rakennusten tilankäyttö ja liittyminen ympäristöön

Tavoitteena on ollut säilyttää alueen luonne lisärakentamisesta huolimatta ja tähän on pyritty säilyttämällä Paraistentien suuntaiset rakennukset suunnilleen entisillä paikoillaan ja säilyttämällä niissä sama julkisivumateriaali. Paraistentie 17:n uudisrakennuksen pohjoispäättä on siirretty hieman kohti Paraistentietä, kuitenkin siten, että Paraistentien varressa olevat männyt säästyvät. Tenholantien varren uudisrakennus asettuu samaan katulinjaan naapuritonteilla olevien rakennusten kanssa ja vertautuu hahmoltaan vanhan Ruskeasuon rakennustapaan. Kerrosluvut on sovitettu ympäröivään rakennuskantaan, joka on pääosin 3-5 -kerroksista. Tonttien itäpuolella Kiskontien varressa on 1-2 -kerroksisia omakotitaloja. Paraistentie 17:n rakennus on pidetty muita matalampana, koska se sijaitsee mäen päällä.

Nykyisestä Paraistentie 15:stä säilytetään runko, eli kellari ja kolme maanpäällistä kerrosta. Näiden päälle rakennetaan kaksi lisäkerrosta niin, että lopullinen kerrosluku on 5. Rakennuksen esteettömyys on toteutettu liittämällä se tiloiltaan yhteen Tenholantien varteen rakennettavan uudisrakennuksen kanssa niin, että rakennukset mm. jakavat yhteisen hissin. Vanhan rakennuksen nykyistä matalammasta kerroskorkeudesta johtuvat tasoero-ongelmat on ratkaistu lyhyillä luiskilla rakennusten välisessä nivelosassa. Rakennusten kaikki tilat ovat esteettömiä.

Tenholantien varteen rakennettavan uudisrakennuksen katutasossa on liiketilaa, muut tilat ovat opiskelija-asuntoja ja niitä palvelevia yhteistiloja. Yhteistilat ja tekniset tilat sijaitsevat pääosin kellarikerroksissa. Tenholantien varren rakennuksen katutasossa sijaitsee liiketilojen lisäksi talon yhteistiloihin kuuluva kerhotila, joka avataan kadulle päin isoin ikkunoin samaan tapaan kuin liiketila.

## Varjostus

Asemakaavamuutosta varten on laadittu selvitys varjostuksesta. Tarkastelu on laadittu sekä nykyisten rakennusten mukaisilla että asemakaavamuutoksen viitesuunnitelman mukaisilla rakennusmassoilla. Tarkastelussa on tutkittu rakennusten varjostusvaikutus kevätpäiväntasauksen ja kesäpäiväntasauksen aikaan kuutena eri kellonaikana aikavälillä 8:00-18:00.

Tarkastelun pohjalta voidaan todeta, että viitesuunnitelman mukaisten massojen varjostusvaikutus kohdistuu suurimman osan päivää omalle tontille ja katualueelle. Suurin muutos nykytilanteeseen osuu kevätpäiväntasauksen aikaan iltapäivään noin klo 16 ja kesäpäiväntasauksen aikaan iltaan noin klo 18 aikaan, jolloin Paraistentie 15:n varjo osuu nykyistä pidemmälle Kiskontien puolella oleville naapuritonteille. Paraistentie 17:n kohdalla varjostusvaikutus ei muutu merkittävästi, koska rakennusmassaa on siirretty lähemmäs Paraistentietä ja kauemmas naapuritonteista.

## Piha ja pysäköinti

Pysäköintiä on vähennetty selvästi nykyisestä. Perusteena on opiskelijoiden vähäinen auton tarve oppilaitoksen sijaitessa lähellä. Pysäköintipaikat on esitetty nykyisen Paraistentie 17:ssä sijaitsevan pysäköintialueen laitaan käyttäen hyväksi olemassa olevaa ajoyhteyttä. Käytöstä poistuvat pysäköintialueiden osat, jotka eivät jää rakennusalan alle, muutetaan viheralueiksi. Paraistentien varren olemassa oleva puusto säilytetään.

## Laajuustiedot

### Rakennus 1

- maanpäälliset kerrokset 3000 k-m<sup>2</sup>
- nivelosa 170 k-m<sup>2</sup>
- yhteensä 3170 k-m<sup>2</sup>

### Rakennus 2

- maanpäälliset kerrokset 2450 k-m<sup>2</sup>

### Rakennus 3

- maanpäälliset kerrokset 1400 k-m<sup>2</sup>
- kerhotila 150 k-m<sup>2</sup>
- liiketila 170 k-m<sup>2</sup>
- yhteensä 1720
- nivelosa 45 k-m<sup>2</sup>
- rakennus 3 nivelosan kanssa 1765 k-m<sup>2</sup>



## LAAJUUSTIEDOT

### Kerrosala ja tehokkuus

Asuminen	6850 k-m <sup>2</sup>
Liiketila	170 k-m <sup>2</sup>
Kerrosala yht.	7020 k-m <sup>2</sup>

tonttien pinta-ala yht. 5740 m<sup>2</sup>  
E<sub>t</sub> = 1,22

### Asuntojakauma

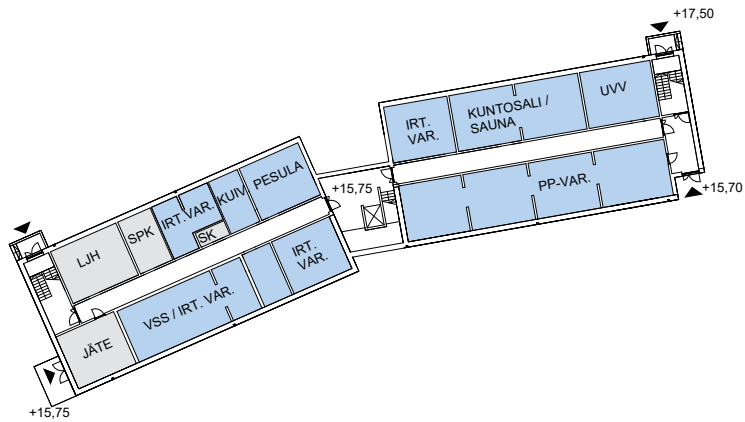
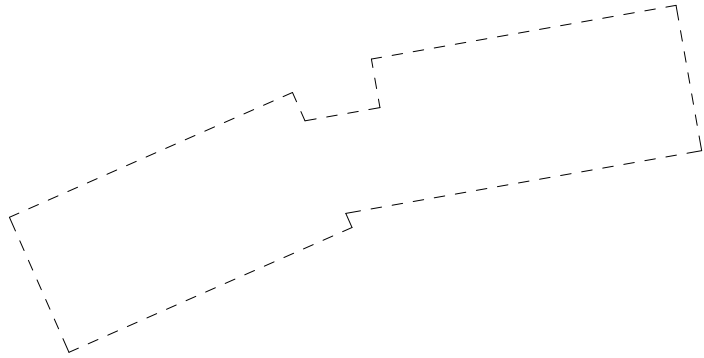
<b>1h</b>	<b><u>129 as.</u></b>	<b><u>88.4 %</u></b>
26	16 kpl	
27,5	4 kpl	
30	4 kpl	
31,5	48 kpl	
32,5	35 kpl	
33	10 kpl	
34	4 kpl	
35	8 kpl	

<b>2h</b>	<b><u>17 as.</u></b>	<b><u>11.6 %</u></b>
44	8 kpl	
49	5 kpl	
49,5	4 kpl	

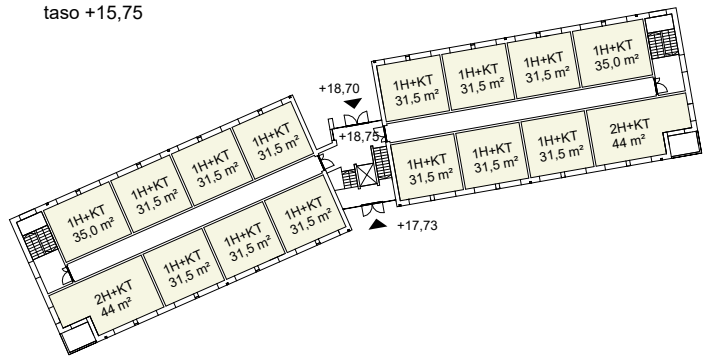
**Yhteensä**  
4836,5 as-m<sup>2</sup> 146 as. 33,1 m<sup>2</sup> / as.

0,69 as-m<sup>2</sup> / k-m<sup>2</sup>

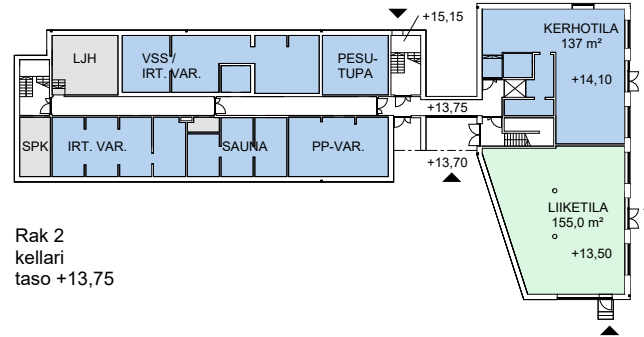




Rak 1  
kellaritaso  
taso +15,75

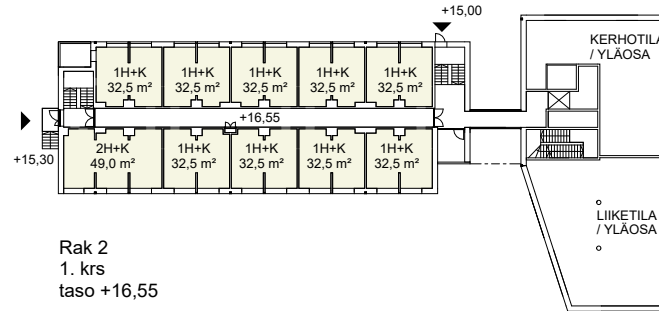


Rak 1  
1. krs  
taso +18,75



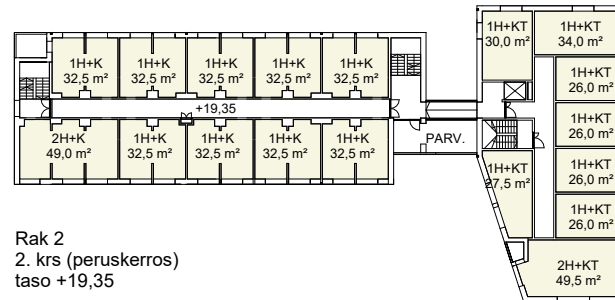
Rak 2  
kellaritaso  
taso +13,75

Rak 3  
1. krs  
taso +13,50 / +13,75 / +14,10



Rak 2  
1. krs  
taso +16,55

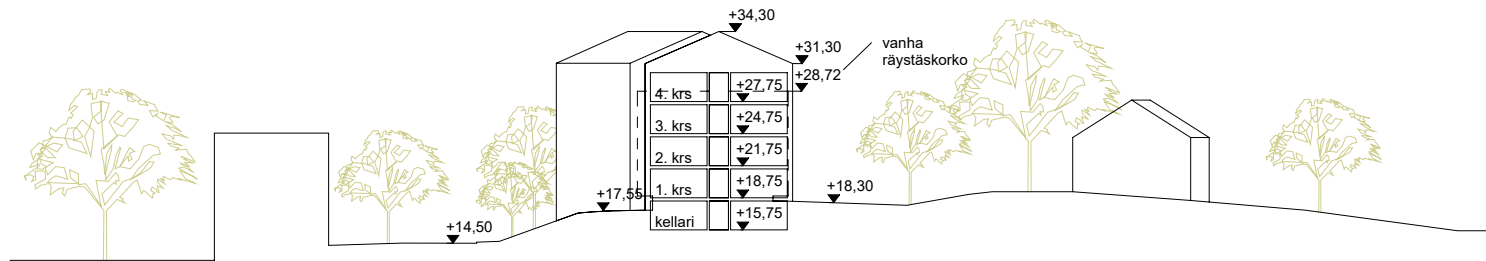
Rak 3  
1. krs  
yläosa



Rak 2  
2. krs (peruskerros)  
taso +19,35

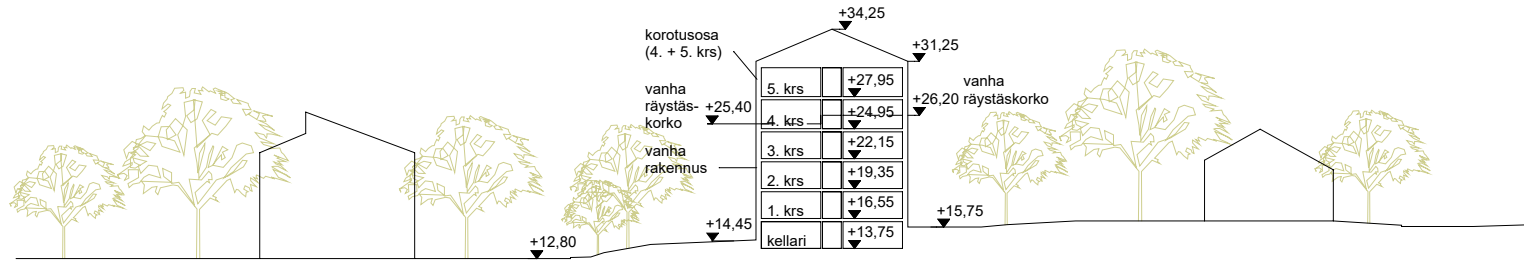
Rak 3  
2. krs (peruskerros)  
taso +19,15

- asuintilat
- liiketila
- apu- ja yhteistilat
- tekniset tilat



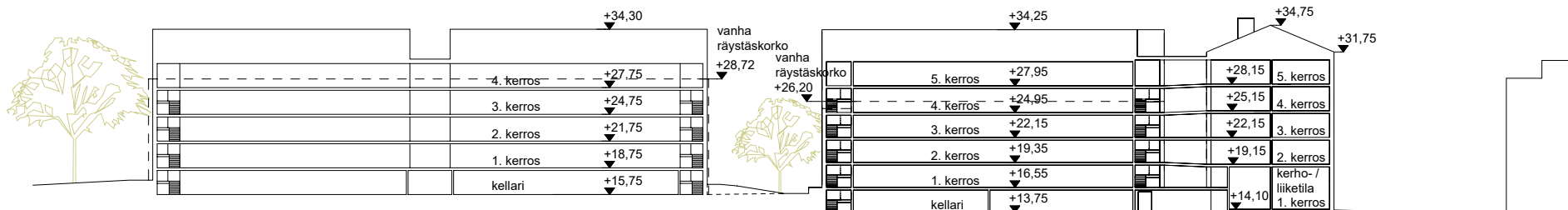
Paraistentie

Leikkaus A-A

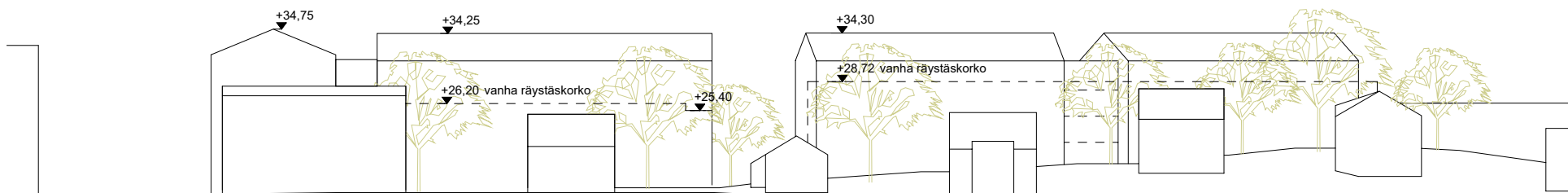


Paraistentie

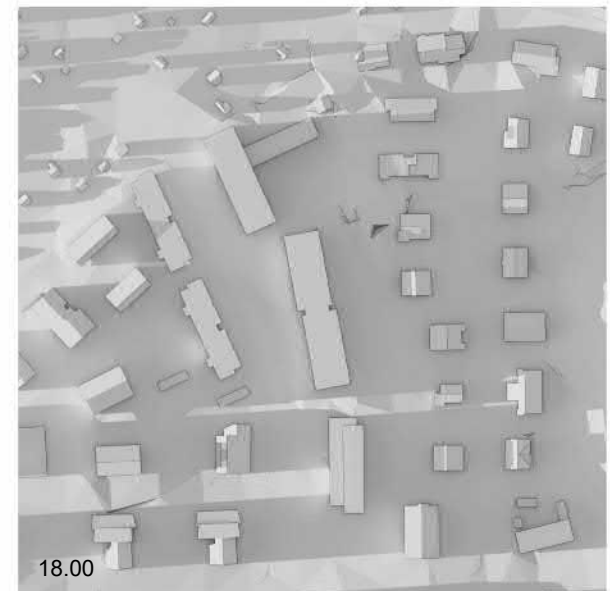
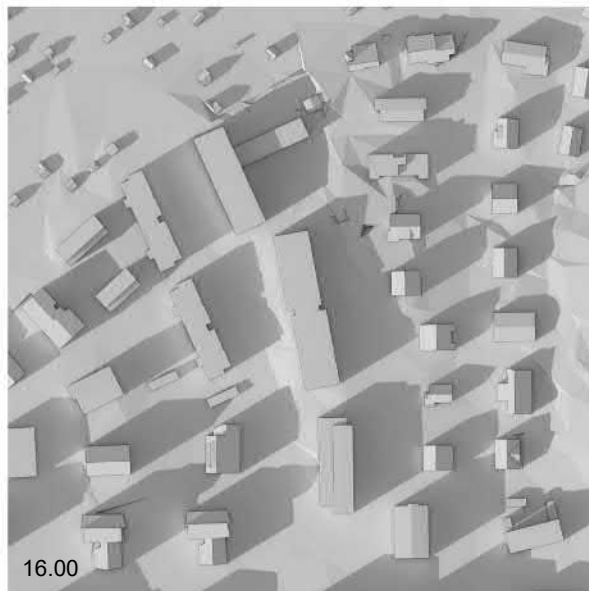
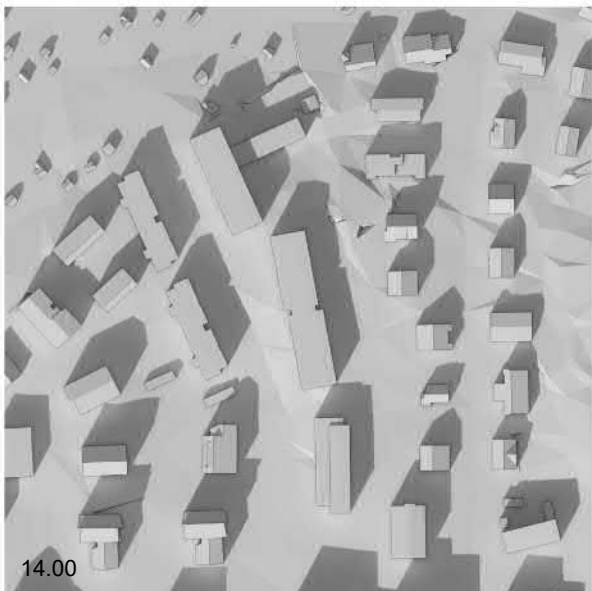
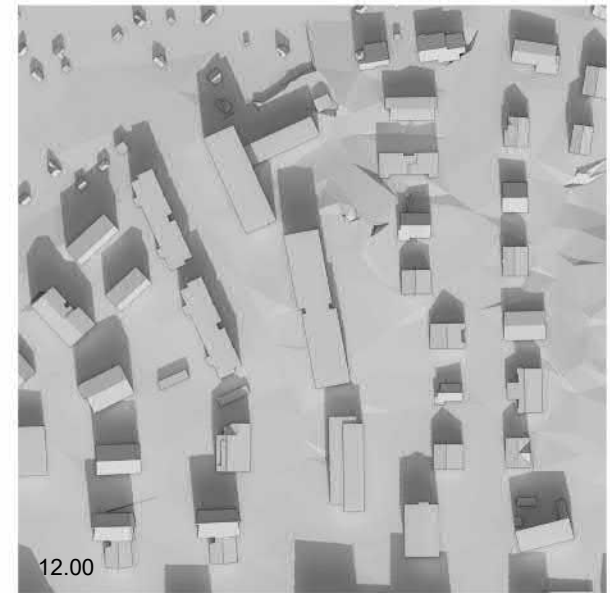
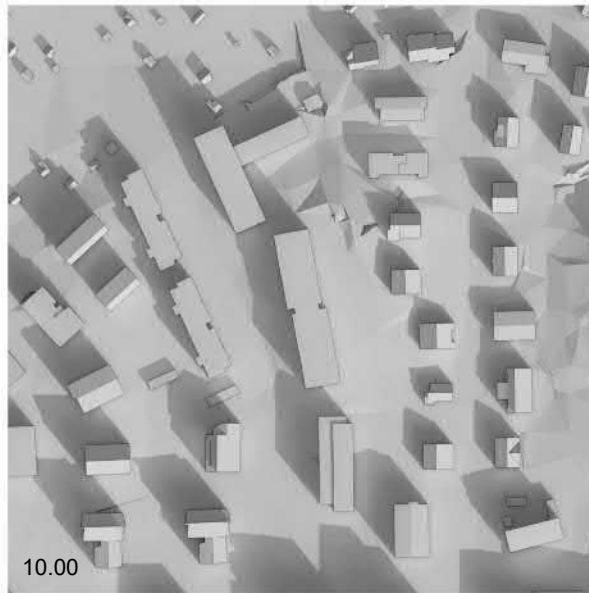
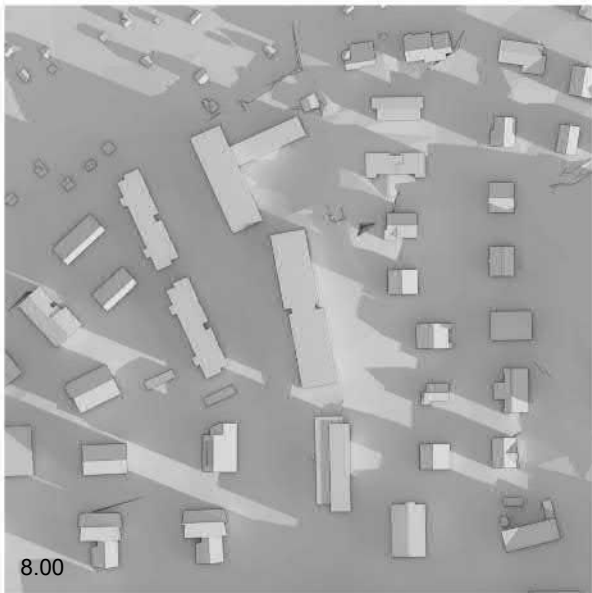
Leikkaus B-B



Leikkaus C-C

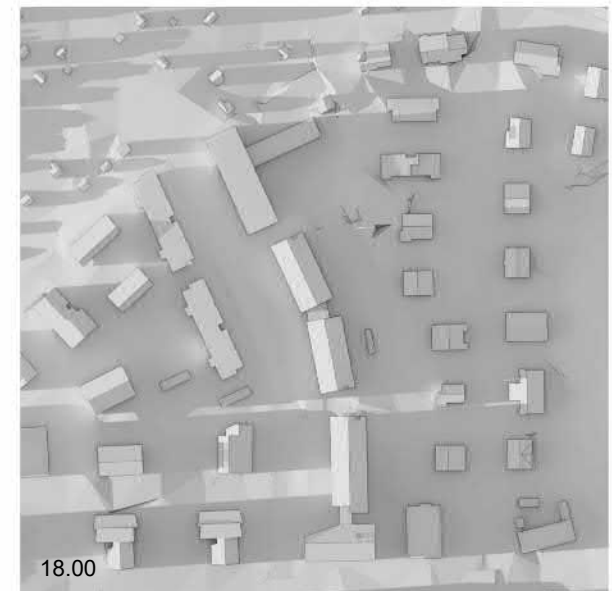
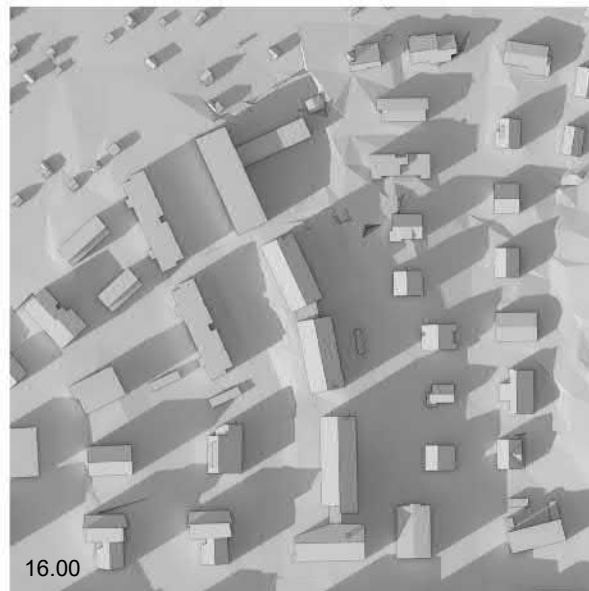
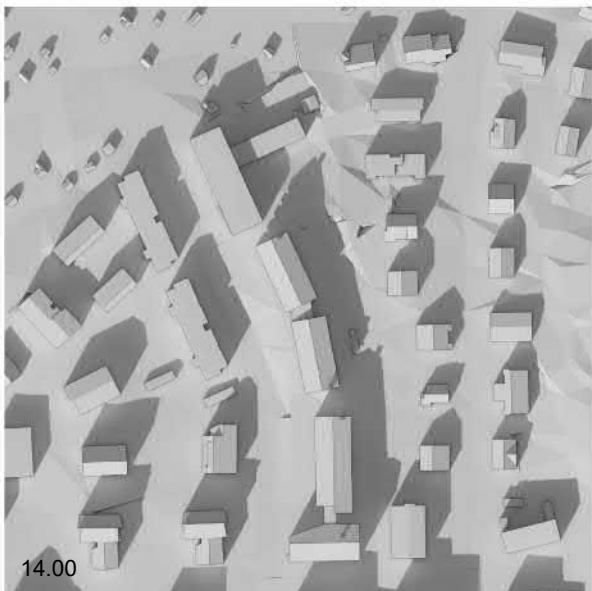
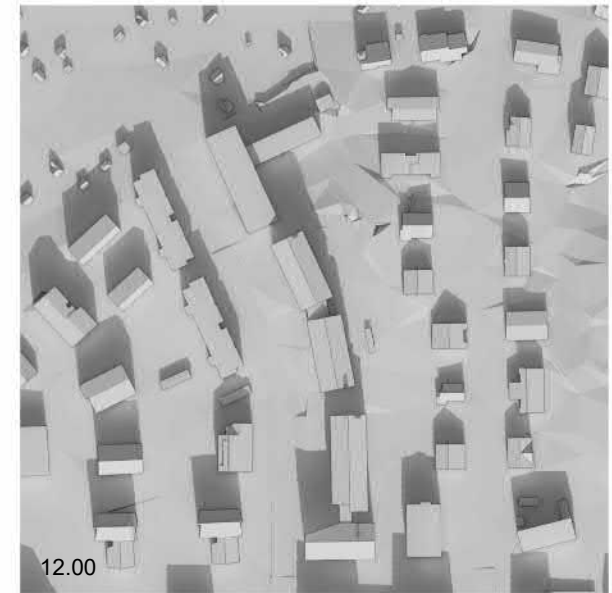
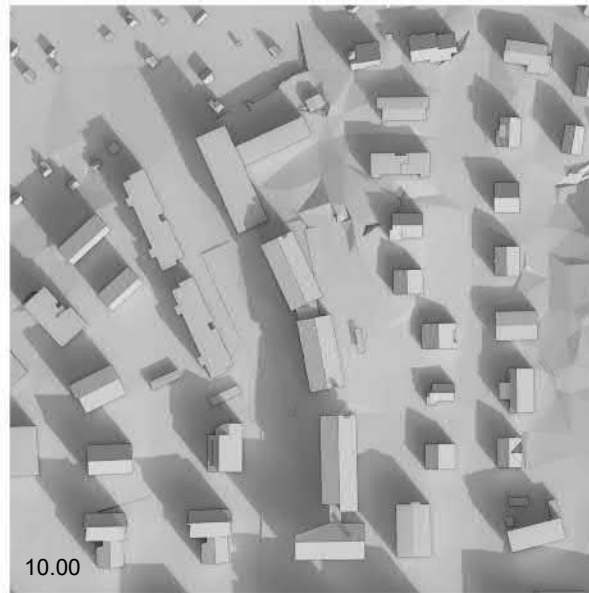
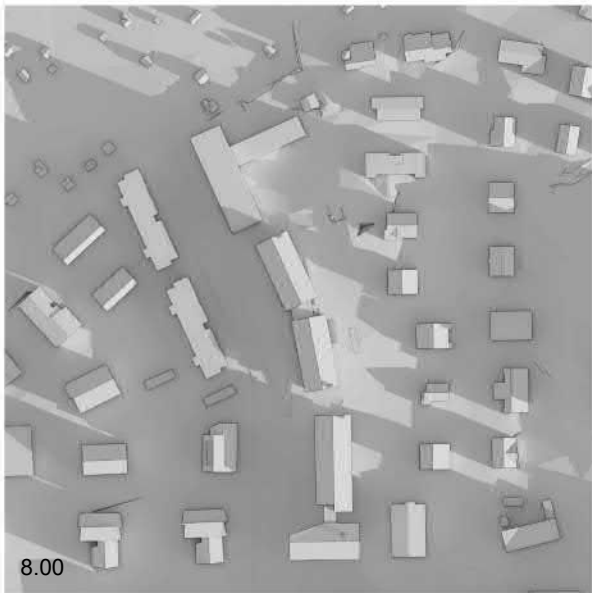


Leikkaus D-D (Kiskotieltä)

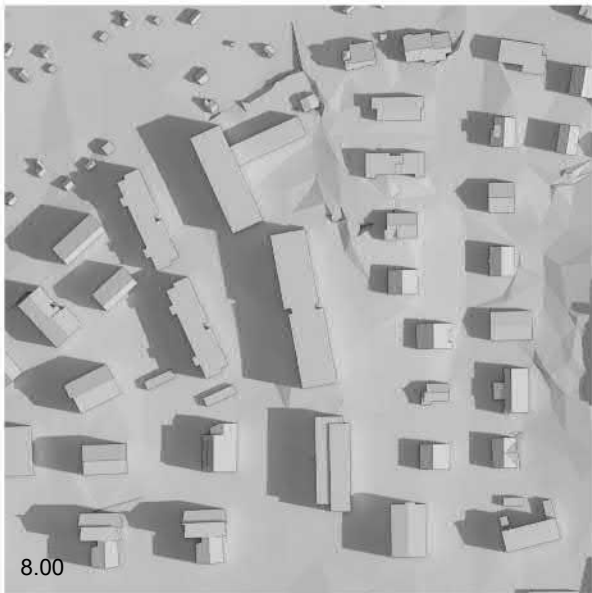


Kevätpäiväntasaus 20.3.  
auringonnousu 06:24  
auringonlasku 18:35

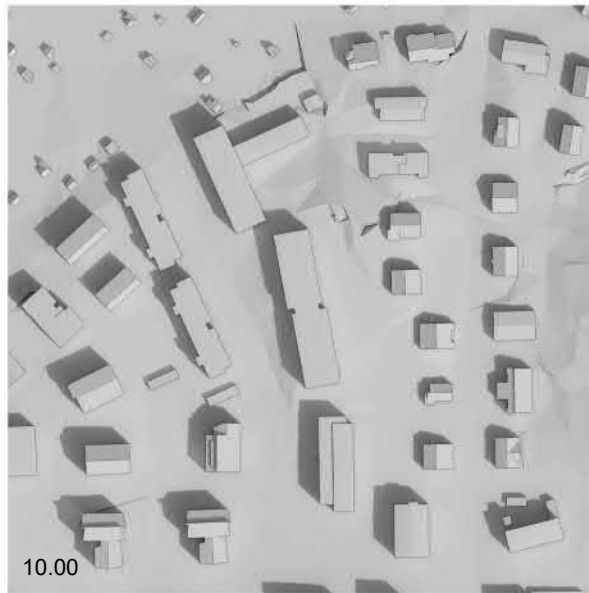




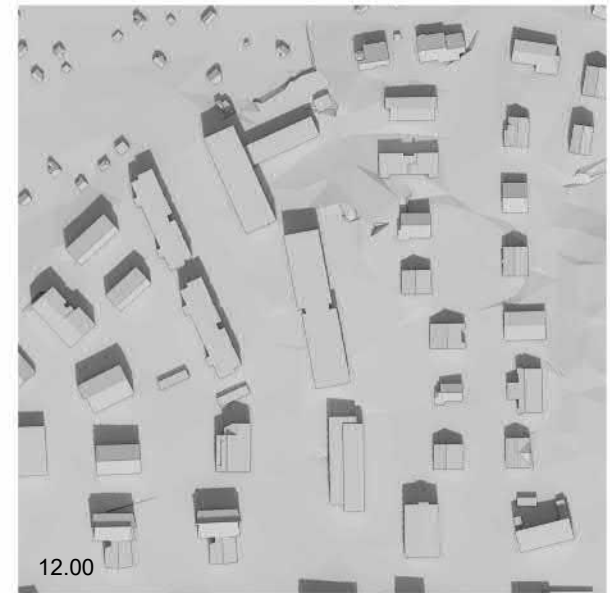
Kevätpäiväntasaus 20.3.  
auringonnousu 06:24  
auringonlasku 18:35



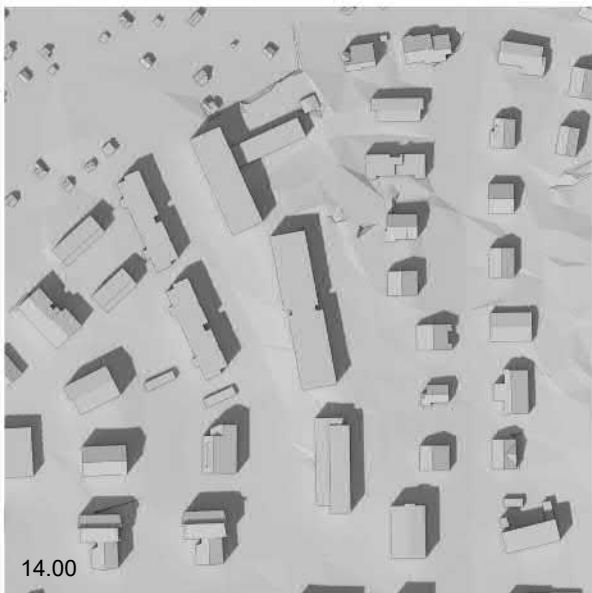
8.00



10.00



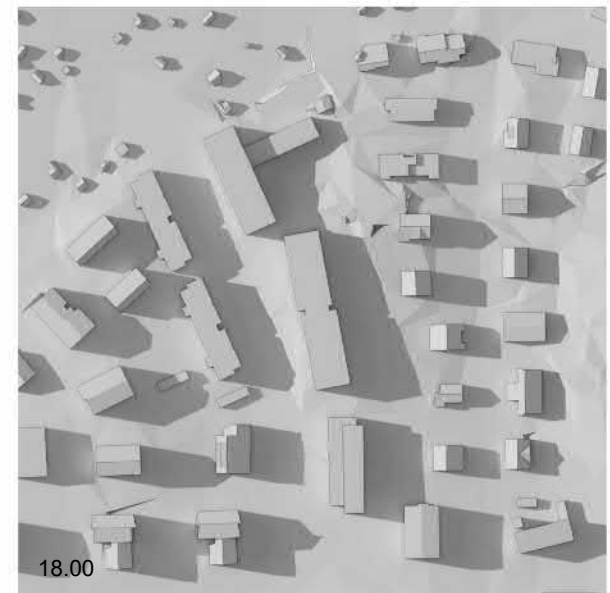
12.00



14.00

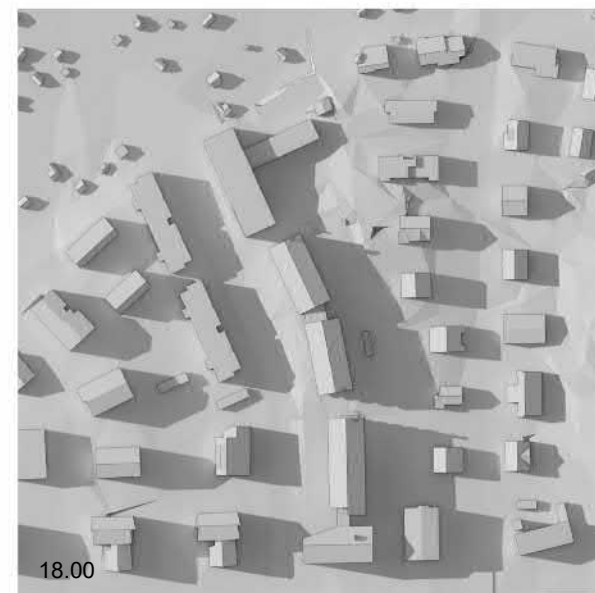
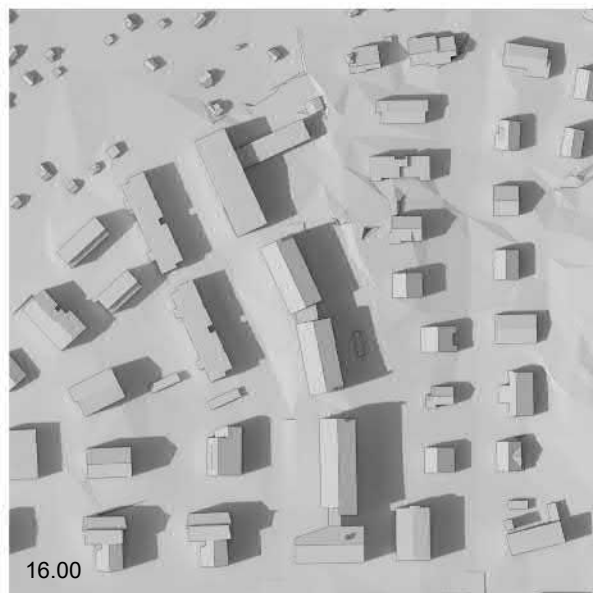
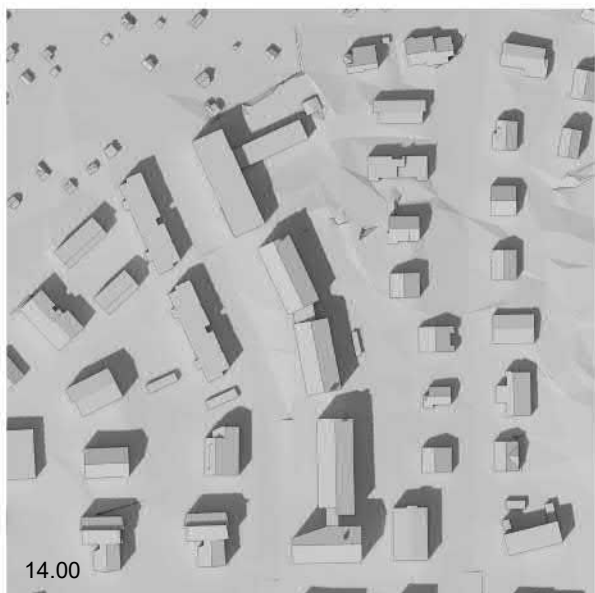
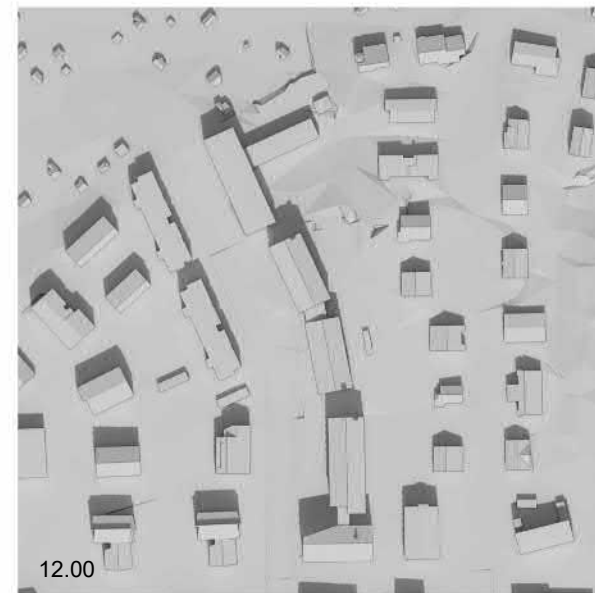
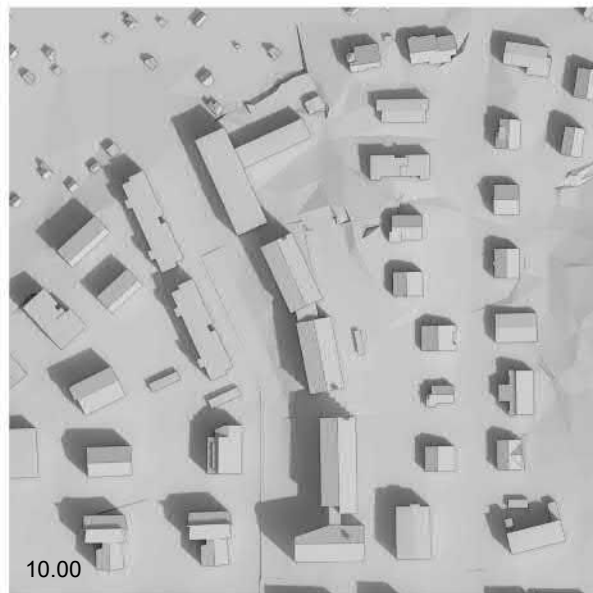
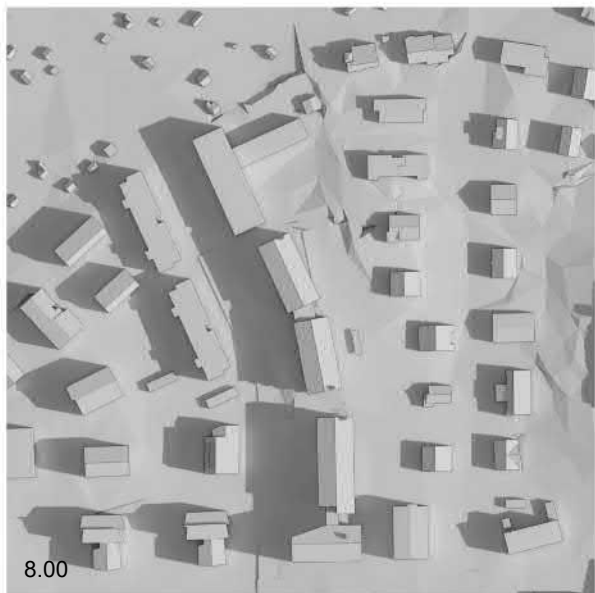


16.00



18.00

Kesäpäivänseisaus 21.6.  
aurionnousu 03:55  
aurionlasku 22:52



Kesäpäivänseisaus 21.6.  
aurionnousu 03:55  
aurionlasku 22:52



Julkisivu länteen



Julkisivu itään



Julkisivu etelään

----- katkoviivalla olemassa olevien rakennusten ääriiviivat





- KASVILLISUUS
- SÄILYTETTÄVÄ LEHTIPUU
  - SÄILYTETTÄVÄ HAVUPUU
  - POISTETTAVA PUU
  - ISTUTETTAVA SUURIKOKOINEN PUU
  - ISTUTETTAVA PYLVÄSPUU / PIKKUPUU
  - ISTUTETTAVA PENSAS / PERENNA
  - NURMI
  - OLEVA NIITTY
  - SADEPUUTARHA
- PINNOITTEET
- ASFALTTI
  - KIVEYS
  - NURMIKIVEYS

PARAISTENTIE 15-17  
 MAISEMASUUNNITELMA  
 8.11.2023 1:400

MAISEMA-ARKKITEHTITOIMISTO KOKOMA  
 SATU SILTANEN, MAISEMA-ARKKITEHTI, MARK  
 satu.siltanen@kokomatoimisto.fi p. 045 783 400 87

# Tuloskortti

Versio 5/2022

Päivämäärä

11.10.2023

Täyttäjän nimi

Satu Siltanen / Maisema-arkkitehtitoimisto Kokoma

Kohteen nimi (osoite)

Paraistentie 15-17

Korttelinumero

16728

Tonttinumero

41, 2

## Viherkerroimen laskelma

<b>Viherkerroin</b>	<b>0,99</b>
<b>Tavoitetaso</b>	<b>0,9</b>

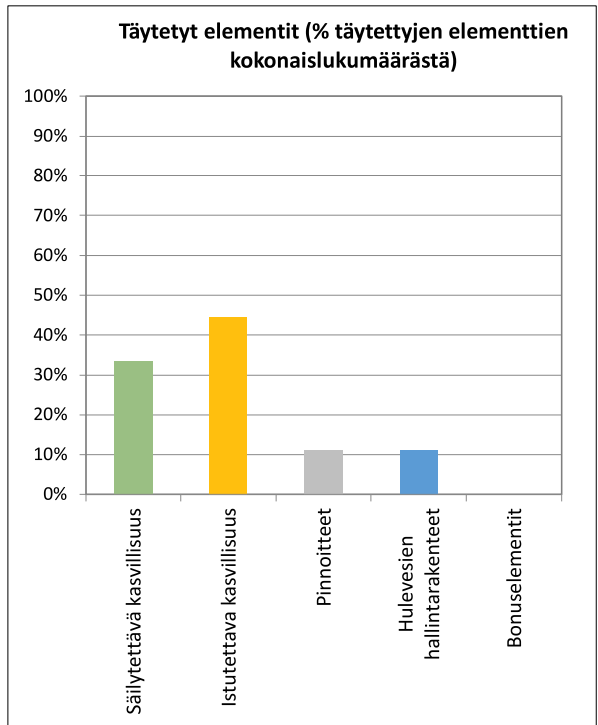
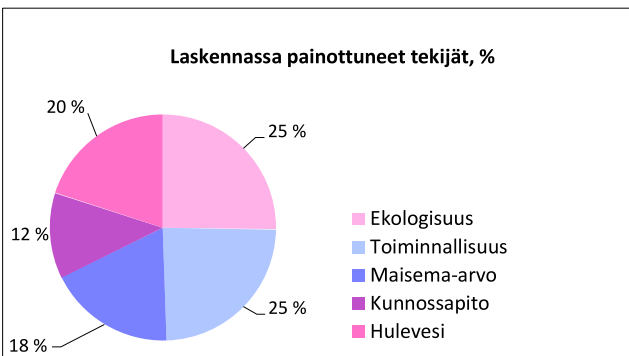
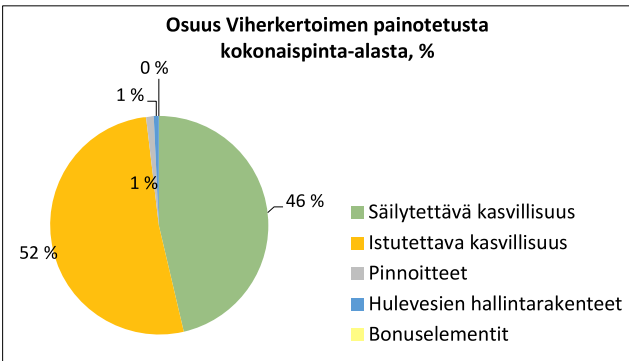
<b>Hulevesimäärä m<sup>3</sup></b>	
<b>35,8</b>	
<b>Valumakerroin C</b>	<b>Mahdollisuus viivyttämiseen ulkopuolella</b>
<b>0,6</b>	<b>Ei</b>
<b>Viivytystilavuustarve tontilla m<sup>3</sup></b>	
<b>35,8</b>	
<b>Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m<sup>3</sup></b>	<b>Jää viivyttämättä m<sup>3</sup></b>
<b>36,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Läpäisemättömän pinnan osuus</b>	
<b>62 %</b>	

## Suunnitelmaan sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä täytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus	3	5
Istutettava kasvillisuus	4	10
Pinnoitteet	1	2
Hulevesien hallintarakenteet	1	9
Bonuselementit	0	12
<b>Yhteensä</b>	<b>9</b>	<b>38</b>

Täyttäjän kommentit:

Huomioitavat asiat:



## 219 – PARAISTENTIE 15-17

### Lyhyt selvitys opiskelija-asuntoloiden Medioma I ja Medioma II rakennushistoriasta

24.5.2023

#### Rakennushankkeen tausta

Pohjois-Ruskeasuolle, aiemmin rakentamattomille tonteille osoitteissa Paraistentie 15-17 rakennettiin 1960-luvun lopussa kaksi opiskelija-asuntolaa, nimiltään Medioma I ja Medioma II, suunnittelijanaan arkkitehtitoimisto Pyykkö ja Lehtiluoto. Lääketieteenkandidaattiseuran historiikki kertoo rakentamishankkeesta seuraavaa:

*1960-luvun lopulla Helsingissä vallitsi lääketieteen kandidaattien joukossa huutava asuntopula. Erilaisia ratkaisuja oli etsitty jo pitkään, eikä ratkaisua tuntunut löytyvän, joten lääketieteen kandidaatit päättivät ryhtyä itse ratkaisemaan ongelmaansa. Syksyllä 1964 Lääketieteenkandidaattiseura päätti perustaa talotoimikunnan, jonka oli tarkoitus kartoittaa oman asuntolan rahoitusmahdollisuuksia ja tonttitilannetta. Koska opiskelija-asuntolan rakentamisen katsottiin olevan valtava projekti, perustettiin sen mahdollistamiseksi erillinen organisaatio. Lääketieteen opiskelijoiden asuntola- ja tukisäätiö (LOATS) perustettiin lopulta vuonna 1967. Säätiön perustamisen yhteydessä sen peruspääomaksi kirjattiin 10 000 markkaa.*

*Ensimmäisen asuntolan rahoittamiseksi haettiin lainaa pankkilaitosten ohella suurimmilta suomalaisilta lääketehailta. Lisäksi pääomaa kartoitettiin sitouttamalla lääkärikuntaa lyhyisiin 1000 markan matalakorkoisin lainoihin ja myymällä reisiluiden pienoismalleja. Tontti ensimmäiselle asuntolalle löytyi Ruskeasuolta osoitteesta Paraistentie 15-17 ja työ asuntolan eteen aloitettiin vuonna 1966. Aikataulussa ja kustannusarviossa pysyttiin täydellisesti ja vuoden 1967 syyskuussa vietettiin jo ensimmäisen Medioman vihkiäisiä. Asuntola kastettiin 10 litran olutpullon avulla ja paikalla oli mediaa Helsingin Sanomien toimittajista lähtien. Vuokra Medioma I:llä oli 160 mk kuukaudessa, jolla sai vastineeksi ”maan moderneimman opiskelija-asunnon” -16 neliön yksión, jossa ainoastaan tv-huone ja pyykkitupa oli jaettava muiden kanssa.*

*Medioma II:n suunnittelu aloitettiin heti Medioma I:n valmistuttua. Medioma II:n perustukset valettiin jo syksyllä 1969. Toisen asuntolan rahoittamiseksi keksittiin myydä Arvo Ylpön stetoskoopin puisia pienoismalleja, tosin kauppa ei käynyt yhtä tiuhaan kuin Medioma I:n mustat reisiluut.<sup>1</sup>*



## Opiskelija-asuminen Suomessa

Korkeakouluopiskelijoiden asuntoloita alettiin rakentaa Suomessa laajemmin sotien jälkeen, ensimmäisten joukossa Helsingin Domus Academica (rakennuttaja Helsingin yliopiston ylioppilaskunta, rakennettu 1947-52), Otaniemen Teekkarikylä (1952), Turun ylioppilastalot (1952–1960) ja Kasvatusopillisen korkeakoulun asuntola Jyväskylässä (1954). Teknillisen korkeakoulun opiskelijoiden asuntolarakennus Teekkarila oli valmistunut Helsinkiin osoitteeseen Lönnrotinkatu 27 jo vuonna 1931.<sup>2</sup> Pääosan opiskelija-asunnoista ovat myöhemmin rakennuttaneet itsenäiset opiskelija-asuntosäätiöt, kuten kuudentoista eri opiskelijajärjestön yhdessä vuonna 1969 perustama Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö (HOAS).<sup>3</sup> Ensimmäisissä opiskelija-asuntoloissa oli tyyppillisesti jaetut keittiö- ja pesutilat ja toisinaan useamman hengen majoitushuoneet, mutta yleisen elintason ja asumistason standardien nousun myötä myöhemmin on rakennettu lähinnä yksiöitä ja perheasuntoja ja vanhoja asuntolarakennuksia on muokattu uusiksi uudempien standardien mukaan.

## Rakennuspaikka

Ruskeasuon rakentaminen oli alkanut 1940-luvun aikana alueen eteläosasta ja alueen pohjoisosa Ruskeasuon siirtolapuutarha-alueen eteläpuolella oli vielä pitkään rakentamatonta metsämaata. Vuosina 1941–1943 alueelle rakennettiin arkkitehti Eino Forsmanin suunnittelema veteraanien kuntoutuskeskus ja samalla syntyi rakennukselle lännestä päin johtava Tenholantien nykyinen katulinja. Kuntoutuskeskus, jossa nykyään toimii mm. ORTON-sairaala, on edelleen alueen maa-merkki.<sup>4</sup> Tulevan Paraistentien katulinjan länsipuolella oli vanhastaan pieni rakennusryhmä, jota reunusti idässä pitkänomainen varasto- tai teollisuusrakennus. Siirtolapuutarha-alueeseen päättyvä Paraistentie raivattiin 1950-luvulla noudattaen tämän rakennuksen linjaa. Samoihin aikoihin rakennettiin ensimmäiset uudet asuinkerrostalot Tenholantien pohjoispuolelle, Paraistentien risteyksen länsipuolelle. Nämä kaksi identtistä pistetaloa ovat 3-4-kerroksisia ja niissä on Tenholantien suuntaan kolmikerroksiset, rapatut päädyt. Paraistentie 15:n kohdalla katujen risteyksessä oli tuolloin vielä pieni vanha puutalo, joka purettiin pian tämän jälkeen. Muuten tulevat opiskelija-asuntojen tontit Paraistentien itäpuolella ovat vielä puuston peittämää, etelään ja länteen viettävää rinnettä. Samaan aikaan Paraistentien linjan raivaamisen yhteydessä myös Kiskontien linjaa jatkettiin Tenholantien pohjoispuolelle siirtolapuutarha-alueen reunaan asti ja 60-luvun puoliväliin mennessä tämä Kiskontien osuus oli saanut molemmille puolille rivin omakotitaloja. Omakotitalorivin päähän Tenholantien ja Kiskontien kulmaan, tulevien opiskelija-asuntojen naapuritontille, rakennettiin 1960-luvun puolivälissä kolmikerroksinen asuinkerrostalo, jossa toimii kriisi- ja tukiasumisen yksikkö.

Paraistentien ja Kiskontien väliin muodostuneen korttelin länsireunan kaksi eteläisintä tonttia kaavoitettiin opiskelija-asumista varten ja molemmille tonteille merkittiin yksi kolmikerroksisen talon rakennuspaikka vedettynä syrjään Paraistentien linjasta. Medioma II:n tontilla Paraistentien puoleinen koivu ja mäntyjä kasvava rinne määrättiin kaavassa säilytettäväksi luonnontilaisena. Kaava määräsi rakennettavaksi ensimmäiselle tontille yhden pysäköintipaikan kahta asuntola-

huonetta kohti ja toiselle tontille yhden pysäköintipaikan yhtä asuntoa ja yhden neljää asuntola-huonetta kohti. Pysäköintipaikkoja toteutettiin yhteensä 52 kpl ja suurin osa tonttien rakenta-mattomasta alasta, lukuun ottamatta luonnontilaisena säilytettävää rinnettä, rakennettiin pysä-köintialueeksi. Talot rakennettiin punatiilisinä kaavamääräyksen mukaan.<sup>5</sup>

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö (HOAS) rakensi Medioma II:n kanssa samaan aikaan naapuritontille, osoitteeseen Paraistentie 19, yhden ensimmäisistä opiskelija-asuntoloistaan, jonka valmistuessa yhtä aikaa Medioma II:n kanssa vuonna 1970 Paraistentien itäpuolen rakennustyöt tulivat valmiiksi. HOASin asuntolarakennus noudattaa Paraistentien linjaa ja se on Mediomien tapaan punatiilinen ja kolmikerroksinen. Myöhemmin Paraistentien länsipuolella ollut vanha varastorakennus purettiin ja sen tilalle rakennettiin 1985 lisää HOASin opiskelija-asuntoja (Parais-tentie 18-20). Nämäkin ovat kolmikerroksisia, mutta julkisivumateriaali on muuttunut muuratusta punatiilestä punatiilellä verhottuihin betonielementteihin ja rakennukset ovat arkkitehtuuriltaan Paraistentie 15-17:ää vaatimattomampia.

Tenholantien varsi on rakentunut 1970-luvun loppuun mennessä valmiiksi noudattaen alueella käytettyä väljää rakentamisen tapaa. Uusin rakennus alueella on Tenholantien eteläpuolelle, Paraistentie 15:ä vastapäätä rakennettu 5-kerroksinen asuin- ja liikerakennus, joka on korvannut paikalle 1970-luvulla rakennetun rakennuksen.<sup>6</sup>

## Suunnittelijat

Rakennukset on suunnitellut arkkitehtitoimisto Pyykkö & Lehtiluoto, jonka osakkaat olivat Into Pyykkö ja Pentti Lehtiluoto. Into Pyykkö, joka oli uransa alussa toiminut Alvar Aallon toimistossa,<sup>7</sup> tuli myöhemmin tunnetuksi muun muassa monien eri puolille Suomea rakennettujen terveys-keskusten suunnittelijana.<sup>8</sup> Osassa näistä töistä oli mukana myös Pentti Lehtiluoto. 1970-luvulla osakkaat perustivat omia nimiään kantaneet toimistot.<sup>9</sup> Pentti Lehtiluoto on suunnitellut oman toimistonsa nimissä myöhemmin ainakin omakotitaloja.<sup>10</sup> Ensimmäisen Mediomian suunnittelutyön aikaan oli rakenteilla Maalaiskuntien liiton rakennuttama kunnallisopisto Hyrylässä, Tuusulanjärven rannalla. Vanhan kartanon paikalle vuonna 1965 rakennetussa, modernia tyyliä edustavassa valkoiseksi slammatussa tiilirakennuksessa toimii nykyään hotelli Gustavelund.<sup>11</sup> Pyykön tunne-tumpia töitä on myös Käpylässä sijaitseva Karjalatalo vuodelta 1974,<sup>12</sup> joka edustaa vastaavaa puhtaslinjaista ja modernia punatiiliarkkitehtuuria kuin puoli vuosikymmentä aiemmin valmis-tuneet Medioma I ja II. Samaa otetta on nähtävissä vielä Iisalmen terveyskeskuksessa (1980). Myös mm. Martinlaakson rautatieasema ja sen viereen rakennettu, myöhemmin purettu liikekeskus ovat Into Pyykön 1970-luvun töitä.<sup>13</sup> Karjalaistentalo on kokemassa muutoksia käynnissä olevan korotus-hankkeen myötä, jossa talon päälle on suunniteltu rakennettavan kaksi asuinkerrosta.<sup>14</sup>

## Rakennukset

Medioma I ja II rakennettiin kaavan mukaan kolmikerroksisina, pinnaltaan punatiilisinä raken-nuksina. Rakennuksissa on betonirunko ja tasakatto ja julkisivuja leimaavat linjat nauhaikkunat.

Medioma I:ssä nauhaikkunoita on korostettu valkoiseksi maalatulla betoniraidalla ikkunoiden päällä, Medioma II:ssa vastaavat nauhamaiset palkit on verhottu valkoiseksi maalatulla pellillä. Rinteen päälle rakennetun Medioma II:n pitkää rakennusmassaa on rytmitetty jakamalla rakennusmassa Paraistentien puolella pituussuunnassa neljään osaan ja rakennusta on kevennetty vetämällä kellarikerroksen seinät sisään, niin että asuinkerrokset ovat osin ulokkeina. Medioma I:n massaa on varioitu nostamalla rakennuksen itäreuna hieman länsireunaa korkeammaksi, korkeuden vaihtuessa rakennuksen päädyissä olevien porrashuoneiden kohdalla. Rakennukset on kaavan mukaan rakennettu syrjään Paraistentien katulinjasta niin, että etenkin Medioma II jää Paraistentien puolelta katsottuna puiden taakse ja rakennuspaikan kokonaisvaikutelma on metsälähiömäinen. Molemmat talot ovat alun perin olleet öljylämmitteisiä ja kattilahuoneiden punatiiliset savupiiput on toteutettu osana rakennuksen kokonaisarkkitehtuuria.

Molempien rakennusten pohjaratkaisut perustuvat keskikäytävään. Medioma I:n pohjakaavio on säännöllinen 3160 mm runkojaolla oleva ruudukko, jossa käytävän toisella puolella on 10 ja toisella 11 kpl pienellä kylpyhuoneella ja minikeittiöllä varustettuja, keskenään samanlaisia 16 m<sup>2</sup> yksiöitä. Minikeittiön varusteisiin kuuluu eteiskäytävän kahta puolta sijoitellut pieni pakastelokerollinen jääkaappi, pieni liesi sekä pesuallas. Ensimmäisessä kerroksessa on talonmiehen asunnoksi suunniteltu kaksio, joka ottaa kahden yksiön paikan. Talon molemmissa päädyissä on porrashuoneet, joiden yhteydessä on parvekkeet. Rakennus on sijoitettu rinteeseen niin, että eteläpäädyssä, jossa rakennuksen pääsisäänkäynti sijaitsee, kellari on maanpinnan tasossa. Sisäänkäynnissä on aulatila, johon tulee valoa koko ulkoseinän pituudelle seinän yläosaan sijoitettujen matalien nauhaikkunoiden kautta. Aulatilasta pääsee edelleen talon saunatiloihin. Peremmällä kellarissa on väestön suoja, kattilahuone ja varastotiloja.

Medioma II:n pohja on myös hyvin säännöllinen, mutta varioidumpi kuin naapuritalon pohjaratkaisu. Kylmä porrashuone katkaisee pitkän rakennuksen kahteen yhtä pitkään osaan ja samalla pohjoisen puoleista osaa on tuotu hieman eteenpäin Paraistentietä kohti. Puoliskot on edelleen jaettu symmetrisesti kahteen osaan lämpimillä porrashuoneilla. Ensimmäisen kerroksen pohjaratkaisu poikkeaa ylemmistä kerroksista. Siinä porrashuoneilla neljään osaan jaetun rakennusmassan neljä symmetristä osaa on vuorostaan jaettu kukin neljäksi keskenään symmetriseksi kaksioksi, joilla on jokaisella oma sisäänkäynti joko rakennuksen keskellä olevalta kylmältä sisäänkäyntitasanteelta tai ulkoportaan kautta rakennuksen päädyistä. Kaksiot ovat kooltaan 48 m<sup>2</sup> ja niissä on eteisen jatkeeksi sijoitettu keittokomero, kylpyhuone, joka avautuu sekä keittokomeroon että makuuhuoneeseen ja sisäänvedetty parveke. Toisessa ja kolmannessa kerroksessa asunnot ovat n. 17 m<sup>2</sup> yksiöitä, joissa on pieni keittokomero ja kylpyhuone. Yksiöt on sijoitettu säännölliseen 3320 mm runkojaolla tehtyyn runkoon. Näissä kerroksissa on keskikäytäväratkaisu, jossa omilla porrashuoneilla varustetut talon puoliskot liittyvät toisiinsa keskellä olevan kylmän porrashuoneen kautta. Pitkiä käytäviä on rikottu tekemällä aina kahden vierekkäisen yksiön sisäänkäynnit käytävältä sisään vedettyyn syvennykseen.

Kuten Medioma I:ssä, myös Medioma II:ssa on yhteistilat sijoitettu kellarikerrokseen. Kellarissa on kokoontumistilaa, saunatilat, pesutupa, varastotilaa, väestönsuoja ja lämpökeskus. Suunnittelu- vaiheessa rakennukseen oli ideoitu päiväkotia ja uima-allasta, mutta näistä ideoista luovuttiin.<sup>15</sup>

Rakennusten kerroskorkeus on rakennusaikana vallinneen minimin mukainen 2800 mm.

Rakennukset ovat säilyneet pitkälti alkuperäisessä asussaan ja tarpeelliset remontit on tehty ilman merkittäviä muutoksia rakennusten ulkonäköön tai tilankäyttöön. Rakennusten lämmitysjärjestelmät on vaihdettu öljylämmityksestä kaukolämpöön ja lämpökeskukset on uusittu viimeksi 2017-2018. Vesikatot on uusittu 1996-1998, Medioma I:n ikkunat vaihdettu 1995. IV-poistoilmakoneet on uusittu 2016, jolloin Medioma I:ssä asennettiin asuntoihin uudet raitisilmaventtiilit ikkunoiden alapuolelle.<sup>16</sup> Näkyvämpiä ulkopuolisia muutoksia ovat sisäänkäynteihin ja parvekkeille tehdyt metallirakenteiset katokset. Myös sisäväriä on muutettu pintaremonttien yhteydessä. Alkuperäisessä väriyksessä oli käytetty punaisia ja sinisiä värejä, nämä on vaihdettu hillittyyn vaaleaan yleisväriykseseen.<sup>17</sup>

---

<sup>1</sup> Lääketieteenkandidaattiseuran historiikki, viitattu sivulla [www.loats.fi](http://www.loats.fi)

<sup>2</sup> Lähde: Wikipedia

<sup>3</sup> Tiedot HOASin historiasta [www.hoas.fi](http://www.hoas.fi)

<sup>4</sup> <https://helsinginkaupunginmuseo.finna.fi/Record/hkm.HKMS000005:km002gak>

<sup>5</sup> Kaavatiedot alkuperäisistä pääpiirustuksista Helsingin rakennusvalvonnan arkistosta, kauppa.lupapiste.fi

<sup>6</sup> Tiedot alueen rakentumisesta perustuen Helsingin kaupungin historiallisiin ilmakehisiin, [www.kartta.hel.fi](http://www.kartta.hel.fi), tiedot HOASin hallinnoimista rakennuksista [www.hoas.fi](http://www.hoas.fi)

<sup>7</sup> <https://www.gustavelund.fi/fi/ajankohtaista/blogi/kukkapuro-was-here>

<sup>8</sup> <https://fi.wikipedia.org/wiki/Terveyskeskus>

<sup>9</sup> Arkkitehtitoimisto Pentti Lehtiluoto Ky perustettu 1978. asiakastieto.fi (YTJ, Kaupparekisteri, Verohallinto)

<sup>10</sup> <https://www.hel.fi/hel2/kaumuseo/rakennusinventoinnit/munkka/jakelu/rakennukset/09103000090012001.htm>

<sup>11</sup> <https://www.virtuaalituusula.fi/gustavelund>

<sup>12</sup> <https://fi.wikipedia.org/wiki/Karjalatalo>

<sup>13</sup> [https://fi.wikipedia.org/wiki/Martinlaakson\\_rautatieasema](https://fi.wikipedia.org/wiki/Martinlaakson_rautatieasema)

<sup>14</sup> <https://www.hs.fi/kaupunki/helsinki/art-2000008720189.html>,

[https://www.hel.fi/hel2/ksv/liitteet/2022\\_kaava/0824\\_9\\_Viitesuunnitelmaluonnos.pdf](https://www.hel.fi/hel2/ksv/liitteet/2022_kaava/0824_9_Viitesuunnitelmaluonnos.pdf)

<sup>15</sup> Tieto sähköpostitse LOATSin Henri Vasaralta.

<sup>16</sup> Tieto sähköpostitse Teemu Saksalta, Kiinteistöhuolto Seppo Saksa Oy

<sup>17</sup> Tieto sähköpostitse LOATSin Henri Vasaralta. Kuvia Medioma I:stä ja Medioma II:sta LOATSin verkkosivuilla [www.loats.fi/asunnot/](http://www.loats.fi/asunnot/)

## 219 – PARAISTENTIE 15-17

### Lyhyt selvitys opiskelija-asuntoloiden Medioma I ja Medioma II rakennushistoriasta

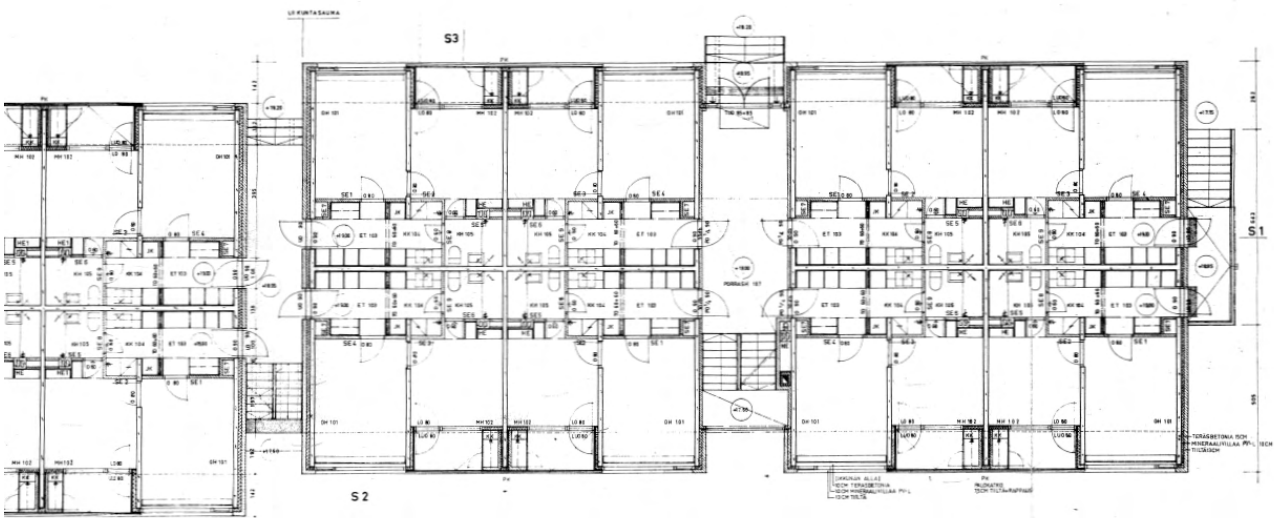
#### Kuvaliite



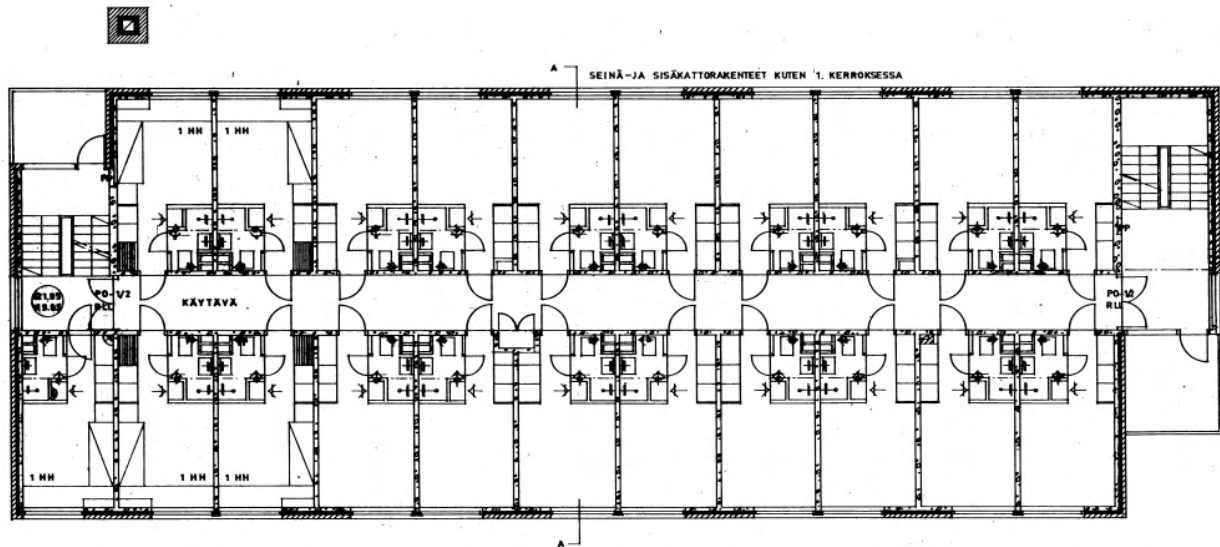
Kuva 1. Ilmakuvaote vuodelta 1964. Tulevat opiskelija-asuntoloiden tontit näkyvät kuvassa metsäisenä alueena kuvan keskellä. Kuvalähde [www.kartta.hel.fi](http://www.kartta.hel.fi)



Kuva 2. Medioma I:n kellariarkistoon säilytöy suunnitteluaiikainen pienoismalli.



Kuva 3. Ote Medioma II:n ensimmäisen kerroksen pohjakaaviosta. Ensimmäisessä kerroksessa on kaksioita, toisessa ja kolmannessa kerroksessa on keskikäytävän varrelle sijoittuvia yksioitä.



Kuva 4. Medioma I:n peruserkerroksen pohjakaavio.



Kuva 5. Näkymä Paraistentieltä pohjoiseen, etualalla Medioma I ja taustalla Medioma II.



Kuva 6. Medioma I:n julkisivu itään Paraistentielle.



Kuva 7. Medioma II.





Kuva 8. Näkymä Medioma II:n edustalta etelään. Taustalla Medioma I.



Kuva 9. Medioma II, julkisivu länteen, pysäköintialueen puolelle. Taustalla Medioma I. Teräsrakenteiset katokset eivät ole alkuperäisiä.



Kuva 10. Mediomma I, kellarikerroksen kerhotilat.



Kuva 11. Mediomma I, pohjoispäädyn porraskäytävä.



Kuva 12. Medioma I, asuinkerroksen keskikäytävä.



Kuva 13. Medioma I, näkymä yksiön ovelta.



Kuva 14. Medioma I, alkuperäinen eteiskaluste ja minikeittiö. Keittotilassa alun perin olleen keittolevyn tilalle on asennettu myöhemmin mikro. Alinna pienoiskokoinen jääkaappi.



Kuva 15. Käytävän toisella puolella, kylpyhuoneen oven vieressä on pesuallas, kuivauskaappi ja jätökaappi. Varustelu edusti vuonna 1967 maan moderneinta opiskelija-asumista.



Kuva 16. Medioma II, takkanurkkaus kellarin kerhotilassa.



Kuva 17. Medioma II, porrashuone. 1. kerroksen tasanteelta on käynnit neljään kaksioon.



Kuva 18. Medioma 2, peruskerroksen keski-käytävä. Yksiöiden sisäänkäynnit on vedetty pareittain syvennyksiin.



Kuva 19. Medioma II, näkymä yksiöstä.



Kuva 20. Medioma II, yksion keittokomero. Keittolevyjen päälle on asennettu myöhemmin mikro.



Kuva 21. Medioma II:n yksion keittokomeron vastaisessa seinässä on säilynyt alkuperäinen säilytyskaluste.