

23.10.2023

Alppila Seura ry:n MRL 65 §:n mukainen muistutus 19.9.2023 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12829 johdosta (Alppilan pohjoisosa, Savonkadun ympäristö)

Dnro HEL 2017-008027

Alppila Seura ry pyytää nähtäville asetetun asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12829 osalta tehtäväksi alla jäljempänä kohdittain esitetyt muutokset, ja mikäli muutoksia ei ole mahdollista tehdä ehdotukseen, kaavan palauttamista takaisin valmisteluun niiltä osin.

- Rakentamista ei tule sijoittaa itäpuolelle Savonkadun vartta
- Savonkatua ei tule kaventaa, siirtää eikä sen kaistoja vähentää
- Korttelin KT 12576 yleisen pysäköintilaitoksen suunnittelu on palautettava valmisteluun, todellisen käyttäjätahon (Linnanmäki) ja laitoksen käyttötarpeen selvittämiseksi avoimesti ja kattavasti
- Alppitalon tontin 2 eteläisintä 7-kerroksista taloa on poistettava Savonpuistoa varjostamasta ja muiden kerrosalat ja harjakorkeudet muutettava vastaamaan lähitalojen kerrosmääriä ja korkeuksia (IV ja V)

Kaavaehdotus on ristiriidassa kaupungin oman strategisen tavoitteen kanssa olla osoittamatta rakentamista kantakaupungin arvokkaaseen lähiluontoon ja viheralueille, ehdotettu rakentamisen kokonaismäärä on jopa 12-kerroksisine torniosineen edelleen karkean ylimitoitettua Alppilan alueen ominaispiirreselvityksessä todettujen arvokkaiden kaupunkiympäristöllisten piirteiden säilymisen näkökulmasta.

Savonkadun itävarren rakentaminen on aiottujen liikennemuutosten, uuden katulinjauksen ja asumisterveyden vaarantumisen takia haitallista monilla eri tavoilla, joita ei voi kompensoida istutettavilla katupuilla tai viherkatoilla, minkä lisäksi rakentaminen on nyt hiilidioksidipäästöiltään keskimääräistä raskaampaa. Savonkadun itäpuolen rakentamisella luotaisiin kalliisti ja vaivalloisesti nykyistä huomattavasti huonompaa, epäekologisempaa ja epävihiyisämpää asuin ympäristöä.

Yleiskaava ei myöskään edellytä alueen kaavapuistojen rakentamista, yleiskaavassa 2016 asemakaavoitettava alue on osoitettu Kantakaupunki C2 -merkinnällä, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Savonkadun ympäristö on jo nyt kaikkea tätä, ja itse asiassa esitetty kaavamuuos painottaa aluetta vahvasti vain kaupan ja toimitilojen toimintoihin, kun entisten

23.10.2023

toimitilojen, kaupunkikulttuurin, hallinnon, julkisten palvelujen ja kaavapuistojen tilaa ollaan raivaamassa näiden tieltä ulos alueelta. Käytännössä kehitysalueelle jää jäljelle asumisen ja toimitilan/kaupan toiminnot, mikäli koulutoimintakaan ei tulevaisuudessa jatku Eläintarhan kiinteistössä.

Lisäksi on selkeitä perusteita, miksi asuinrakentamista ei ole aiemmin kaavassa osoitettu Savonkadun varrelle (epäluonteva ja epäterveellinen sijainti). Savonkadun asuinrakentamisen terveystaakkoja ei riittävästi varmisteta kaavamääräyksillä, tilanne on sama kuin Pasilan asuinrakentamisessa, johon ELY-keskus on jo puuttanut.

Maanalaisen yleisen pysäköintilaitoksen osalta kaavasta ei ole annettu avoimesti tietoa sen tavoitteista eli Linnanmäen pysäköinnin järjestämisestä, joka on tuotava avoimesti esiin valmistelussa.

Esitetyt liikennejärjestelyt ovat ristiriidassa lisääntyvän liikenteen ja joukkoliikenteen varaan perustellun rakentamisen kanssa, ja tulevat aiheuttamaan negatiivisia vaikutuksia kehittämisalueen sisällä ja ulkopuolelle, joita ei ole riittävästi selvitetty.

Alppitalon tontin rakentaminen ei nykyisessä laajuudessaan tosiasiaa paranna Savonpuiston tai lähiympäristön tilaa Alppitaloon verrattuna, rakennuksia on liikaa, ja ne ovat edelleen kerroskorkeudeltaan selvästi lähiympäristöstään erottuvia, eivätkä siksi sulaudu riittävästi rakennettuun historialliseen arvoympäristöön.

Kaavaehdotuksen pääsisältö ja julkilausutut tavoitteet

Kaavaratkaisun kaavaselostuksessa lausuttuna tavoitteena on ilmoitettu olevan *”Keski-Pasilan kehittämistä tukien luoda viihtyisä, tiivis ja urbaani **toimitilavaltainen alue** Savonkadun **molemmin puolin** sekä Alppilan asuinalueen täydentäminen **suunnittelun alueen kaakkoisosassa.**”*

Kaavaratkaisun perusteluissa on lisäksi esitetty sillä pyrityn *”ratkaisemaan kaupunkirakenteen **tiivistämisen ja viheryhteyden välinen yhteensovittaminen**, lisäämään työpaikkoja eri liikennemuodoilla erinomaisesti saavutettavalle alueelle sekä mahdollistamaan laadukkaan kantakaupunkimaisen asumisen rakentaminen kuitenkin alueen keskellä kulkeva **merkittävä viheryhteys, maiseman ja kaupunkikuvan kannalta keskeiset avokalliot ja lakialueet sekä kallioiden näkyminen katutilassa huomioiden.**”*

Alueelle on suunniteltu neljä toimitilakorttelia, kaksi asuinkorttelia ja korttelikohtaiset, monikerroksiset maanalaiset pysäköintilaitokset erikseen **kaikkien toimitilakortteleiden sekä Alppitalon asuinkorttelin alle.**

23.10.2023

Uutta asuntokerrosalaa on 30 850 k-m², josta liiketilaa on 1 500 k-m². Uutta toimitilakerrosalaa on 61 600 k-m², josta liiketilaa on 5 500 k-m². Kaava-alueen aluetehokkuus on $e = 1,38$. Asuinkerrostalojen korttelialueiden keskimääräinen tehokkuus on $e = 2,95$. Asukasmäärän lisäys on noin 750 asukasta.

Kaavavalmistelun vetäjälle NCC Property Development Oy:lle on varattu mahdollisuus toteuttaa ensimmäinen toimitilakortteli pysäköintilaitoksineen kehittämisvarausehtojen kohdan 13 nojalla: *"Kehittämisvarauksen saajalle varataan alustavasti mahdollisuus toteuttaa **ensimmäisistä rakennusvaiheista** noin 45 000 k-m² toimitilarakentamista tai vähintään 35 % viitesuunnittelualueen uudesta toimitilarakentamisen rakennusoikeudesta, sekä **maalainen pysäköintilaitos ja huoltoyhteys**. Kaupunki päättää erikseen muiden viitesuunnittelualueen tonttien varaamisesta."* Kirjaus tarkoittaa tosiasiaa kortteliä KT 12576, josta rakentaminen on tarkoitus aloittaa kaavaehdotuksen rakentamisaikataulutiedon mukaan: *"NCC Development Oy:n mukaan kehittämisvarauksen alainen rakentaminen on tarkoitus aloittaa alueen luoteisnurkasta vuoden 2025 loppupuolella. Alueen kaikki rakennusvaiheet pyritään alustavasti toteuttamaan vuoteen 2035 mennessä."*

Kaavaehdotuksen maanalaisen pysäköinnin määrä toimitila- ja asuinkiinteistöille on yhteensä 1028 (906 + 122) autopaikkaa, ja lisäksi aiemman Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisiin pysäköintipaikkoihin (830) on 198 autopaikkaa. Autopaikkojen lisäyksen perusteella koko kaavahankkeen pääpaino näyttäisikin olevan maanalaisen pysäköinnin maksimoimisessa alueella, koska autopaikkojen määrä on suunnittelun aikana jopa kasvanut, vaikka rakentamisen kokonaismäärää on vähennetty viitesuunnitelmissa esitetystä. Savonkadun aluetta valjastetaan siis maanalaisen pysäköinnin reippaaseen lisäämiseen alueella, tuomatta tätä johtavaa tavoitetta julki avoimesti perusteluineen suunnitelmissa.

Ehdotukseen sisältyvän toimitilakortteliin KT 12576 ("aloituskortteli") alle sijoittuisi maalainen yleinen pysäköintilaitos 375 autolle, joka rakentuisi saman korttelin muiden maanalaisten autopaikkojen (192) yhteyteen ja jonne ajo olisi Aleksis Kiven kadun puolelta. Arkkitehti Leiwolta saatujen tietojen mukaan pysäköinnin olisi tarkoitus jatkossa palvella Linnanmäen pysäköintitarpeita, mikä tarkoittaa, että kaavan vaikutukset ulottuvat laajemmalle alueelle kuin kaavan vaikutusalueeksi on merkitty, ja vaikutusarviot ja kaavasta annetut tiedot ovat tästä johtuen olleet puutteellisia.

Linnanmäen pysäköinnin ratkaiseminen Linnanmäen omalla tontilla on ollut kaupungilla kaavavalmistelun alaisena jo vuodesta 2013 asti, ja sitä on aiemmin edistetty kiinteässä yhteistyössä Alppilan alueen asukkaiden ja toimijoiden kanssa. Nyt suunnitellun yleisen pysäköintilaitoksen koko

23.10.2023

huomioiden muita yhtä vartenotettavia käyttäjiä alueella tuskin löytyy Linnanmäen ohella, kun toimitalojen ja Alppitalon asuintalojen yhteyteen suunnitellaan kaikkiin omia erillisiä pysäköintilaitoksia ja alueella on nyt melko alhainen autotiheys. Vaikka Linnanmäen pysäköintialueen rakentaminen on eri kaavahanke, ei pysäköintiä voi samaan aikaan suunnitella toteutettavaksi Savonkadun kaava-alueelle tuomatta tätä julki valmistelussa.

Kaavavalmistelussa on tältä osin menettelyllinen puute ja kaava on palautettava valmisteluun Linnanmäen pysäköintiratkaisun valmistelemiseksi avoimesti osana kaavahanketta.

Tarveperustelut toimitilarakentamisen ulottamiselle kaavapuistoihin

Kaavaehdotuksessa kaavaratkaisun toteuttamista perustellaan Keski-Pasilan kaupunkirakenteen täydentymisellä kohti etelää radan itäpuolella sijaitsevan Savonkadun varrelle. Perustelua voi pitää epäjohdonmukaisena, koska Keski-Pasilan kehittyminen on vielä alkutekijöissään, eikä Pasilan tulevan huomattavan suuren toimitilarakentamisen ulottamista Pasilan rakentamista ennakoivasti Alppilan täysin erityyppiseen kulttuuri- ja kaupunkiympäristöön voida pitää onnistuneena tavoitteena muutenkaan.

Pasilan alueelle ollaan lisäksi jo kaavaselostuksenkin mainitsemien tavoin kaavoittamassa huomattava määrä uutta toimitilaa: *"Pasilan alueelle on suunnitteilla runsaasti uutta toimistopainotteista toimitilaa tornikortteleihin (yhteensä yli 100 000 k-m²) sekä Ilmalan, Hakamäen ja eteläisen Postipuiston alueelle samoin yli 100 000 k-m²."*

Pasilan osalta toimitilan rakentaminen, toisin kuin viereisen Alppilan, on perusteltua. Pasila poikkeaa korkealla toimitilan käyttöasteellaan kaikista muista pääkaupunkiseudun sijainneista, koska huolimatta Pasilan imusta tällä hetkellä pääkaupunkiseudulla on tyhjillään keskeisillä toimitila-alueilla yhteensä 605.000 neliötä toimitilaa. <https://www.rakli.fi/rakli-tiedottaa/helsinki-research-forum-paakaupunkiseudun-toimistotilojen-vajaakaytto-edelleen-kasvussa/>

Vajaakäytössä oli syyskuun lopussa noin 42 000 neliötä enemmän kuin edellisen kvartaalin lopussa, mikä vastaa tarkastelun piirissä olevan tilakannan kasvua (40.000 m²) samalta ajalta. Esimerkiksi Alppilan läheisten Vallilan ja Sörnäisen alueiden vajaakäyttöasteet ovat 20% ja 18,4%.

Mitään kestävää perustetta uuden toimitilarakentamisen ulottamiseen ainutlaatuisten ja korvaamattomien Alppilan avokallioiden alueelle ei ole. Pelkästään Savonkadun länsipuolen rakentaminen riittää liittämään alueen kantakaupunkiin, sitä varten ei tarvitse rakentaa puistoihin.

23.10.2023

Alppilan arvokkaiden viheralueiden kaavoittamisella uuteen toimitilakäyttöön kasvatetaan entisestään tyhjenevän toimitilan määrää vanhemmissa toimitilakiinteistöissä, jolloin rakennetun toimitilaympäristön kokonaismäärä viheralueella kasvaa, vaikka toimitilojen kokonaistarve tai käyttöaste ei. Vaihtokauppa on viihtyisän kaupunkiympäristön, ilmastonmuutoksen torjunnan ja entisestään hupenevan lähiluonnon näkökulmasta kestävä.

Kaavaseostuksessa asia on ilmaistu avoimesti: *”Toimistotilan kysynnän kokonaismäärän pysyminen nykyisellä tasolla ja kysynnän keskittyminen parhaille sijainneille tarkoittaa väistämättä painetta purkaa tai muuttaa toimistotilaa muuhun käyttöön ei niin houkuttelevilla sijainneilla koko pääkaupunkiseudun mittakaavassa.”*

Kaupungin on luovuttava Savonkadun itäpuolen kaavapuistojen rakentamisesta, ja ohjattava toimitilakäyttöä jo rakennetun toimistoympäristön hyödyntämiseen ja saneeraamiseen arvokkaiden viheralueiden rakentamisen sijaan. Tähän velvoittaa myös kaupungin oma julkilausuttu strategia kaavoituksen osalta.

Taloudelliset perustelut toimitilarakentamiselle Savonkadulle

Kaavoitettavat tontit tulotaisiin kaavaehdotuksen tietojen perusteella luovuttamaan **tonttien varaajille yksityisomistukseen**, koska kaavoitettavan rakennusoikeuden arvoksi kaupungille on karkeasti arvioitu noin 50 miljoonaa euroa, omistusluovutuksista seuraavien maankäyttökorvausten lisäksi.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta kaupungille aiheutuviksi kustannuksiksi on arvioitu yhteensä 19,4 miljoonaa euroa, sisältäen mm. korttelin KT 12675 tieltä purettavaksi aiotun Stadin ammattiopiston arvioidun lunastushinnan 3,5 milj. euroa ja purkukustannukset 1 milj. euroa. Merkittävän osan, eli puolet kustannuksista kaupungille (10,4 milj. euroa) muodostavat liikenneinfrakulut Savonkadun raskaasta, kalliilouhintaa edellyttävästä linjausmuutoksesta ja kaistojen vähentämisestä, jotka johtuvat Savonkadun itäpuolen puistojen rakentamisesta. Kaavaselostuksessa asia on todettu seuraavasti:

”Kaavassa osoitetaan muutoksia Savonkadun katulinjaukseen, joka edellyttää laajoja johtosiirtoja. Kaavassa osoitetut rakentamisen alueet aiheuttavat johtosiirtoja myös kaava-alueen pohjoisosassa. Kaavan toteutuminen edellyttää kunnallisteknisiä töitä myös kaava-alueen ulkopuolella Viipurinkadulla ja Nordenskiöldinkadulla.”

”Kaavan toteuttaminen edellyttää merkittäviä kalliilouhintoja Savonkadun eteläosassa sekä uudisrakentamiselle osoitetuissa sijainneissa.”

23.10.2023

Mikäli kaikki rakentamiselle kaavoitettavat tontit luovutettaisiin arvioituilla luovutushinnoilla, olisi nykyisten puistoalueiden ja purettavan ammattioppilaitoksen alueiden yksityistämisestä saatava kokonaishyöty kaupungille siis enimmillään n. 30 miljoonaa euroa, olettaen että kaikki tontit myydään, ja ettei maanalaisesta rakentamisesta aiheudu odottamattomia lisäkustannuksia esim. Savonpuiston asuintalon alla kulkevan alueen vesitunnelin tai muun kaupunkitekniikan ennakoimattomana vaurioitumisena. Suunniteltu rakentaminen vaatii paljon kalliolouhintaa rajatulla kaupunkialueella asuintalojen läheisyydessä katumuutosten ja maanalaisten erillisten pysäköintilaitosten ja niiden välisten yhteystunnelien toteuttamiseksi.

Kaupungin hankkeesta ennakoima taloudellinen kokonaishyöty ei riitä perustelevaan lähiluonnon ja kulttuuriympäristön heikentymisestä seuraavia menetyksiä Savonkadun itäpuolella.

Kaupungin on luovuttava Savonkadun linjausmuutosta edellyttävästä itäpuolen rakentamisesta katulinjausmuutoksineen taloudellisen haitta-hyötyvertailun perusteella kokonaan.

Liikennratkaisut ja rakentamisen vaikutukset elinympäristöön

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7485), jonka mukaan Savonkatu kavennetaan nelikaistaisesta kaksikaistaiseksi ohjaamalla Pasilan läpi kulkeva pohjois-eteläsuuntainen autoliikenne Veturitielle. Perustelujen mukaan *"Jalankulkuympäristön toimivuutta, viihtyisyyttä ja turvallisuutta kehitetään ja pyöräliikenteen laatutasoa parannetaan."*

Jalankulkuympäristön osalta on epäselvää, miksi nykytilanne olisi epäviihtyisä tai turvaton, kun miellyttävä jalankulkureitti kulkee nyt suoraan vihreän Savonpuiston läpi. Suunnitelmissa kävelypolku Savonpuistoon on siirretty oudosti alkamaan keskeltä Viipurinkatua, kauemmas nykyisestä luontevasta Karjalankadun sijainnista suojatien edestä. Muutos tarkoittaisi turhaa puistopuiden kaatoa uuden linjauksen raivaamiseksi, jonka ihmiset luultavasti Karjalankadulta kulkiessaan hylkäisivät kuitenkin valiten jatkossakin nykyisen luontevamman reitin. Pyöräliikenne taas on tarkoitus ohjata jatkossakin Viipurinkadun ja Savonkadun risteyksestä baanaa pitkin radanvarteen, jolloin pyöräilyn pääyhteys ei edes kulkisi Savonkatua pitkin. Taustaselvitysten perusteella Savonkadusta muodostuisi nimenomaan kaavaratkaisulla katukuilumainen ja varjoinen katu, jolla hiukkaspäästöjen määrä kasvaisi kadunvarsirakentamisen estäessä niiden tuulettumisen ja huomattava määrä nykyisiä täysikasvuisia kadunvarsipuita poistuisi.

Kaavaehdotus: "Kaavaratkaisun mukainen rakentaminen Savonkadun varrella heikentää ilman epäpuhtauksien laimenemistä ja voi nostaa

23.10.2023

pitoisuuksia katualueella sen muodostuessa osittain kuilumaiseksi. ..Etenkin hengitettävien hiukkasten lyhytaikaispitoisuudet voivat kuitenkin nousta korkeiksi Savonkadun muodostuessa katukuilumaiseksi."

"Noin puolet (n. 120 kpl) kaava-alueen katu- ja puistopuista poistuu rakentamisen myötä, osa on järeitä Savonpuiston eteläosan puita. Asemakaavamääräyksellä ohjattu viherkattojen pinta-ala ei riitä vastaamaan menetettyjen kallioalueiden pinta-alaa. Viheralueiden väheneminen käyttöpaineen lisääntyessä aiheuttaa kulutusta elinympäristöille ja tiiviimmin rakennettu kaupunkiympäristö vaikuttaa lämpösaarekeilmiötä voimistavasti."

"Kaavaratkaisun vaikuttaa erityisesti puustoiisiin alueisiin, sillä ne sijaitsevat kallioalueiden reunassa, puiston ja kadun välissä, kuten suunniteltu rakentaminenkin."

Kaavaselostuksen tiedoilla kavennettu ja molemmin puoli rakennettu Savonkatu ei olisi jalankulkijalle tai pyöräilijälle miellyttävä tai terveellinen ympäristö, vaan kyseessä olisi selkeä heikennys nykytilanteeseen nähden, jota ei voi kompensoida viherkatoilla ja kadunvarren puuistutuksilla. Tämä merkittävä kaupunkiympäristön heikennys olisi **torjuttavissa luopumalla kadun itäpuolen rakentamisesta.**

Toimitilarakentaminen on suhteuttava tarpeeseen ja puistojen määrä **kasvavaan asukasmäärään.** Kaikilla on oltava pääsy lähiluontoon.

Mitään saavutettavissa olevaa parannusta Savonkadun ajokaistojen vähentämiselle ei esitetä. Savonkadun välityskyvyn tarkoituksellinen ja veronmaksajille kustannuksia synnyttävä heikentäminen vain Veturitiien suunnan korostamiseksi on huono ratkaisu, koska Savonkadun varren rakentamisen seurauksena kadun liikenne tulee kuitenkin lisääntymään merkittävästi, painottuen nimenomaan yksityisautoihin maanalaisen pysäköinnin samanaikaisesta voimakkaasta lisäyksestä johtuen.

Liikennetarkastelussa asia todetaan seuraavasti: *"Tarkastelualueen kummassakin päädyssä olevissa liittymissä (Teollisuuskadun, Aleksis Kiven kadun ja Viipurinkadun liittymät) sivusuunnilla tulee todennäköisesti esiintymään jonoutumista, jonka purkautuminen ruuhkaisimpina hetkinä kestää 2–3 valokiertoa."*

Molemmin puolin katua rakennettavat toimitilat ja liiketilat tuovat lisäliikennettä, mikä ei suuntaudu Veturitielle, vaan ruuhkauttaa Savonkatua edelleen. Ylipäättänsä rakentaminen aiheuttaa lisäliikennettä kaikille Savonkadulle johtaville teille ja sitä kautta haittaa kehitysalueen ulkopuolelle.

23.10.2023

Linnanmäellä, Messukeskuksessa, Stadionilla ja rakennettavassa Helsinki Gardenissa voi olla yhtä aikaa tapahtumia ja liikennettä kasvattaa tasaisesti myös Aleksis Kiven kadun päähän rakennettava iso hotelli. Ajo pysäköintiluolaan kavennetulta Savonkadulta pahentaa ruuhkia laajalla alueella ja erityisesti silloin, kun tapahtumia on useita. Linnanmäen liikenteen asukkaille aiheuttama piina ei poistuisi, vaan ainoastaan muuttuisi ruuhkiksi Savonkatuun liittyvillä kaduilla.

3 valokierron jonoutuminen Viipurinkadulta kääntyessä tarkoittaa, että autojono ulottuu Karjalankadun bussi/raitiovaunupysäkillä asti tulpaten myös Karjalankadulta Viipurinkadulle kääntyvän liikenteen. On hyvä myös huomata, että päästäkseen Viipurinkadulta Veturitien ensisijaiseksi aiotulle reitille, on kuljettava ruuhkaiseksi liikennemuutoksella muuttuvan Savonkadun ja Nordenskiöldinkadun risteuksen kautta. Eli Viipurinkadun kautta kulkevien asukkaiden, myös Alppitalon tontin uusien asukkaiden, poistuminen alueelta Savonkadun ruuhka välttämättä ei onnistu jatkossakaan Veturitien reitti valitsemalla.

Toisaalta myöskään joukkoliikenteen edellytyksiä ei suunnitelmissa olla Savonkadun osalta mitenkään parantamassa. Joukkoliikenteen osalta tulevan sujuvuuden tarkastelua voidaan muutenkin pitää puutteellisena. Suunnitelmien selostuksessa on virheellisesti jätetty mainitsematta kehitysalueen todellinen lähin bussi/raitiovaunupysäkki Karjalankadulla (Karjalankatu pysäkit 0635/0636), jonka vaikutusalueelle ollaan kaavoittamassa yhteensä 750 uuden asukkaan asuinkortteleita Savonkadun ja Karjalankadun varteen. Pysäkkiä molempiin suuntiin käyttävä bussi 23 on yksityisautojen tavoin saman jonoutumisilmiön piirissä, minkä Savonkadun kaistojen vähentäminen aiheuttaisi. Arkkitehti Leiwon mukaan joukkoliikennekattavuutta ei olla suunnitelmissa heikentämässä, joten pysäkin puuttumisesta suunnitelmien taustatiedoista on kyse virheestä, joka pitäisi korjata.

Savonkadun kaistojen poistamisen perusteettomuutta korostaa entisestään, että vähennettäviltä autokaistoilta vapautuva tila ollaan ottamassa suunnitelmissa **kadunvarsipysäköinnin käyttöön**, vaikka koko kadunvarsi ollaan täyttämässä maanalaisella pysäköinnillä ja kaavahanketta mainostetaan hyvällä julkisen liikenteen saavutettavuudella. Mahdollisesti kadunvarsipysäköintiä suunnitellaan käytettäväksi talven aerauslumien säilytykseen, koska Savonpuiston ja Saimaanpuistikon tähän soveltuvat paikat jäisivät rakentamisen alle, mutta tätäkään asiaa ei tuoda avoimesti esiin perusteluissa.

Kaistojen vähentämisestä ja kaistatilan varaamisesta kadunvarren pysäköinnille on luovuttava liikenteellisesti toimimattomina ja todellisuudessa elinympäristöä heikentävinä toimina.

23.10.2023

Saimaanpuistikon ja Savonpuiston erityiset maisema-arvot ja viheryhteys Alppipuistosta

Alppilan alueen ominaispiirreselvityksessä vuodelta 2018 https://www.hel.fi/hel2/ksv/liitteet/2021_kaava/4464_2_Ominaispiirteet_01_alppiharju.pdf Saimaanpuistikon ja Savonpuiston avokalliot on todettu erittäin merkittäviksi kaupunkikuvallisiksi kokonaisuuksiksi, nimenomaan niiden suoraan katualueeseen rajautumisen vuoksi. Tämä maisema menetetään ikuisesti, mikäli kalliopuistot reunustetaan Savonkadulta päin korkeilla uudisrakennuksilla, jolloin kalliot avautuisivat enää muutamista rakennusten väleistä katsottuna.

Kaavaselostuksessa todetaankin Savonkadun itäpuolelta seuraavaa: *"Kaava-alueella sijaitsevat **Alppilan tärkeimpinä maamerkkeinä Helsingille** ominaiset, korkeat luonnontilaiset avokalliot Savonpuistossa ja Saimaanpuistikossa. Alppiharjun ominaispiirteiden määrittelyssä puistot on ehdotettu lisättäväksi Helsingin yleisten alueiden arvoympäristöihin ja kalliot todettu erittäin merkittäväksi kaupunkikuvalliseksi kokonaisuudeksi. Pohjoisesta lähestyttäessä Savonkadun ja Aleksis Kiven kadun risteys muodostaa kaupunkirakenteen hahmottamisen kannalta merkittävän kohdan, jossa puistojen reunat osoittavat sekä maisemallisesti että nimistöön viitaten Alppiharjun ja Kallion kaupunginosien reunan."*

*"Kalliot leimaavat yleisiä alueita, mutta alueella on myös hyvin vehreä ilme. Kaava-alueen puistot ovat avokalliota ja paikoin jyrkkärinteisiä, pois lukien Savonpuiston puistomainen eteläosa. Kallioiden luonnolliset reunat liittyvät vehreisiin puistoreunoihin, jotka **rajautuvat suurelta osin katualueisiin. Savonkadun eteläpäässä kalliopuistot muodostavat portin kadulle. Puistoon rajautuvat kadut ovat ilmeeltään vehreitä ja katutilaa luonnehtivat avokalliot ja kalliroleikkaukset."***

"Kallioiden lakialueilta aukeaa pitkiä näkymiä ympäristöön. Savonpuistossa sijaitsee toinen Alppilan alueen näköalapaikoista, joista avautuu pitkiä näkymiä moneen ilmansuuntaan. Toinen on Linnanmäen edustalla Alppipuistossa."

Valmisteluaineistosta käy ilmi, että korkea rakentaminen varjostaa erityisesti Saimaanpuistikkoa siten, että (15.4. /15.8.) siitä suurin osa olisi varjossa jo klo 17.00 ja klo 19.00 molemmat puistot olisivat täysin varjossa. Myös kesäkuussa (15.6.) varjot syntyvät jo 17.00 alkaen ja 19.00 vain pieni osa Savonpuiston kallioita saisi aurinkoa. Kallioilla oleskellaan eniten iltaisin, joten haitta on olennainen. Savonkadun itäpuolen rakentamista ei ole mahdollista sovittaa niin, että kallioiden kaupunkinäköymät säilytettäisiin, ja rakentamisesta on siksi luovuttava kokonaan.

Kaavaselostuksessa kaupunkikuvan dramaattinen muutos on tunnustettu: *"Kaavaratkaisulla on merkittäviä vaikutuksia maisemaan. Alppiharjun kaupunginosaa tunnusomaisesti rajaava Helsingin maiseman*

23.10.2023

ominaispiirteitä ilmentävä yhtenäinen kallioreuna katoaa rakentamisen myötä ja kaupunginosaa lännestä rajaava puistoketju ja kalliorintama typistyy pohjoispäästään.”

”Kaavaratkaisun myötä alueen luonne muuttuu avoimesta puistojen ja kadun leimaamasta tilasta rakennetuksi kaupunkitilaksi. Junaradan varren rakennusmassa täydentyy, kaupunginosia erottanut viheryhteys kapenee, puistot rajautuvat suurelta osin rakennusten taakse ja niiden yhteys katualueisiin heikkenee.”

Helsingin kaupungilla on parhaillaan käynnissä kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamistyö, joka koskee olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja **yleisiä alueita**, ja jonka tavoitteena on kestävä, elinvoimainen, viihtyisä ja toimiva kantakaupunki, jonka **kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot ja ominaisuudet turvataan**. <https://www.hel.fi/fi/kaupunkiymparisto-ja-liikenne/kaupunkisuunnittelu-ja-rakentaminen/hae-suunnitelmia-ja-hankkeita/kantakaupungin-asemakaavat-ajan>

Arkkitehti Leiwon alueen taloyhtiön rakennuslupa-asiassa antaman lausunnon mukaan kaavoitustyö on etenemässä seuraavassa vaiheessa Alppilan alueelle. Jostain syystä suojelukaavoitukselle ei ole annettu ennakoivaa vaikutusta Saimaanpuistikon ja Savonpuiston rakentamisessa kaupungin omassa kaavoituksessa. Mikäli kaupunki etenee nyt täydennysrakentamiskaavallaan puistojen alueelle ennen asemakaavoituksen ajantasaistamista, menetetään ominaispiirteinä todetut suojeluarvot ennen suojelun toteutusta. Kaavoittajan lausunto annettiin yksityisen taloyhtiön rakennuslupa-asiassa lupapäätöstä ohjaavana tietona tulevista suojelumääräyksistä, eli ajantasaistamistyöllä on vaikutusta ainakin yksityisten taloyhtiöiden hankkeisiin jo ennakoilta.

Kalliopuistojen suojelu **nykyisessä muodossaan** kaupunkikuvallisina arvokohteina on selvitettävä asemakaavoituksen ajantasaistamistyön yhteydessä **ennen niiden osittaista kaavoittamista rakentamiselle**.

Savonpuiston läpi kulkeva viheryhteys Alppipuistosta Pasilaan on Maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuudessa merkitty luonnon monimuotoisuuden, kulttuuriympäristöjen, luonnonvarojen ja virkistyksen kannalta tärkeäksi pohjois-eteläsuuntaiseksi virkistys- ja viheryhteydeksi, jonka tulee säilyä. Esitetyillä Savonkadun asuinrakentamissuunnitelmilla tämä viheryhteys tosiasiallisesti häviää, eli kaava ei vastaa maakuntakaavan tavoitteisiin.

Kaavaselostuksen mukaan: *”Viherympäristön ja maiseman kannalta vaikutuksia on erityisesti korttelin 12580 toteuttamisella: viheryhteys kaventuu ja Savonkadun kaakkoiskulma muuttuu puistosta rakennetuksi eikä hahmotu Alppipuiston suunnasta yhtä hyvin kuin nykytilassa.”*

23.10.2023

"Nordenskiöldinkadun pääte muuttuu vehreästä puistosta asuinrakennuksen julkisivuksi."

"Vaikka viheryhteys on hahmotettavissa, Saimaanpuistikon avokallioiden yläpuolelle kohoavat Alppitalon tontin rakennusten katot heikentävät visuaalisesti viheryhteyttä."

Viipurinkadun kulmaan rakennettava asuintalo AT 12580, länteenpäin siirrettynäkin, poistaa tosiasiallisesti nykyisen viheryhteyden Alppipuistosta Sähköttäjänpuistoon. Paikka on muutenkin luonnoton asuinrakennukselle junaradan ja liikenteen melun takia, joka tulisi vielä pahenemaan, mikäli Pisara-rata toteutuisi tuoden uuden maanpäällisen raiteen entistä lähemmäs Savonpuistoa ja pienentäen myös kallisarvoista Alppipuistoa entisestään.

Savonpuiston eteläpää jää tulevaisuudessa Savonkadun päädyn 12-kerroksisen tornitalon ja Alppitalon tontin reunan kahden 7-kerroksisen kerrostalon väliin, eikä viheryhteydestä tämän takapihojen välistä kulkevan polun kohdalla voida enää puhua.

Alun perin asuinrakentamista soviteltiin Aleksis Kiven kadun varteen, valmiiksi rakennetulle asuinkadulle, mutta kesken suunnittelun koko asuinrakentamismassa päätettiin siirtää Savonpuiston vihreimpään osaan, ensimmäisenä ja ainoana Savonkadun asuintalona. Syy siirrolle ei ole selvinnyt. Asuinrakennus sijaitsee koko leveydeltään aluetta palvelevan vesitunnelin päällä, ja asuinrakentamisen toteuttaminen edellyttää vesitunnelin huomioimista rakentamisessa ja edellyttää myös nykyisen vesitunnelin huoltosisäänkäynnin integroimista asuinrakennuksen yhteyteen, samalla kun sisäänkäynnin ympärillä oleva kallio täytyisi louhia tieltä pois. Kallio suojaa nykyisellään Savonpuiston reunaa erottaen sen luontevasti Viipurinkadun ja Savonkadun risteyksestä. Asuinrakennuksen sijoittaminen puistoon ei ole kestäväää tai järkevää kaupunkisuunnittelua.

Savonkadun asuinrakennuksesta luopumisen lisäksi Savonpuiston viheryhteyttä ja puiston viihtyisyyttä olisikin päinvastoin mahdollista nyt parantaa, edellyttämällä Alppitalon tontin kahden eteläisimmän talon poistamista, jolloin Alppitalon tontin nykyiset parkkialueet olisi mahdollista palauttaa takaisin Savonpuiston yhteyteen yhtenäiseksi viheralueeksi. Eteläisimmät kerrostalot tulisivat aivan kiinni nykyisen verkkoaidan kohtaan, joten varjostavan rakentamisen vaikutus puiston nykytilanteeseen olisi heikentävä, ei parannus. Nämäkin talot ovat lisäksi junaradan ja liikenteen melualueella, eikä niihin siitä johtuen olisi mahdollista sijoittaa edes parvekkeita puiston puolelle.

Kaupungilla on todellisuudessa kaikki valttikortit käsissään vaatia tätä puistoalueen kohennusta kaikkien alueen asukkaiden hyväksi haetun kaavamutoksen ehtona, kun yksityinen taho hakee omistamansa

23.10.2023

kiinteistön kaavamuutoksen aiheuttaman arvonnousun ulosmittaamista omaksi huomattavaksi edukseen. Alppitalon loput 3 rakennusta tulee sovittaa tosiasiallisesti ympäröivään rakennuskantaan, madaltamalla kerrosalat ja harjakorkeudet vastaamaan lähitalojen kerrosmääriä ja korkeuksia (IV ja V).

Olemassaoleville puistoille tulee jatkossa vain lisää käyttäjiä, ja niiden merkitys korostuu, koska puistoja ei voida kantakaupungin alueella lisätä enää. Alppitalon paikalle suunnitellaan asuinrakentamista 450 asukkaalle ja alueelle suunnitellaan muutenkin uutta asuinrakentamista (Hangonkatu, Viipurinkadun varren pysäköintialue). Lisäksi Pasilaan tulee uusia asukkaita, mutta ei merkittävää puistoaluetta. Konepaja-alueen asukkaat tarvitsevat myös puistoja ja nämä kaavapuistot ovatkin myös näiden alueiden asukkaisen aktiivisessa käytössä.

MRL:n 54 §:ssä määrätään, että kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Valmisteluaineistossa ei tätä koskevia laskelmia ole esitetty riittävässä laajuudessa.

Savonkadun itäpuolen kadunvarren rakentamisesta on luovuttava kokonaan todellisen viheryhteyden ja MRL:n 54 §:n edellyttämän riittävien lähivirkistysalueiden säilyttämiseksi. Puistojen osalta on odotettava kaupungin asemakaavojen ajantasaistamistyön valmistumista Alppilassa, kalliopuistojen suojeluarvojen turvaamiseksi. Alppitalon tontin asuinrakennuksia on vähennettävä kahdella ja loppujen korkeutta ja kerroslukua rajoitettava vastaamaan ympäröivää rakennuskantaa.

Ekologinen kestävyys

Vaikka kaavaselostuksessa puhutaan vain lyhyesti rakennettavien puistojen, erityisesti Savonpuiston luontoarvoista, niitä löytyy aina erittäin harvinaiseen lintuesiintymään asti.

Kaavaselostus:

"Hankkeen teettämän ekologiastrategian mukaan kaava-alueen puistoissa on havaintoja silmällä pidettävistä västäräkistä ja kivitaskusta ja uhanalaisesta viherpeiposta sekä niille soveltuvia pesimäympäristöjä."

"Savonkadun ympäristön ekologiastrategian mukaan alueella monimuotoisuutta tukevia kohteita ovat kallioluontotyypit avoimen laakeine kallioineen, järeät puut Savonpuiston puustoisien osan keski- ja itäosissa sekä alueen eteläosassa sijaitseva ja kehitettävä metsäverkosto/niitty-yhteys. Monimuotoisuutta turvaavana kohteena tuodaan esille erittäin uhanalaisen viherpeipon puustoinen elinympäristö (puistoalue)."

23.10.2023

Kuten aiemmin luetelluista luontoympäristön merkittävästä heikennyksistä ilmenee, nämä arvot pitkälti menetetään rakentamisen sijoittamisella kadunvarren puustoisille alueille, joilla esimerkiksi viherpeipon elinalue sijaitsee. Kaavaselostuksessa erittäin uhanalaisen viherpeipon elinalueen kaventuminen kuitataan sillä, että joitain puita kuitenkin säilyy reippaalle peipolle, eli peippo saa luvan jatkossa pärjätä jäljelle jäävillä alueilla: *”Erittäin uhanalaiselle viherpeipolle säilyy elinympäristöjä eikä laji ole herkkä muutoksille.”*

Tuttuna vakioperusteluna arvokkaan lähiluonnon ja kaupunkiympäristön uhraamiselle tarjotaan luonnon säilymistä jossain ”muualla”: *”Rakentamalla kaupunkialueet tiiviisti ja tehokkaasti voidaan säästää luontoa muualla. Joukkoliikenteeseen, tulevaisuudessa etenkin raideliikenteeseen tukeutuva tiivis asuinalue tukee kaupungin ekologista kestävyyttä.”*

Perusteluista ei käy ilmi missä ”muualla” tämän kaltaisia, Suomessakin harvinaisia puistoympäristöjä avoimine silokallioineen, niittyineen ja elinvoimaisine järeine kaupunkipuineen konkreettisesti säilyisi ja minkä mekanismin seurauksena. Nyt rakennettaville kohteille ei yksinkertaisesti ole ”säädystyviä” vaihtoehtoisia sijainteja, koska ne ovat uniikkeja kaupunkiympäristöjä, myös koko Euroopan mittakaavassa.

Esitettyyn toimitilarakentamiseen ei myöskään liity mitään rakentamisen välttämättömyydestä seuraavaa mekaniikkaa, jolla toimistojen vaihtoehtoinen rakennuspaikka olisi Lapin erämaametsä tai Helsingin keskuspuisto. Kyse on eksoottisen miljööseen tarjoamisesta rakennuspaikaksi tavanomaiselle toimitila-arkkitehtuurille sen sijaan, että sijoituspaikkoja osoitettaisiin ja haettaisiin kaupungin toimesta jo rakennetusta ja tyhjenevästä toimitilaympäristöstä, olemassa olevien toimitilojen saneeraamisen tai purkavan uudisrakentamisen kautta. Kyse on laiskasta ja kunnianhimottomasta kaupunkisuunnittelusta. Viheralueita ei voi enää lisätä mistään kantakaupungin alueella, ja jäljellä olevien alueiden merkitys korostuu entisestään.

Savonkadun itäpuolen kadunvarren rakentamisesta on luovuttava kokonaan keinotekoisena, turhana ja korvaamatonta viherympäristöä kokonaisuutena merkittävästi heikentävänä toimena.

Alppila Seura ry puolesta ja valtuutuksin,
puheenjohtaja Irja Nykänen

Helsingissä 23.10.2023