

Helsinki

Kaavanumero 12925

Asemakaavan selostus

Pitäjänmäki, Piispantie 8

kaupunginosa 46. Pitäjänmäki



Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

Diaarinumero HEL 2024-003015

Projektinumero 0000046

ProjectWise-numero 0740_94

Asemakaavan selostus

Asemakaavan selostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä. Selostuksesta säädetään alueidenkäyttölaissa (AKL) ja maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (MRA). Alueidenkäyttölaki oli 1.1.2025 saakka maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL).

Kaavan nimi: Pitäjänmäki, Piispantie 8, asemakaavan muutos

Kaavanumero: 12925

Päiväty:

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin 46 kaupunginosan (Pitäjänmäki) tonttia 46140/21.

Laatija: Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 3.12.2024

Nähtävilläolo (AKL/MRL 65 §): 15.9.2025–14.10.2025

Kaupunkiympäristölautakunta:

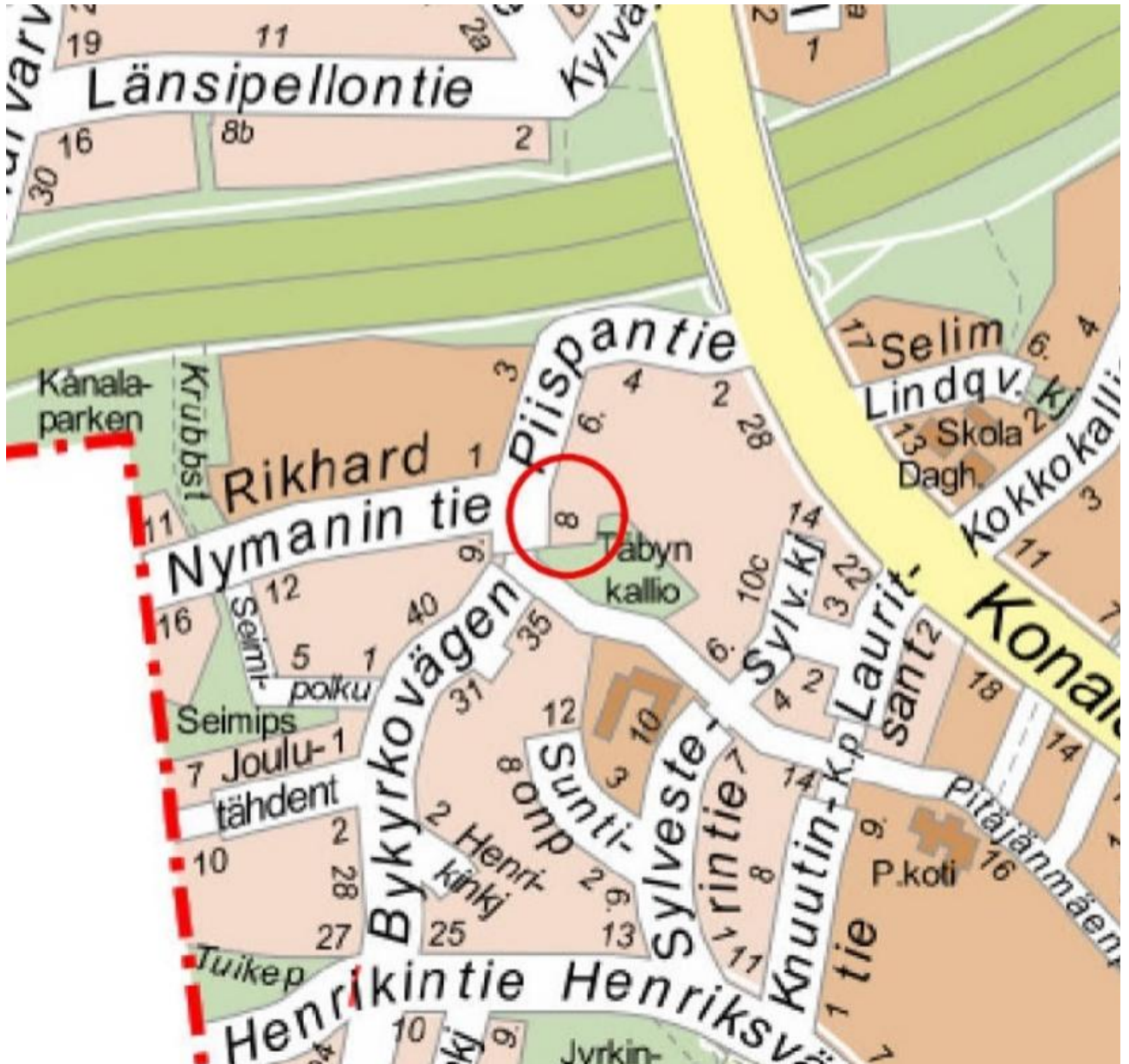
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta,

Voimaantulo: **päiväys merkitään kun kaava on tullut voimaan**

Kannen kuva: Arkkitehtitoimisto Heikki Viiri

Alueen sijainti

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Piispantie 8:n tonttia, joka sijaitsee Pitäjänmäen länsiosassa Kehä I:n läheisyydessä. Tontti rajautuu etelässä Täbynkallion puistoalueeseen ja lännessä Piispantiehen. Tontin pohjois- ja länsipuolella on asuinkerrostalojen korttelialueita ja tontista lounaaseen Kyläkirkontien varrella on asuinpientalojen korttelialueita.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti.

Sisällysluettelo

Tiivistelmä.....	5
Asemakaavan kuvaus	6
Tavoitteet	6
Mitoitus.....	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne.....	9
Palvelut	9
Esteettömyys.....	10
Maisema ja luonnonympäristö.....	10
Virkistys- ja viherverkosto.....	11
Ekologinen kestävyys.....	11
Suojelukohteet	13
Yhdyskuntatekninen huolto	14
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	15
Ympäristöhäiriöt	15
Pelastusturvallisuus	16
Rakennetekniikka.....	16
Vaikutukset.....	17
Toteutus	22
Suunnittelun lähtökohdat	23
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet.....	27

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee asuinkerrostalotonttia 46140/21, joka sijaitsee Pitäjänmäessä osoitteessa Piispantie 8. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden 5-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen. Nykyinen asuinkerrostalo puretaan ja uudisrakennus tulee sijaitsemaan pääosin nykyisen rakennuksen kohdalla. Kaavaratkaisu tiivistää kaupunkirakennetta ja edistää asuntotuantoa hyödyntäen alueen olemassa olevaa infrastruktuuria. Tontin pääkäyttötarkoitus säilyy nykyisellään.

Uutta asuinkerrosalaa tulee kerrostaloihin 1 190 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 80 uutta asukasta.

Kaavaratkaisun keskeisenä tavoitteena on saada Pitäjänmäen alueelle uusia esteettömiä asuntoja ja monipuolistaa asuntotarjontaa. Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan tontin täydennysrakentaminen yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti Reimarlan länsiosan rakennuskantaan ja kaupunkikuvaan sovitettulla uudisrakennuksella. Tontin viereen avautuu Täbynkallion kalliometsäinen puistoalue, johon tontin liittyminen tullaan toteuttamaan saumattomasti. Asuinrakennuksen pihan viher- ja oleskelualueet sijoittuvat tontin puiston läheiselle alueenosalle. Tontin asukaspysäköinti on ratkaistu maantasopysäköintinä tontin pohjoisosassa, jossa myös nykyiset pysäköintipaikat sijaitsevat.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että suunnittelualueelle sijoitettavan rakennuksen koko ja asukasmäärä kasvavat hieman nykytilanteesta. Piispantien kaupunkikuva muuttuu kaupunkimaisemmaksi ja alueelle tulee uusia asukkaita. Lähinaapureiden näkymät muuttuvat uudisrakentamisen myötä. Piha-alueiden käytettävyys ja toiminnallisuus paranee. Uudet katosten viherkatot, nurmikivetyt pysäköintipaikat ja puuistutukset lisäävät tontin viherreyyttä myös pysäköintialueen puolella. Tontin hulevesien hallintaa parannetaan nykytilanteesta.

Helsingin kaupungilla ei ole maanomistatusta korttelialueella. Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa.

Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan tai haltijan hakemuksesta. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

tekstiä täydennetään, kun kaavaehdotus on ollut nähtävillä

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on Piispantie 8:n tontin täydennysrakentaminen so-
vittaen uudisrakennus ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Tontin pääkäyttö-
tarkoitus säilyy nykyisellään. Lisäksi tarkastellaan tontin piha-alueiden liittymistä
Täbynkallion puistoon ja huomioidaan pääosin viereisellä puistoalueella sijait-
seva muinaismuisto.

Kaavamuutoksen viitesuunnitelmassa pysäköintipaikat on sijoitettu piha-alueelle
maantasoon pääosin nykyisten pysäköintialueen kohdalle ja osa autopaikoista
autokatoksiin. Tonttiliittymä on tontin koillisosassa. Jätekeräyspiste ja muun-
tamo sijaitsee viitesuunnitelmassa tontin luoteisosassa Piispantien läheisyy-
dessä.

Tavoitteena on edesauttaa seuraavien kaupungin strategisten tavoitteiden
2025–2029 toteutumista:

- Uudistamme Pitäjänmäen, Herttoniemen ja Vallilan alueita tavalla,
jossa yhdistyy kaupallisen, teollisen ja kulttuuritoiminnan tarpeet sekä
mahdollisuus asuntorakentamiseen.
- Helsingin kaupunkikehitys perustuu kaupungin ja sen asuinalueiden
tasapainoiseen kehitykseen, urbaanin kaupunkirakenteen ja arvokkaan
luonnon harkittuun yhteensovittamiseen sekä ensisijaisesti
joukkoliikenteeseen nojautuvaan liikennejärjestelmään.

Kaavaratkaisu edesauttaa Helsingin kaupungin strategisten tavoitteiden toteutu-
mista edistämällä asuntotuotantoa Pitäjänmäen alueella sekä kaupungin kestä-
vää kasvua tiivistämällä ja monipuolistamalla kaupunkirakennetta.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 1 940 m².

Uutta asuinkerrosalaa tulee kerrostaloihin 1 190 k-m².

Korttelialueiden keskimääräinen tehokkuusluku on $e=1,13$.

Asukasmäärän lisäys on noin 80 uutta asukasta.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Reimarla sijaitsee Pitäjänmäen länsiosassa. Suunnittelualue sijoittuu Piispantien varteen ja Täbynkallion lähivirkistysalueen viereen, jossa sijaitsee muinaismuistolaitteita rauhoitettuja ensimmäisen maailmansodan aikaisia linnoituslaitteita. Kaavamuutosalueen ympäristössä on asuinkerrostaloja ja -pientaloja.

Tontilla sijaitsee yksi 1964 vuonna valmistunut rapattu tasakattoinen asuinkerrostalo, joka tällä hetkellä on pois käytöstä rakennuksen sisäilmaongelmien ja huonon kunnon takia. Olemassa olevassa rakennuksessa on kaksi asuinkerrosta ja yksi maanpäällinen kellarikerros ja se on jaettu kahteen noppamaiseen osaan, jotka yhdistyvät keskeltä. Samaa arkkitehtonista periaatetta on käytetty alueen muissa 1960-luvun asuinkerrostalojen massoittelussa. Asukkaisen leikki- ja oleskelualue sijaitsevat tontin kaakkoisosassa lähellä lähivirkistysaluetta, kun taas asukaspysäköinti on sijoitettu rakennuksen toiselle puolelle tontin pohjoisosaan.

Purettavaksi kaavailtu kerrostalo on arkkitehti Esko Lehesmaan suunnittelemana. Esko Lehesmaa on Viipurissa 1930-luvulla syntynyt arkkitehti, joka on valmistunut 1959 vuonna arkkitehdiksi Teknillisestä korkeakoulusta. Lehesmaan tuotantoon kuuluu merellisiä kohteita muun muassa Sirpalesaareen suunniteltu 1963 Suomalaisen Pursiseuran rakennusryhmä ja Utön Suomen Leijonan majakka. Hän on toiminut myös Arkkitehti-lehden päätoimittajana 1970-luvulla.

Piispantien ympäristön Jukola-taloilla on nimateema, joka pohjautuu Aleksis Kiven klassikkoteokseen Seitsemän veljestä. Piispantie 8:n nykyistä asuinkerrostaloa on kutsuttu nimellä "Tuomas". Alkuperäistä 7. asuinkerrostalojen ryhmää ja aluetta on täydennysrakennettu 1960-luvun lopulta lähtien. Tuolloin alkuperäistä rakennusryhmää täydennettiin uudella asuinkerrostalolla, joka nimettiin Venlaksi. 1993-1995 välisinä vuosina Piispantien länsipuolelle on valmistunut 3 alkuperäisistä rakennuksista massoittelultaan erottuvaa asuinkerrostaloa. Piispantien itäpuolen Juhaniksi nimetty kerrostalo ja siihen liittyneen asuntolarakennus purettiin 1990-luvun puolivälissä ja tilalle rakennettiin kaksi pistemäistä kerrostaloa. Piispantie ja Rikhard Nymanin tie erottavat Piispantien 8 tontin muusta 1960-luvun talojen rakennusryhmästä. Alueen täydennysrakentamisen ja kaavoituksen historiaa on kuvattu kuvasarjassa, joka on selostuksen liitteenä.



Kuva: Kaavamuutosalue rajattu kuvaan yhtenäisellä punaisella viivalla.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asuinkerrostalojen korttelialueella kaavaratkaisun sallima asuinkerrosalan enimmäismäärä on 2200 k-m². Uudisrakennuksen kerrosluvuksi on määritely 5. Asuinkerrostalon rakennusala ja näin ollen kerrostalon rakennusmassa on jaettu pienempiin osiin. Rakennusten asuntosakaroita ja lyhyempiä julkisivuja, on käytetty luomaan inhimillisempi mittakaava nykyisen rakennuksen mukaisesti. Kaava sallii ilmanvaihtokonehuoneen sijoittamisen suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle. Sen on oltava julkisivulinjasta sisäänvedetty ja osa rakennuksen arkkitehtuuria. Määräyksellä vähennetään ilmanvaihtokonehuoneen varjo-vaikutusta ja näkyvyyttä katutasossa.

Kaavassa on useita rakennuksen arkkitehtuuria koskevia määräyksiä, joilla pyritään sovittamaan uudisrakennus ympäröivään rakennuskannan kaupunkikuvaan ja ominaispiirteisiin. Samoin kuin ympäröivien rakennusten maantasokerrokset, uudisrakennuksen maantasokerroksen julkisivujen tulee poiketa muiden kerrosten julkisivuista värin, materiaalien tai pintakäsittelyn osalta. Rakennuksen julkisivujen on oltava graafista betonia, paikalla muurattua tiiltä tai puuverhottuja. Julkisivujen on oltava vaaleita tai lämpimiä maavärejä.

Parvekkeet saavat ulottua rakennusalan rajan yli enintään 2 metriä, mutta niitä ei saa sijoittaa rakennuksen kaavassa merkityn eteläisimpään julkisivuun Täbynkallion puiston puoleiseen julkisivuun. Määräyksillä varmistetaan riittävä etäisyys rakennusalueen rajan, Täbynkallion puistoalueen puihin sekä muinaismuiston aluerajauksen välillä. Ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden, kuten lasikaitteiden, koko, sijoitus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että lintujen törmääminen lasiin minimoidaan.

Tontin asuntojen kerrosalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 60 h-m². Lisäksi 75 % yksiöistä tulee toteuttaa asuntoina, joiden pinta-ala on vähintään 30 h-m².

Jätepisteelle, jonne voi sijoittaa muun muassa jätteen syväkeräysastioita, on osoitettu helposti saavutettava ohjeellinen alueen osa Piispantien varrelle istutus- ja pysäköintialueen vierestä.

Liikenne

Lähtökohdat

Kaava-alue sijaitsee Piispantien ja Rikhard Nymanin tien risteyksessä. Molemmat kadut ovat tonttikatuja. Piispantien liikennemäärä on noin 400 ajoneuvoa keskimääräisenä arkivuorokautena, Rikhard Nymanin tien vastaavasti 200 ajoneuvoa. Pyöräliikenne on Piispantiellä ja Rikhard Nymanin tiellä ajoradalla. Alueella on pääosin rajoittamaton kadunvarsipysäköinti.

Pitäjänmäentietä, joka on alueellinen kokoojaku, pitkin liikennöivät runkolinjat 30 ja bussilinjat 36, 53 ja 59. Pitäjänmäentien liikennemäärä on 8 100 ajoneuvoa keskimääräisenä arkivuorokautena. Pitäjänmäentiellä on pyöräliikenteelle yksisuuntaiset pyöräkaistat.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen liikennejärjestelyihin. Koska kyse on olevan asuinrakennuksen korvaamisella uudella, ei kaavaratkaisun arvioida kasvattavan liikennetuotosta alueella.

Kaavaratkaisussa edellytetään, että asuinkerrostalojen autopaikkojen määrät ovat vähintään 1 ap / 280 k-m² asuinkerrosalaa. Määräyksen tavoitteena on asemakaavan toteutettavuuden parantaminen. Kaavan pysäköintialueen mitoituksessa on varauduttu yhteensä 22 autopaikan rakentamiseen, jotta asukkaille on mahdollista toteuttaa riittävästi autopaikkoja. Määrä on arvioitu hankkeeseen ryhtyvän toimesta. Pysäköintialueen rajat on määritetty niin, että pysäköintipaikkojen määrä on mahdollista pienentää viitesuunnitelmassa esitetystä kaavassa määritellyn vähimmäismäärän mukaisesti.

Palvelut

Lähtökohdat

Pitäjänmäellä on hyvät sekä julkiset että kaupalliset peruspalvelut. Julkisista palveluista lähin päiväkotijoukko sijaitsee noin 100 metrin säteellä sekä peruskoulu, kirjasto ja urheilukenttä alle kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Kauppal-

lisia palveluita kuten ruokakauppa sijaitsee Konalantien varrella reilun 550 metrin etäisyydellä Pitäjänmäen terveyskeskuksen korttelissa. Myös Konalan alueen palvelut, muun muassa kauppakeskus Ristikko sijaitsee noin 1,2 kilometrin etäisyydellä kaavamuutosalueesta.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei lisää palveluiden määrää alueella, mutta kaavamuutoksen mahdollistama asukasmäärän lisäys voi auttaa turvaamaan olemassa olevien palveluiden säilymistä alueella.

Esteettömyys

Asemakaava-alueeseen sisältyy mäkistä maastoa, jonka kohdalla tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjestämiseen. Muilta osin asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Esteettömyys on otettu huomioon kaavaratkaisussa siten, että pääsisäänkäynti on sijoitettu tasaiselle osuudelle pysäköintialueen puolelle niin, että maanpinnan korkoerot ovat maltilliset ja kulku rakennukseen on mahdollista toteuttaa esteettömänä.

Lisäksi etelänpuoleisille piha-alueille voidaan järjestää esteetön kulku asuinrakennuksen porraskäytävästä ja yhteistiloista. Kaava edellyttää, että porrashuoneeseen on sisäänkäynti sekä pysäköintialueen että pihan puolelta.

Maisema ja luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kaavamuutoksen tontti sijaitsee Täbynkallion lähivirkistysaluetta kohti nousevassa rinteessä. Tontin maanpinta vaihtelee pohjoispuolen +26.2 korosta tontin kaakkoiskulman noin +31.2 korkoon välillä. Piispantie 8:n tontin olemassa oleva asuinkerrostalo jakaa tontin kahteen eriluonteiseen osaan. Tontin nurmipintainen kaakkoisosan yleisilme on vehreä ja tontin rajan läheisyydessä on suuria puita. Tontin ja viereisen lähivirkistysalueen välillä ei ole selkää rajaa. Suunnittelualueen luoteisosan piha-maa on taas asfalttipäällysteistä pysäköintikenttää, jossa ei ole lainkaan kasvillisuutta, kapeita nurmialueita lukuun ottamatta. Virkistysalueen puolelta ulottuu suurten puiden latvuksia tontille. Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu Piispantien laidalle istutettava puurivi. Puuriviä ei kuitenkaan ole.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa on osoitettu istutettavan alueen osia sekä puin ja pensain istutettava alueen osa. Lisäksi Piispantien varteen tulee istuttaa ja tarvittaessa

uudistaa puu- tai pensasrivi. Kaavan määrää, että pysäköintialueella talousrakennuksiin ja autokatoksiin tulee rakentaa viherkatto. Lisäksi pysäköintialueella pysäköintipaikat tulee nurmikivetä.

Kaavan tavoitteena on säilyttää tontin ja Täbynkallion puistoalueen välinen yhteys. Kaavassa edellytetäänkin, ettei tonttia saa aidata puiston puolelta. Tontin kaakkoisosassa sijaitsee myös muinaismuiston aluerajaus. Kaavassa on määräys, jossa huomioidaan, että puistoalueet muodostavat tontin pihan kanssa saumattoman kokonaisuuden, joka tulee suunnitella ja hoitaa niin, että sen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Liittyminen puistoon tai toiseen toiseen tonttiin tulee toteuttaa saumattomasti. Kaavassa edellytetään, ettei tonttia saa aidata Täbynkallion puiston puolella.

Keväällä 2025 suoritettiin puustokartoitus Täbynkallion puiston puoleisessa puustossa, lähellä kaava-alueen etelärajaa. Tontin rajaa lähellä olevien puiden säilymisen varmistamiseksi kaavassa edellytetään, että rakentaminen tulee toteuttaa tontilta käsin. Rakentaminen ei saa aiheuttaa Täbynkallion alueella puuston kaatamista.

Virkistys- ja viherverkosto

Lähtökohdat

Suunnittelualueen läheisyydessä ei kulje puustoisien verkoston alueellisen yhteyden tukialueita. Kaavamuutos tontti rajautuu etelässä Täbynkallion lähivirkistysalueeseen, joka on merkitty osaksi tavoitteellisessa viher- ja virkistysverkosto VISTRA:a sekä asemakaavoitetuksi viheralueeksi.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia virkistys ja viherverkostoon. Kaavassa edellytetään, että rakentaminen tulee toteuttaa tontilta käsin, eikä se saa aiheuttaa Täbynkallion alueella puuston kaatamista.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Kaavamuutos ja sen mahdollistama uudisrakentaminen pohjautuu voimassa olevaan Helsingin 2016 yleiskaavan tavoitteisiin, jotka kehittävät olemassa olevaa kaupunkirakennetta tiiviimmäksi ja kaupunkimaisemmaksi. Olemassa olevien korttelialueiden tiivistäminen vähentää painetta rakentamattomien alueiden hyödyntämiseen. Lisäksi tiivistämällä kaupunkirakennetta pyritään pitkällä aikavälillä vähentämään liikenteen päästöjä ja infrastruktuurin tarvetta.

Kaavaratkaisu

Olemassa olevan kaupunkirakenteen tiivistämistavoitteet huomioiden kaavoitus on päätetty toteuttaa kokonaan purkavaan uudisrakentamiseen perustuvalla ratkaisulla. Uudisrakentaminen mahdollistaa säilyttävää ratkaisua suuremman määrän asuntoja tontille, mikä auttaa yhdyskuntarakenteen tiivistämisessä. Laajan peruskorjauksen tekoa ei nähdä kannattavana, koska rakennuksen huono tekninen kunto ja korjaamisen kustannukset eivät ole suhteessa saavutettaviin hyötyihin. Olemassa olevaa rakennusta ei ole suojeltu asemakaavassa.

Kaavassa määrätään uudisrakentamisen asuinkerrostalon hiilijalanjäljen raja-arvosta. Kaavaprosessin aikana voimassa oleva asuinrakentamisen hiilijalanjäljen raja-arvo Helsingissä on 14,0 kg CO₂e/brm²/a. Kaavaprosessin aikana tehdyssä hiilijalanjälkivertailussa on todennettu että, uudisrakentaminen on mahdollista toteuttaa tämän raja-arvon mukaisesti. Helsingin kaupungin rakennusjärjestys (tullut voimaan 7.6.2023) ohjaa purkumateriaalien tehokkaaseen kierrättämiseen. Laskelmat on tehty 50 vuoden elinkaarella. Selvityksen aikajanasta nähdään, että uudisrakentamisen hiilipiikki on suurempi rakentamisen alkuaikoina, mutta peruskorjaus vaihtoehdon koko elinkaaren hiilikuorman kertymä ylittää uudisrakentamisen koko elinkaaren kertymän 26 vuoden jälkeen. Selvityksen tarkemmat tiedot on luettavissa selostuksen liitteistä.

Erillisselvityksen lisäksi kaavaratkaisun aiheuttamaa hiilijalanjälkeä on arvioitu alustavasti käyttäen Helsingin asemakaavojen vähähiilisyyden arviointityökalua. Laskuri arvioi esirakentamisen, rakentamisen ja ylläpidon, energiakulutuksen ja liikenteen sekä maaperän ja kasvillisuuden hiilijalanjälkeä ja – kädenjälkeä 50 vuoden tarkastelujaksolla. Helsingin asemakaavamuutosten Planect-laskelmien keskiarvo kaavan valmistelun aikana purkavissa kaavoissa on 18,1 kg/CO₂e/k-m²/a.

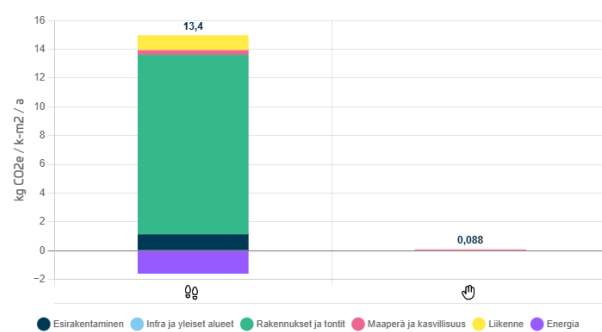
Piispantie 8:n hiilijalanjäljen tulokseksi on saatu Planectin yleisillä arvioilla 13,4 kg/CO₂e/k-m²/a. Jos laskelmaan tehdään erillisselvityksen mukaiset rakennussuunnittelulliset ratkaisut tulokseksi saadaan 10,8 kg/CO₂e/k-m²/a. Luku kertoo, että uudisrakennukseen suunnitellut ratkaisut mahdollistavat keskivertoratkaisua pienemmän hiilijalanjäljen. Planect-laskelman tuloksista nähdään, että suurin hiilijalanjäljen kulutuksesta menee rakennukset ja sijoittuu elinkaarilaskennan alkuun.

Täydennysrakentamisen myötä läpäisemättömien pintojen määrä tontilla jonkin verran lisääntyy. Helsingin kaupungin rakennusjärjestys ohjaa hulevesien käsittelyä ja velvoittaa rakennushanketta täyttämään Helsingin viherkertoimen tavoiteluvun, joka ohjaa osaltaan myös monipuolisia hulevesiratkaisuita. Tavoitteena on, että kasvava hulevesimäärä käsitellään pääasiallisesti tontilla. Kaavaratkaisun mukaisesta uudisrakentamisesta ja sen pihasuunnitelmasta on tehty alustava viherkerroin laskelma, josta nähdään että Helsingin asuintonteille asetettu viherkertoimen tavoiteluku on saavutettavissa.

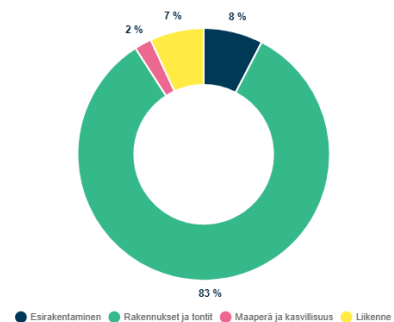
Suunnittelualue sijaitsee alueella, jossa hyvät edellytykset kulkea kävellen ja pyörällä sekä lyhyehkö siirtymä julkisten liikenneyhteyksien pysäkeille. Kaava edellyttää, ettei uudisrakentamisen tieltä kaadeta puustoa tontin eteläpuoleiselta Täbynkallion puiston alueelta. Lisäksi kaavassa on useita määräyksiä tontin

piha-alueiden käsittelyyn ja vehreyden lisäämiseen (ks. tarkemmin kohta ”Maa-
sema ja luonnonympäristö”). Kaavassa on myös ns. lintuturvallisuusmääräys,
jonka avulla vähennetään lintujen törmäyksiä rakennusten lasipintoihin.

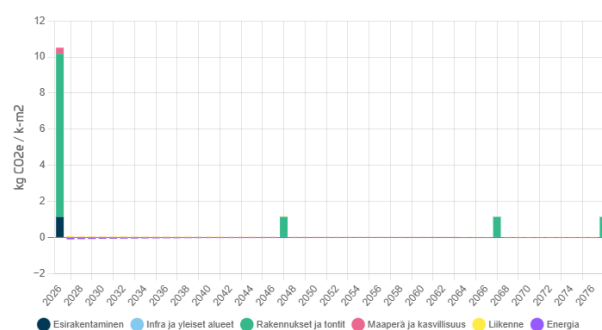
Tulosten yhteenveto



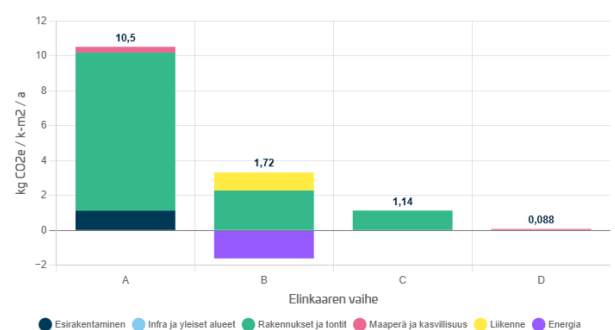
Hiilijalanjäljen osat



Tulokset vuositasolla



Tulokset elinkaarivaiheittain



Kuva: Kuva: Planect-laskelman tulosten yhteenveto

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Tontin Piispantie 8 kaakkoisosaan ulottuu suppealle alalle muinaismuistolain (295/1963) rauhoittaman kiinteän muinaisjäännöksen Tukikohta XXVII:11 (Reimarla) aluerajaus. Aluerajaus sisältää ensimmäisen maailmansodan aikainen puolustusaseman (tunnus 1000013898). Linnoitekohteen säilyneet rakenteet sijoittuvat pääasiassa tontin eteläpuoleisen Täbynkallion puistoalueelle ja rakennettavan tontin kaakkoisnurkan tuntumaan. Kohdetta kuvaillaan seuraavasi muinaisjäännösrekisterissä: "Puolustusasemassa on kallioon louhittua betonoitua hautaa, yksi betoninen tähytysasema ja hirsikehikolle betonista valettu suojahuone. Katetut rakenteet on räjäytetty. Linnoituslaitteita on täytetty."

Vuonna 2013 voimaantulleessa asemakaavassa nro 12067 Täbynkallion puiston alueelle kohde on merkitty sm-merkinnällä (muinaismuistokohde). Puolustusaseman rakenteita on piirretty myös vuonna 1963 vahvistettuun kaavaan nro 5125, mutta linnoitteen läntisin osa sekä olemassa oleva suojahuone puuttuvat tästä kaavasta.

Kohde on inventoitu vuonna 1995 Sirkku Laineen toimesta (Laine, S. 1996: Ensimmäisen maailmansodan aikainen maalinnoitus Helsingissä. Helsingin kaupungin rakennusviraston julkaisuja 1996:3). Lisäksi vuonna 2014 on tehty arkistoista koottuun tutkimustietoon perustuva inventointiselvitys ensimmäisen maailmansodan aikaisiin puolustusvarustuksista (Inventointiselvitys 2014. John Lagerstedt ja Vesa Laulumaa) Tässä inventoinnissa kohteen luonnehdinta säilyi samana.

Vuonna 2024 Kaupunginmuseon arkeologi teki alueelle maastotarkastuksen, jossa arvioitiin muinaisjäännöksen nykytilaa kaavamuutoksen osalta. Puolustusaseman itäosan betonoidut rakenteet ovat havaittavissa sekä kookas suojahuone ja sinne johtava hauta. Kohteen länsiosassa maastossa on havaittavissa kuopanteita. Kohteen keskiosan rakenteita on täytetty maa-aineksella. Peittyneiden rakenteiden säilyneisyyden tarkempi selvitys edellyttäisi kajoavaa tutkimusta.

Kaavamuutoksen alueella ei sijaitse asemakaavassa suojeltuja rakennuksia.

Kaavaratkaisu

Muinaismuiston aluerajaus on merkitty asemakaavaan sm-merkintänä eli alueen osana, jolla sijaitsee muinaismuisto lailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

Kaavaratkaisussa ei ole osoitettu rakentamista muinaismuiston aluerajauksen sijainnille ja uudisrakennuksen rakennusalueen rajat on asetettu yli 2 metrin etäisyydelle Kaupunginmuseon määrittelemästä muinaismuiston aluerajauksesta. Kaavassa on rakennuksen eteläisimpään julkisivuun tehty merkintä, joka osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiseen rakennuksen seinään ei saa sijoittaa parvekkeita. Määräyksellä varmistetaan riittävä etäisyys parvekkeiden perustusten ja muinaismuiston rajauksen välillä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Olemassa olevassa rakennuksessa sijaitsee alueellinen muuntamo, joka palvelee laajasti Reimaran sähkönjakelua. Kiinteistö on liitetty valokuituverkkoon.

Kaavaratkaisu

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä vesihuoltolinjojen johtosiirtoja tai lisärakentamista.

Purettavassa asuinkerrostalossa sijaitsevalle alueelliselle jakelumuuntamolle on

suunniteltava korvaava ratkaisu ennen rakennuksen purkamista. Tontilla tulee varautua alueellisen muuntamo- ja teletilan sekä niihin liittyvien riittävien pysty-kuilujen rakentamiseen. Kaavassa on osoitettu muuntamon rakennusala Piispantien läheisyyteen tonttiliittymän yhteyteen. Muuntamon rakennusala on sijainniltaan ohjeellinen. Muuntamon tilavarauksessa on huomioitu Helsingin kaupunkitilaohjeessa osoitetut tehdasvalmisteiden muuntamon mitat.

Valokuituverkon katkaisusta ja siihen liittyvien laitteiden purkamisista tulee sopia palveluntarjoajan kanssa ennen purkutöiden aloittamista.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maanpinnan korko vaihtelee noin tasolla +26.2...+31.1 m, maanpinnan viettäessä luoteeseen.

Kaava-alueen maaperän pintakerros on täyttömaata, jonka syvyys on 1-3m. Täyttömaa ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen. Valtaosassa tonttia täyttökerroksen alla on yli 3m:n paksuinen siltti-hiekkakerros. Alueen kaakkoisnurkassa maaperä on kalliota.

Kaava-alueella ei ole ollut maaperää pilaavaa toimintaa. Maaperässä on vanhoja täyttömaakerroksia, joissa voi esiintyä jätejakeita sekä maaperää pilaavia haitta-aineita.

Kaavaratkaisu

Maaperässä on vanhoja täyttömaakerroksia, joissa voi esiintyä jätejakeita sekä maaperää pilaavia haitta-aineita. Täyttömaakerrosten mahdolliset haitta-aineet tulee selvittää ennen mahdollisten kaivuutöiden aloittamista.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaava-alueelle aiheutuu melua ja ilman epäpuhtauksia Kehä I:n ja Konalantien liikenteestä. Helsingin kaupungin meluselvityksen 2022 mukaan päiväajan keskiäänitaso kaava-alueella on enimmillään noin 50...55 dB.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueelle on laadittu liikennemeluselvitys ennustetilanteesta, jossa on esitetty julkisivuille kohdistuvat melutasot sekä piha-alueen melutilanne. Liikennemeluselvityksen mukaan Kehä I puoleisiin julkisivuihin kohdistuu enimmillään 62

dB päiväajan keskiäänitaso. Muihin julkisivuihin kohdistuvat päiväajan keskiäänitasot ovat enimmillään 59 dB. Julkisivuille ei ole tarvetta antaa erillisiä äänitasoero vaatimuksia, koska laskennallinen äänitasoero vaatimus olisi enimmillään 27 dB. Rakennuslupavaiheessa huomioidaan Ympäristöministeriön asetuksen 360/2019 uuden rakennuksen julkisivun ääneneristykseen minimivaatimus 30 dB.

Melun ohjearvot alittuvat laajasti korttelin sisäpihalla. Pihan oleskelu- ja leikki-alueista sekä oleskeluparvekkeista ja -terasseista on määrätty, että ne tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

Ilmanlaadun ohjearvojen ylittyminen kaava-alueella on melko epätodennäköistä. Ilmanlaatu voi kuitenkin etenkin epäedullisissa sääolosuhteissa olla ajoittain heikkoa, ja siksi kaavassa on hyvän sisäilman laadun varmistamiseksi ja ilman epäpuhtauksille altistumisen vähentämiseksi annettu määräys, jonka mukaan tuloilman sisäänottoa ei saa järjestää Kehä I:n puolelta.

Pelastusturvallisuus

Lähtökohdat

Kaava-alueella nykyisin sijaitseva rakennus puretaan eikä alueella ole muuta rakennuskantaa.

Kaavaratkaisu

Uudisrakennuksen asuntojen pelastautuminen on suunniteltu omatoimisena parvekkeiden tikasluukkuja hyödyntäen. Nostauton ei tarvitse ajaa tontille, jos kaikki talon asunnot tukeutuvat omatoimiseen pelastautumiseen parvekeluukkuja tai vastaavaa ratkaisua hyödyntäen. Hakija on käynyt läpi viitesuunnitelman periaatteet Helsingin pelastuslaitoksen palotarkastajien kanssa.

Kaavaratkaisun tonttiliittymän ympäristö ja pysäköintialue on mitoitettu niin, että sammutuskalusto pääsee talon viereen kadulta ja pysäköintialueelta löytyy riittävästi tilaa nostopaikalle. Hälytysajoneuvolla ja ambulanssilla pääsee pääoven viereen, josta on lyhyt ja esteetön kulkuyhteys sisätiloihin. Pelastusturvallisuusratkaisut selvitetään tarkemmin rakennuslupavaiheessa. Rakennusten varatiet ja pelastustiejärjestelyt tulee suunnittelussa ottaa pelastuslaitoksen pelastustieohje.

Rakennetekniikka

Asemakaava-alueella on vuonna 1964 valmistunut teräsbetonirakenteinen asuinkerrostalo "Tuomas". Olemassa olevassa rakennuksessa on kaksi asuin-kerrosta sekä kellarikerros. Rakennuksen kunto on todettu huonoksi.

Kaavaratkaisu

Olemassa oleva rakennus puretaan ja tilalle rakennetaan uusi viisikerroksinen asuinkerrostalo. Helsingin rakennusjärjestys ohjaa purkujätteen tehokkaaseen kierrättämiseen.

Vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että suunnittelualueelle sijoitettavan rakennuksen koko ja asukasmäärä kasvavat hieman nykytilanteesta. Piispantien kaupunkikuva muuttuu kaupunkimaisemmaksi ja alueelle tulee uusia asukkaita. Lähinaapureiden näkymät muuttuvat uudisrakentamisen myötä. Piha-alueiden käytettävyys ja toiminnallisuus paranee. Uudet katosten viherkatot, nurmikivetyt pysäköintipaikat ja puuistutukset lisäävät tontin viheryyttä myös pysäköintialueen puolella. Tontin hulevesien hallintaa parannetaan nykytilanteesta.

Yhteenvedona kaavan vaikutusten arvioinnin tuloksista voidaan todeta, että piha-alueiden viherreys säilyy ratkaisun myötä, myös hulevesien käsittely paranee tontilla. Olemassa olevaan rakennukseen on kertynyt paljon korjausvelkaa ja rakennuksen laaja peruskorjaus on todettu haastavaksi sekä taloudellisesti kannattamattomaksi. Hiilijalanjälkivertailun avulla on voitu arvioida uudisrakentamisen ja laajan peruskorjauksen aiheuttamia ympäristökuormia. Laskelmista voidaan todeta, että vertailtavien vaihtoehtojen merkittävimmät hiilikuormitukset syntyvät uudisrakentamisen osalta olemassa olevan rakennuksen purkamisesta ja rakennusosien uudistuotannosta, ja peruskorjausvaihtoehdossa uudisrakennusta merkittävästi suuremmasta energiankulutuksesta.

Vaikutusselvitysten tulokset on otettu huomioon kaavaratkaisussa siten, että kaavaan tulee määräykset rakennuksen ilmanottoa, leikki- ja piha-alueita sekä oleskeluparvekkeita ja terasseja koskien. Lisäksi viitesuunnitelmassa on tutkittu ratkaisua, jossa suurin osa asunnoista on mahdollista avata vähintään kahteen ilmansuuntaan siten, etteivät asunnot avaudu vain pohjoiseen, josta suurin melun lähde sijaitsee.

Hiilijalanjäljen osalta kaava määrää noudattamaan Helsingin kaupungin asettamaa rakennuksen elinkaaren hiilijalanjäljen raja-arvoa. Muilta osin selvityksillä on pyritty varmistamaan kaavaratkaisun toteuttamiskelpoisuus.

Viitesuunnitelman perusteella on arvioitu kaavaratkaisun vaikutuksia mm. kaupunkikuvaan, luontoon ja kulttuuriperintöön. Uudisrakennuksen varjovaikutusta on selvitetty varjotutkielman avulla. Kaavaratkaisun mukaisesta tilanteesta on tehty liikennemeluselvitys, jossa on arvioitu liikenteen meluvaikutuksia. Vaikutuksia ilmastomuutokseen on arvioitu vertailemalla purkavan ja peruskorjauksen hiilijalanjälkilaskelmien laskelmia ja kustannusarvioita. Hankkeen alussa selvitettiin purkamisen taustoja ja olemassa olevan rakennuksen kuntoa eri rakennusosista teetettyjen kuntotutkimusten avulla.

Lisäksi kaavaratkaisun ekologista kestävyyttä on selvitetty hulevesien käsittelyn periaatteilla, jotka toimivat pohjana jatkosuunnittelulle. Kaavaratkaisun mukai-

sesta suunnitelmasta on tehty viherkerroinlaskelma, joka täyttää voimassa olevan Helsingin tonttikohtaisen viherkertoimen tavoitetasot uudisrakentamisessa. Rakentamisen vaikutuksia Täbynkallion puiston puustoon on selvitetty paikkamittaamalla tontin etelärajan läheiset puiston puoleiset puut ja laskelmalla niiden etäisyys rakennusalueen rajoihin. Kaavaprosessin aikana vuonna 2024 Kaupunginmuseon arkeologi on tehnyt maastotarkastuksen pääosin Täbynkallion puistoalueella sijaitsevan muinaismuiston alueelle. Kaupunginmuseon määrittelemää muinaismuiston aluerajauksen avulla on varmistettu riittävä rakentamisen etäisyys olemassa olevaan muinaismuistoon.

Kaavaratkaisun pelastusturvallisuutta on selvitetty määrittelemällä pelastautumisen periaatteet sekä hälytysajoneuvojen ja sammutuskalustus alustavat reitit, jotka viitesuunnittelija on käyty läpi Helsingin pelastuslaitoksen kanssa.

Kaavaa varten tehdyt, ja suunnittelussa tai vaikutusten arvioinnissa hyödynnetyt selvitykset on lueteltu kohdassa Liitteet.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Asema-kaavamuutos nostaa tontin arvoa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisu tiivistää ja tehostaa kaupunkirakennetta Reimarlan sekoittuneessa pientalo- ja kerrostalo-osassa. Alueen asukasmäärä kasvaa kaavaratkaisun toteuttamisen myötä arviolta 80 uudella asukkaalla. Yksittäisen pienekön hankkeen vaikutuksen yhdyskuntarakenteeseen ovat kuitenkin verrattain vähäiset.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavaratkaisu edellyttää, että Piispantien varteen istutetaan uusi pensas- tai puurivi ja maanvaraisille pihan osille on osoitettu runsaasti puin ja pensain istutettavia alueen osia. Asuintonteille osoitettu viherkertoimen tavoitetaso on mahdollista saavuttaa tontilla. Kaavaratkaisun edellyttämä pihakasvillisuus ja puut säilyttävät alueen vehreänä. Pysäköintialueella autopaikkojen toteuttaminen nurmikivillä sekä autokatosten kattojen toteuttaminen viherkattoina lisää tontin pohjoisosan vehreyttä.

Kaavaratkaisun vaikutukset maisemaan ovat paikalliset. Kaavaratkaisun myötä katunäkymä muuttuu tiiviimmäksi ja osittain kaupunkimaisemmaksi sekä vehreämmäksi.

Vaikutukset virkistys- ja viherverkostoon

Kaavaratkaisussa ei osoiteta rakentamista virkistys- tai viherverkostojen eikä puustoisien verkoston alueille. Tontin vehreä ilme säilyy kaavan istutusmääräysten myötä. Kaavaratkaisuilla varmistetaan myös Täbynkallion lähivirkistysalu-

een puiden säilymisedellytykset kaavamääräyksellä, jonka mukaan rakentaminen tulee toteuttaa tontin käsin eikä rakentaminen saa aiheuttaa Täbynkallion alueella puuston kaatamista. Kaavaratkaisussa mahdollistettu asukasmäärän lisäys tuo uusia käyttäjiä puistoalueelle.

Vaikutukset liikenteen järjestämiseen

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteen järjestämiseen.

Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Kaavamuutos ei edellytä muutoksia teknisen huollon verkostoihin.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavaratkaisun myötä Piispantien kaupunkikuva muuttuu kaupunkimaisemmaksi ja tiiviimmäksi. Täydennysrakentaminen siistii tontin yleisilmettä nykyiseen nähden. Suunniteltu uudisrakennus on olemassa olevaa rakennusta korkeampi. Piispantien puolelta katsottuna pääosin 3-kerroksinen asuinkerrostalo korvautuu maantasosta mitattuna 5-kerroksisella asuinkerrostalolla, mikä tiivistää alueen katukuvaa. Suunnittelualueen Piispantie 8:n ympäristössä on sekä kerrostaloja, että pienteloja. Kaavaratkaisu jatkaa 1960-luvulla rakennetun alueen täydennysrakentamista, jossa alkuperäistä rakennusryhmää on laajennettu uusilla tai korvaavilla rakennuksilla ja kaupunkirakennetta tiivistetty pitkällä aikavälillä.

Uudisrakennus sijaitsee pääosin nykyisen asuinrakennuksen ja pysäköintialueen kohdalla ja se on pyritty sijoittamaan niin, että etäisyydet ympäröiviin rakennuksiin on mahdollisimman pitkiä ja niin, että puiston puoleinen vihreä piha-alue saadaan säilymään. Lähialueen asuinkerrostalot ovat merkitty voimassa olevissa asemakaavoissa 3 kerroksisiksi ja useimmissa kerrostaloissa on asuin-kerrosten lisäksi maanpäällinen kellarikerros, jolloin rakennus on nykyisen tulokinnan mukaan 4-kerroksinen.

Uudisrakennuksen suunnittelussa on huomioitu alueen asuinkerrostalojen massoitte- luvarkitehtoninen idea, jossa kerrostalojen rakennusmassa jaetaan useampaan pienempään osaan. Rakennusalan muodolla pyritään sovittamaan tuleva rakennus massoitte- luvarkitehtonsa ja korkeutensa puolesta maisemaan mahdollisimman hyvin. Tämän avulla on myös pyritty vähentämään uudisrakennuksen varjo- vaikutuksia, joita on havainnollistettu viitesuunnitelmassa varjoanalyysin avulla.

Julkisivumateriaaleja ja rakennuksen korkeutta säätelevien määräysten tarkoituksena on varmistaa, että uudisrakentaminen liittyy ympäristöönsä mahdollisimman hyvin ja täydentää olemassa olevaa kaupunkikuvaa. Uudisrakennuksessa on alueelle tyypillinen tasakatto. Esimerkiksi kaavassa edellytetään, että maantasokerroksen tulee erottua muusta rakennuksesta, jotta tämä alueen kaupunkikuvallinen teema säilyy.

Piispantien kadun varren maantasokerroksen käsittelyä muuttuu vihreämmäksi, koska

kaava edellyttää, että tontin länsiosaan tulee istuttaa puu tai pensas rivi. Puiston puoleinen tontin osa säilyy vehreänä piha-alueena ja se on edellytetty kaavassa istutettavaksi puin ja pensain. Lisäksi kaavassa edellytetään, ettei tonttia saa ai-data puiston puolelta ja puistoon liittyminen tulee toteuttaa saumattomasti.

Kaavaratkaisu on laadittu niin, ettei rakentamisella ole vaikutuksia lähialueella sijaitsevaan muinaismuistoon. Muinaismuisto on suojeltu kaavassa sm-merkin-nällä, eikä maankäyttöä ole osoitettu sen alueelle. Uudisrakennuksen rakennus-alue sijoittuu yli kahden metrin päähän muinaismuiston aluerajauksesta, ja par-vekkeiden sijoittamista on rajoitettu suojaetäisyyden varmistamiseksi.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään

Tontti tukeutuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja olemassa oleviin joukkoliikenneyhteyksiin. Kaavaratkaisun aiheuttamaa hiilijalanjälkeä on arvioitu käyttäen Helsingin asemakaavojen vähähiilisyyden arviointityökalua sekä ympä-ristöministeriön laskentaohjeiden mukaisella selvityksellä. Selvitysten, lasken-nallisten vertailujen ja suunnitelmien pohjalta tehdyn kokonaisharkinnan perus-teella kaavaratkaisussa on päädytty esittämään nykyisen asuinkerrostalon pur-kamista ja uuden asuinkerrostalon rakentamista tontille. Uudisrakennuksen alustava hiilijalanjälkilaskelma on tontin omistajan toimesta tehty ympäristömi-nisteriön vähähiilisyyden arviointimenetelmän mukaisesti, minkä lisäksi kaava-alueen vähähiilisyyden arviointi on tehty Helsingin asemakaavojen vähähiilisyy-den arviointityökalulla Planectilla.

Helsingin kaupunkistrategiassa tavoitteena on päästöjen vähentäminen vuoteen 2030 mennessä. Kaavaratkaisu perustuu olemassa olevan kaupunki-infrastruk-tuurin hyödyntämiseen olemassa olevassa tiivistyvässä kaupunkirakenteessa, mikä on tarkoituksenmukaista ilmastonmuutoksen hillinnän ja sopeutumisen nä-kökulmasta. Uudisrakentamisen hiilipäästöjä on hillitty kaavamääräyksellä uu-disrakentamisen hiilijalanjäljestä.

Purkumateriaalin uudelleenkäytöstä ei kaavaratkaisussa määrätä erikseen, koska Helsingin rakennusjärjestys ohjaa purkujätteen tehokkaaseen kierrättämi-seen.

Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys ohjaa hulevesien hallintaa ja viherkertoimen käyttöä.

Kaavam muutoksen mukainen rakentaminen toteutetaan siten, että se täyttää ra-kennusjärjestyksen velvoittaman Helsingin viherkertoimen tavoiteluvun. Kaava-proessin aikana kaavaratkaisun mukaisesta suunnitelmasta on tehty alustava viherkerroinlaskelma, jonka mukaan voidaan todeta, että viherkertoimen tavoite-taso on mahdollista saavuttaa.

Tätä tavoitetta tuetaan säilyttämällä kaava-alueella olemassa oleva vehreää piha- aluetta sekä osoitetaan tontille puin- ja pensain istutettavia alueen osia sekä puu- tai pensasrivi Piispantien varteen. Lisäksi pysäköintialueella pysä-köintipaikat tulee toteuttaa nurmikivettyinä ja autokatokset tulee toteuttaa viher-kattoisena. Vehreiden pihan osioiden säilyttämisellä ja hulevesijärjestelyiden

parantamisella varaudutaan lisääntyviin rankkasateisiin ja kasvaviin hulevesien määriin. Alustavan arvion mukaan tontille on mahdollista suunnitella maalämpöön perustuva lämmitysjärjestelmä.

Täydennysrakentamisen myötä läpäisemättömien pintojen määrä tontilla jonkin verran lisääntyy. Tavoitteena on, että kasvava hulevesimäärä käsitellään pääasiallisesti tontilla. Helsingin kaupungin rakennusjärjestys ohjaa hulevesien käsittelyä ja velvoittaa rakennushanketta täyttämään Helsingin viherkertoimen tavoiteluvun, joka ohjaa osaltaan myös monipuolisia hulevesiratkaisuita. Kaavaprosessin aikana kaavaratkaisun mukaisesta viitesuunnitelmasta on tehty viherkerroin laskelma, josta nähdään että ratkaisulla on mahdollista päästä yleisen linjan mukaiseen tavoitetasoon.

Kaavaratkaisun tavoitteena on, että tontti piha-alueet ovat maanvaraisia, jotta tontin voidaan käsitellä ja viivyttää hulevesiä ja niille voidaan säilyvien puiden lisäksi istuttaa uutta suurikokoiseksi kasvavaa puustoa. Kaavassa on osoitettu puin ja pensain istutettava alueen osa sekä Piispantien läheisyyteen tontin alueelle istutettava puu- tai pensasrivi.

Pysäköintialueen ajorataa lukuun ottamatta muu rakentamaton tontin alue toteutetaan pinta-ala nurmea, istutuksia, nurmikiveä tai sorapintaa. Tähän ohjaa myös Helsingin rakennusjärjestys, jossa todetaan että ne tontin pihamaan osat, joita ei käytetä rakentamiseen, kulkuteinä tai pysäköimiseen, tulee istuttaa paikan kasvuolosuhteisiin sopivaa, monipuolista kasvilajistoa käyttäen, jollei ole perusteltua syytä säilyttää niitä luonnonmukaisena. Lisäksi kaavassa edellytetään, että pysäköintialueella pysäköintipaikat tulee nurmikivetä.

Tarkempi hulevesisuunnitelma toteutetaan jatkosuunnittelun aikana rakennuslupavaiheessa, mutta hulevesien viivytyksen periaatteet on selvitetty viitesuunnitelmassa. Pysäköintialueen uudistamisen yhteydessä on mahdollista toteuttaa rakenteellinen viivytysputkisto paikoitusalueelle tontin katto- ja pintavesien viivytystä varten. Viivytyssäiliö liitetään virtauksensäätökaivojen kautta kaupungin hulevesiverkostoon.

Olemassa olevan rakennuksen tavoin uudisrakennus tulee sijaitsemaan rinneessä, minkä johdosta nykyisiin maanalaisiin tiloihin on muodostunut kosteusongelmia. Uudisrakentamisessa kellareiden rakennustapa tarkistetaan ja kehitetään, jotta vältetään aiemmin havaittujen rakennusvirheiden toistuminen. Tavoitteena on päivittää rakennuksen eteläpuoleisen pihan korkoja, niin että pihalle valuvat ja kertyvät hulevedet eivät hakeudu rakennuksen eteläseinustalle, vaan ne ohjataan suunniteltuja tulvareittejä pitkin ja kohti viivytysputkistoa. Lisäksi hulevesiä ohjataan riittävin kallistuksin pois päin rakennuksesta ja rakennuksen ympärille toteutetaan salaojitus.

Vaikutukset ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen

Annetuilla meluntorjuntaa ja ilmanlaatua koskevilla kaavamääräyksillä luodaan edellytykset terveellisuuden ja viihtyisyyden vaatimusten täyttymiselle.

Sosiaaliset vaikutukset

Täydennysrakentaminen tarjoaa erinomaiset edellytykset lapsiperheiden asumiselle turvallisessa ja vehreässä ympäristössä lähellä palveluja ja harrastusmahdollisuuksia hyvien kulkuyhteyksien äärellä. Tavoitteena on mahdollistaa useiden perheasuntojen rakentaminen kaavamuutosalueella, jotta alueelle mahdollistetaan tulevaisuudessa monipuolinen väestörakenne. Uusien asuntojen asuntokanta ohjataan kaavamääräyksen siten, että tuetaan alueen sosiaalista monimuotoisuutta ja luodaan edellytyksiä pitkäaikaiselle asumiselle eri elämäntilanteissa. Tämä mahdollistaa myös suurempien asuntokuntien sijoittumisen alueelle ja kasvavien asuntokuntien säilymisen alueella.

Aluesarjojen väestöruutuaineiston (1 km x 1 km) tiedon perusteella alueella asui vuonna 2024 yhteensä n. 600 alle 15-vuotiasta lasta. Pitäjänmäen ja Konalan alueella sijaitsee suunnittelualueesta alle 700 metrin etäisyydellä 5 päiväkotia. Pitäjänmäen peruskoulu sijaitsee alle kilometrin etäisyydellä. Kaavaratkaisu ei muuta alueen olemassa olevia kävelyn reittiverkostoja eikä vaikuta puisto- tai virkistysalueiden kokoon tai käyttöominaisuuksiin.

Toteutus

Kaavaratkaisun toteuttaminen on mahdollista kaavan tultua voimaan.

Suunnittelun lähtökohdat

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017).

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia valtakunnallisia tavoitteita:

- huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta
- varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin
- sijoitetaan merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen

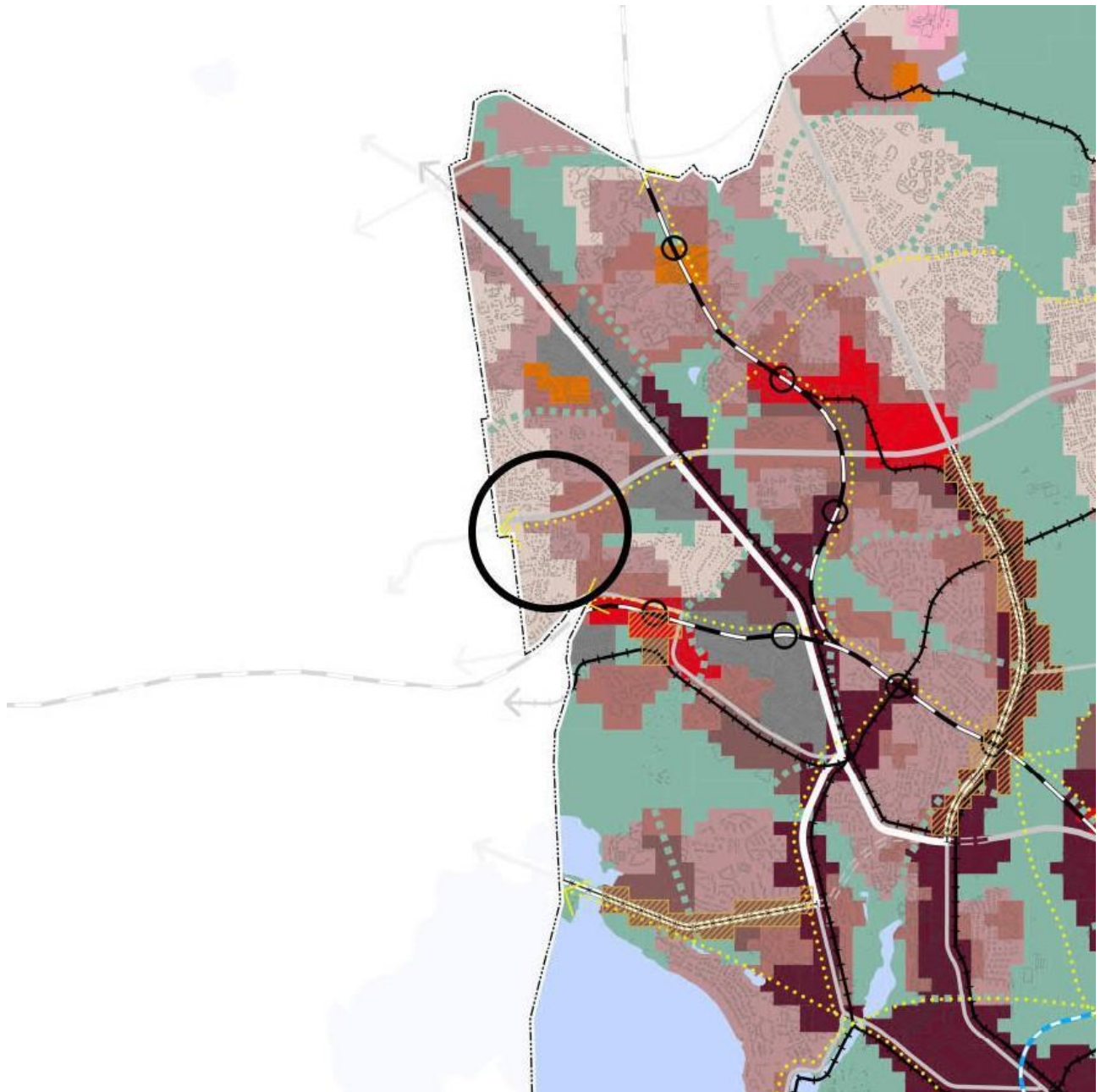
Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa Asemakaavan kuvaus.

Alueella voimassa olevat kaavat

Yleiskaavataso

Helsingin yleiskaava 2016 (tullut voimaan 5.12.2018):

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu pääosin asuntovaltaiseksi alueeksi A3 ja osittain asuntovaltaiseksi alueeksi A4. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.



Kuva: Ote Helsingin yleiskaavasta 2016

Helsingin maanalainen yleiskaava nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021):

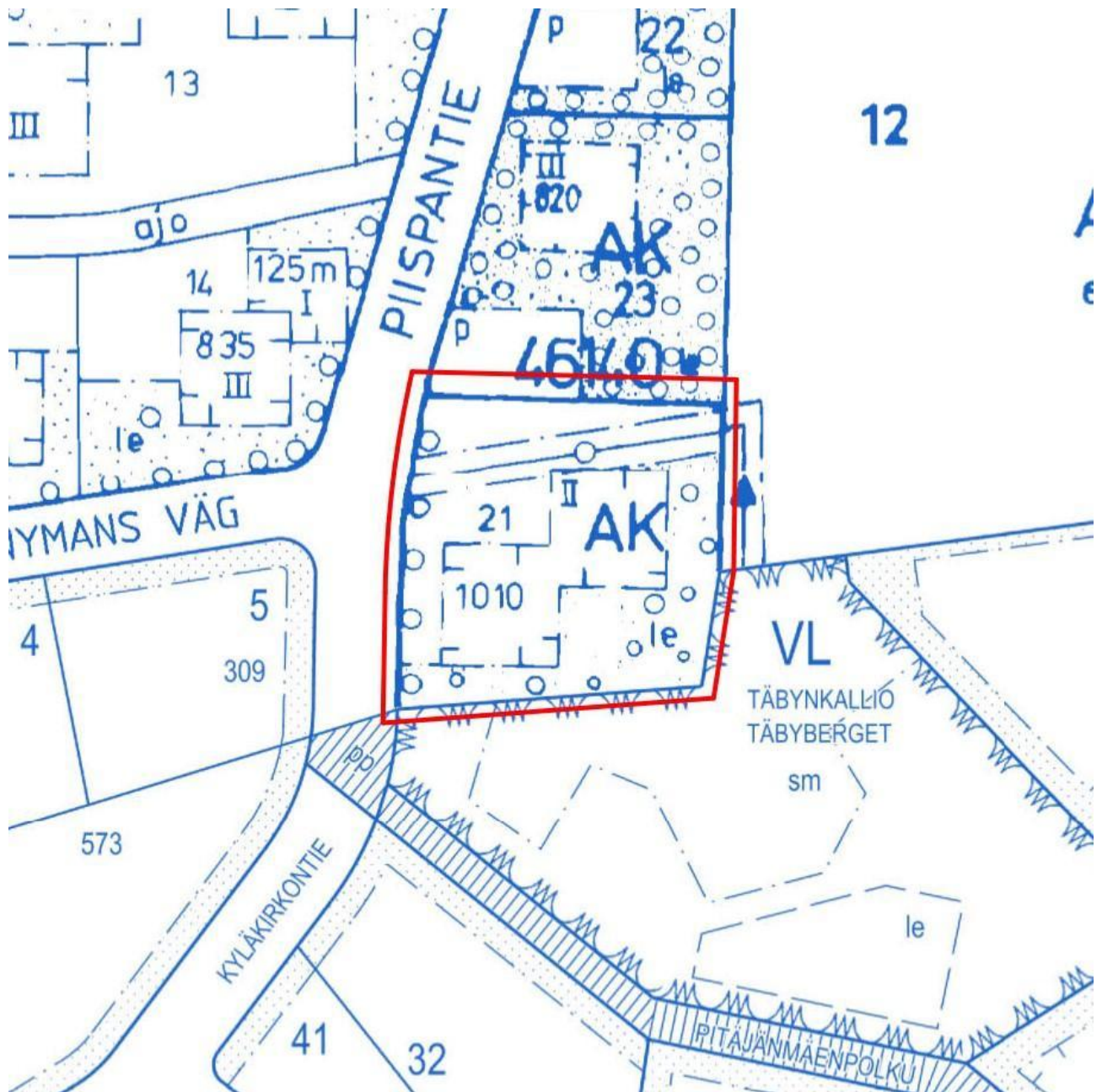
Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) alueelle ei ole osoitettu tilavarauksia. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavataso

Alueella voimassa olevat asemakaavat:

9792 (30.11.1990)

Voimassa olevassa asemakaavassa (1990) alue on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).



Kuva: Ote voimassa olevista asemakaavoista

Maanomistus

Helsingin kaupungilla ei ole maanomistusta korttelialueella. Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa.

Aluetta koskevat muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kunkin aiheen kohdalla.

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.6.2023.

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan tai haltijan hakemuksesta vuonna 2024. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

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

Viranomaisyhteistyö

Valmistelu on tehty yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen kanssa. Valmistelun aikana on tehty yhteistyötä lisäksi seuraavien viranomais-tahojen kanssa:

- Helen Sähköverkko Oy
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/Kaupunginmuseo

Viranomaisyhteistyötä on tehty erityisesti muuntamon sijoittamisen osalta ja Täbynkallion sekä kaavamuuostontin kaakkoisosaan sijoittuvan muinaismuiston osalta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) -aineiston esilläolo

Osallisille on ilmoitettu kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat sekä lehdessä (Helsingin uutiset) kaavoituksen vireilletulosta ja aineiston esilläolosta 8.1.2025–28.1.2025 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat
- Pitäjänmäen kirjastossa
- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa.

OAS-aineistoa koskevat mielipiteet ja kannanotot

Kirjallisia mielipiteitä saapui 7 kpl.

Osallisten mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluai-
neistosta kohdistuivat uudisrakennuksen kaupunkikuvaan ja korkeuteen, ilmas-
tovaikutuksiin liikennetarkaisuihin, rakentamisen mahdollisiin vaikutuksiin Tä-
bynkallion puistoalueeseen, naapuritaloyhtiön varastotilojen korvaavaan ratkai-
suun, alueen kiinteistöjen arvoon ja alueen kehitykseen.

Mielipiteissä esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaa-
vassa on kaavamääräyksiä koskien uudisrakennuksen arkkitehtuuria, ilmasto-
vaikutuksia sekä pysäköintiä.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanottoja saatiin seuraavilta viranomais- ja asiantuntijatahoilta:

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/Kaupunginmuseo
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala/Pelastuslaitos
- Telia Finland Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaupunginmuseon osalta olemassa olevan rakennuksen purkamisen perusteluihin, uudisrakennuksen korkeuteen ja kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin sekä muinaismuistolain rauhoittaman kiinteän muinaisjäännykseen. HSY:n kannanotto kohdistuu yleisiin vesijohtoihin ja viemäreihin ja Telia Company Oy:n tontilla sijaitsevaan valokuituputkeen, jakamossa sijaitseviin laitteisiin sekä kiinteistön poistumiseen Telian verkosta. Pelastuslaitoksen kannanotto kohdistuu ennen rakennusluvan jättöä laadittavaan palotekniseen suunnitelmaan. Helen Sähköverkko Oy lähettämä kannanotto koski Piispantie 8:n kiinteistössä sijainnutta alueellista jakelumuuntamoaa.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että saatujen kannanottojen tiedot on lähetetty hankkeelle tiedoksi ja keskusteltu ratkaisusta. Pelastusratkaisujen periaatteet on käyty läpi palotarkastajan kanssa. Kaavaan on määritetty muuntamoaa koskeva kaavamääräys sekä tehty tilavaus. Muinaismuiston aluerajaus on merkitty kaavakarttaan.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (AKL/MRL 65 §)

Kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä (AKL/MRL 65 §) 15.9.2025–14.10.2025. Kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon pituus on 30 päivää.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot seuraavilta tahoilta:

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/Kaupunginmuseo
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala/Pelastuslaitos
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

****Tätä selostusta täydennetään kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.****

Liitteet

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kuvat, kartat ja aineistot
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Ote ajantasa-asemakaavasta
 - Liikennemeluselvitys (Promethor) 28.3.2025
 - Hiilijalanjälkivertailu uudisrakentaminen ja peruskorjaus 27.6.2025
 - Piispantien alueen asemakaavoituksen vaiheet 14.8.2025
4. Viitesuunnitelma

Luettelo muusta suunnitelmaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
- Laine, S. 1996: Ensimmäisen maailmansodan aikainen maalinnoitus Helsingissä.
- Muistiot, Pelastuslaitoksen kommentit viitesuunnitelmiin 09.05.2025 ja 22.5.2025
- Asbesti- ja haitta-ainekartoitus 10.11.2018
- Julkisivujen ja parvekkeiden seurantakuntotutkimus 3.3.2017
- Putkistojen kuntotutkimus 23.12.2018
- Kattotarkastus 12.06.2019
- Viemärikartoitus 21.11.2018
- Energiatodistus 2018, 22.09.2022
- Purkutaustoitus 23.8.2024

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Heini Hiukka, arkkitehti, asemakaavoitus
Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, asemakaavoitus
Katariina Mäkinen, suunnitteluavustaja, kaavakartan ja aineistojen laatiminen
Eetu Saloranta, johtava liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu
Marianna Häkkinen, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat
Ville Mäntyniemi, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat
Harald Attila, maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu
Tom Qvisén, projektipäällikkö, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Muut viranomaiset ja asiantuntijat

Juha Korhonen, ympäristöasiantuntija
Heini Hämäläinen, kulttuuriympäristö/ tutkija

Hakijataho

Kiinteistö Oy Helsingin Piispantie 8

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Helsinki	Täyttämispvm	11.8.2025
Kaavan nimi	Piispantie 8		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	3.12.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	09112925
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1940	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1940

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,1940	100,00	2200	1,13	0,0000	1190
A yhteensä	0,1940	100,0	2200	1,13		1190
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-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,1940	100,00	2200	1,13	0,0000	1190
A yhteensä	0,1940	100,0	2200	1,13		1190
AK	0,1940	100,0	2200	1,13		1190
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



KANSIKUVA:
ARKKITEHTITOIMISTO HEIKKI VIIRI OY

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Asemakaavan muutos**

Pitäjänmäki, Piispantie 8

Helsinki

Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

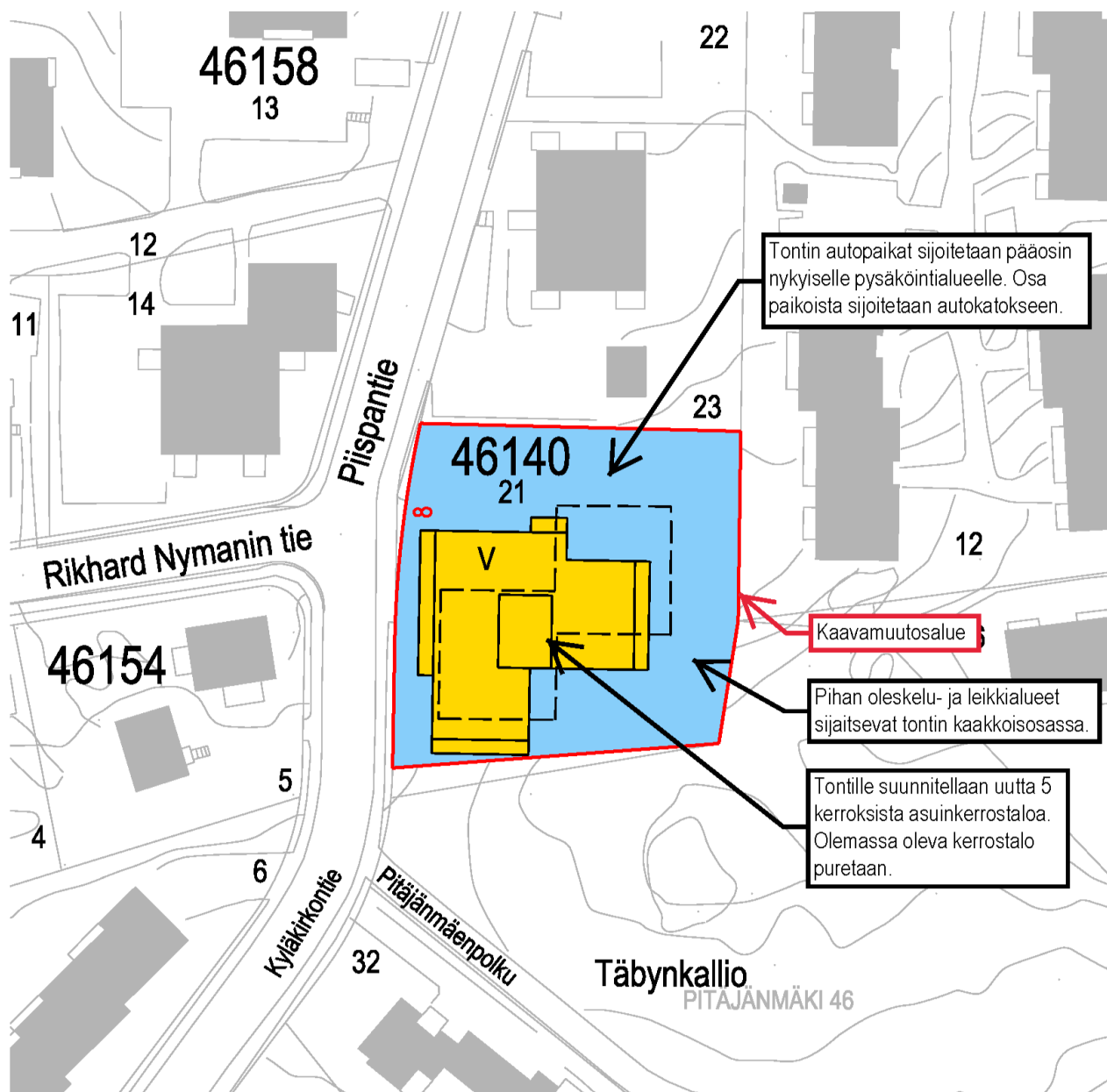
Projektinnumero 0000046
Diaarinumero HEL 2024-003015
ProjectWise-numero 0740_94

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

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

OAS-numero: 1734-00/24

Päiväys: 3.12.2024



Kuva: Kuva 1. Karttakuva suunnittelualueesta

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Pitäjänmäessä osoitteessa Piispantie 8 suunnitellaan uuden 5-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamista. Nykyinen asuinkerrostalo puretaan. Uudisrakennus tulee sijaistamaan pääosin nykyisen rakennuksen sijainnilla. Uudisrakennus sijoittuu rinteeseen, joten se hahmottuu etelän suuntaan pääosin nelikerroksisena.

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Piispantie 8:n tonttia, joka sijaitsee Pitäjänmäen länsiosassa Kehä I:n läheisyydessä. Tontti rajautuu etelässä Täbynkallion puistoalueeseen ja lännessä Piispantiehen. Tontin pohjois- ja länsipuolella on asuinkerrostalojen korttelialueita ja tontista lounaaseen Kyliäkirkontien varrella on asuinpienalojen korttelialueita.

Kaavaratkaisun tavoitteena on Piispantie 8:n tontin täydennysrakentaminen so-
vittaen uudisrakennus ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Tontin pääkäyttö-
tarkoitus säilyy nykyisellään. Lisäksi tarkastellaan tontin piha-alueiden liitty-
mistä Täbynkallion puistoon.

Kaavamuutoksen viitesuunnitelmassa pysäköintipaikat on sijoitettu piha-alueelle
maantasoon pääosin nykyisten pysäköintialueen kohdalle ja osa autopaikoista
autokatoksiin. Tonttiliittymä on tontin koillisosassa. Jätekeräyspiste sijaitsee vii-
tesuunnitelmassa tontin luoteisosassa Piispantien läheisyydessä.

Osallistuminen ja aineistot

Esittelyvideo kaavamuutoshankkeen lähtökohdista ja viitesuunnitelmasta on
katsottavissa osallistumis- ja arviointisuunnitelman esilläoloajan Helsingin kau-
punkiympäristön toimialan viralliselta Youtube-kanavalla osoitteessa
<https://bit.ly/kymp-youtube>.

Valmisteluaineisto on nähtävillä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavan valmisteluaineistoon (viite-
suunnitelma) voi tutustua 8.1.2025–28.1.2025 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat
- Pitäjänmäen kirjastossa, Jousipolku 1, 00370 Helsinki.

Aineistosta voi esittää mielipiteitä

Mielipiteet aineistosta pyydetään esittämään viimeistään 28.1.2025.

Kirjalliset mielipiteet tulee esittää

- sähköpostitse osoitteeseen helsinki.kirjaamo@hel.fi tai
- postitse osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099
HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo,
Pohjoisesplanadi 11–13, puhelinnumero: 09 310 13700).

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia
etukäteen.

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

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa
09 310 22111 ja verkossa <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/asiakaspalvelu>.
Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8. Tarkistathan asiakaspalvelu-
pisteen aukiolon. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

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
 - o Helsingin Yrittäjät ry
 - o Helsingin seudun pyöräilijät ry
 - o Pitäjänmäki-seura ry
 - o Pajamäki-seura
- viranomais- ja asiantuntijatahot
 - o Helen Oy
 - o Helen Sähköverkko Oy
 - o Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
 - o Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - o Helsingin vammaisneuvosto
 - o Helsingin vanhusneuvosto
 - o kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/Kaupunginmuseo
 - o sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala/Pelastuslaitos
 - o keskushallinto
- kaupunkiympäristön toimiala.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa seuraaviin:

- vaikutukset kaupunkikuvaan
- vaikutukset luontoon
- vaikutukset kulttuuriperintöön
- vaikutukset liikenteeseen
- vaikutukset ilmastomuutokseen sopeutumiseen

Valmistelun yhteydessä laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Vaikutusten arvioinnissa käytetään hyödyksi Museoviraston arkeologiset kohteet rekisteriä sekä Sirkku Laineen Helsingin kaupungin rakennusviraston inventointia: Ensimmäisen maailmansodan aikainen maalinnoitus Helsingissä (1996:3) sekä Konalan ja Pitäjänmäen aluesuunnitelmaa 2019–2027 (Helsingin kaupunki 2018).

Suunnittelun taustatietoa

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa.

Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan tai haltijan hakemuksesta.

Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen tontinomistajan ja/tai hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Alueella on voimassa asemakaava tai asemakaavat 9792 (30.11.1990).

Voimassa olevassa asemakaavassa (1990) alue on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Alueella on voimassa Helsingin yleiskaava 2016 (tullut voimaan 5.12.2018). Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu pääosin asuntovaltaiseksi alueeksi A3 ja osittain asuntovaltaiseksi alueeksi A4.

Tontilla sijaitsee yksi asuinkerrostalo, joka tällä hetkellä on pois käytöstä rakennuksen huonon kunnon takia. Rakennuksessa on kaksi asuinkerrosta ja yksi maanpäällinen kellarikerros. Tontin leikki- ja oleskelualue sijaitsee tontin kaakkoisosassa. Asukaspysäköinti sijaitsee tontin pohjoisosassa. Kaavamuutosalueen ympäristössä on asuinkerrostaloja ja -pientaloja. Suunnittelualue sijoittuu Täbynkallion lähivirkistysalueen osan viereen, jossa sijaitsee muinaismuistolaita rauhoitettuja ensimmäisen maailmansodan aikaisia linnoituslaitteita.



Kuva: Alueen lähtökohdat ja nykytilanne. Kaavamuutosalue rajattu kuvaan yhteisellä punaisella viivalla.

Suunnittelijoiden yhteystiedot

Maankäyttö

Heini Hiukka (heini.hiukka@hel.fi)
arkkitehti, asemakaavoitus, p. 0931024569

Liikenne

Eetu Saloranta (eetu.saloranta@hel.fi)
liikenneinsinööri, p. 0931020498

Teknistaloudelliset asiat

Marianna Häkkinen (marianna.hakkinen@hel.fi)
projektipäällikkö, p. 0931052853

Teknistaloudelliset asiat

Ville Mäntyniemi (ville.mantyniemi@hel.fi)
projektipäällikkö, p. 0931052614

Julkiset ulkotilat, maisema

Harald Arlander (harald.arlander@hel.fi)
maisema-arkkitehti, p. 0931042146

Helsingissä 3.12.2024

Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö

Koivusaari-Lauttasaari -tiimi

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2024 tontin omistajan tai haltijan hakemuksesta. Suunnittelusta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa vuonna 2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

OAS-vaiheen aineisto on nähtävillä 8.1.2025–28.1.2025. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat sekä lehdessä (Helsingin uutiset).

Nähtävillä olevasta aineistosta on mahdollisuus esittää mielipiteitä.

Ehdotus

Kun suunnittelu etenee, valmistellaan kaavaehdotus. Kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset. Kaavaehdotuksesta on mahdollisuus tehdä muistutus. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaehdotuksesta.

Kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Muistutukset, lausunnot ja tarkistettu kaavaehdotus käsitellään kaupunkiympäristölautakunnassa arviolta loppuvuonna 2025. Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä lähetetään tieto niille, jotka ovat muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa.

Hyväksyminen

Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta. Tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana.

Muutoksenhaku ja voimaantulo

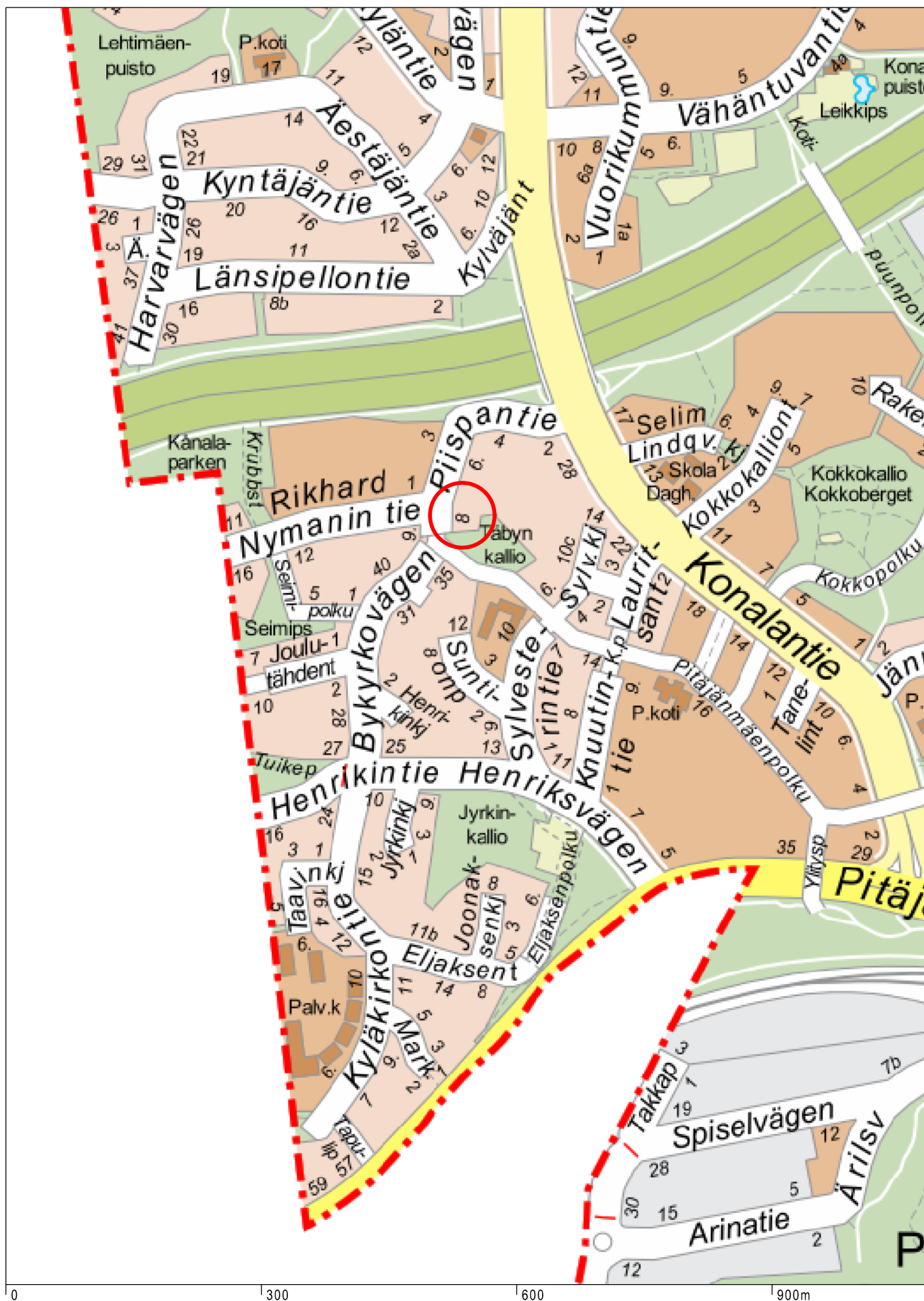
Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.

Helsinki

**Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus**

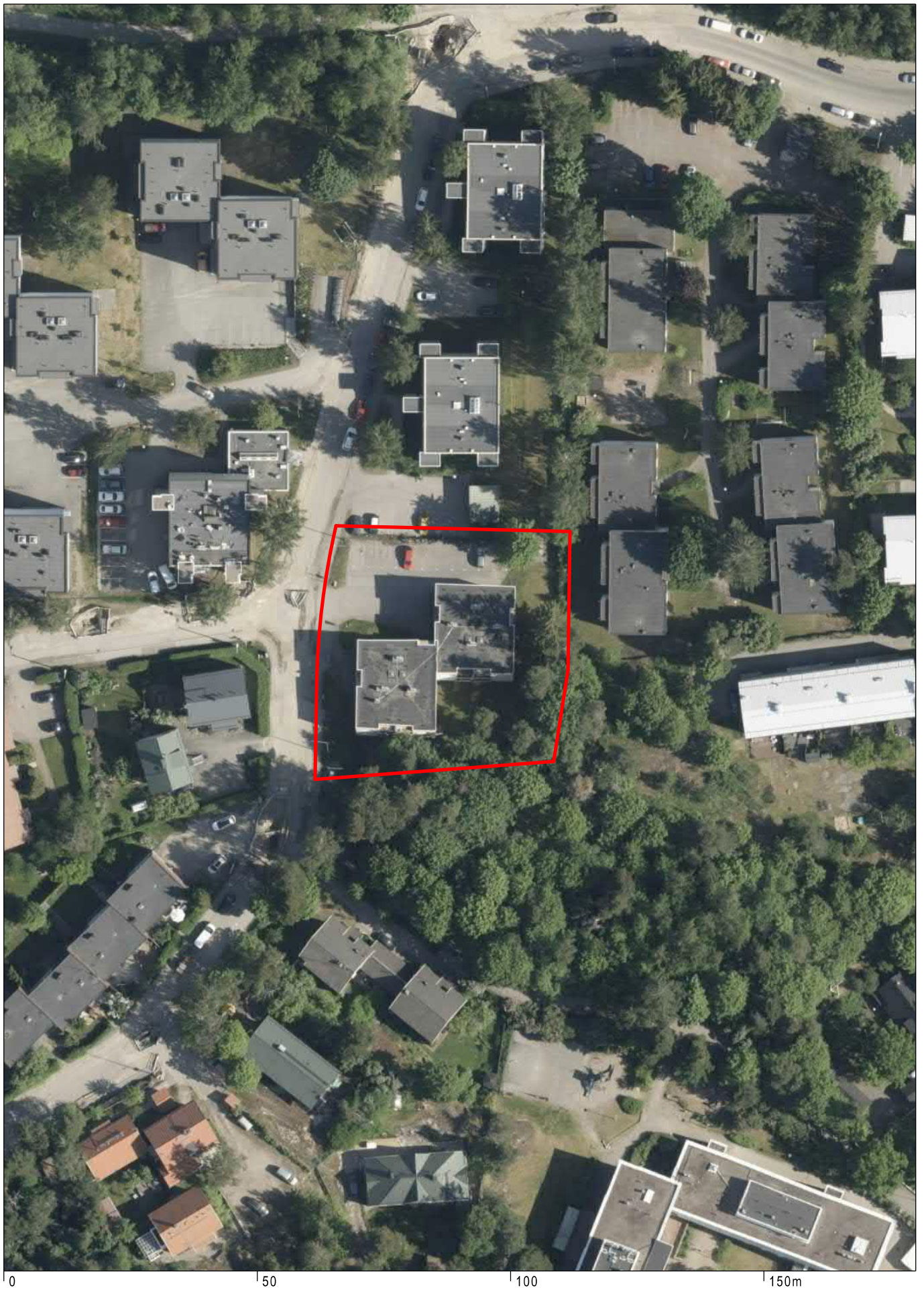
Työpajankatu 8
00580 Helsinki
PL 58212
00099 Helsingin kaupunki

www.hel.fi



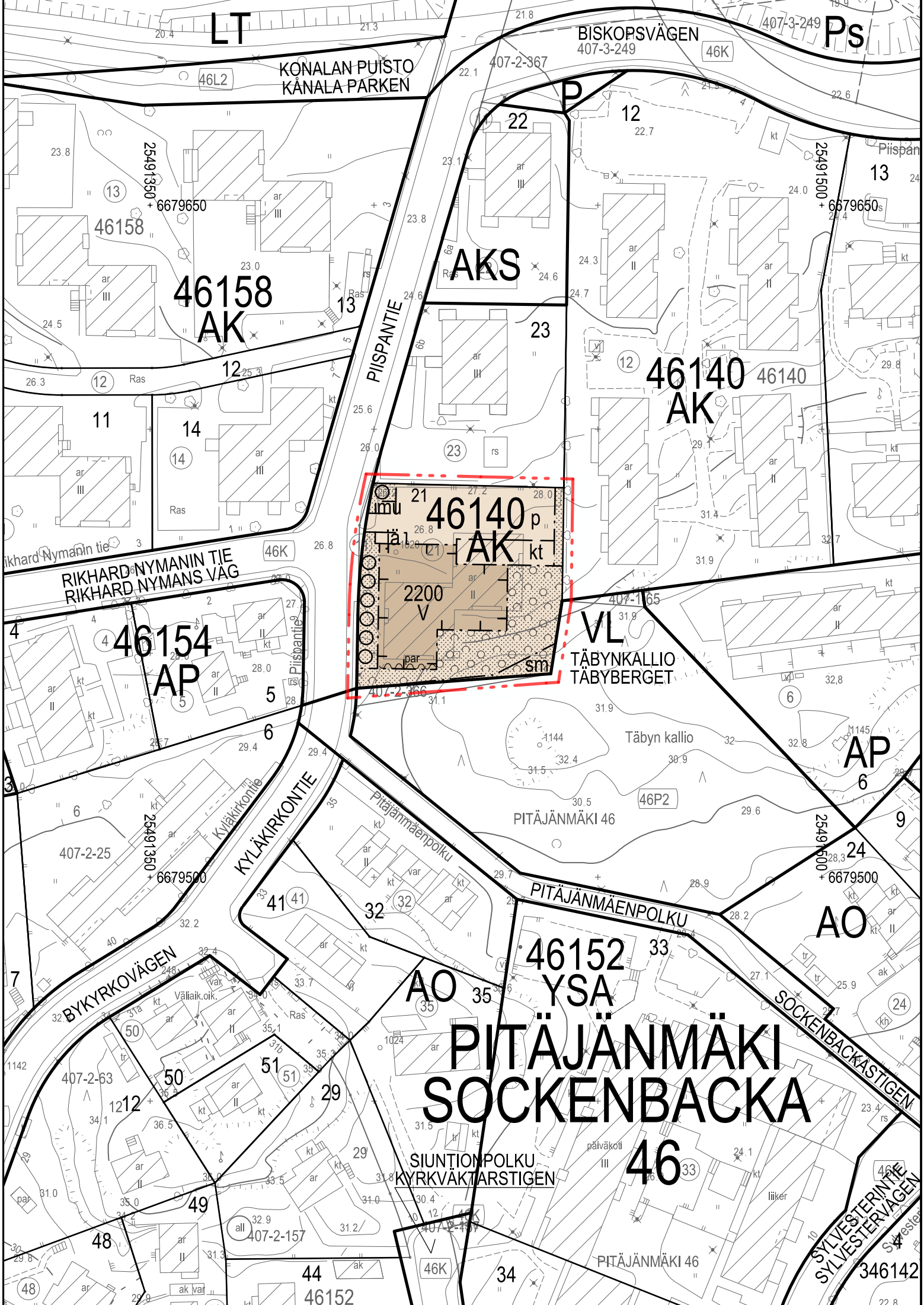
Sijaintikartta
Pitäjänmäki, Piispantie 8

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



Ilmakuva
Pitäjänmäki, Piispantie 8

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



LT

KONALAN PUISTO
KÄNÄLA PARKEN

BISKOPSVÄGEN
407-3-249

Ps

46158
AK

AKS

46140
AK

46154
AP

46140
AK

VL
TÄBYNKALLIO
TÄBYBERGET

AP

AO

46152
YSA

AO

PITÄJÄNMÄKI
SOCKENBACKA

46

SIUNTIONPOLKU
KYRKVAKTARSTIGEN

SOCKENBACKASTIGEN

SYLVESTERINTIE
SYLVESTERVÄGEN

46152

346142

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



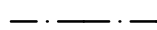
Asuinkerrostalojen korttelialue.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



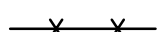
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

46

Kaupunginosan numero.

46140

Korttelin numero.

21

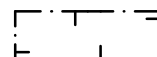
Ohjeellisen tontin numero.

2200

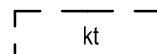
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

V

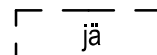
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



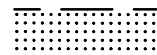
Rakennusala.



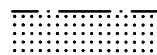
Katoksen rakennusala, sijainti ohjeellinen.



Kierrätyspisteen tai jätteen syväkeräysastioille varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.



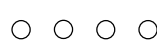
Istutettava alueen osa, sijainti ohjeellinen.



Istutettava alueen osa.



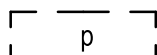
Puin ja pensain istutettava alueen osa.



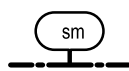
Istutettava ja tarvittaessa uudistettava puu- tai pensasrivi.

○

Istutettava puu.

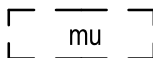


Pysäköintipaikka, sijainti ohjeellinen.

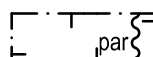


Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuisto lailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös.

Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.



Muuntamon rakennusala, sijainti ohjeellinen.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiseen rakennuksen seinään ei saa sijoittaa parvekkeita.

Rakennusoikeus ja tilojen käyttö

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Kaikki asumisen aputilat, yhteistilat sekä varasto-, huolto-, tekniset- ja pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi.

Ilmanvaihtokonehuoneen saa sijoittaa suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle. Katolle sijoitettavan ilmanvaihtokonehuoneen on oltava julkisivulinjasta sisäänvedetty ja osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Tontin asuntojen kerrosalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa asuintoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 60 h-m². Lisäksi 75 % yksioista tulee toteuttaa asuintoina, joiden pinta-ala on vähintään 30 h-m².

Porrashuoneen 15 k-m²/ porrastaso ylittävän osan saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että ratkaisu lisää porrashuoneen ja porrastanteen luonnonvalon määrää, viihtyisyyttä ja porrashuoneessa on valoaukko. Porrashuoneen ikkunan valoaukkoalan on oltava vähintään 10% porrashuoneen alasta tasoitain.

Tontilla tulee varautua alueellisen muuntamo- ja teetilan sekä niihin liittyvien riittävien pystykuilujen rakentamiseen.

Kaupunkikuva ja rakentaminen

Maantasokerroksen julkisivun tulee poiketa muiden kerrosten julkisivusta värin, materiaalin tai pintakäsittelyn osalta.

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

Porrashuoneeseen on oltava sisäänkäynti sekä pysäköintialueen että pihan puolelta.

Rakennuksen julkisivujen on oltava graafista betonia, paikalla muurattua tiiltä tai puuverhoiltuja. Julkisivujen on oltava vaaleita tai lämpimiä maavärejä.

Ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden, kuten lasikaiteiden, koko, sijoitus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että lintujen törmäminen lasiin minimoidaan.

Parvekkeet saavat ulottua rakennusalan rajan yli enintään 2 metriä.

Pihat ja ulkoalueet

Tonttia ei saa aidata puiston puolelta. Liittyminen puistoon tai toiseen tonttiin tulee toteuttaa saumattomasti.

Puistoalueet muodostavat tontin pihan kanssa saumattoman kokonaisuuden, joka tulee suunnitella ja hoitaa niin, että sen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy.

Rakentaminen tulee toteuttaa tontilta käsin. Rakentaminen ei saa aiheuttaa Täbynkallion alueella puuston kaatamista.

Pysäköintialueella pysäköintipaikat tulee nurmikivetä.

Ympäristötekniikka

Rakennusten ilmanotto tulee järjestää tehokkaasti suodatettuna. Tuloilmanottoa ei saa järjestää Kehä I:n puolelta.

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet sekä oleskeluparvekkeet ja -terassit tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

Ilmastonmuutos – hillintä ja sopeutuminen

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

Autokatoksiin tulee rakentaa viherkatto.

Liikenne ja pysäköinti

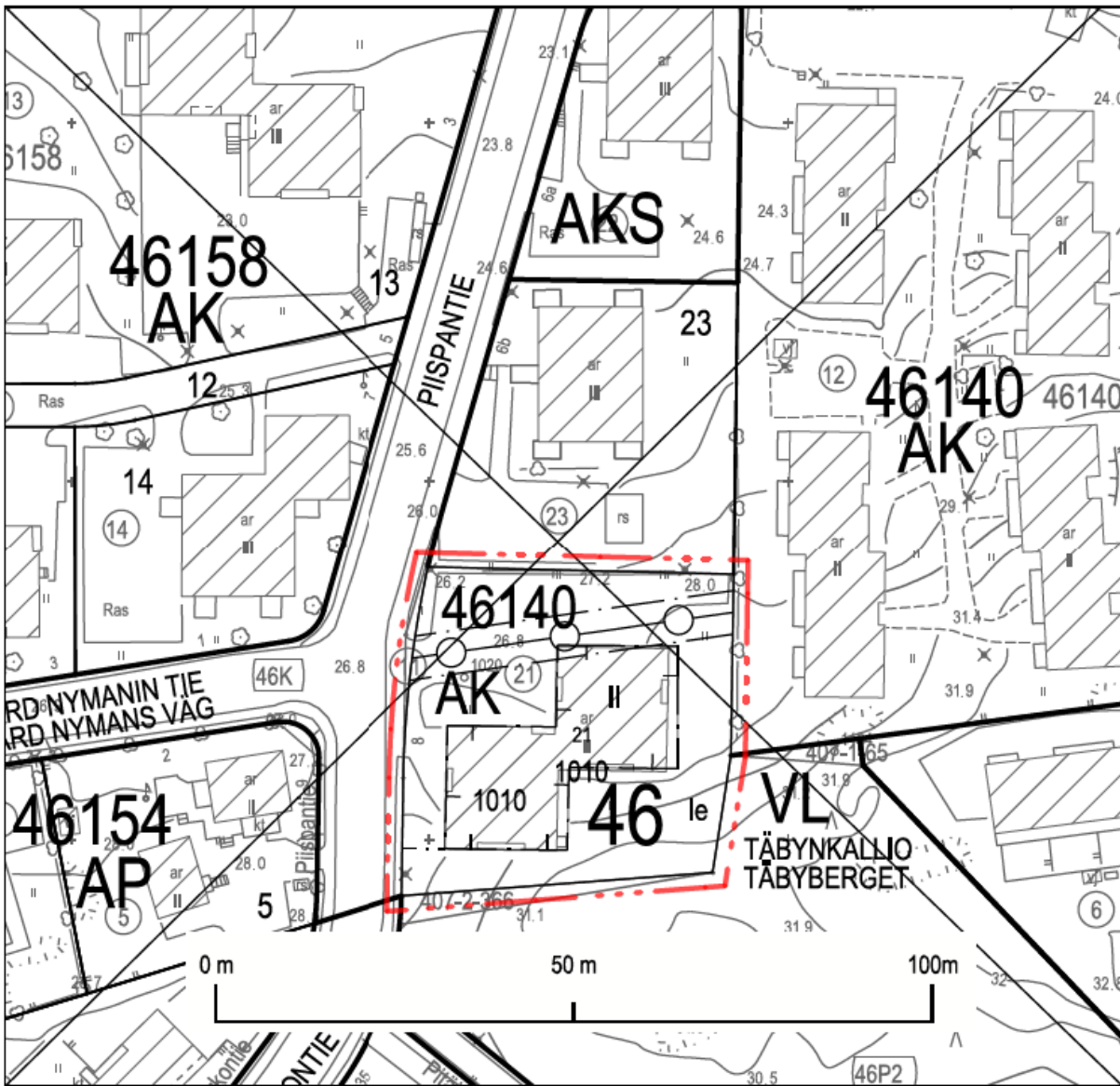
Autopaikkojen määrät ovat:
-asuinkerrostalot vähintään 1 ap/ 280 k-m²
asuinkerrosalaa

Pyöräpaikkojen määrät ovat:
-1 pp/ 30 k-m². Näistä paikoista vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin tai lukittaviin pyöräkatoksiin pysäköintialueiden yhteyteen.
-vieraspysäköinti vähintään 1 pp/ 1000 k-m² sisäänkäyntien läheisyyteen

Tontin vieraspaikat saa sijoittaa katualueelle.

Tonttijako

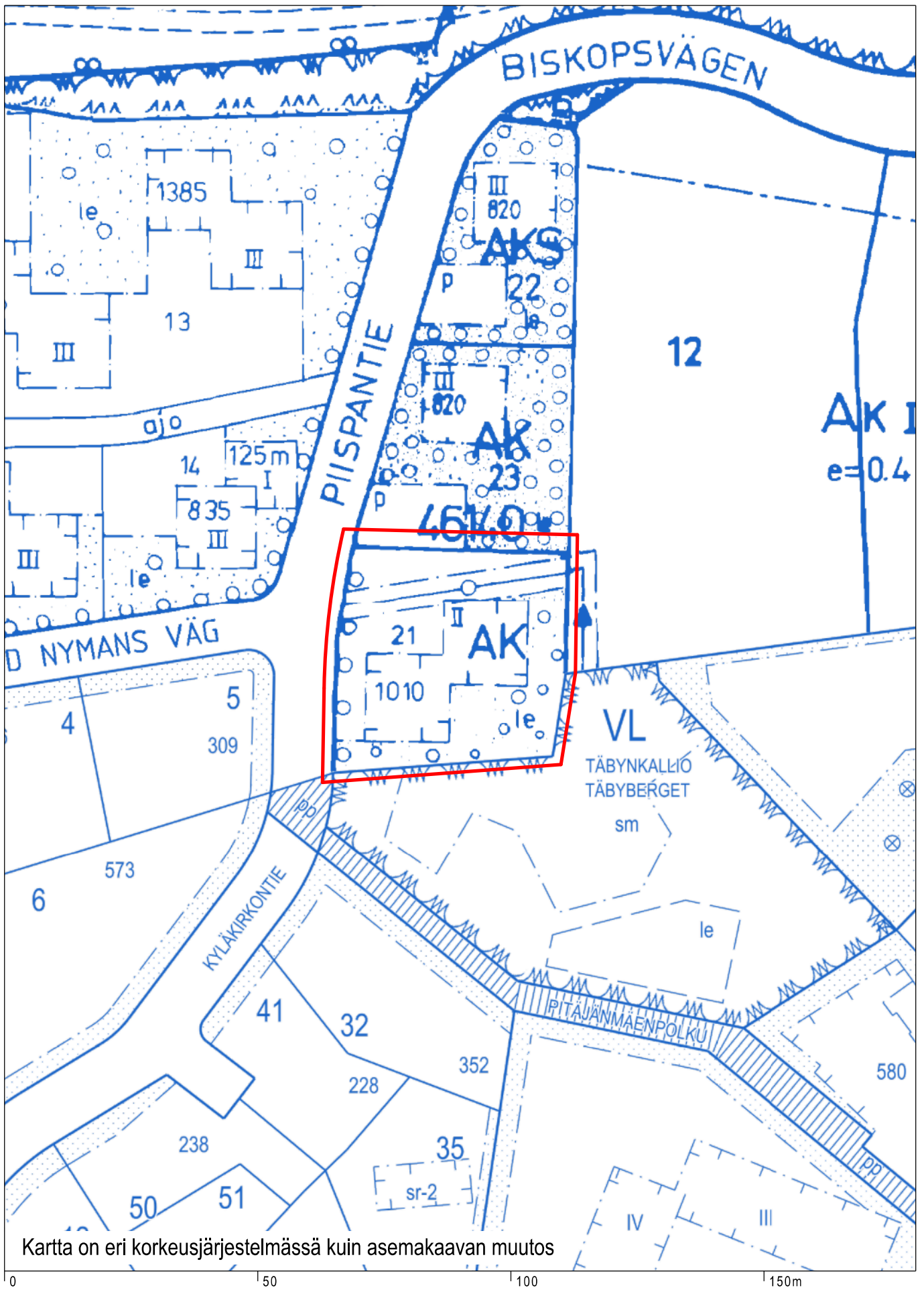
Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Yhdistelmä asemakaavoista, jotka asemakaavan muutos nro 12925 voimaantullessaan kumoaa.
 Sammanställning av de detaljplaner som upphävs då detaljplaneändringen nr 12925 träder i kraft.

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

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.
 Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.



Ote ajantasa-asemakaavasta
Pitäjänmäki, Piispantie 8

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus

Liikennemeluselvitys

Asemakaavan muutos, Piispantie 8, Helsinki

Tilaaja:

Sato Oyj

Jarkko Liuska

Liikennemeluselvitys

Kohde:

Asemakaavan muutos, Piispantie 8, Helsinki

Raportin numero:

PR12118-Y01

Raportin päiväys:

28.3.2025

Kirjoittajat:

Eliisa Saarela

sp. eliisa.saarela@promethor.fi

Tarkastanut:

Olli Laivoranta, DI

puh. 041 506 3418

sp. olli.laivoranta@promethor.fi

Sisällysluettelo

1	Yleistä	5
2	Kohteen sijainti ja ympäristö	6
3	Melutason tavoitearvot	7
	3.1 Ohjearvot.....	7
	3.2 Oleskeluparvekkeen toteutettavuus.....	7
4	Laskentamenetelmät ja lähtötiedot	8
	4.1 Laskentaohjelma ja -asetukset	8
	4.2 Maastomalli ja rakennukset	8
	4.3 Liikennetiedot – tieliikenne	9
5	Laskentatulokset	10
	5.1 Melutaso ulkoalueilla	10
	5.2 Asuinrakennusten ulkovaippaan kohdistuva melutaso	10
	5.3 Suositukset ulkovaipan äänitasoerovaatimuksille	10
	5.4 Asuinhuoneistojen avautuminen	11
	5.5 Oleskeluparvekkeiden ääniolosuhteet.....	11
6	Epävarmuustarkastelu	12
7	Lähteet	12

Liitteet:

- Liite 1 Ulkoalueiden päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22-7}$ nykyisellä maankäytöllä ja nykyliikenteellä (V0).
- Liite 2 Ulkoalueiden päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22-7}$ nykyisellä maankäytöllä ja ennusteliikenteellä (V0+).
- Liite 3 Ulkoalueiden päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22-7}$ suunnitellulla maankäytöllä ja ennusteliikenteellä (V1).
- Liite 4 Suunnitellun rakennuksen ulkovaippaan kohdistuva päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22-7}$ ennusteliikenteellä.
- Liite 5 Suunnitellun rakennuksen ulkovaippaan kohdistuva päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22-7}$ ennusteliikenteellä 3D-viistokuvina.

1 YLEISTÄ

Tässä selvityksessä tarkastellaan liikenteen aiheuttamaa melutasoa ja sen vaikutuksia asemakaavan muutoskohteessa Piispantie 8, Helsingissä. Tarkasteltavan tontin pääkäyttötarkoitus säilyy nykyisellään.

Meluselvitys on tehty laskennalliseen mallinnukseen perustuen Helsingin kaupungin liikennemeluselvityksen laadintaohjetta noudattaen [1]. Melutasojen tarkastelussa ja äänitasoerovaatimussuositusten määrittämisessä on käytetty meluselvityksen laadintaohjeessa esitettyjä tavoitearvoja.

Kaava-alueen melutasoja on tarkasteltu laskennallisesti nykyliikenteen ja vuoden 2040 ennusteliikenteen tiedoilla. Laskennalla on määritetty ulkoalueiden melutaso ja meluntorjunnan tarve sekä suositukset rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimuksille ja parvekkeiden äänitasoeroluvuiksi.

Selvityksen tilaaja on Sato Oyj, yhteyshenkilönä Jarkko Liuska. Selvityksen laadintaan ovat osallistuneet Eliisa Saarela ja Olli Laivoranta Promethor Oy:stä.

3 MELUTASON TAVOITEARVOT

Melutason tavoitearvot perustuvat Helsingin kaupungin meluselvityksen laadintaohjeeseen [1].

3.1 Ohjearvot

Melutasoja verrataan valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 annettuihin melutason ohjearvoihin [2]. Ohjearvot on annettu erikseen päiväajan (klo 7–22) ja yöajan (klo 22–7) melutasoille.

Ulko-oleskelualueiden päiväajan ohjearvo on 55 dB(A). Tässä selvityksessä sovelletaan vanhan asuinalueen yöajan ohjearvoa 50 dB(A).

Julkisivujen äänitasoerovaatimussuosituksien ΔL määrittämiseen sovelletaan asuinhuoneiden osalta päiväajan 35 dB(A) ja yöajan 30 dB(A) sisätilan ohjearvoja. Liike- ja toimistohuoneissa voidaan soveltaa päiväajan ohjearvoa 45 dB(A).

Raideliikenteen aiheuttaman sisämelun enimmäistason suositusarvona sovelletaan enimmäisäänitasoa $L_{Amax} \leq 45$ dB. Tavoitteena on, että L_{Amax} 45 dB ei ylitä yöaikaan lepoon ja nukkumiseen käytettävissä tiloissa. Yksittäinen äänekäs tapahtuma ei vielä tarkoita suositusarvon ylitystä, vaan sallittuja ylityksiä voi olla muutamia.

3.2 Oleskeluparvekkeen toteutettavuus

Meluselvityksen laatimisolueen mukaan oleskeluparvekkeet, jotka sijoittuvat yli 52 dB(A) päivämelun tai 47 dB(A) yömelun (julkisivuun kohdistuva melutaso ilman heijastusta) julkisivuille, tulee suojata parvekelasituksen avulla. Parvekkeilla, joihin kohdistuva melutaso on välillä 52–64 dB(A), meluntorjunta on mahdollista toteuttaa tavanomaisella parvekelasituksella.

Voimakkaan melutason julkisivuille, joihin kohdistuu 65–69 dB(A) päivämelutaso tai 60–64 dB(A) yömelutaso, ei suositella oleskeluparvekkeita.

4 LASKENTAMENETELMÄT JA LÄHTÖTIEDOT

4.1 Laskentaohjelma ja -asetukset

Mallinnus tehtiin laskentaohjelmalla Datakustik CadnaA 2025 käyttäen yhteispohjoismaisia tieliikenne-, raideliikenne- ja ympäristömelumalleja. Laskentaohjelmassa maastomalli syötetään ohjelmaan kartta- ja paikkatietotiedostoja käyttäen, jolloin maasto muodostuu kolmiulotteisesti. Ohjelmaan voidaan antaa lisäksi syöttötietoina mm. laskenta-alueen maastopinnat ja suunnitellut melusuojaukset.

Laskennassa käytetään lähtötietoina liikennetietoja, joiden perusteella määritetään melulähteiden ns. lähtömelutasot. Lähtötasojen perusteella määritetään äänilähteiden aiheuttama äänenpainetaso tarkastelupisteissä erilaiset ääntä vaimentavat ja vahvistavat tekijät huomioiden. Tekijöinä huomioidaan mm. geometrinen leviäminen, este- ja maavaimennus sekä heijastukset erilaisista pinnoista.

Käytetyt laskenta-asetukset ovat meluselvityksen laadintaohjeen mukaiset. Melulaskentojen laskentaruudukon kokona on käytetty 3 m × 3 m ja melutason laskentaetäisyytenä 1500 m. Rakennukset ovat heijastavia absorptiokertoimella 0,21. Ulkoalueiden melutasot on laskettu 2 m korkeudelle maanpinnasta ja ulkovaippaan kohdistuvat tasot pystysuunnassa kerroksittain 3 m välein. Laskennassa on otettu huomioon toisen kertaluvun heijastukset.

4.2 Maastomalli ja rakennukset

Maastomallina laskennoissa on käytetty Maanmittauslaitoksen 2 m x 2 m ja 10 m x 10 m korkeuspisteaineistoa. Akustisena kovuutena raitioiteille, teille, liikerakennuksille ja pysäköintialueille on käytetty arvoa 0 (kova). Piha-alueet on mallinnettu 5 m x 5 m ruudukkona joka toinen ruutu kovana ja joka toinen ruutu pehmeänä. Muu maasto on mallinnettu pehmeänä (akustisen kovuuden arvo 1).

Nykyisten rakennusten korkeudet ja sijainnit on huomioitu Helsingin kaupungin kantakartta-aineiston mukaan. Suunniteltu maankäyttö on huomioitu tilaajalta 25.3.2025 saadun suunnitelmamateriaalin mukaisesti.

4.3 Liikennetiedot

Ympäristön teiden tieliikennetiedot on saatu Helsingin kaupungilta 12.3.2025 (Annika Rantala, liikenneinsinööri). Tieliikennetiedot on esitetty taulukossa 1. Melutasojen laskennat suunnitellulla massoittelulla on tehty käyttäen ennusteliikennetietoja ennusteliikennemäärien ollessa nykyliikennemääriä suurempia. Liikenteen päivä- ja yöajan jakaumatietona on käytetty Helsingin kaupungin meluselvitysohjeessa esitettyjä katuluokitukseen perustuvia jakaumia. Rautatien sijaitessa yli 600 metrin etäisyydellä tarkastelukohteesta, sen vaikutus melutasoihin on arvioitu merkityksettömäksi, eikä sitä ole otettu huomioon melumallinnuksessa.

Taulukko 1. Laskennassa käytetyt tieliikennetiedot

Tieosuus	KAVL, nykytilanne [ajon/avr]	KAVL, ennuste v. 2040 [ajon/avr]	Raskaan liikenteen osuus, nyky [%]	Raskaan liikenteen osuus, ennuste [%]	Nopeus- rajoitus [km/h]	Katuluokka
Kehä I (Vihdintiestä länteen)	94 000	115 000	6	6	60/80	Moottoriväylä
Konalantie (Pitäjänmäentie – Jännetie)	8 500	10 000	7	7	40	Alueellinen kokoojaku
Konalantie (Jännetie – Kehä I)	8 100	9 500	7	7	40	Alueellinen kokoojaku
Piispantie (Konalantie Rikhard Nymanin tie)	400	500	1	1	30	Asuntokatu
Piispantie (Rikhard Nymanin tie – Kyläkirkontie)	200	200	1	1	30	Asuntokatu
Rikhard Nymanin tie	100	100	1	1	30	Asuntokatu

5 LASKENTATULOKSET

5.1 Melutaso ulkoalueilla

Tässä selvityksessä ulko-oleskelualueiden melutasoja verrataan valtioneuvoston päätöksen päiväajan ohjearvoon $L_{Aeq,7-22} \leq 55$ dB(A) ja yöajan ohjearvoon $L_{Aeq,22-7} \leq 50$ dB(A).

Melukarttaliitteissä 1 ja 2 on esitetty ulkoalueiden melutasot nykyisellä maankäytöllä nyky- ja ennusteliikennemäärillä. Melukarttojen perusteella liikennemäärän kasvu vuoden 2040 ennustetilanteeseen nostaa melutasoja noin 1 dB, mutta molemmissa tilanteissa päiväajan keskiäänitaso on pääosalla tarkasteltavan kiinteistön piha-alueesta alle 55 dB(A). Yöajan keskiäänitaso on alle 50 dB(A) koko tarkasteltavan kiinteistön alueella.

Melukarttaliitteessä 3 on esitetty ulkoalueiden melutasot suunnitellun rakennusmassan kanssa vuoden 2040 ennusteliikennemäärillä. Suunniteltu rakennusmassa ei muuta olennaisesti tilannetta. Suunnitellun asuinrakennuksen ulko-oleskelualueilla päivä- ja yöajan ohjearvot täyttyvät (alittuvat). Erillistä meluntorjuntaa ei tarvita.

5.2 Asuinrakennusten ulkovaippaan kohdistuva melutaso

Liitteissä 4 ja 5 on esitetty suunnitellun rakennuksen ulkovaippaan kohdistuvat päivä- ja yöajan keskiäänitasot. Suunnitellun rakennuksen ulkovaippaan kohdistuva päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan 62 dB(A). Liitteen 5 viistokuvien perusteella suurimmat melutasot kohdistuvat rakennuksen ylimpiin osiin ja muodostuvat Kehä I:n tieliikennemelusta. Suurin rakennukseen kohdistuva yöajan keskiäänitaso on 55 dB(A).

Lähimmän rautatien sijaitessa yli 600 metrin etäisyydellä kohteesta, raideliikenne ei aiheuta merkittävää melua.

5.3 Suositukset ulkovaipan äänitasoero vaatimuksille

Ulkovaipan äänitasoerotarve ΔL_A lasketaan ulkovaippaan kohdistuvan ja sisällä sallitun melutason erotuksena. Asuinhuoneessa sisällä sallittavan keskiäänitason ohjearvo on päivällä 35 dB(A) ja yöllä 30 dB(A).

Ulkovaipan äänitasoerotarpeen määrittää liikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso.

Äänitasoerotarve ilman varmuusvaraa on suurimmillaan 27 dB ($62 - 35 = 27$).

Ympäristöministeriön asetuksessa 360/2019 [3] on esitetty, että asuinrakennuksen ulkovaipan ääneneristävyys on suunniteltava ja toteutettava melualueilla siten, että ääneneristävyys on vähintään 30 desibeliä. **Vähimmäisvaatimuksen ollessa edellä määritettyä**

ääneneristävyystarvetta suurempi, erillisen ulkovaipan äänitasoerovaatimuksen esittäminen kaavamääräyksenä ei ole tarpeen.

5.4 Asuinhuoneistojen avautuminen

ELY-keskuksen ohjeen mukaan päiväajan keskiäänitason ylittäessä julkisivulla 65 dB(A), tulee asuntojen aueta myös suuntaan, jossa ohjearvot täyttyvät (ns. läpitalon huoneisto) [4]. Kohteessa ulkovaippaan kohdistuva päiväajan keskiäänitaso alittaa 65 dB(A) kaikilla julkisivuilla. Näin ollen **asuinrakennusten huoneistot voivat avautua melun näkökulmasta katsottuna vapaasti kaikkiin suuntiin.**

5.5 Oleskeluparvekkeiden ääniolosuhteet

Liitteiden 4 ja 5 mukaan rakennuksen parvekkeisiin kohdistuu suurimmillaan 62 dB(A) päiväajan keskiäänitaso ja 55 dB(A) yöajan keskiäänitaso.

Helsingin kaupungin meluselvityksen laatimisohteen mukaan oleskeluparvekkeet, jotka sijoittuvat yli 52 dB(A) päivämelun tai 47 dB(A) yömelun (julkisivuun kohdistuva melutaso ilman heijastusta) julkisivuille, tulee suojata parvekelasituksen avulla. Parvekkeilla, joihin kohdistuva melutaso on enintään 64 dB(A), meluntorjunta on mahdollista toteuttaa tavanomaisella parvekelasituksella.

Parvekkeisiin kohdistuvien melutasojen perusteella suositellaan, että kaavassa määrätään parvekkeet lasitettaviksi.

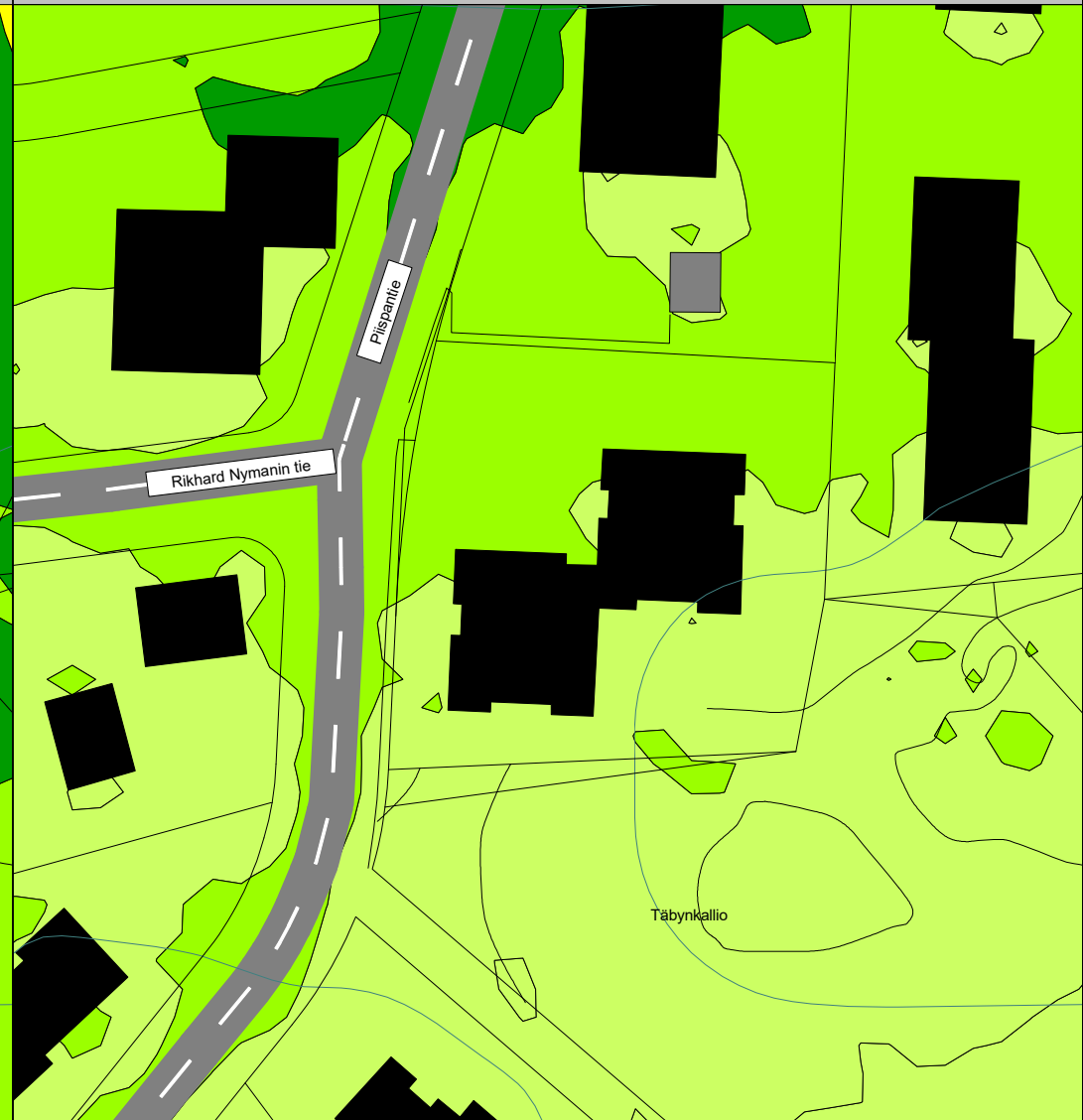
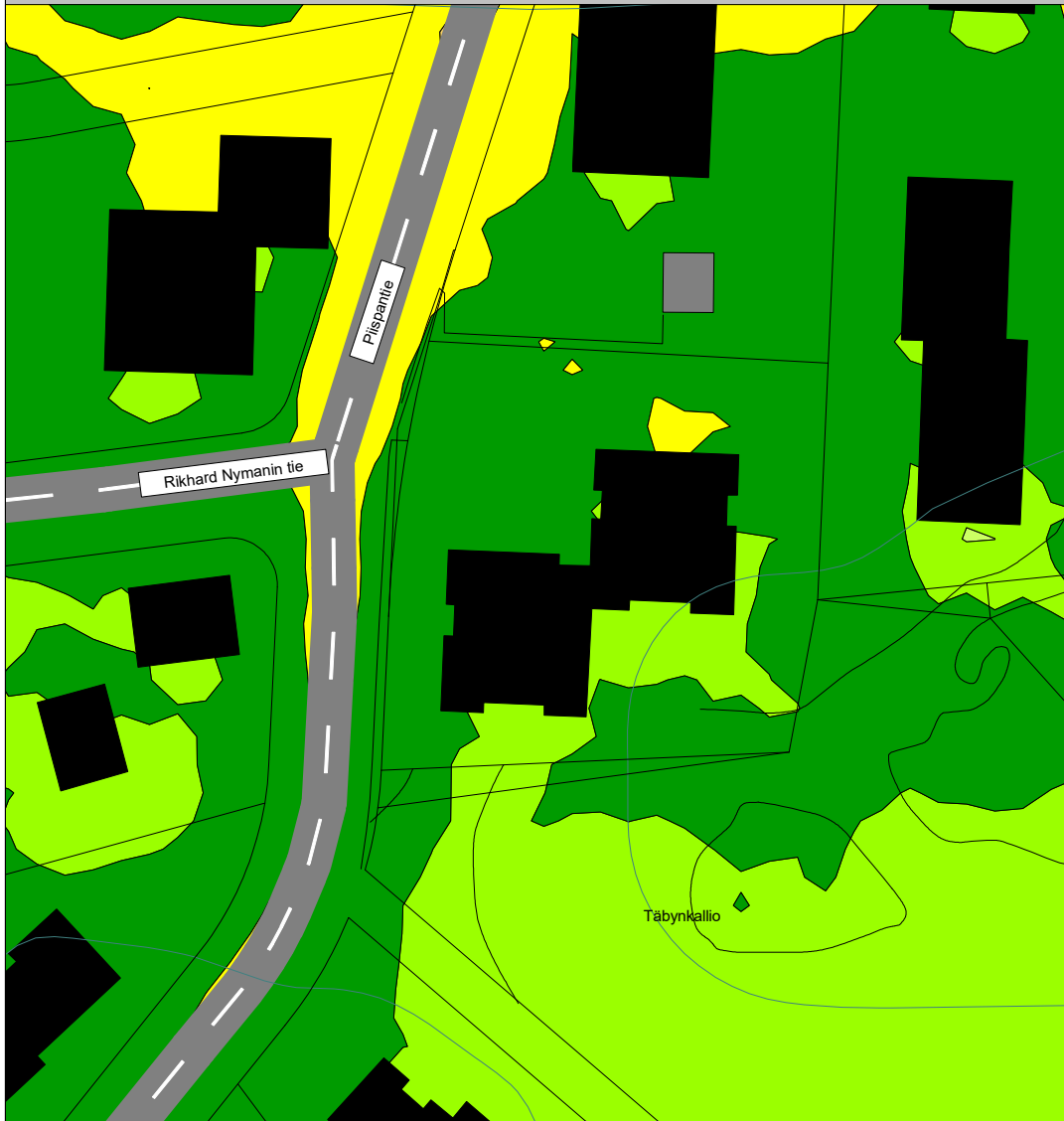
6 EPÄVARMUUSTARKASTELU

Laskentatulokset vastaavat pitkän ajanjakson keskiäänitasoa. Melumallinnuksen tarkkuus on riippuvainen etäisyydestä siten, että laskentatuloksen epävarmuus on sitä suurempi, mitä kauempana tarkastelupiste sijaitsee.

Mallinnustuloksiin ei arvioida sisältyvän tavanomaista suurempaa epävarmuutta lähtötietojen tarkkuuden, erikoismelulähteiden tai muiden tekijöiden vaikutuksesta.

7 LÄHTEET

- [1] Helsingin kaupunki. Liikennemeluselvityksen laatiminen maankäytön suunnitteluun, Helsingin kaupunki, Maankäytön yleissuunnittelun ohje 9.9.2019.
- [2] Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista (993/1992). Helsinki 1992.
- [3] Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 ja 6 §:n muuttamisesta (360/2019). Helsinki 2019.
- [4] Airola Hannu, Melun- ja värinäntorjunta maankäytön suunnittelussa, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, OPAS 02/2013.



Liite
1

Liikennemeluselvitys Piispantie 8, Helsinki

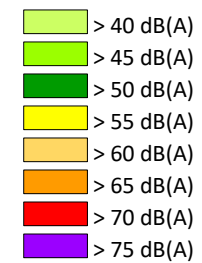
V0 Päiväajan keskiäänitaso ja yöajan keskiäänitaso nykytilanteessa.
Ulkoalueiden melutasot on esitetty meluvyöhykkeinä.



PRMETHOR

Raportti nro: PR12118-Y01

26.3.2025



Laskentakorkeus:
2 m maan pinnasta

Mittakaava
1:800 (A4)



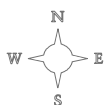
CadnaA Version 2025 (64 Bit)



Liite
2

Liikennemeluselvitys Piispantie 8, Helsinki

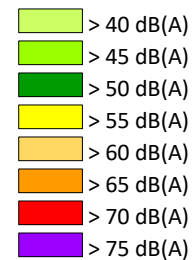
V0+ Päiväajan keskiäänitaso ja yöajan keskiäänitaso nykytilanteessa ennusteliikenteellä.
Ulkoalueiden melutasot on esitetty meluvyöhykkeinä.



PRMETHOR

Raportti nro: PR12118-Y01

26.3.2025

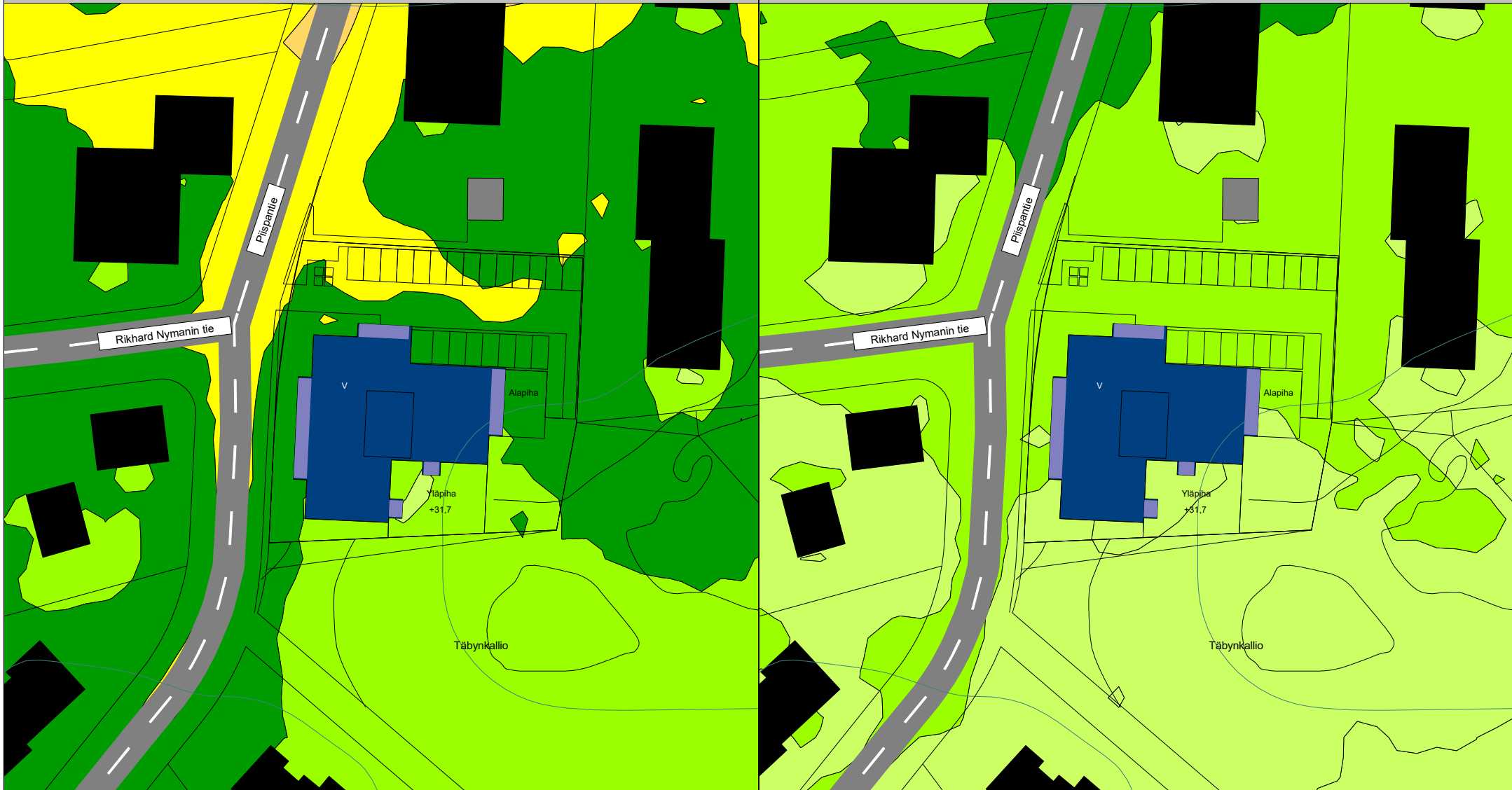


Laskentakorkeus:
2 m maan pinnasta

Mittakaava
1:800 (A4)



CadnaA Version 2025 (64 Bit)



Liite
3

Liikennemeluselvitys Piispantie 8, Helsinki

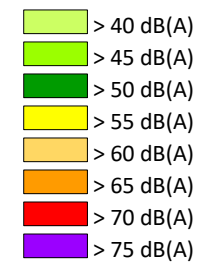
V1 Päiväajan keskiäänitaso ja yöajan keskiäänitaso suunnitelluilla massoilla ja ennusteliikenteellä.
Ulkoalueiden melutasot on esitetty meluvyöhykkeinä.



PRMETHOR

Raportti nro: PR12118-Y01

26.3.2025



Laskentakorkeus:
2 m maan pinnasta

Mittakaava
1:800 (A4)



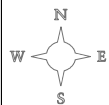
CadnaA Version 2025 (64 Bit)



Liite
4

Liikennemeluselvitys Piispantie 8, Helsinki

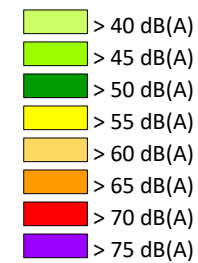
V1 Päiväajan keskiäänitaso ja yöajan keskiäänitaso ennusteliikenteellä.
Suunnitellun rakennuksen ulkovaippaan kohdistuva suurin
taso numeroin ilmaistuna.



PRMETHOR

Raportti nro: PR12118-Y01

26.3.2025

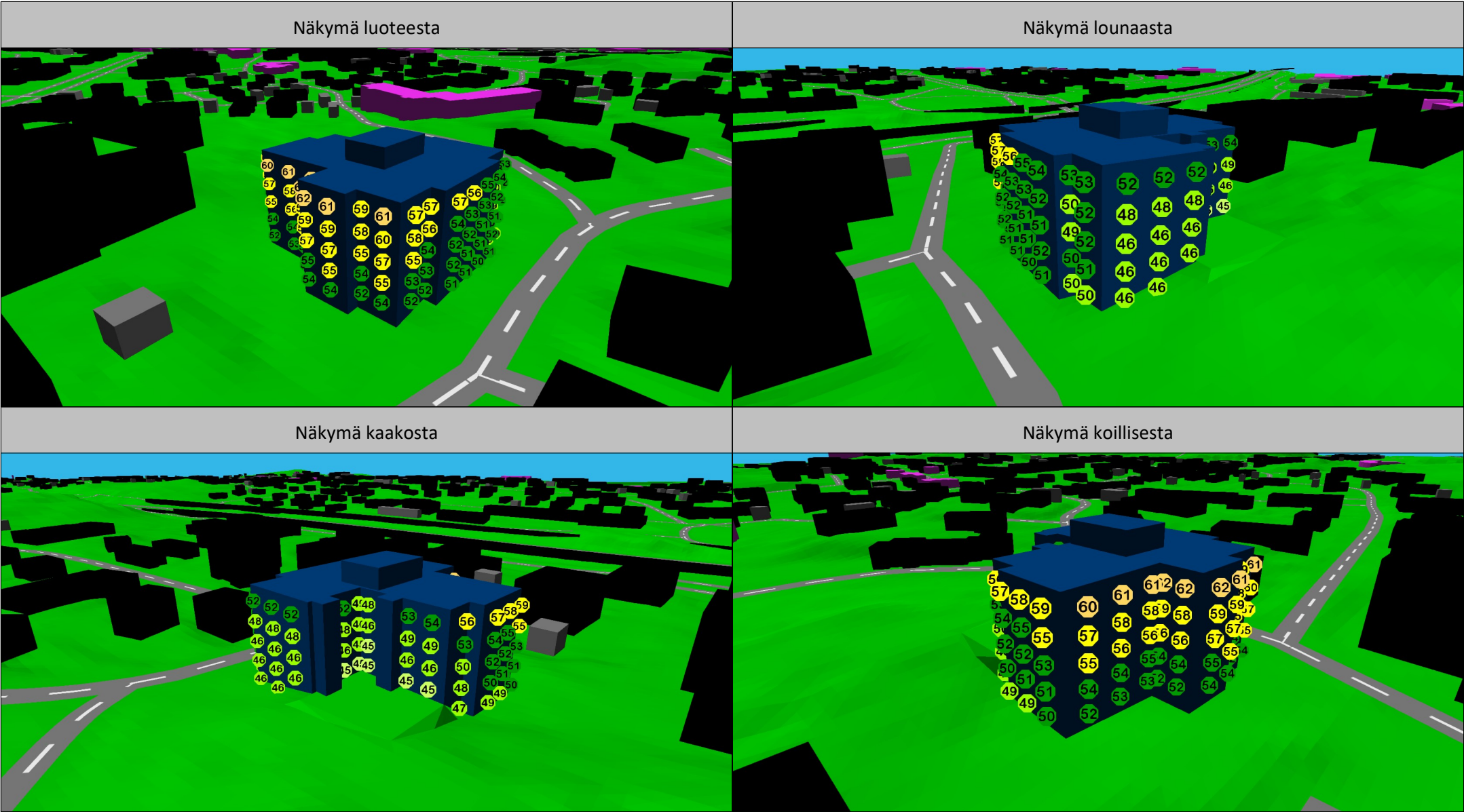


Laskentakorkeus:
Kerroksittain

Mittakaava
1:500 (A4)



CadnaA Version 2025 (64 Bit)



Liite 5	Liikennemeluselvitys Piispantie 8, Helsinki V1 Päiväajan keskiäänitaso ja yöajan keskiäänitaso ennusteliikenteellä. Suunnitellun rakennuksen ulkovaippaan kohdistuva taso. PR[®]METHOR	> 40 dB(A) > 45 dB(A) > 50 dB(A) > 55 dB(A) > 60 dB(A) > 65 dB(A) > 70 dB(A) > 75 dB(A)	Laskentakorkeus: Kerroksittain Mittakaava - 0246810 m CadnaA Version 2025 (64 Bit)
--------------------	--	---	---

PIISPANTIE 8

CO2 LASKENNAN VERTAILUT UUDISRAKENTAMINEN JA PERUSKORJAUS

SCENAARIO 1 PERUSKORJAUS JA ENERGIATEHOKKUDEN PARANTAMINEN

PIISPANTIE 8				
LAAJA PERUSKORJAUS				
ENERGIAKULUTUKSEN PARANNUS 30 %				
PERUSTIEDOT				
1498	brm2, kokonais bruttoala			
1215	m2, lämmitetty nettoala			
840	m2, asuntojen ala			
14	kpl, asuntomäärä			
1952	m2, rakennuspaikan ala, (tontin ala)			
0	brm2, Purettava vanha rakennus			

Nykyinen energiatodistus (liitteenä)	
Lämmitysjärjestelmän kuvaus: Maalämpö Vesikiertoinen lattia-/patterilämmitys	
Ilmanvaihtojärjestelmän kuvaus: Koneellinen poistoilmanvaihtojärjestelmä	
189 E-luku	
Vakioidulla käytöllä laskettu ostoenergia	
0 kWh/vuosi, kaukolämpö	
394025 kWh/vuosi, sähkö	
Energiamuodon kertoimella painotettu energiankulutus	
0 kWhe/vuosi, kaukolämpö	
229195 kWhe/vuosi, sähkö	
30% e.kul. parannus Vakioidulla käytöllä laskettu ostoenergia	
0 kWh/vuosi, kaukolämpö	Käytetty CO2-laskennassa
275817,5 kWh/vuosi, sähkö	Käytetty CO2-laskennassa
50 v, CO2-laskennan käyttöikä	

Peruskorjauksen sisältö									
RAK									
Yleisten tilojen muutokset kellarissa, sauna kunnostetaan, pesula ja kuivaushuone lisätään. Säilytyskomerot uusitaan									
Salaajajärjestelmän uusiminen									
Vesikaton uusiminen									
Betoniparvekkeiden uusiminen vastaavanlaisiin									
Julkisivujen rappaus kunnostetaan ja maalataan									
Porrashuoneet maalaus-kunnostetaan									
Alapohja siivotaan ja muottilaudoitukset poistetaan.									
Keittiöt uusitaan									
kylpyhuoneet uusitaan									
Uusitaan huoneistojen muut kalusteet ja pinnat, huoneistojen kerrostaso-ovet ja välitiet									
Lukitus uusitaan iLOQ S5:ksi									
Asfaltit uusitaan									
Pihojen kunnostus maalämpöporauksien jäljiltä									
LVIS									
Energiankulutusta vähennetään 30%									
Käyttövesijärjestelmän uusinta.									
Sähköjärjestelmän kokonaisvaltainen uusiminen									
Lämpöputkien ja lämmitysradiaattoreiden uusiminen, lämmönsäätö ja tasapainottaminen									
Viemäreiden uusiminen									
Yleisten tilojen iv toteutettu paikallisilla LTO-koneilla (sauna- ja pesulaosastot)									

Main > Piispantie 8 Peruskorjaus

Users (4)

More actions

Piispantie 8 Peruskorjaus

General information

Results and benchmarking - Design: 2 - Piispantie 8 peruskorjaus

Select design

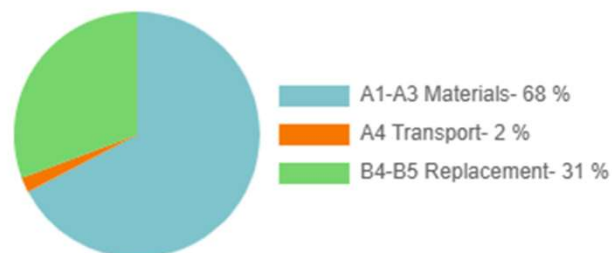
Embodied carbon benchmark

Cradle to grave (A1-A4, B4-B5, C1-C4)		kg CO ₂ e/m ²
(< 320)	A	196
(320-360)	B	
(360-400)	C	
(400-440)	D	
(440-480)	E	
(480-520)	F	
(> 520)	G	

Finland all building types - 2023 Q3

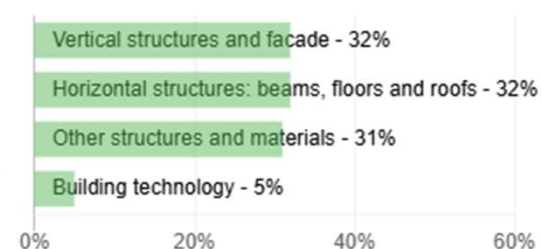
Download as image

Embodied carbon by life-cycle stage



Download as image

Embodied carbon by structure - A1-A3



Download as image

Main > Piispantie 8 Peruskorjaus > Piispantie 8 peruskorjaus > Finnish low carbon assessment (new version available)

Back

Input data

Compare designs

Compare data

More actions

Piispantie 8 peruskorjaus - Finnish low carbon assessment (new version available)



Project basic information

Results

Hiilijalanjälkiraportti [Download Results Summary](#)

Impacts relating to the construction site are accounted for separately in 'GWP, site' impact category. Rest impacts are accounted for in 'GWP, building'. Separation is taking place based on Talo classifications. Site impacts include all Talo classifications from 111 to 121.

Result category	GWP, building without biogenic kg CO ₂ e/m ² /a ⓘ	GWP, building with biogenic kg CO ₂ e/m ² /a ⓘ	GWP, site without biogenic kg CO ₂ e/m ² /a ⓘ	GWP, site with biogenic kg CO ₂ e/m ² /a ⓘ	
+ A1-A5 Emissions before use (modules A1-5)	4,1	3,39			Details
+ B4 Material replacement	1,09	1,09			Details
B6 ⓘ Energy consumption	12,49	12,49			Details
+ C End of life impacts (module C)	0,12	0,83			Details
A-C Carbon footprint (total modules A-C)	17,79	17,79			Details

Hiilikädenjälkiraportti [Download Results Summary](#)

Impacts relating to the construction site are accounted for separately in 'GWP, site' impact category. Rest impacts are accounted for in 'GWP, building'. Separation is taking place based on Talo classifications. Site impacts include all Talo classifications from 111 to 121.

Result category	GWP, building without biogenic kg CO ₂ e/m ² /a ⓘ	GWP, building with biogenic kg CO ₂ e/m ² /a ⓘ	GWP, site without biogenic kg CO ₂ e/m ² /a ⓘ	GWP, site with biogenic kg CO ₂ e/m ² /a ⓘ	
D1+D2 Benefits from reuse and recycling (module D)	-0,01	-0,01			Details
D3 Exported energy					Hide empty
D4 Carbon storage, biogenic	-0,72	-0,72			Details
D5 Carbonization					Hide empty
D Total carbon footprint	-0,72	-0,72			Details

SCENAARIO 2 KAAVARATKAISUN MUKAINEN PURKAVA TÄYDENNYSRAKENTAMINEN

PIISPANTIE 8			
PURKAVA TÄYDENNYSRAKENTAMINEN			
PERUSTIEDOT			
3022,5	brm2, kokonais bruttoala		
2516,5	m2, lämmitetty nettoala		
1899	m2, asuntojen ala		
44	kpl, asuntomäärä		
1952	m2, rakennuspaikan ala, (tontin ala)		
1498	brm2, Purettava vanha rakennus		
RAKENNUSTIEDOT			
Runko, betonielementtirunko			
Julkisivut, tiilimuuraus ja betonielementit			
Perustaminen maanvaraisesti betoniperustuksilla			

Arvioitu energiatodistus, perustuu SATOn suunnitteluohjeen vaatimukseen A-energialuokan rakennuksesta									
Lämmitysjärjestelmän kuvaus: Maalämpöpumppu Vesikiertoinen lattia-/patterilämmitys									
Ilmanvaihtojärjestelmän kuvaus: Koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä lämmöntalteenotolla									
66	E-luku								
Vakioidulla käytöllä laskettu ostoenergia									
0 kWh/vuosi, kaukolämpö									
138407,5 kWh/vuosi, sähkö					Käytetty CO2-laskennassa				
Energiamuodon kertoimella painotettu energiankulutus									
0 kWh/vuosi, kaukolämpö									
166089 kWh/vuosi, sähkö									
50 v, CO2-laskennan käyttöikä									

Main > Piispantie 8 uudisrakennus

Users (4)

More actions

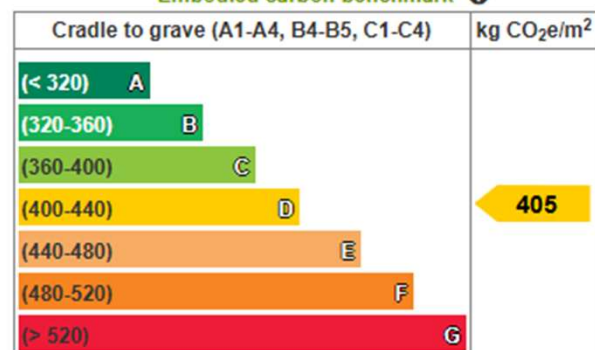
Piispantie 8 uudisrakennus

General information

Results and benchmarking - Design: 2 - Piispantie 8 uudis

Select design

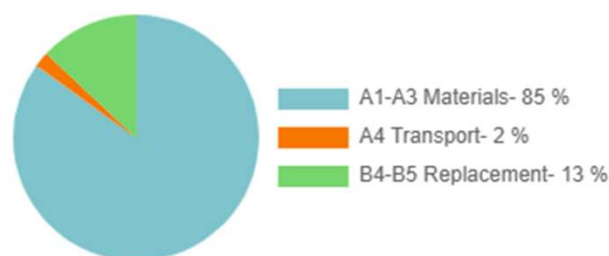
Embodied carbon benchmark



Finland all building types - 2023 Q3

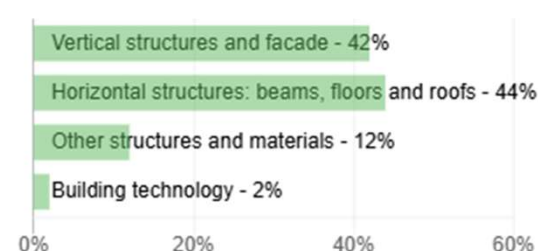
Download as image

Embodied carbon by life-cycle stage



Download as image

Embodied carbon by structure - A1-A3



Download as image

Main > Piispantie 8 uudisrakennus > Piispantie 8 uudis > Finnish low carbon assessment (new version available)

Back

Input data

Compare designs

Compare data

More actions

Piispantie 8 uudis - Finnish low carbon assessment (new version available)



Project basic information

Results

Hiilijalanjälkiraportti [Download Results Summary](#)

Impacts relating to the construction site are accounted for separately in 'GWP, site' impact category. Rest impacts are accounted for in 'GWP, building'. Separation is taking place based on Talo classifications. Site impacts include all Talo classifications from 111 to 121.

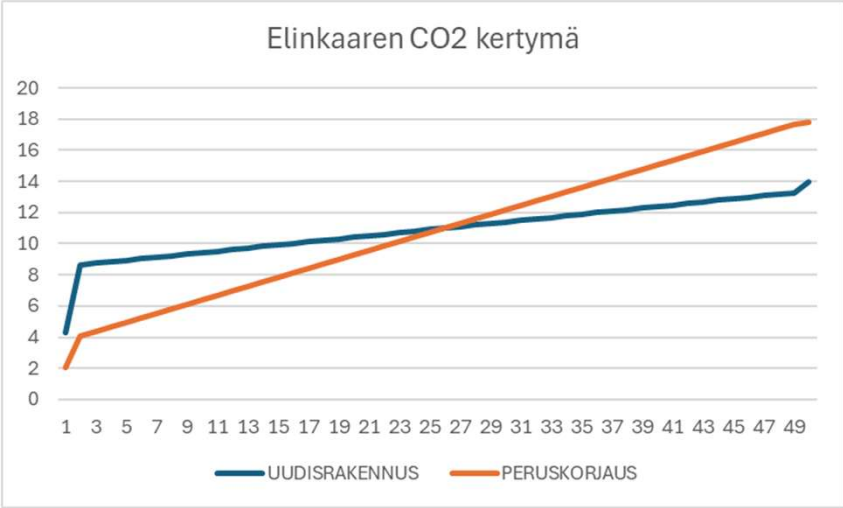
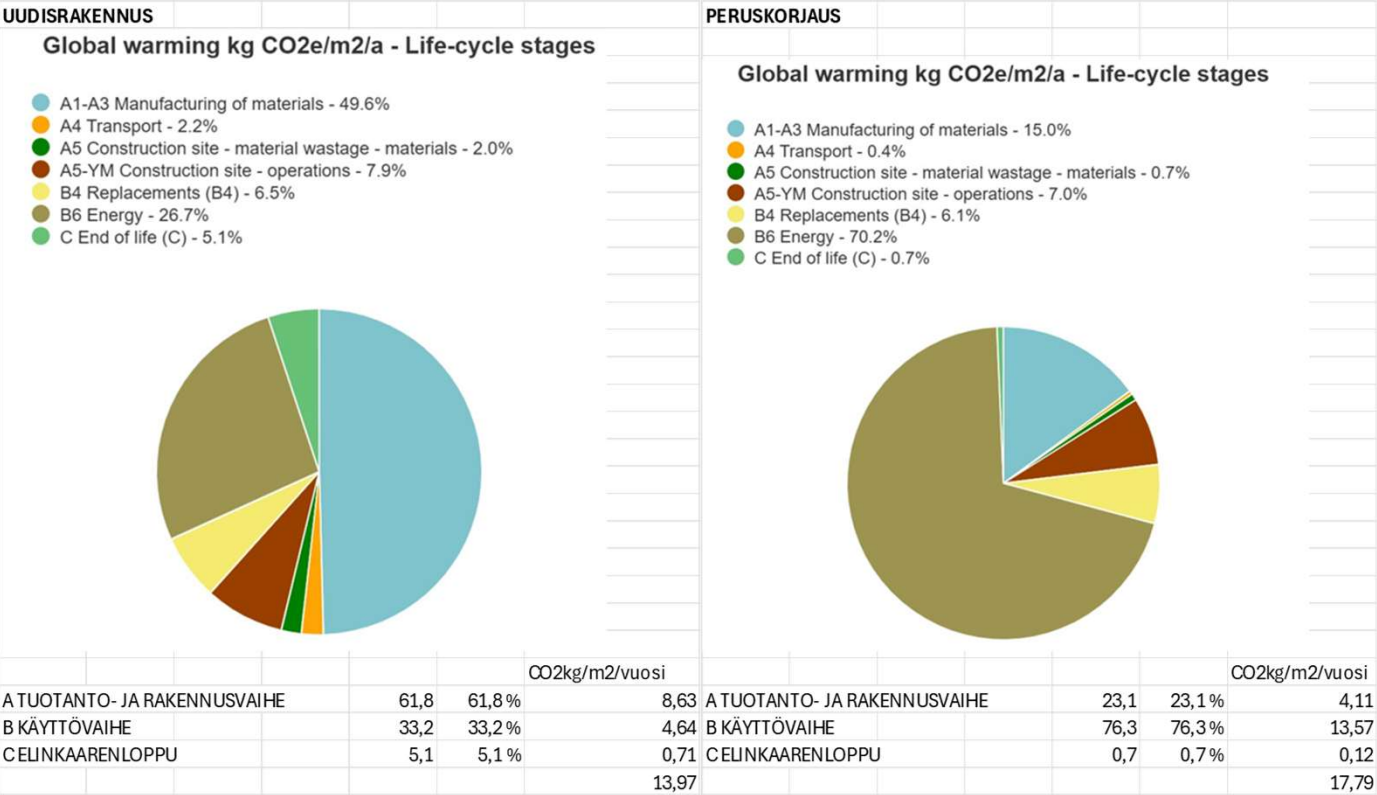
Result category	GWP, building without biogenic kg CO ₂ e/m ² /a ⓘ	GWP, building with biogenic kg CO ₂ e/m ² /a ⓘ	GWP, site without biogenic kg CO ₂ e/m ² /a ⓘ	GWP, site with biogenic kg CO ₂ e/m ² /a ⓘ	
A1-A5 Emissions before use (modules A1-5)	8,63	8,05	0,01	0,01	Details
B4 Material replacement	0,89	0,89	0,03	0,03	Details
B6 ⓘ Energy consumption	3,74	3,74			Details
C End of life impacts (module C)	0,71	1,3	0	0	Details
A-C Carbon footprint (total modules A-C)	13,97	13,97	0,04	0,04	Details

Hiilikädenjälkiraportti [Download Results Summary](#)

Impacts relating to the construction site are accounted for separately in 'GWP, site' impact category. Rest impacts are accounted for in 'GWP, building'. Separation is taking place based on Talo classifications. Site impacts include all Talo classifications from 111 to 121.

Result category	GWP, building without biogenic kg CO ₂ e/m ² /a ⓘ	GWP, building with biogenic kg CO ₂ e/m ² /a ⓘ	GWP, site without biogenic kg CO ₂ e/m ² /a ⓘ	GWP, site with biogenic kg CO ₂ e/m ² /a ⓘ	
D1+D2 Benefits from reuse and recycling (module D)	-0,29	-0,29	-0	-0	Details
D3 Exported energy	0	0			Details
D4 Carbon storage, biogenic	-0,59	-0,59	0	0	Details
D5 Carbonization					Hide empty
D Total carbon footprint	-0,88	-0,88	-0	-0	Details

	Rakennus	Uudisrakennus	Peruskorjaus		Rakennuspaikka	
Alueosat	-	Jäteasiat suunnitelman mukaan, päästöarvo OCLCA	ei laskettu		1.1.1 Maaosat	ei laskennassa
					1.1.2 Tuennat	ei laskennassa
					1.1.3 Päällysteet	ei laskennassa
					1.1.5 Alueen rakenteet	ei laskennassa
Rakennusosat	1.2.2 Alapohja	Suunnitelman mukaisella laadulla, päästöarvot SYKE, CO2data.fi, conservative values ja One Click LCA generic construction definitions	OneClickLCA carbon designer 3D, päästöarvot SYKE, CO2data.fi, conservative values ja One Click LCA generic construction definitions		1.2.1 Perustukset	ei laskennassa
	1.2.3 Runko	Suunnitelman mukaisella laadulla, päästöarvot SYKE, CO2data.fi, conservative values ja One Click LCA generic construction definitions	OneClickLCA carbon designer 3D, päästöarvot SYKE, CO2data.fi, conservative values ja One Click LCA generic construction definitions			
	1.2.4 Julkisivut, ovet ja ikkunat	Suunnitelman mukaisella laadulla, päästöarvot SYKE, CO2data.fi, conservative values ja One Click LCA generic construction definitions	OneClickLCA carbon designer 3D, päästöarvot SYKE, CO2data.fi, conservative values ja One Click LCA generic construction definitions			
	1.2.5 Ulkotasot ja parvekkeet	Suunnitelman mukaisella laadulla, päästöarvot SYKE, CO2data.fi, conservative values ja One Click LCA generic construction definitions	OneClickLCA carbon designer 3D, päästöarvot SYKE, CO2data.fi, conservative values ja One Click LCA generic construction definitions			
	1.2.6 Kattorakenteet	Suunnitelman mukaisella laadulla, päästöarvot SYKE, CO2data.fi, conservative values ja One Click LCA generic construction definitions	OneClickLCA carbon designer 3D, päästöarvot SYKE, CO2data.fi, conservative values ja One Click LCA generic construction definitions			
Tilaosat	1.3.1 Jako-osat (väliseinät, ovet, portaat)	Suunnitelman mukaisella laadulla, päästöarvot SYKE, CO2data.fi, conservative values ja One Click LCA generic construction definitions	OneClickLCA carbon designer 3D, päästöarvot SYKE, CO2data.fi, conservative values ja One Click LCA generic construction definitions		-	
	1.3.2 Tilapinnat (lattiat, sisäkatot, seinät)pintakäsittelyineen	Suunnitelman mukaisella laadulla, päästöarvot SYKE, CO2data.fi, conservative values ja One Click LCA generic construction definitions	OneClickLCA carbon designer 3D, päästöarvot SYKE, CO2data.fi, conservative values ja One Click LCA generic construction definitions			
	1.3.3 Tilavarusteet (kiintokalusteet, keittiölaitteet)	ei laskettu	ei laskettu			
	1.3.4.2 Hormit ja tulisijat	ei laskettu	ei laskettu			
	1.3.5 Tilaelementit (mm. kylpyhuonemoduulit)	ei toteuteta kohteessa	ei toteuteta kohteessa			
Talotekniikka	Lämmitysjärjestelmän pääosat	Maalämpöpumppu ja seinäpatterit, päästöarvot SYKE, CO2data.fi, conservative values ja One Click LCA generic construction definitions	Maalämpöpumppu ja seinäpatterit, päästöarvot SYKE, CO2data.fi, conservative values ja One Click LCA generic construction definitions		Rakennuksen ulkopuolella	ei laskennassa
	Vesi- ja viemärijärjestelmän pääosat	ei laskettu	ei laskettu		sijaitsevat talotekniikan osat	
	Ilmastointijärjestelmän pääosat	ei laskettu	ei laskettu			
	Jäähdytysjärjestelmän pääosat	ei toteuteta kohteessa	ei toteuteta kohteessa			
	Sprinklerijärjestelmän pääosat	ei toteuteta kohteessa	ei toteuteta kohteessa			
	Sähköjärjestelmän pääosat	ei laskettu	ei laskettu			
	Hissit ja liukuportaat	ei laskettu	ei laskettu			



Peruskorjaus vaihtoehdon koko elinkaaren hiilikuorman kertymä ylittää uudisrakentamisen koko elinkaaren kertymän 26 vuoden jälkeen.

Ylityksen aiheuttaa peruskorjatun rakennuksen käyttövaiheen merkittävästi suurempi energiankulutus.

TULOSTEN TULKINTA

Laajan peruskorjauksen ja purkavan uudisrakentamisen suurimmat ympäristökuormien erot syntyvät:

- Uudisrakentaminen kuormittaa peruskorjausta enemmän rakennusosien uudistuottamisella: **ERO: + 4,53 kg CO₂e/m²/vuosi uudisrakentamisen haitaksi**
- Uudisrakentaminen kuormittaa peruskorjausta enemmän vanhan rakennuksen purkamisella: **ERO: + 0,59 kg CO₂e/m²/vuosi uudisrakentamisen haitaksi**
- Peruskorjaus kuormittaa merkittävästi uudisrakentamista enemmän energiankulutuksella. **ERO: - 8,75 kg CO₂e/m²/vuosi uudisrakentamisen hyödyksi**

Uudisrakentamisen hiilijalanjälki laskettuna rakennuksen **pinta-alalle** on kuitenkin merkittävästi alhaisempi verrattuna peruskorjaukseen. **ERO: - 3,82 kg CO₂e/m²/vuosi uudisrakentamisen hyödyksi.**

Näillä perusteilla purkava täydennysrakentaminen toteutettuna energiatehokkaana uudisrakentamisella on ympäristön kokonaiskuormituksen kannalta parempi vaihtoehto.

Piispantie 8 Kuvaliite kaavoituksen vaiheista

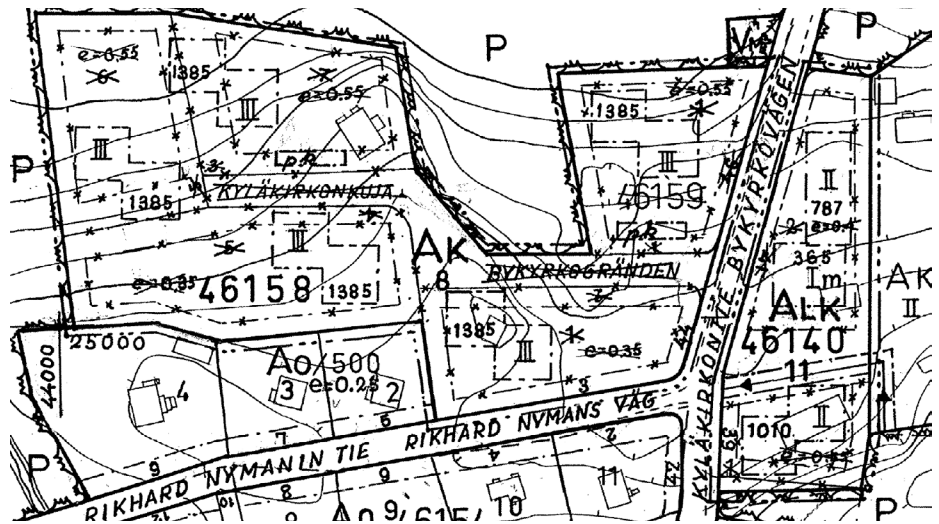
Helsinki

Kaupunkiympäristö
Asemakaavoitus

PIISPANTIEN ALUEEN KAAVOITUS 1960-1980 LUVUT

Piispantie itäpuolen kaksi asuinrakennusta on rakennettu 1964. Loput kuusi arkkitehti Esko Lehesmaan suunnittelemat asuinkerrostalot rakentui vuosina 1965-1967. Pariksi Piispantie 8:n Tuomaaksi nimetylle talolle oli suunniteltu pistetalomainen Juhani-talo. Suunnitelmassa pistetaloon liittyi rivitalomainen kaksikerroksinen asuntolarakennus. Piispantien länsipuoli määriteltiin asuntokerrostalojen korttelialueeksi, kuntaan itäpuoli oli yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue.

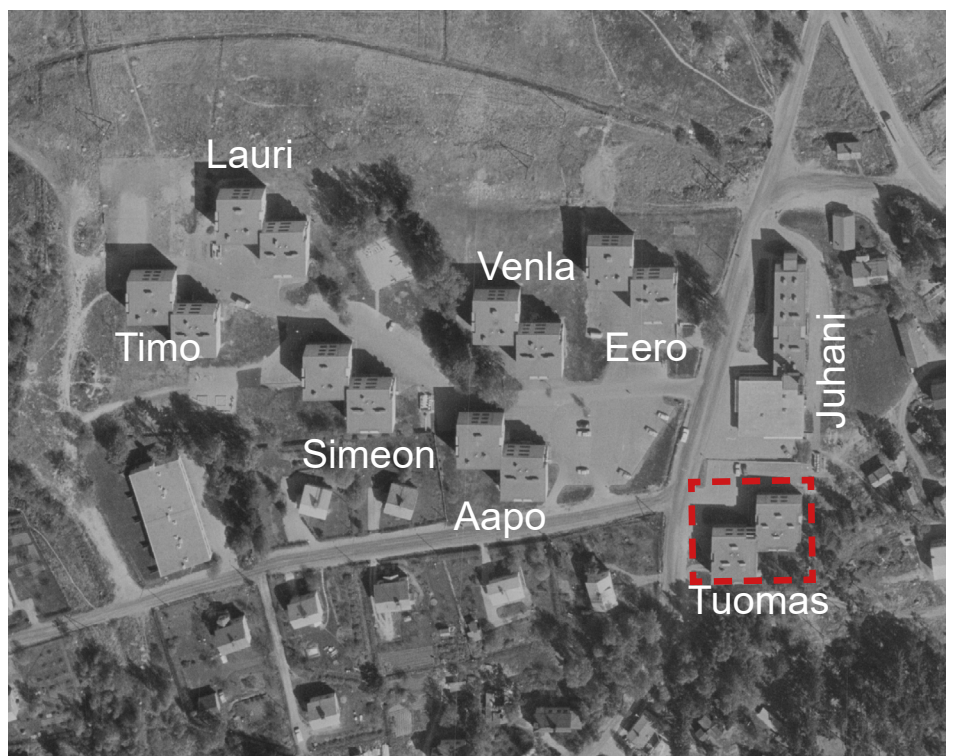
Viereisessä kuvassa näkyy Piispantie 6:n ja Piispantie 8:n asemapiirros vuodelta 1964, jossa näkyvät Tuomas ja Juhani rakennukset. 1980-luvulla Piispantien länsipuolta täydennettiin uudella asuinkerrostalolla, joka nimettiin Venlaksi.



Karttakuva alueen ensimmäinen asemakaavasta vuodelta 1963.



ORTOKUVA 1964

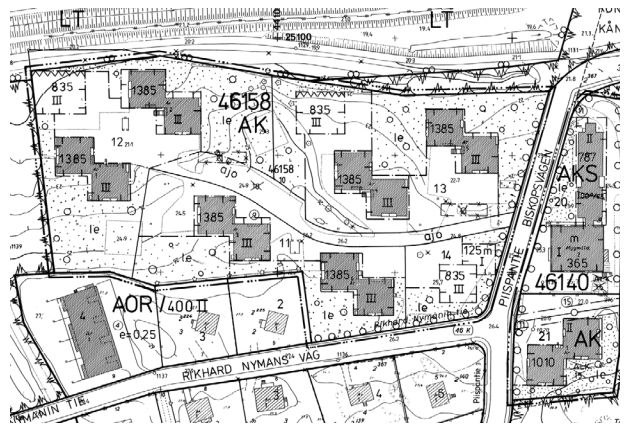


ORTOKUVA 1969

PIISPANTIEN ALUEEN KAAVOITUS 1990-LUKU

1990 vuonna Jukola-talojen alueelle on tullut voimaan alueen täydennysrakennuskaava, jossa olemassa olevaa rakennusjoukkoa on täydennetty kolmella uudella asuinkerrostalolla. Näistä lähin sijaitsee Piispantie 8:n tonttia vastapäätä tien toisella puolella. Kaavamuutoksen tavoitteena oli alueen täydennysrakentaminen ja tehokkuuden nosto.

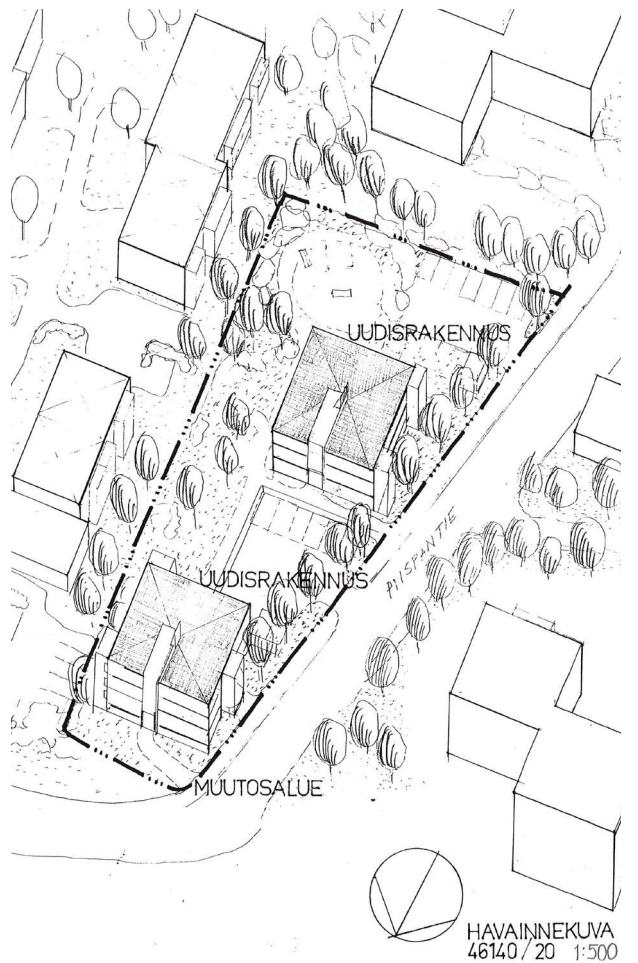
Asemakaavamuutos tehtiin myös Piispantien itäpuolelle vuonna 1992. Asemakaavamuutos on mahdollistanut olemassa olevien asuntolarakennuksen ja Juhaniksi nimetyn asuinkerrostalon purkamisen ja kahden uuden asuinkerrostalon rakentamisen. Kaavan mukaan asuntolarakennuksen pienet yksiot eivät vastanneet kooltaan tai varustetasoltaan nykyaikaisia asumisvaatimuksia, sillä niistä puuttui mm. suihkut ja peseytymistilat. Kaavan mukaiset kerrostalot valmistuivat 1995.



Kuvaote vuoden 1990 asemakaavasta, jossa Piispantie 3,5 ja 7 kiinteistöjä on täydennetty kolmella uudella asuinkerrostalolla.



ORTOKUVA 1988

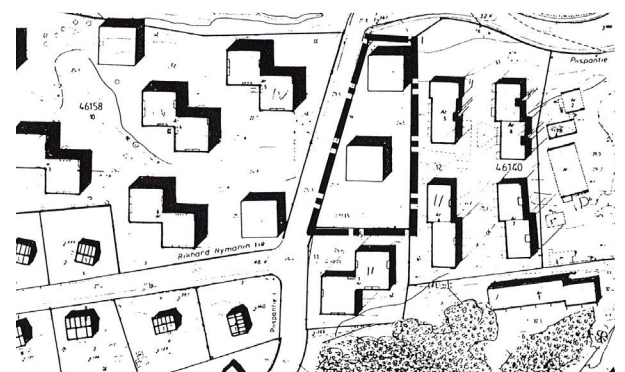


HAVAINNEKUVA
46140/20 1:500



ORTOKUVA 1997

Kuvassa korostettu 1993-1997 vuosina täydennysrakennetut asuinkerrostalotontit.



Havainnekuva vuoden 1993 asemakaavamuutoksesta. Kaavamuutoksessa Piispantie 6:n olemassa olevat rakennukset korvattiin kahdella pistemäisellä asuinkerrostalolla.

ALUEEN PIENTALOT 1940-2020 LUVUT

Vuoden 1956 ilmakuvasta suunnittelualueella nähdään sijainneen Pitäjänmäen alueelle tyypillinen pientalo. Alue on tuolloin ollut maatalousvaltaista. Piispantien linja on sijainnut nykyisellä sijainnillaan jo 1930-luvulla ja tuolloin Piispantien alueella sijaitti vain muutama pientalo. Pitäjänmäki on liitetty Helsinkiin vuoden 1946 alueliitoksissa ja vuoteen 1956 mennessä nykyisen Piispantien ja Rikhard Nymanin tien alue täydentyikin yhä useammilla pientaloilla.

Vuoden 2013 asemakaavamuutoksen tavoitteena oli selkeyttää ja yhtenäistää rakennusoikeuden käyttöä alueella. Muutoksessa rakennusoikeuksien merkintöjä päivitettiin, mikä johti tehokkuuksien maltilliseen nousuun. Pieni korotus mahdollisti monella tontilla toisen rakennuksen rakentamisen vapaana olevalle tontinosalle. Lisäksi tavoitteena oli myös säilyttää alueen kokonaisrakenteen, pientaloluonteen ja arvokkaat ominaispiirteet.

Kaavamuutoksessa Piispantien alueen läheisyydestä suojeltiin (sr-3) yksi rakennus, joka sijaitsee Rikhard Nymanin tien päässä. sijaitsee vuonna 2011 voimaan tulleessa kaavassa suojeltu (sr-3) Matti Liedon suunnittelema rivitalo (Rikhard Nymanintie 9) vuodelta 1967.



ORTOKUVA 1956



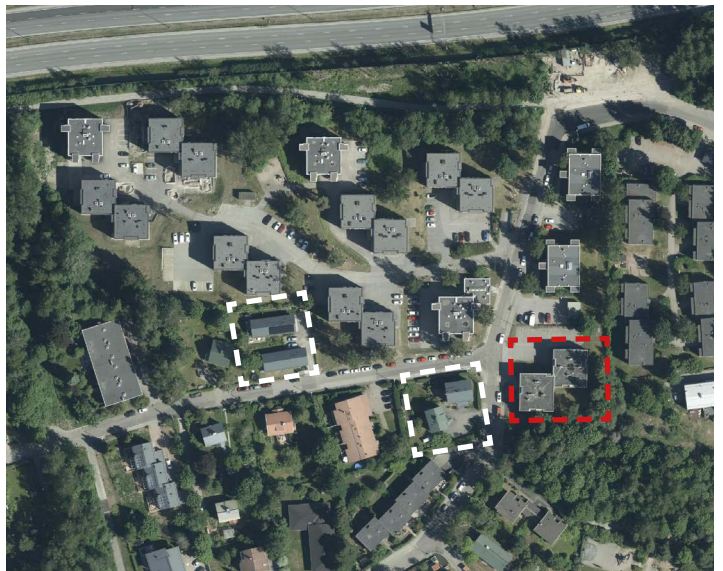
ORTOKUVA 1976

Kuvassa korostettu suojeltu rakennus Rikhard Nymanintie 9 (sr-3)



ORTOKUVA 2001

Kuvassa korostettu 1981-2001 vuosina täydennysrakennetut pientalotontit.



ORTOKUVA 2024

Lähteet:

Valokuvat: Helsingin kaupungin karttapalvelu

Helsingin kaupunki, Vihreät sylit,
Pitäjänmäen alueen historiaa
<https://vihreatsylit.fi/pitajanmaen-alueen-historiaa/>

Pitäjänmäen asema, Ympäristöhistoriallinen selvitys
ja kehittämistavoitteet, Kaupunkiympäristön julkaisuja
2018:17

Asemakaavamuutokset:

Asemakaavan muutos 6960, vuodelta 1973

Asemakaavan muutos 9792 vuodelta 1990

Asemakaavan muutos 12067, Länsi-Reimarin täy-
dennysrakentaminen, vuodelta 2012

Helsinki



PIISPANTIE 8 – SELOSTUS

Rakennus sijaitsee Piispantien, Richard Nymanin tien ja Kyläkirkontien risteyksessä rajautuen idässä Täbyn puistoon. Uudisrakennus on pyritty sijoittamaan mahdollisimman lähelle purettavan rakennuksen sijaintia, jolloin se kaupunkikuvallisesti huomioi parhaiten ympäristössä olevat rakennukset sekä säästää ympäröivää luontoa mahdollisimman paljon.

Pysäköinti on järjestetty kampamallisena tontin pohjoisosaan, jossa se aiheuttaa vähiten häiriötä niin talon asukkaille kuin ympäröiville tonteille. Vajaa puolet autopaikoista on katettu. Syväkeräysastioin toimiva jätepiesti on myös osana pysäköintikampaa lähellä Piispantien liittymää.

Rakennus on ½ K 4-kerroksinen. Sisäänkäynti tapahtuu pysäköintipihaan puoleiseen kerrokseen, jossa on kolme asuntoa sekä kaikki talon yhteistilat. Ensimmäinen täysi asuin kerros on kerrosta ylempänä. Rakennuksen massa ei ole nykyrakentamiselle tyypillinen suorakaidelaatikko vaan sen on monimuotoinen pistetalosovellus, mikä osaltaan saa rakennuksen hahmon vaikuttamaan pienemmältä ja sopivammalta ympäristön rakennuskantaan. Rakennuksen julkisivut ovat kivi-, laatta- tai tiiliaineisia. Pääväriltään rakennus on vaalea, kuten muutkin ympäristön rakennukset. L-mallisen rakennuksen ”syli”, joka on samalla myös pääoleskelupiha avautuu toisen kerroksen tasolta kohden kaakkoa ja Täbyn puistoa. Piha on aurinkoinen, turvallinen ja suojaisa, josta on helppo siirtyä viereiseen puistoon.

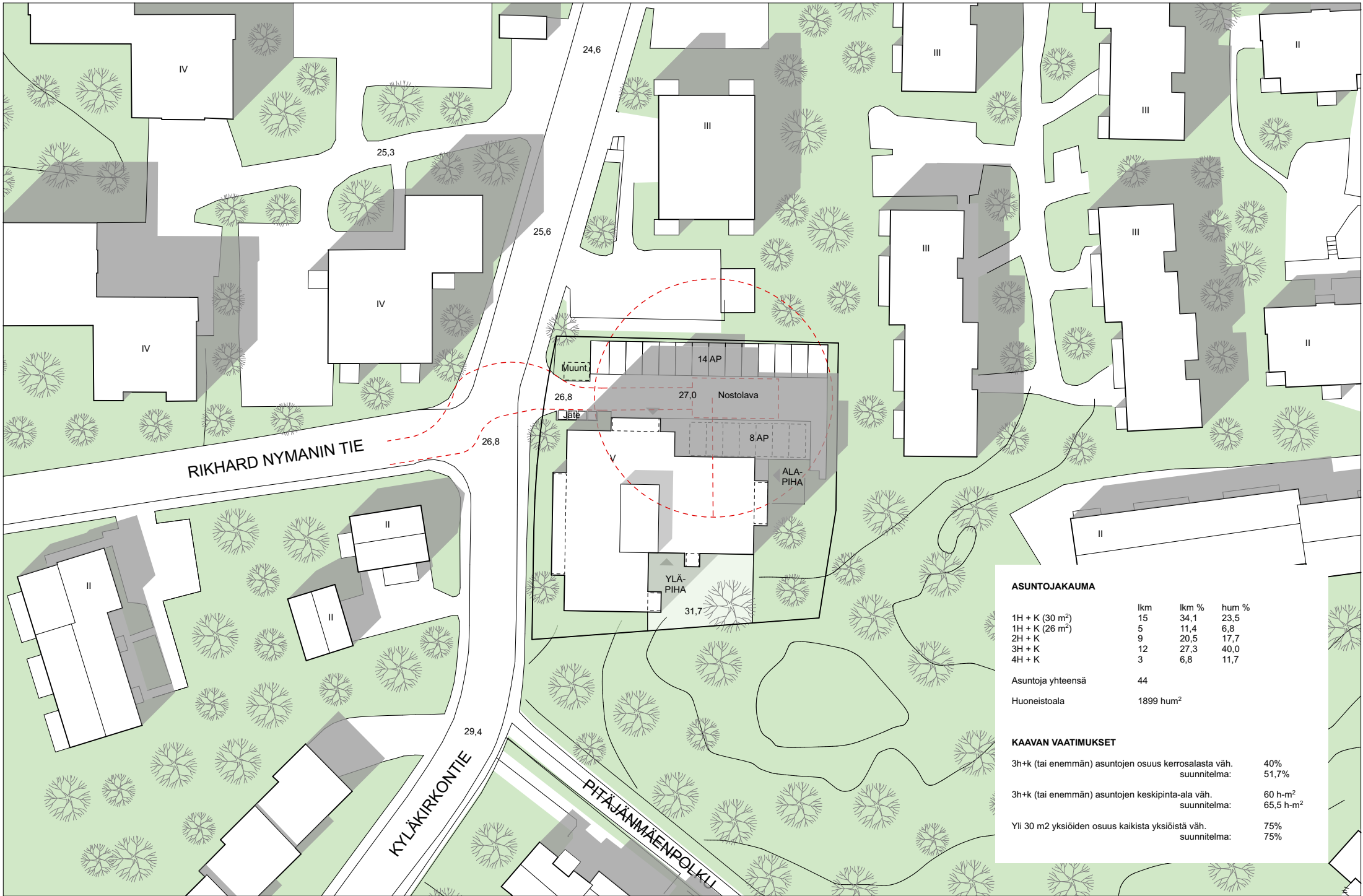
Talo on tyypillinen P1-luokan kerrostalo. Pelastautuminen talosta on omatoimista hyödyntäen parvekkeiden tikasluukkuja. Sammutuskalusto pääsee talon viereen sekä kadulta että parkkipihalta. Hälytysajoneuvolla / ambulanssilla pääsee pääoven viereen, josta on lyhyt, esteetön kulkuyhteys hissiin.

LAAJUUSTIEDOT

Kerrosala: 2 200 k-m²

Autopaikkamääräys: 1 ap /100 k-m²

Vaaditut autopaikat: 2200 k-m² x (1 ap / 100 k-m²) = 22 ap



ASUNTOJAKAUMA			
	lkm	lkm %	hum %
1H + K (30 m ²)	15	34,1	23,5
1H + K (26 m ²)	5	11,4	6,8
2H + K	9	20,5	17,7
3H + K	12	27,3	40,0
4H + K	3	6,8	11,7
Asuntoja yhteensä	44		
Huoneistoala	1899 hum ²		
KAAVAN VAATIMUKSET			
3h+k (tai enemmän) asuntojen osuus kerrosalasta väh.			40%
suunnitelma:			51,7%
3h+k (tai enemmän) asuntojen keskipinta-ala väh.			60 h-m ²
suunnitelma:			65,5 h-m ²
Yli 30 m ² yksioiden osuus kaikista yksioistä väh.			75%
suunnitelma:			75%



AUTOPAIKAT

Kerrosala 2 186 k-m²
 Autopaikkamääräys: 1 ap / 100 k-m²
 Vaaditut autopaikat: 2 186 k-m² x (1 ap / 100 k-m²) = 22 ap

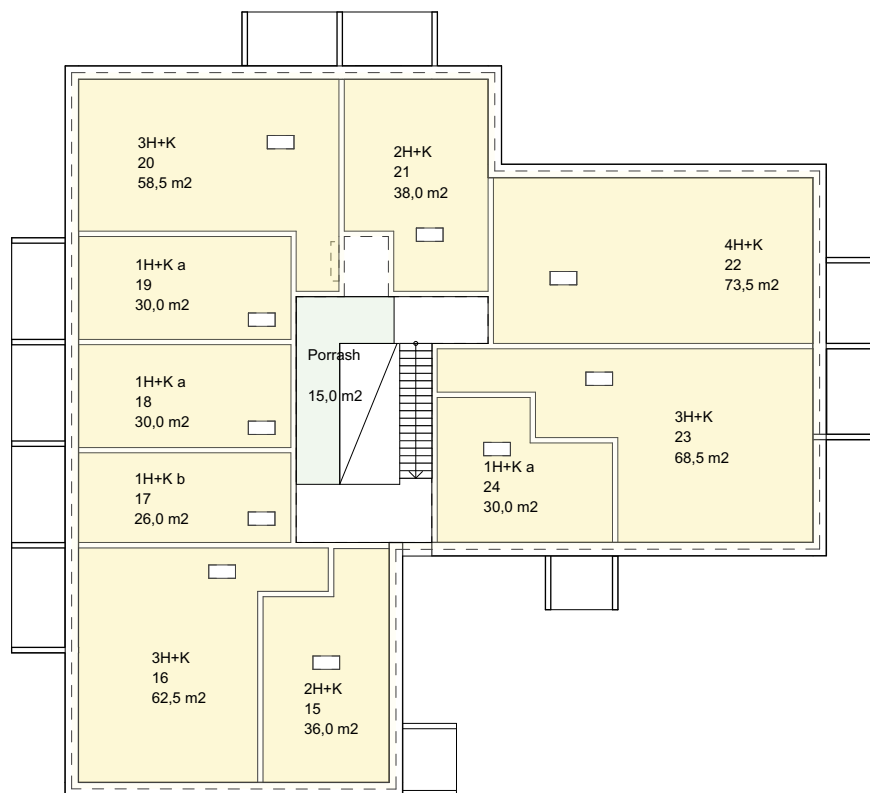
AUTOPAIKKOJA 22 kpl

POLKUPYÖRIEN SÄILYTYS

Kerrosala 2 186 k-m²
 Pyöräpaikkavaatimus: 1 pp / 30 k-m²
 Vaaditut pyöräpaikat: 2 186 k-m² x (1 ap / 30 k-m²) = 73 pp

PYÖRÄPAIKKOJA 80 kpl





JULKISIVUMATERIAALIT

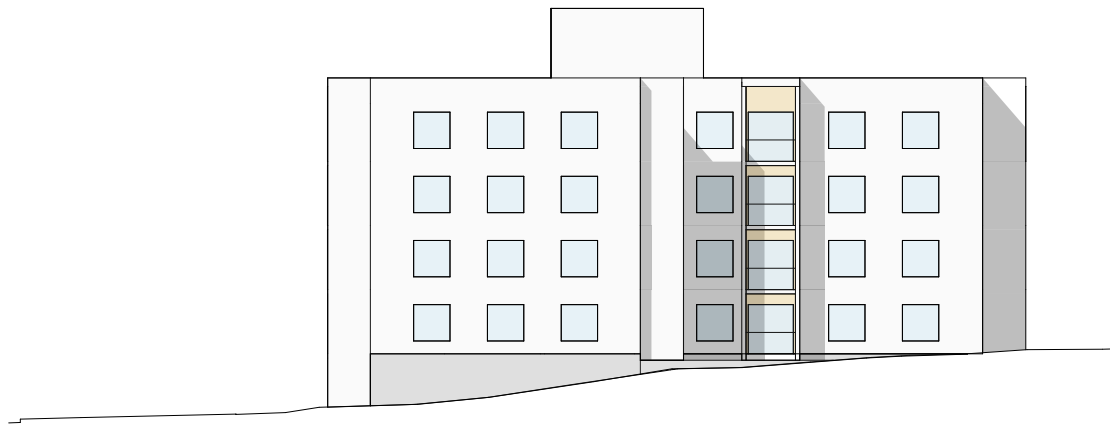
1. GRAAFINEN BETONI, VAALEAN HARMAA/VALKOINEN
2. LASI
3. PUU TAI MAALATTU BETONI, PUUN VÄRI
4. URITETTU BETONI, VAALEAN HARMAA/KALLION VÄRI



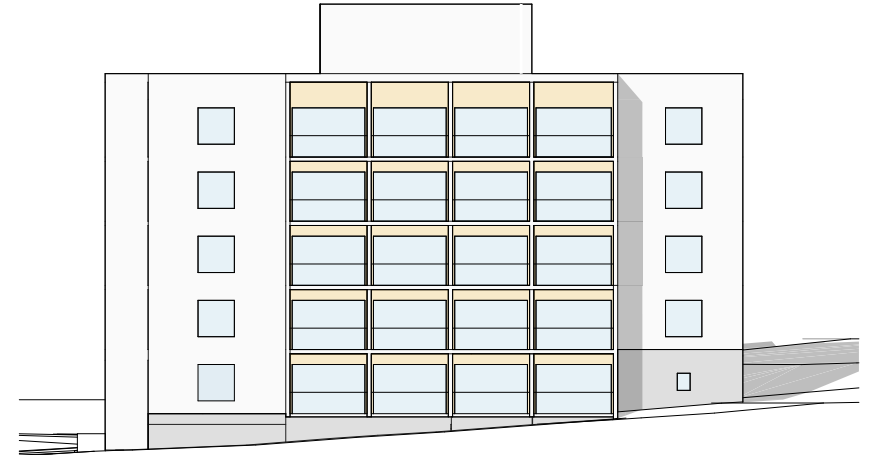
JULKISIVU POHJOISEEN



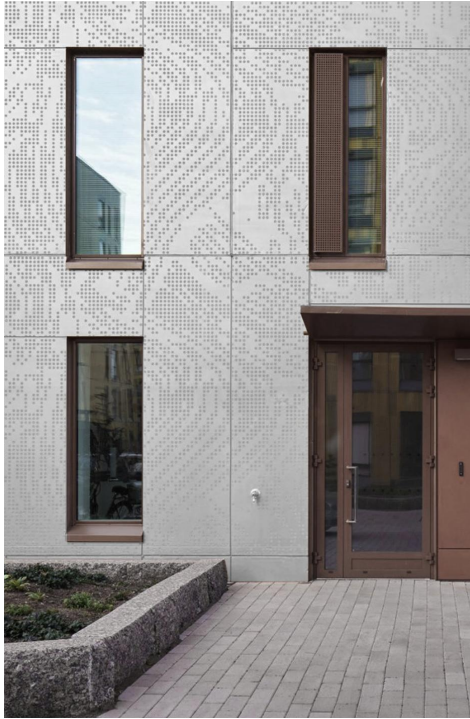
JULKISIVU ITÄÄN



JULKISIVU ETELÄÄN



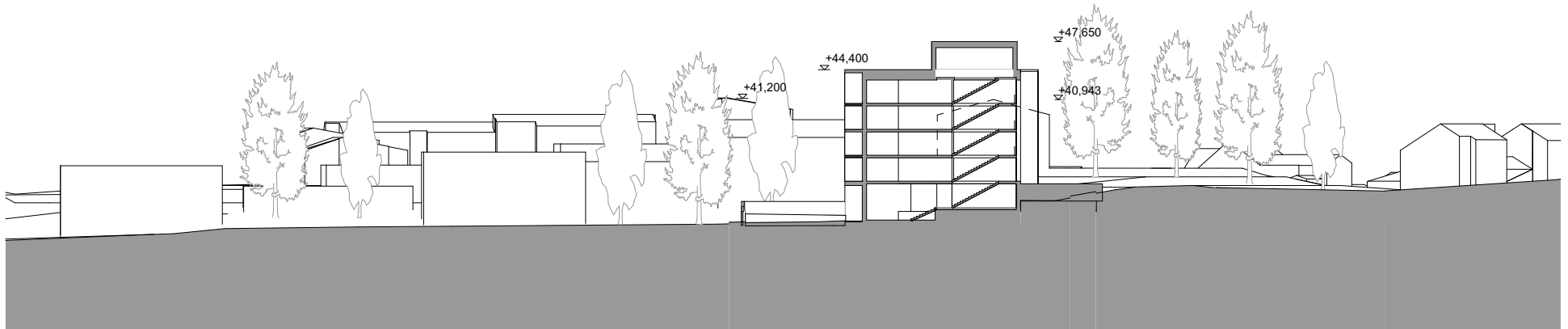
JULKISIVU LÄNTEEN



REFERENSSIJULKISIVU

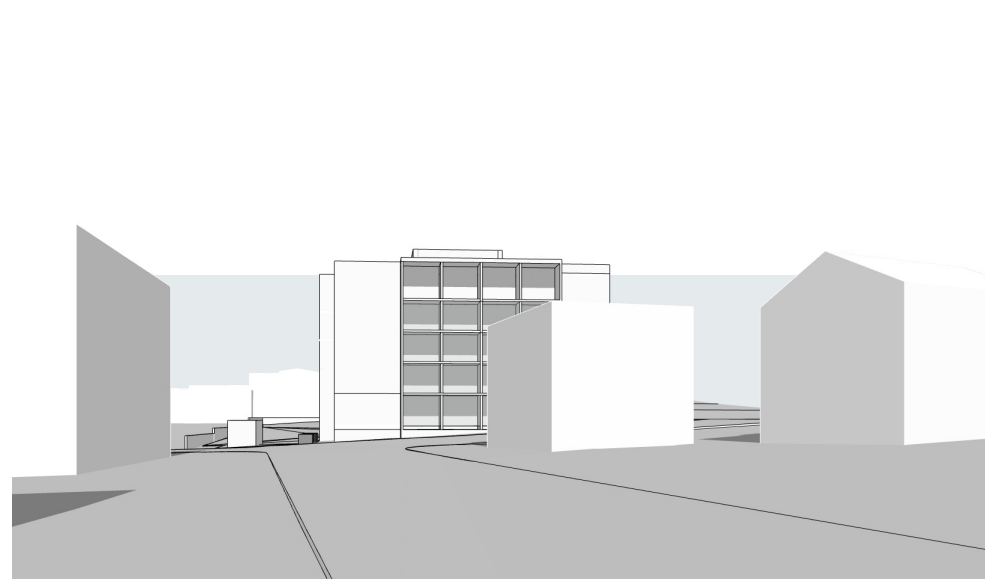
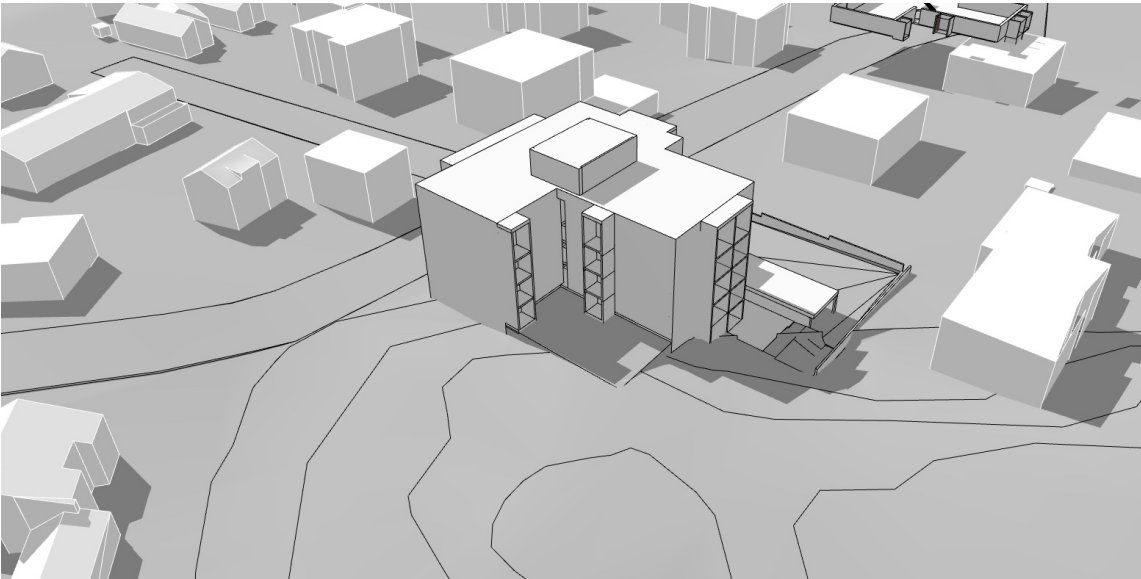
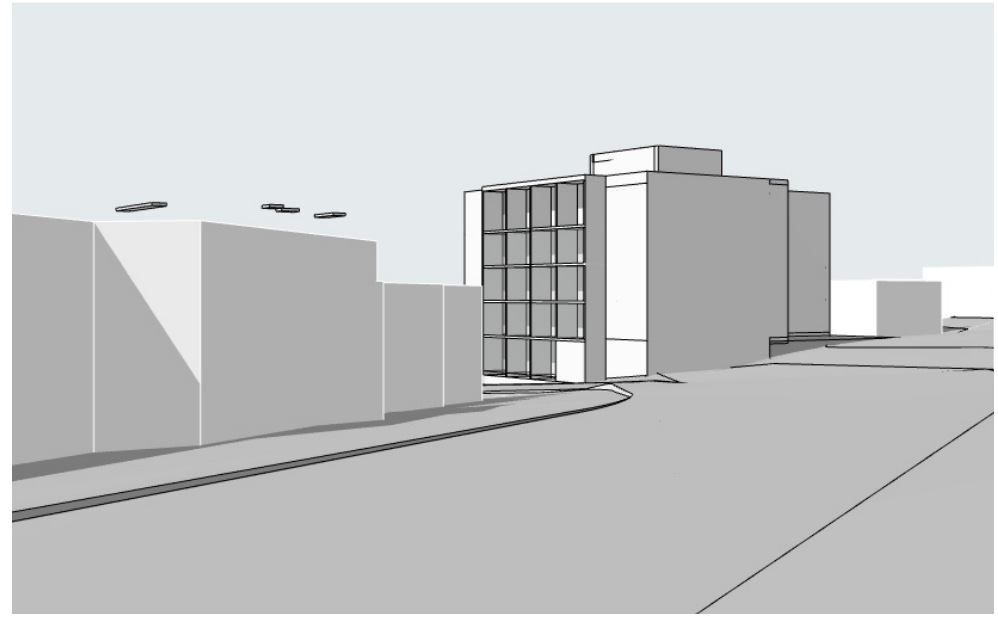
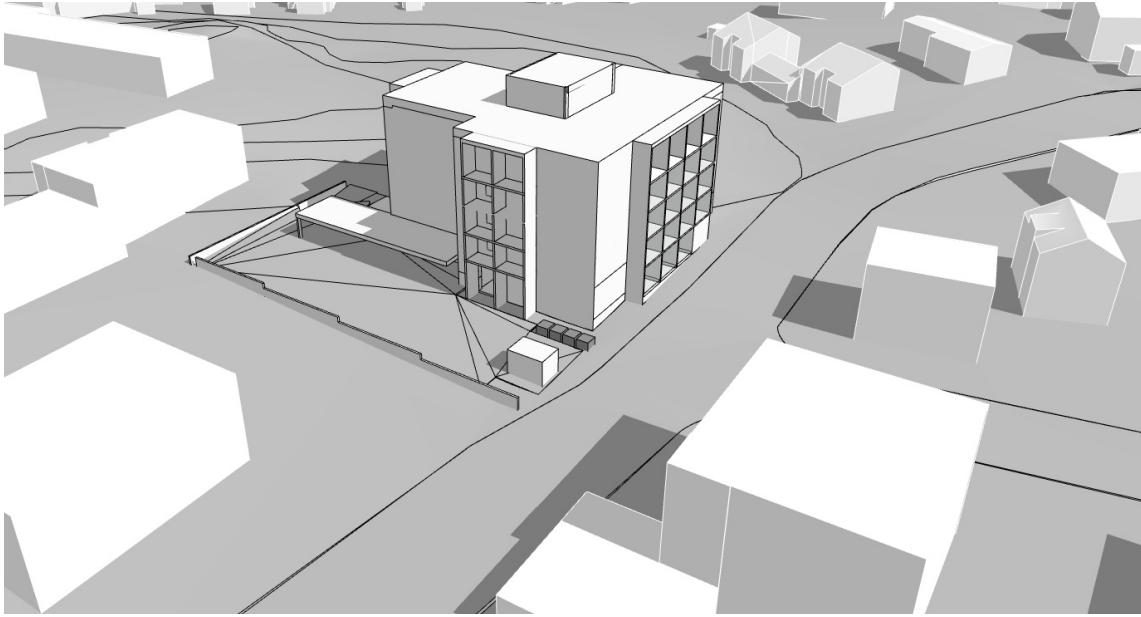
Kohde: Delfinikortteli, Vuosaari, Helsinki

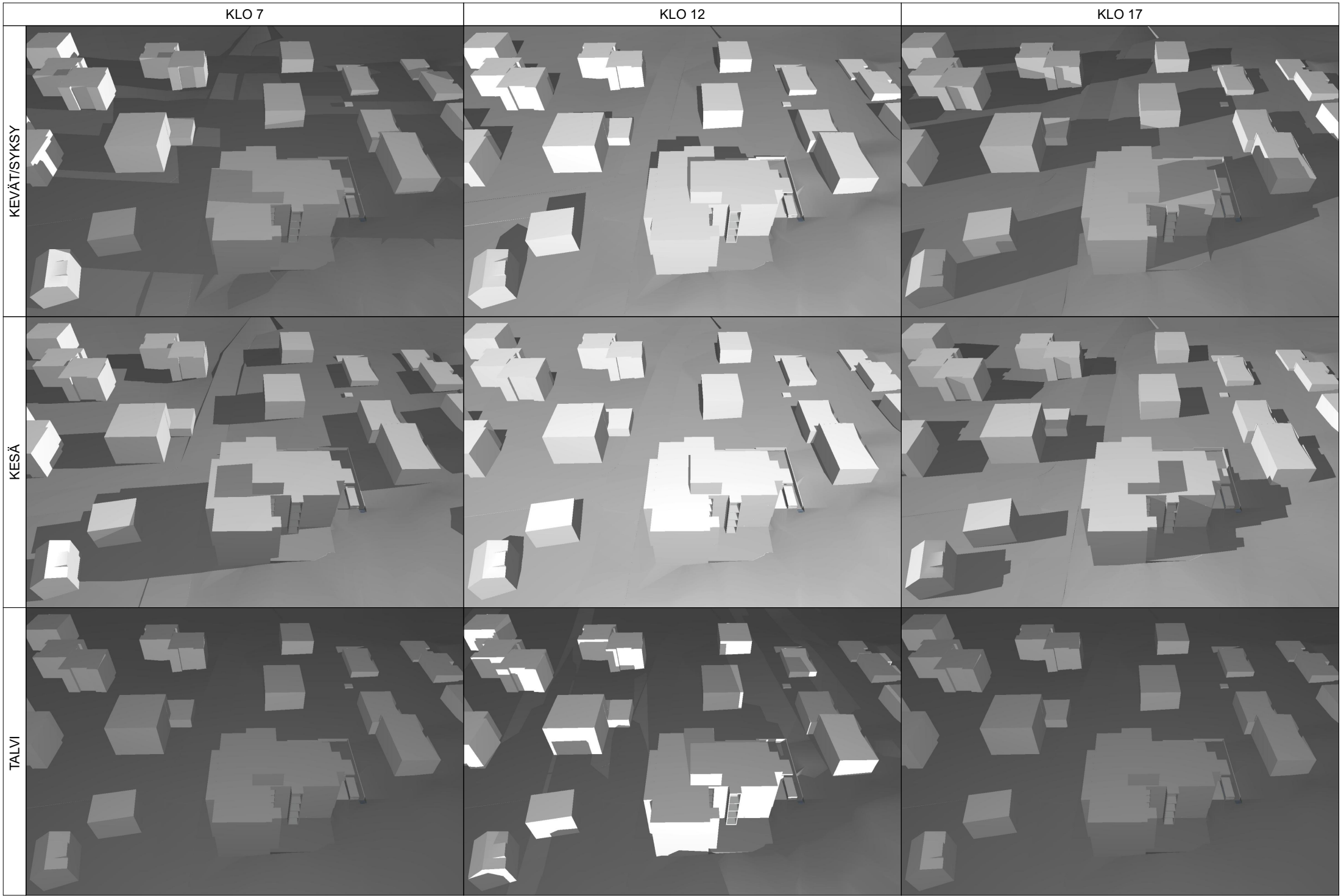
Sandwich-elementti, jonka pinnassa on graafinen kuvio. Alkuperäinen väri on punertava. Piispantien 8 kohteeseen ajateltu vaaleaa väriä ja samankaltaista menetelmää pinnan elävöittämiseksi.

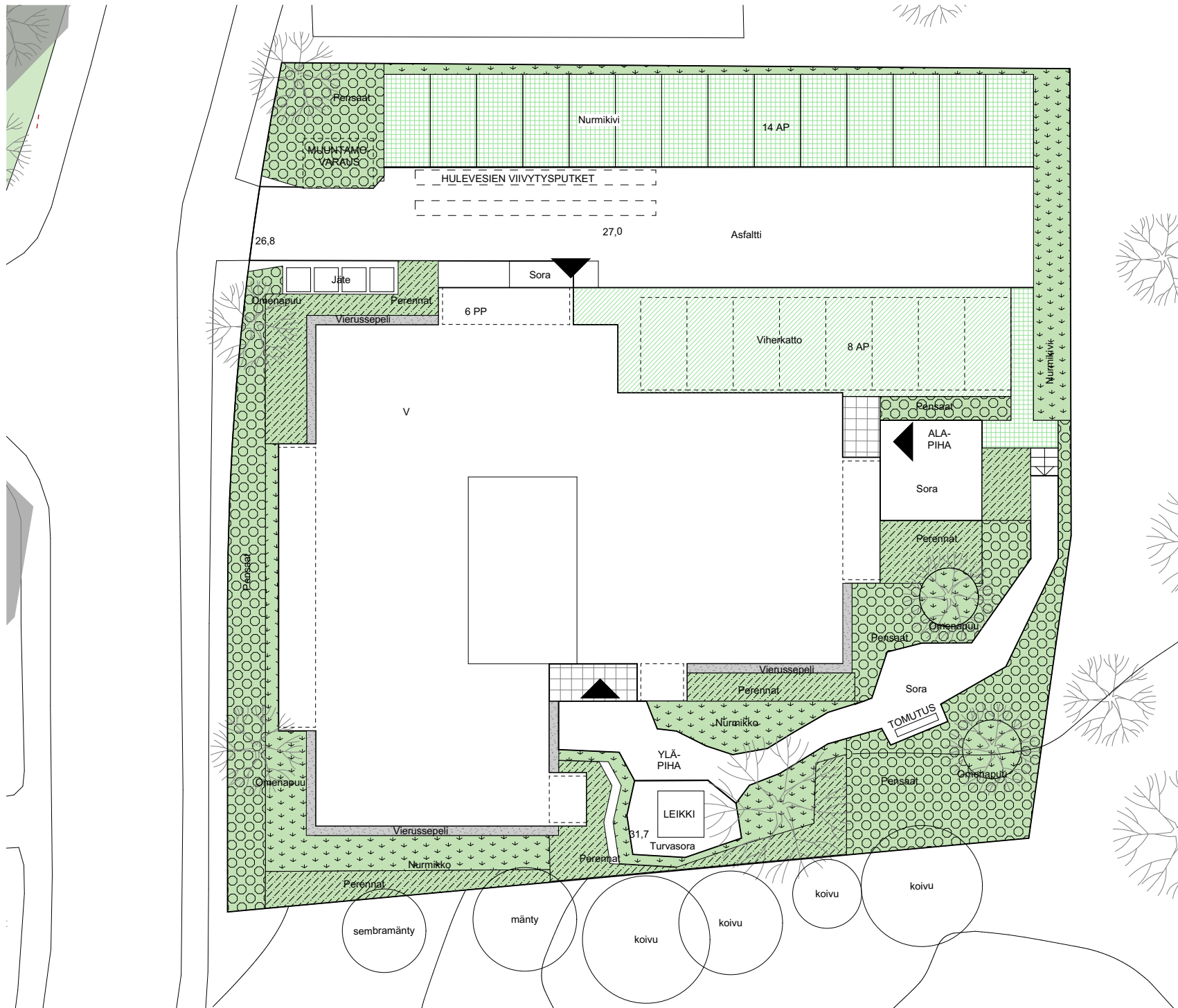












HULEVESIEN KÄSITTELYN PERIAATTEET

Tontin pintarakenteet:

Pysäköintialueen ajorata asfalttia, muu rakentamaton pinta-ala nurmea, istutuksia, nurmikiveä tai sorapintaa.
Pihan kulkureitit ja oleskelualueet toteutetaan sorapintaisina.
Viherrakentamisessa suositetaan perennoja ja pensasistutuksia.
Auto- ja polkupyöräkatokset toteutetaan viherkattoina.

Hulevesien viivytys:

Tontin katto- ja pintavedet viivytetään rakenteellisesti viivytysputkistoissa tontin pohjoisosassa paikoitusalueen ajoradan alla. Viivytysputkisto suunnitellaan tarvittavan laskennallisen viivytystilavuuden mukaan. Viivytysväliin liittyy virtauksensäätökaivojen kautta kaupungin hulevesiverkostoon. Viivytysväliin määrää ja sijainti tarkennetaan toteutus suunnittelun yhteydessä. Viivytysputkistot ja kaivot toteutetaan LVI-suunnitelmien mukaan.

Rakennus ja hulevedet:

Uudessa rakennuksessa ei toisteta purettavan rakennuksen rakennusvirheitä maanalaisten tilojen osalta. Rakennuksen eteläpuolen piha nostetaan ylemmälle tasolle verrattuna aikaisemman rakennuksen eteläpuolen pihaan, jolloin mahdollinen tulviva vesi ei luonnostaankaan hakeudu rakennuksen eteläseinustalle. Tulvareitit suunnitellaan huolella talon ympärillä. Muutenkin hulevedet ohjataan riittävin kallistuksin pois päin rakennuksesta.
Maan alle jäävät kellariseinät rakennetaan vedenpitäviksi.
Salaojitus tehdään huolella ympäri taloa.

PIHASUUNNITELMA JA HULEVEDET
1:200

Tuloskortti

Versio 5/2022

Päivämäärä

31.3.2025

Täyttäjän nimi

Olli Ojatalo

Kohteen nimi (osoite)

Piispantie 8

Korttelinumero

46140

Tonttinumero

21

Viherkertoimen laskelma

Viherkerroin	0,90
Tavoitetaso	0,9

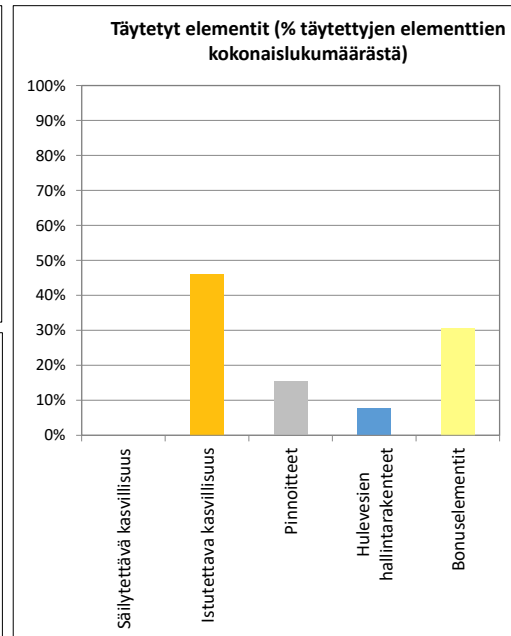
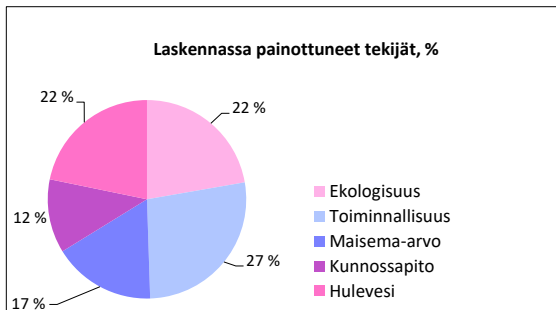
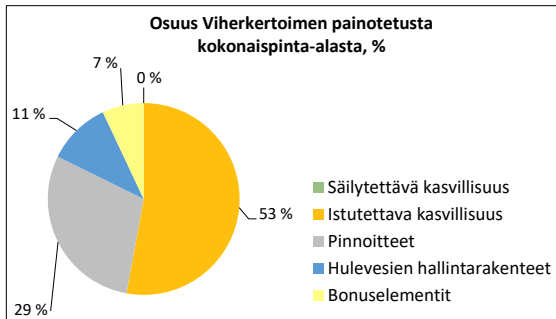
Hulevesimäärä m ³ 12,2	
Valumakerroin C	Mahdollisuus viivyttämiseen ulkopuolella
0,6	Ei
Viivytystilavuustarve tontilla m ³ 12,2	
Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³	Jää viivyttämättä m ³
12,3	0,0
Läpäisemättömän pinnan osuus 47 %	

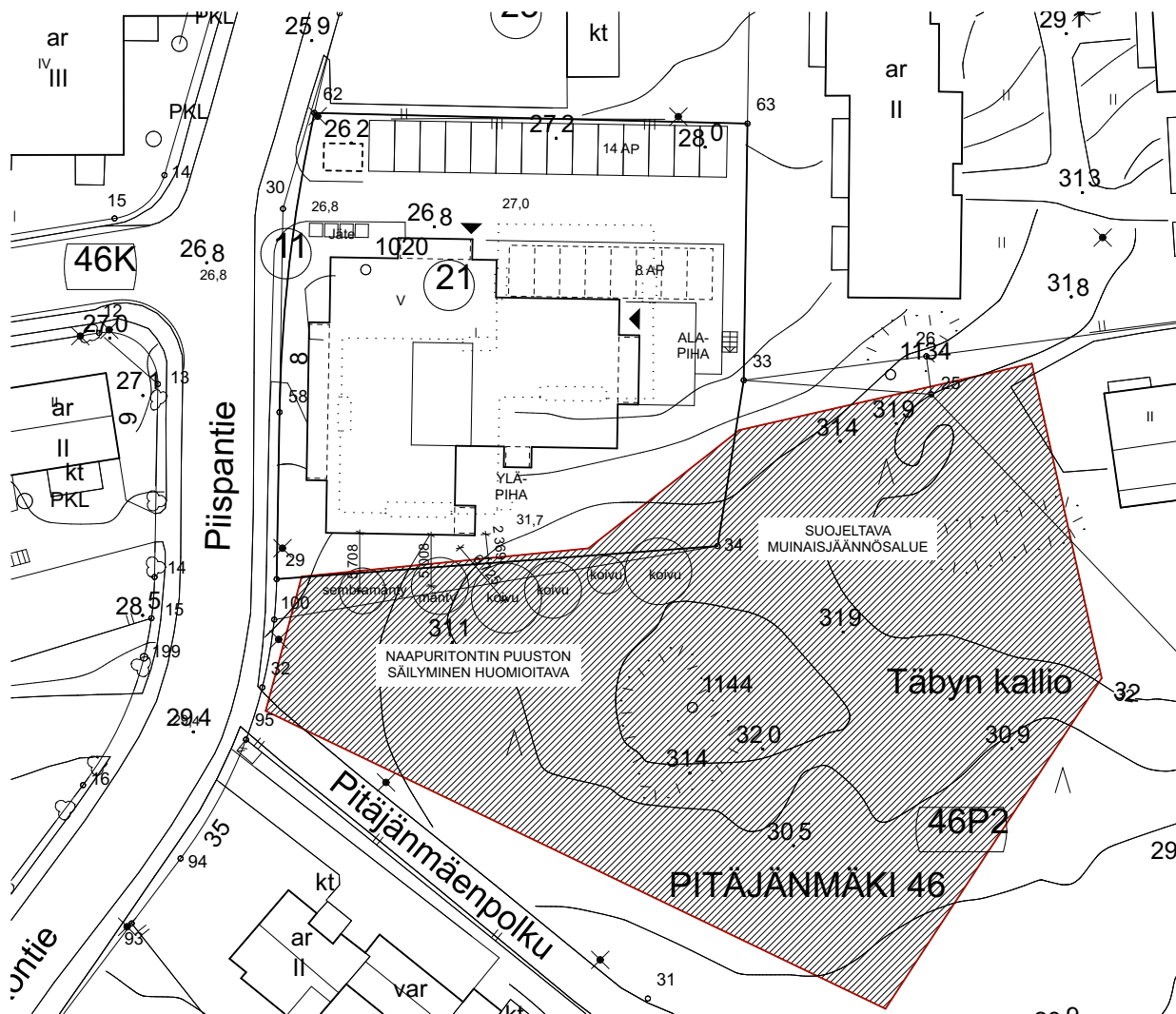
Suunnitelmaan sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä täytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus	ei elementtiä!	5
Istutettava kasvillisuus	6	10
Pinnoitteet	2	2
Hulevesien hallintarakenteet	1	9
Bonuselementit	4	12
Yhteensä	13	38

Täyttäjän kommentit:

Huomioitavat asiat:





HUOMIOITAVAA SUUNNITTELUSSA

-Tontin eteläpuolella ja osittain tontin alueella sijaitsee suojeltava kiinteä muinaisjäännös, taistelukaivanto Tukikohta XXVII:11. Tämän muinaisjäänteen suojelu huomioitava.

-Eteläpuoleisen naapuritontin rajalla sijaitsevan puuston turvaaminen huomioitava suunnittelussa

Helsinki

**Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus**

Työpajankatu 8
00580 Helsinki
PL 58212
00099 Helsingin kaupunki

www.hel.fi