

Helsinki

Kaavanumero 12925

Vuorovaikutusraportti

Pitäjänmäki, Piispantie 8



Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

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

Vuorovaikutusraportti

Asemakaavan vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavaratkaisun valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin. Vuorovaikutusraporttia täydennetään kaavaprosessin edetessä. Vuorovaikutuksesta kaavaa valmisteltaessa säädetään alueidenkäyttölaissa (AKL) ja maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (MRA). Alueidenkäyttölaki oli 1.1.2025 saakka maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL).

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Päiväty: 15.9.2025

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esilläolo (AKL/MRL 63 §): 8.1.2025–28.1.2025

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (AKL/MRL 65 §): 15.9.2025–14.10.2025

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman aineiston esilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman aineisto oli esillä 8.1.2025–28.1.2025.

OAS-aineistoa koskevat mielipiteet

Kirjallisia mielipiteitä saapui 7 kpl.

Osallisten mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakennuksen kaupunkikuvaan ja korkeuteen, ilmastovaikutuksiin liikenneratkaisuihin, rakentamisen mahdollisiin vaikutuksiin Täbynkallion puistoalueeseen, naapuritaloyhtiön varastotilojen korvaavaan ratkaisuun, alueen kiinteistöjen arvoon ja alueen kehitykseen.

Mielipiteissä esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavassa on kaavamääräyksiä koskien uudisrakennuksen arkkitehtuuria, ilmastovaikutuksia sekä pysäköintiä.

Vastineet OAS-aineistoa koskeviin mielipiteisiin

Vastineet mielipiteisiin on laadittu aihepiireittäin.

Uudisrakennuksen korkeus, vaikutukset naapuritaloihin ja sopivuus ympäristöön

Mielipiteissä huomautetaan, että suunniteltu viisikerroksinen uudisrakennus on alueen muita rakennuksia korkeampi, eikä se mielipiteiden antajien mielestä sovi suunnitellulle paikalle. Huomiota perusteltiin sillä, että alue nähdään pientalovaltaisena ja esimerkiksi Piispantien toisella puolella on yksikerroksisia rakennuksia eikä alueella ei ole yli kolmikerroksisia rakennuksia. Ero korostaa mielipiteiden mukaan uudisrakennuksen massiivisuutta ja sopimattomuutta ympäristöönsä. Nykyinen vaalea, rapattu kolmikerroksinen rakennus nähdään sopivan hyvin ympäristöön. Rakennus olisi myös häiritsevän lähellä Piispantie 4:n kaksikerroksisia taloja, ja siitä olisi suora näkymä asuntoihin ja parvekkeille, mikä heikentäisi asukkaiden yksityisyyttä ja viihtyvyyttä. Rakennus varjostaisi osan Piispantie 4:n länsisivusta ainakin osan päivästä.

Mielipiteissä esitettiin, että rakennuksen kokoa ja korkeutta tulisi pienentää. Rakennuksen tulisi olla enintään nelikerroksinen, mieluiten kolmikerroksinen, jotta se vastaisi Jukolan alueen muiden rakennusten räystäskorkeutta. Lisäksi todettiin, että rakennuksen katolle sijoittuva tekninen tila kasvattaa rakennuksen korkeutta entisestään. Yhdessä mielipiteessä huomautetaan, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa rakennuksen kerrotaan hahmottuvan nelikerroksisena etelän suuntaan, mutta mielipiteessä huomautettiin, että todellisuudessa rakennus on viisikerroksinen.

Mielipiteessä viitattiin myös Helsingin yleiskaavaan, jossa korostetaan alueiden erityispiirteiden huomioimista, joita nykyisen suunnitelman ei nähty toteuttavan.

Lisäksi huomautettiin, että viitesuunnitelman havainnekuville ei ole esitetty naapurirakennusten korkeuksia lukuina, mikä vaikeuttaa vaikutusten arviointia. Osassa mielipiteitä koettiin, että uudisrakentaminen alueella voi parantaa alueen yleisilmettä, mutta samalla korostettiin, että näin korkeaa rakennusta ei tule toteuttaa.

Vastine

Täydennysrakentaminen muuttaa väistämättä ympäristöä nykyiseen verrattuna. Kaupungin näkökulmasta uudisrakentamisen sopeutuu alueen kaupunkikuvaan. Tämä on varmistettu useilla kaavamääräyksillä, joilla pyritään sovittamaan rakennuksen arkkitehtuuria ympäristön rakennuskannan arkkitehtuuriin sopivaksi. Kaavassa esitetylle täydennysrakentamiselle on kaupungin strategiasta sekä yleiskaavasta johdettavat laajemmat maankäytölliset perusteet lisäksi rakennuksen koko, ja kaavassa määritelty rakennusoikeus ovat yleiskaavan korttelitehokkuuden mukaisia. Kaavaehdotuksella mahdollistetaan kaupunkirakenteen hallittu tiivistäminen yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Ympäristön kerrostalot ovat määritelty asemakaavoissa kolmikerroksisiksi. Ne sisältävätkin 3 asuinkerrosta ja useimmissa maanpäällisen kellarikerroksen, jolloin rakennukset ovat korkeudeltaan 4-kerroksisia. Uudisrakennuksen sijaintia tontilla on hiottu viitesuunnittelun yhteydessä siten, että viereisiin naapurirakennuksiin on saatu mahdollisimman suuret etäisyydet. Kaavassa edellytetään, että ilmanvaihtokonehuoneen on oltava julkisivulinjasta sisäänvedetty ja osa rakennuksen arkkitehtuuria. Kaavamääräyksellä pyritään, siihen että se näkyy maantasosta ja loisi varjostusvaikutusta mahdollisimman vähän.

Uudisrakennuksen varjostusta naapureiden kannalta on tutkittu suunnittelun aikana. Varjotutkielmat on tehty kaupungilla yleisten käytäntöjen mukaisesti. Kaavaehdotuksen aiheuttamat muutokset naapurirakennusten valaistusolosuhteisiin ovat luonteeltaan tavanomaisia täydennysrakentamisesta aiheutuvia muutoksia kaupunkiympäristössä. Kaavaratkaisussa on huolehdittu, etteivät uudisrakennuksen rakennusalueen rajat tai parvekkeet tule nykyistä rakennusta lähemmäksi Piispantie 4:n asuntoja. Asemakaavan muutoksen mahdollistama täydennysrakentaminen ei aiheuta kohtuutonta haittaa naapureille.

Viereisen kiinteistön Piispantie 6b:n räystääskorkeus on +34,850, Piispantie 7 räystääskorkeus on +37,915-38,515, Piispantie 4 EF eli uudisrakennusta lähemmäksi sijoittuvan rakennuksen räystääskorkeus +36,27, Piispantie 9:n talon räystääskorot ovat noin +34,460 ja harjakorkeus +36,150. Kaavaratkaisun uudisrakennuksen räystääskorkeus asettuu viitesuunnitelmassa noin +44,40 korkeudelle ja puiston puolelle sijoitettu ja sisäänvedetty ilmanvaihtokonehuone +47,650 korkeuteen.

Osallistumis- ja arviointi suunnitelmassa on kerrottu, että uudisrakennus sijoituu rinteeseen, joten se hahmottuu etelän suuntaan pääosin nelikerroksisena. Kuvailulla on pyritty havainnollistamaan maantasokerroksen ratkaisua, jossa tontin maantasoinen korkojen noustessa rakennuksen tiloista osa jää maanalle. Tilaan on havainnollistettu kaavan viitesuunnitelman leikkaus- ja julkisivupiirustuksissa.

Purkamisen ja uudisrakentamisen ilmastovaikutukset sekä nykyisen rakennuksen korjattavuus

Mielipiteessä todettiin, että nykyisen 1960-luvun rakennuksen ja tilalle tehtävä uudisrakentaminen aiheuttaa merkittävän ilmastovaikutuksen. Mielipiteessä painotetaan, että kaavoitus ohjaa rakentamista, jolloin sen avulla olisi mahdollista vähentää rakentamisen ilmastopäästöjä ja estää kaupunkien viherpinta-alan ja puiden latvuspeitteen väheneminen. Rakennuksen purkamisen pelätään aiheuttavan saman tyylisten hankkeiden lisääntymistä alueella ja korkeampien rakennusten rakentamista alueella.

Mielipiteessä kyseenalaistetaan se, että muut alueen saman aikakauden rakennukset on peruskorjattu ja kyseinen rakennusta ollaan peruskorjausaikeista huolimatta purkamassa. Mielipiteessä huomautetaan, että rakennuksen heikon kunnon ja purkamisen perusteluiksi tulisi esittää selvityksiä, materiaalia tai syitä.

Mielipiteessä perustellaan purkamisesta luopumista Purkaa vai korjata-raportin tuloksilla, Helsingin kaupungin poliittisilla ilmastotavoitteilla sekä yleisillä tiedoilla, jonka mukaan lisärakentaminen ja peruskorjauksissa on mahdollisuus suurempiin päästövähennyksiin purkavaan lisärakentamiseen verrattuna. Mielipiteessä huomautetaan myös, että rakentamisvaihe ja rakennusten käytönaikainen lämmitys tuottavat eniten päästöjä.

Vastine

Rakentaminen tuottaa aina hiilidioksidipäästöjä. Koska kasvavassa kaupungissa on tarve uusille asunnoille, ei ole realistista, ettei Helsinkiin rakennettaisi lainkaan lisää. Uudisrakentaminen mahdollistaa säilyttävää ratkaisua suuremman määrän asuntoja tontille, mikä auttaa yhdyskuntarakenteen tiivistämisessä. Täydennysrakentaminen tukeutuu alueen valmiiseen infrastruktuuriin sekä palveluihin ja on kaupungin näkökulmasta siksi myös edullista ja ilmastoviisasta. Sijoittamalla uusi rakentaminen jo rakennettujen alueiden ja yhteyteen vähennetään uudisrakentamisen hajautumista laajemmalle alueelle ympäri seutua, joka lisäisi tarvittavan tie- ja katuverkon sekä kunnallistekniikan tarvetta, tuottaisi lisää liikennepäästöjä sekä mahdollisesti vähentäisi näillä alueilla olevia viheralueita ja hiilinieluja. Hiilijalanjälki ei kuitenkaan kasvavassa kaupungissa ole ainoa mittari, jonka perusteella päätöksiä rakennuksien säilyttämisen edellytyksistä kaavoituksen yhteydessä tehdään. Purkavaan suunnitteluratkaisuun on kaavaratkaisussa päädytty useiden eri selvitysten tuloksena. Ratkaisu perustuu laadittujen selvitysten (esim. tekniset kuntoarviot, rakentamistalousselvitykset, hiilijalanjälkiarvio) ja viitesuunnitelman tuottaman suunnitteluratkaisujen pohjalta tehtyyn kokonaisharkintaan. Täydennysrakentaminen arvioidaan paikka- ja tapauskohtaisesti.

OAS-vaiheessa on määriteltä, että kaavamuutoksen yhteydessä arvioidaan vaikutuksia ilmastomuutokseen. Valmistelun yhteydessä laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointi on avattu kaavamuutoksen selostuksessa ja kestävän kehitykseen liittyvät teemat on käyty läpi osiossa: Ekologinen kestävyys sekä vaikutukset ilmastomuutokseen sopeutumiseen ja hillintään. Hiilijalanjälkiselvityksen avulla on voitu

vertailla uudisrakentamisen ja laajan peruskorjauksen aiheuttamia ympäristövai-
kutuksia.

Kaavassa on määrätty asuinkerrostalon kokonaishiilijalanjäljen raja-arvosta Hel-
singin kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen mukaisesti talonrakentamisen
vähähiilisyiden ohjaamisen välineenä Helsingin asemakaavoituksessa. Hiilija-
lanjälkiselvityksellä on selvitetty, että kaavaratkaisun mukaisella uudisrakenta-
misella on mahdollista saavuttaa tämänhetkinen raja-arvo. Viherpinta-alan ja
puiden latvuspeitteen vähenemisen estäminen: Kaavaprosessin aikana on sel-
vitetty uudisrakentamisen vaikutuksia Täbynkallion puistoon ja puustoon, suun-
nitteluratkaisuja tontin vehreyden lisäämiseksi ja periaatteet hulevesien käsitte-
lyyn. Kaavassa on useita määräyksiä koskien tontin viheralueista ja istutuksista
sekä suunnittelua Täbynkallion puistoalueen läheisyydessä.

Kaupunkikuva ja Jukola-talot

Mielipiteessä huomautetaan että purettavaksi suunniteltu rakennus on raken-
nettu osana 7 rakennuksen ryhmää nimeltä Jukola-talot. Mielipiteen esittäjä nä-
kee, että rakennuksen purkamisen jälkeen alue ei ole kokonaisuus tai merkityk-
sellinen, jolloin pelkona on, että loput Jukola-talot on mahdollista purkaa. Myös
uudisrakennuksen viitesuunnitelmassa esitetty betonipinta nähdään alueelle so-
pimattomana ja kestävämmänä ratkaisuna.

Vastine

Julkisivumateriaaleja ja rakennuksen korkeutta säätelevien määräysten tarkoi-
tuksena on varmistaa, että uudisrakentaminen liittyy ympäristöönsä mahdolli-
simman hyvin ja täydentää olemassa olevaa kaupunkikuvaa. Uudisrakennuk-
sessa on alueelle tyypillinen tasakatto. Lisäksi kaavassa edellytetään, että
maantasokerroksen tulee erottua muusta rakennuksesta, jotta tämä alueen kau-
punkikuvallinen teema säilyy. Kaavassa on mahdollistettu julkisivujen teko käyt-
tämällä graafista betonia, paikalla muurattua tiiltä tai puuverhoilua. Graafinen be-
toni tarjoaa mahdollisuuden toteuttaa julkisivuihin mielenkiintoisilla kuvioinneilla
paljaan betonipinnan sijasta. Paikalla muuratut tiilijulkisivut ovat kestävyysel-
lään hyviä ja mahdollistavat saman henkisen julkisivun pintakuvioinnin kuin lä-
himpien rakennusten laattapintaisissa julkisivuissa.

Piispantien alueen useat Jukola-talot on peruskorjattu perusteellisesti 2020-lu-
vulla. Tämä vähentää niiden purkamisen todennäköisyyksiä. Piispantien alueen
kaavakehityksestä ja täydennysrakentamisesta on havainnollistettu selostuksen
liitteenä olevalla kuvasarjalla. Kuvasarjalla havainnollistetaan alueen rakentami-
sen vaiheita.

Liikenneratkaisut / Pysäköintiratkaisut / Huoltoliikenne

Mielipiteen mukaan kaavaratkaisulla on vaikutuksia alueen liikenteeseen, pysä-
köintiin ja alueen kapeiden katujen kunnossapidon mahdollisuuksiin katu-
pysäköinnin lisääntyä rakennushankkeen myötä. Mielipiteessä huomaute-
taan, että rakennuspaikka sijaitsee kapean ja umpikujaan päättyvän tien var-

rella, minkä takia kaavamuutostonttia ympäröiville katualueille tulee varata riittävästi tilaa ambulansseille ja huoltoajolle rakentamisen aikana sekä Piispan tieltä että Rikhard Nymanintieltä.

Mielipiteen antajan mielestä autopaikkoja on suunniteltu liian vähän rakennuksen kokoon nähden. Tätä perustellaan pitkillä etäisyyksillä palveluihin ja huomautetaan että erityisesti alueella asuvalla lapsiperheillä tulisi tästä syystä olla auto. Mielipiteen antajan mielestä pysäköinti tulisi järjestää kiinteistöllä, kuten aiemmin on ollut tai tehdä lisääntyvät pysäköintipaikat katualueella maksulliseksi.

Pihan huollon osalta huomautetaan, että suunnitelmissa tulisi esittää missä lumenkokoamispaikka on. Rakennuksen koon takia ei nähdä olevan tilaa käytännön ratkaisuille.

Vastine

Kaavaratkaisussa on mitoitettu pysäköintipaikkoja asukaspysäköintiä varten tontin alueelle, osa pysäköintipaikoista sijaitsee autokatoksessa ja osa paikoista on avopaikkoja. Pysäköintipaikat on mitoituksen tavoitteena on luoda edellytykset riittävällä pysäköinnillä ilman ylikapasiteettia. Mahdollinen kadunvarsi-pysäköinnin muuttaminen maksulliseksi tehdään kokonaisvaltaisen harkinnan seurauksena kaupunginosatasolla. Kiinteistön haltija on velvollinen huolehtimaan esimerkiksi lumen aurauksesta siten, että mahdollinen lumenkokoamispaikka on tontilla.

Vaikutus viereiseen puistoalueeseen ja lintujen turvallisuuteen

Mielipiteessä huomautettiin, että uudisrakennus on toteutettava linnuille turvallisena. Uudisrakennuksen sijoittumisen puistoalueen viereen nähdään lisäävän törmäysriskiä lasihin. Lisäksi mielipiteessä vaaditaan kolopesijälintujen pesintöjen kartoittamista olemassa olevassa rakennuksessa. Mielipiteen antajan mielestä olisi turvattava kyseisten lintujen pesintämahdollisuudet alueella, esimerkiksi tarjoamalla pesäpaikkoja soveltuvassa sijainnissa uudisrakennuksessa.

Yhdessä mielipiteessä oltiin huolissaan lisääntyvien asukasmäärän vaikutuksista puistoalueeseen ja muinaismuistoon. Huoli koskee erityisesti, sitä että asukkaat tulevat kulkemaan piha-alueiden kautta puistoon.

Vastine

Kaavassa edellytetään, että 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.

Lintujen pesintä rakennuksissa ei ole kaavallinen kysymys. Kaikilla lintulajeilla on luonnonsuojelulain mukaan pesimäaikainen rauhoitus, josta poikkeaminen on mahdollista vain Varsinais-Suomen ELY-keskuksen myöntämällä luonnon-

suojelulain 83 § mukaisella luvalla. Linnunpesien tuhoutumisen estäminen rakentamis- ja korjaustöissä on toiminnanharjoittajan vastuulla. Pesäkolojen mahdollinen lisääminen rakennuksiin on omistajan toimivaltaan kuuluva asia.

Helsingin kaupungin lähivirkistysalueet nähdään keskeisinä asukkaiden hyvinvoinnin ja viihtyvyyden edistäjinä. Ne tarjoavat mahdollisuuksia arjen palautumiseen, liikkumiseen ja yhteisöllisyyteen, ja niiden saavutettavuus on tärkeä osa tasa-arvoista kaupunkia. Lähiluonnon helppo saavutettavuus vaikuttaa positiivisesti alueen sosiaaliseen kestävyYTEEN ja on tärkeää erityisesti eri väestöryhmille, kuten ikäihmisille. Kaavamuutoksen asukasmäärän kasvu on maltillinen ja kaavaratkaisun tavoitteena on varmistaa ettei rakentamisesta koidu vaikutuksia lähivirkistysalueen puustoon. Tästä syystä kaavassa on useita määräyksiä, joiden avulla pyritään varmistamaan Täbynkallion alueen säilyminen nykyisellään.

Naapuritaloyhtiön asuntojen varastot

Mielipiteissä kerrottiin, että kaavamuutostontin naapurikiinteistön asukkaiden varastotilat ovat tällä hetkellä sijoitettu rasitesopimuksella Piispantie 8:n nykyisen rakennuksen kellaritiloihin. Aiemmin suunnitteilla olleen peruskorjauksen takia olemassa olevan rakennuksen kellaritiloissa olevat varastot on kertaalleen tyhjennetty, mutta tilat on myöhemmin otettu uudelleen käyttöön. Koska varastojen osalta naapurikiinteistön asukkaille on aiheutunut haittaa, mielipiteissä nähdään tärkeänä, että ennen nykyisen rakennuksen purkamista varastotiloille löydetään pysyvä ja toimiva korvaava ratkaisu.

Vastine

Kaavamuutoksen tontilla Piispantie 8:n on otettu käyttöön varastoja varten väliaikaiset tilat helmikuussa 2024, joita naapuritaloyhtiön osakkaat ja asukkaat käyttävät. Nykyisille varastotiloille on suunniteltu korvaava sijainti viereiseen kiinteistöön. Piispantie 8:n purkua ei tehdä ennen kuin korvaavien varastojen muutostyöt ovat hyväksytysti valmistuneet. Hankkeeseen ryhtynyt on neuvotellut varastojen järjestelyistä naapuri taloyhtiön isännöitsijän kanssa.

Uudisrakentamisen vaikutus alueen kiinteistöjen arvoon ja alueen kehitykseen

Mielipiteissä esitetään huoli siitä, että suunniteltu uudisrakennus voi vaikuttaa kielteisesti alueen kiinteistöjen arvoon ja tulevaan kehitykseen. Erityisesti Piispantie 4:n asukkaat arvioivat, että uudisrakennuksen läheisyys, varjostus ja näkymät asuntoihin ja parvekkeille voivat heikentää asumisviihtyvyyttä ja siten laskea kiinteistöjen arvoa. Lisäksi kaavamuutoksen pelätään ohjaavan alueen tulevaa rakentamista kohti korkeampaa rakennuskantaa, mikä saattaa muuttaa alueen nykyistä luonnetta.

Yksittäisessä mielipiteessä on esitetty huoli siitä, että mikäli uudisrakennukseen muuttaisi EU:n ja länsimaiden ulkopuolelta saapuneita uusia tulijoita, tämä voisi joidenkin asukkaiden näkemyksen mukaan lisätä turvattomuuden tunnetta ja mahdollisia järjestyshäiriöitä alueella.

Kaupungin tavoitteena on, että asuntoja pystytään Helsingissä tarjoamaan sekä nykyisille että tuleville, eri elämäntilanteissa oleville kaupunkilaisille. Monipuolisen asuntokannan ja riittävän määrän perheasuntojen takaamiseksi kaavassa on määrätty asuntojen keskipinta-aloista ja yksiöiden koosta. Suuri osa asuinrakentamisesta tapahtuu täydennysrakentamalla eli tiivistämällä nykyisiä asuin- ja työpaikka-alueita joka puolella kaupunkia yleiskaavan mukaisesti. Asuntojen arvonmuutokset riippuvat useista tekijöistä. Kaavoitus ei arvioi yksittäisten kiinteistöjen markkinahintaa, vaan maankäytön yleisiä vaikutuksia alueen toimivuuteen, ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen. Tutkimusten mukaan täydennysrakentaminen tai kaavamuutokset eivät automaattisesti johda asuntojen arvon laskuun. Uudisrakentaminen voi lisätä alueen elinvoimaa ja palvelutasoa, mikä voi vaikuttaa myönteisesti myös kiinteistöjen arvoon pitkällä aikavälillä.

Viranomaisten ja asiantuntijoiden kannanotot OAS-aineistosta

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 muinaisjännökseen. 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 OAS-aineistoa koskeviin viranomaisten ja asiantuntijoiden kannanottoihin

Vastineet kannanottoihin on laadittu aihepiireittäin.

Kunnallistekniikka

Telian Company Oy kertoo kannanotossa, että kaavamuutoksen tontilla sijaitsee valokuitu ja putki. Lisäksi kiinteistön jakamossa sijaitsee laitteita. Näiden osalta todetaan, että kuidun katkaisusta ja laitteiden puruista pitää sopia ennen purkutöiden aloitusta. Lisäksi kiinteistön poistumisesta suositellaan ilmoittamaan Telialle.

HSY toteaa kannanotossaan, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi, eikä suunnitelma edellytä vesihuoltolinjojen johtosiirtoja tai lisärakentamista.

Helen Sähköverkko Oy toteaa kannanotossaan, että Piispantie 8 kiinteistössä on alueellinen jakelumuuntamo. Muuntamo palvelee laajasti Reimarlan sähkönjakelua. Muuntamolle on tehtävä korvaava ratkaisu ennen nykyisen kerrostalon purkamista.

Vastine

Kaavaan on määritetty muuntamoa koskeva kaavamääräys, jossa määrätään että tontilla tulee varautua alueellisen muuntamon sekä niihin liittyvien pystykui-lujen rakentamiseen. Kaavaan on määritelty sijainti muuntamon ohjeellinen rakennusala Piispantien tonttiliittymän läheisyyteen, jotta voidaan toteuttaa pitkäaikainen ratkaisu nykyisen muuntamon tilalle. Saatujen kannanottojen tiedot on lähetetty hankkeelle tiedoksi ja keskusteltu ratkaisuista.

Pelastusturvallisuus

Pelastuslaitos toteaa kannanotossa, että ennen rakennusluvan jättöä kohteesta tulee laatia ennen rakennusluvan jättöä palotekninensuunnitelma, joka käydään läpi pelastuslaitoksen kanssa.

Vastine

Kaavaratkaisun viitesuunnittelun yhteydessä on tutkittu palo- ja pelastusturvallisuuden periaatteet ja ne on käyty läpi pelastuslaitoksen palotarkastajan kanssa.

Kaavaprosessin viitesuunnitelman teon yhteydessä on määritelty pelastautumis periaatteet. Kaavaratkaisussa on huomioitu seuraavat periaatteet: 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. Tarkempi palotekninen suunnittelu tehdään jatkosuunnittelun aikana.

Asuinkerrostalon purkaminen ja uudisrakennuksen kaupunkikuva

Kannanotossa kaupunginmuseo pitää kannanotossaan rakennuksen purkamista valitettavana ja purkamista kestävä kehityksen tavoitteiden vastaisena. Lisäksi kannanotossa huomautetaan, että uudisrakentamisen korkeus poikkeaa

ympäröivän alueen rakennuskorkeuksista. Näistä syistä kannanotossa vaaditaan, että purkamisen reunaehdoista sekä kaupunkikuvallisia vaikutuksia tulee avata kaavaselostuksessa huolellisesti.

Vastine

Kaavaratkaisun aiheuttamaa hiilijalanjälkeä on arvioitu käyttäen asemakaavoituksen vähähiilisyyden arviointimenetelmä Planectia. Laskuri arvioi esirakentamisen, infra- ja talonrakentamisen ja ylläpidon, energiankulutuksen ja liikenteen sekä maaperän ja kasvillisuuden hiilijalanjälkeä ja -kädenjälkeä 50 vuoden tarkastelujaksolla. Kaavassa on uudisrakentamisen asuinkerroksen hiilijalanjäljen raja-arvosta määräys ja kaavaprosessin aikana on selvitetty että kaavaratkaisun mukainen uudisrakentaminen on toteutettavissa voimassa olevan raja-arvon mukaisesti. Kaavaprosessin aikana tehdyn erillisen hiilijalanjälkiselvityksen perusteella, uudisrakentamisen hiilipiikki on suurempi rakentamisen alkuaikoina, mutta peruskorjaus vaihtoehdon koko elinkaaren hiilikuorman kertymä ylittää uudisrakentamisen pidemmällä aikavälillä.

Lisäksi purkamisen ja uudisrakentamisen ilmastovaikutuksia on arvioitu kaavaprosessin aikana hankkeen teettämän ympäristöministeriön (YM) vähähiilisyyden arviointimenetelmän mukaisen uudisrakentamisen ja peruskorjauksen CO₂-laskennan vertailuilla. Purkamisen lähtökohtia ja ilmastovaikutuksia on avattu kaavaselostuksen kohdissa: ekologisen kestävyys huomioon ottaminen kaavaratkaisussa sekä vaikutukset ilmastomuutokseen sopeutumiseen ja -hillintään. Helsingin kaupungin uusi rakennusjärjestys (tullut voimaan 7.6.2023) ohjaa purkumateriaalien tehokkaaseen kierrättämiseen.

Täydennysrakentaminen muuttaa väistämättä ympäristöä nykyiseen verrattuna. Uudisrakennuksen sopivuutta ympäröivään rakennuskantaan on varmistettu useilla rakennuksen arkkitehtuuria koskevilla kaavamääräyksillä. Kaavaratkaisu tiivistää ja kaupunkimaistaa Piispantien katukuvaa. Uudisrakennus on nykyistä rakennusta korkeampi, mutta sen massoittelu, sijoittelu ja materiaalit on suunniteltu soveltumaan ympäröivään rakennuskantaan. Vaikutuksia on pyritty vähentämään jakamalla rakennuksen massaa pienempiin osiin ja sijoittamalla uudisrakennuksen pääosin rakennusala nykyisen asuinrakennuksen kohdalle. Kaavaprosessin aikana rakennuksen sopivuutta on arvioitu kaavaratkaisun mukaisen viitesuunnitelman avulla, jossa on tutkittu eri näkymiä, varjostusvaikutusta sekä julkisivuratkaisuja.

Kaavassa esitetylle täydennysrakentamiselle on myös kaupungin strategiasta sekä yleiskaavasta johdettavat laajemmat maankäytölliset perusteet. Tontin rakentamisen määrä ja uudisrakentamisen kerrosala ovat voimassa olevan yleiskaavan mukaisia. Kaupunkikuvallisia vaikutuksia on avattu selostuksen kohdissa: vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön. Kaavaehdotuksella mahdollistetaan kaupunkirakenteen hallittu tiivistäminen.

Arkeologia: muinaismuisto

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan, että kaavamutosta koskevan tontin Piispantie 8 kaakkoisosaan ulottuu suppealle alalle pääosin Täbynkallion alu-

eella oleva muinaismuistolain (295/1963) rauhoittaman kiinteän muinaisjäännöksen Tukikohta XXVII:11 (Reimarla) aluerajaus. Kyseessä on ensimmäisen maailmansodan aikainen puolustusasema. Rakennusajankohta on 1915–1918. Aluerajaus löytyy Helsingin paikkatietoaineistoista rajapintana Museoviraston ylläpitämästä muinaisjäännösrekisteristä.

Kannanotossa todetaan, että uudisrakennuksen rakentaminen viitesuunnitelmassa näkyvään sijaintiin ei uhkaa kiinteän muinaisjäännöksen säilymistä. Rakennettavan tontin kaakkoisnurkka, minne on suunniteltu pihan oleskelu- ja leikialueet, on kuitenkin muinaisjäännösalue. Kannanotossa esitetään, että tontille ulottuva muinaisjäännösalueen osa tulee merkitä kaavaan sm-merkinnällä sekä asianmukaisella kaavamääräyksellä. Tälle alueelle ei tule suunnitella maankäyttöä ja piha-alueen korkeussuhteita suunniteltaessa tulee huomioida rakennettavan pihan osan luonteva liittyminen tontin kaakkoisosan maastoon.

Lisäksi kannanotossa huomautetaan, että kaavan mahdollisessa toteutusvaiheessa tulee huolehtia, ettei nykyisen rakennuksen purkaminen tai uudisrakennuksen rakentaminen uhkaa linnoitekohteen säilymistä, esimerkiksi merkitsemällä linnoitekohde maastoon. Muinaisjäännöksen aluetta ei tule käyttää materiaalin varastointiin.

Kaupungin museon kannanotossa ohjeistetaan, että mikäli tontin kaakkoisosan maankäyttömahdollisuuksia halutaan hankkeessa selvittää tarkemmin, tulee hankkeeseen ryhtyjän teettää linnoitteen tarkempi kartoitus tai koetutkimus, jolla selvitetään linnoiterakanteiden tarkka sijainti. Tarkempi kartoitus mahdollistaa linnoitteen huomioon ottamisen ja aluerajauksen tarkentamisen huomioon ottaen muinaismuistolain määräämän suojaa-alueen, joka on tarpeen jäännöksen säilymiseksi.

Vastine

Kaavaan on määritelty sm-merkintänä eli alueen osana, jolla sijaitsee muinaismuisto lailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Rajaus on tehty kaavaprosessin aikana kaupunginmuseon arkeologin tekemän maastotarkastuksen ja muinaisjäännöksen nykytilan arvioinnin ja Helsingin paikkatietoaineiston pohjalta. Kaavassa edellytetään, että sm-merkinnän alueella 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. Lisäksi viitesuunnitelman pihasuunnitelmassa on alustavasti tutkittu pihan leikki- ja oleskelualueiden sijaintia ja tilan tarvetta. Nämä toiminnot on sijoitettu piha-alueella, niin etteivät ne ole sm-aluerajauksen alueella. Lisäksi kaava edellyttää, että puistoalueet muodostavat tontin pihan kanssa saumattoman kokonaisuuden, joka tulee suunnitella ja hoitaa niin, että sen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Lisäksi kaavassa määrätään, ettei tonttia saa aidata Täbynkallion puiston puolelta.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (AKL/MRL 65 §): 15.9.2025–
14.10.2025

Helsinki

**Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus**

Työpajankatu 8
00580 Helsinki
PL 58212
00099 Helsingin kaupunki

www.hel.fi