

## HAAGA, KIVIHAANTIE 5

29. KAUPUNGINOSA (HAAGA, KIVIHAKA)

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





## Asemakaavan selostus

Päivätty 12.3.2024  
Diaarinumero HEL 2022-007605  
Hankenumero 0740\_83  
Asemakaavakartta nro 12833

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

Asemakaavan muutos koskee:  
Helsingin kaupungin  
29. kaupunginosan (Haaga, Kivihaka)  
korttelin 29201 tonttia 3

Kaavan nimi:  
Haaga, Kivihaantie 5

Laatija:  
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 4.11.2022  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 20.11.–19.12.2023  
Kaupunkiympäristölautakunta: 12.3.2024  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto  
Voimaantulo:

---

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Haagan alueella Kivihaassa osoitteessa Kivihaantie 5. Suunnittelualue rajautuu Kivihaantiehen (länsi), Kivihaankalioon (pohjoinen) ja Keskuspuistoon (itä) ja AK-tonttiin 29201/2 (etelä). Helsingin keskustaan on noin 5 km.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti.

## Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

### Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

**Asemakaavoitus:**

Heini Hiukka, arkkitehti  
Tuomas Eskola, yksikön päällikkö

**Kaavapiirtäminen:**

Samu Lehtolainen, suunnitteluavustaja

**Liikenne- ja katusuunnittelu:**

Ville Andersson, liikenneinsinööri

**Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:**

Harald Arlander, maisema-arkkitehti

**Rakennussuojelu:**

Sakari Mentu, arkkitehti

**Teknistaloudelliset asiat:**

Kirsi Teresa Lilja, projektipäällikkö  
Mikko Juvonen, tiimipäällikkö

**Yleiskaavoitus:**

Saija Miettinen-Tuoma, johtava yleiskaavasuunnittelija

**Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:**

Laalo Tapio, tonttiasiamies

**Ympäristöpalvelut:**

Jenni Kuja-Aro, ympäristötarkastaja  
Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja

**Rakennusvalvontapalvelut:**

Joona Heikkilä, arkkitehti

### Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, Helsingin kaupungin museo:  
Katariina Ruuska-Jauhijärvi ja Sari Saresto, kulttuuriympäristö-  
päällikkö

Sosiaali- ja terveystoimiala: Carl Slätis

### Muut viranomaistahot

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:  
Juha Palviainen, Jukka Saarijärvi ja Tommi Fred

TUKES – Turvallisuus- ja kemikaalivirasto: Timo Talvitie

Helen Sähköverkko Oy: Aki Hämäläinen, suunnittelupäällikkö

Helsingin vanhusneuvosto: Auni-Marja Vilavaara, Olli Salin

### Hakijataho

Helsingin Diakonissalaitoksen säätiö sr

---

**Viitesuunnitelma**

Arkkitehtitoimisto AJAK Oy, arkkitehti

**Sisällysluettelo**

Tiivistelmä .....	7
Asemakaavan kuvaus .....	8
Tavoitteet .....	8
Mitoitus .....	8
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	8
Liikenne .....	11
Palvelut .....	12
Esteettömyys .....	12
Maisema ja luonnonympäristö .....	12
Virkistys- ja viherverkosto .....	13
Ekologinen kestävyys .....	14
Suojelukohteet .....	15
Yhdyskuntatekninen huolto .....	15
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen .....	16
Ympäristöhäiriöt .....	16
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka .....	17
Vaikutukset .....	17
Suunnittelun lähtökohdat .....	22
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet .....	24

---

## Liitteet

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
  - Ilmakuva
  - Asemakaavakartta (A4-koossa)
- 4 Viitesuunnitelma Kivihaantie 5, sisältää puustomittauksen (Arkkitehtitoimisto Ajak, 27.06.2023)
- 5 Viherkerroinlaskelma
- 6 Varjotutkielma
- 7 Hulevesiselvitys

## Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
  - Haagan rakennukset ja arvotus, Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 1998:4, Tommi Lindh
  - Helsingin viher- ja virkistysverkoston kehittämissuunnitelma, VISTRA osa II, Helsingin kaupunki, Kaupunkisuunnitteluvirasto 2016
-



## Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee asuinkerrostalontonttia 29201/3, joka sijaitsee Kivihaassa keskuspuiston, Kivihaankallion ja Kivihaantien välissä osoitteessa Kivihaantie 5. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden 5-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen nykyisen tontin kaakkoiskulmaan. Kaavaratkaisu on tehty, koska tontilla on luonteva paikka kaupunkirakennetta tiivistävään täydennysrakentamiseen. Kaava tukee hakijan tavoitetta peruskorjata tontilla olemassa olevat asuinrakennukset. Kaava mahdollistaa vanhusten ja muiden erityisryhmien palveluasumisen, mutta uudisrakentaminen voidaan toteuttaa myös tavanomaisena asuinkerrostalona.

Uutta asuntokerrosalaa on 2 245 kerrosalaneliömetriä. Asukasmäärän lisäys on noin 50–60 asukasta. Kaavamuutostontin tehokkuusluku kaavamuutoksen jälkeen on  $e=1,07$ .

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakennuksen korkeuteen, sopivuuteen Kivihaan rakennuskantaan, varjostusvaikutukseen, sijaintiin tontilla, vaikutuksiin Kivihaantie 3:n asuinkerrostaloon, alueen linnustoon, lintujen pesäpaikkoihin, eläimiin ja puustoon sekä Kivihaan kaupunkirakenteen tiivistymiseen. Lisäksi huomautukset kohdistuivat kaavaratkaisun eroihin voimassa olevaan kaavaan (vuodelta 1961), Helsingin kaupungin Itä-Pasilan asemakaavaan (vuodelta 1983), sekä Kivihaantie 1 ja 6 asemakaavamuutokseen (vuodelta 2013).

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Helsingin vanhusneuvoston lausunnossa esitetyt huomautukset kohdistuivat parkkialueiden mitoituksen riittävyyden huomioon ottamiseen, luonnon olosuhteiden huomioiminen kaikkina vuoden aikoina, liikenteen mahdollisiin meluhaittoihin, asuntojen asuinolosuhteisiin (valoisuus ja kuumuus) ja lähiympäristön puistoalueiden laatuun. Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) lausunto koski aluetta palvelevia vesihuoltolinjoja ja tontin jätehuollon järjestämistä. Kaupunginmuseon lausunnossa todetaan, että museo katsoo kaavaratkaisun olevan perusteltu ja lähtökohdat on sopeutettu riittävässä määrin alueen ympäristöön. Kaupunginmuseon lausunnon huomautus kohdistui kaavakartassa osoitettuun kerroslukuun verrattuna voimassa olevan kaavan kerroslukuun. Helen Sähköverkko Oy toteaa lausunnos-

---

saan, ettei heillä ole asemakaavan muutosehdotukseen huomautettavaa. Lausunnot on välitetty tiedoksi kaavam muutoksen hakijalle.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

## Asemakaavan kuvaus

### Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa tontin täydennysrakentaminen ja tiivistämällä olemassa olevaa kaupunkirakennetta uuden asuinkerrostalolla. Kaavamuutos mahdollistaa myös erityisryhmiä varten, kuten ikäihmisille tai liikuntarajoitteisille, suunniteltujen asuntojen rakentamisen. Tavoitteena on toteuttaa Kivihaan asuinalueen 1960-luvun rakennuskantaan sopiva rakennuskokonaisuus ja säilyttää tontilla kaupunkikuvallisesti merkittävää puustoa.

Tontilla sijaitsee kaksi 1960-luvulla rakennettua asuinkerrostaloa. Kaavaratkaisun tavoitteena on olemassa oleville rakennuksien säilyminen. Olemassa oleville rakennuksille on määritelty kaavassa nykyisen rakennuksen mukainen rakennusala, rakennusoikeus ja nykytilannetta vastaava ajantasaisten säädösten mukainen kerrosluku. Nykyisten rakennusten yhteistiloja hyödynnetään koko tontin asukkaiden varasto- ja yhteistiloina.

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

### Mitoitus

Suunnittelualueen ja tontin pinta-ala on 6 712 m<sup>2</sup>. Kaavaratkaisun myötä tontin 29201/3 kerrosala kasvaa 2 245 k-m<sup>2</sup>:llä ja kaavamuutostontin tehokkuusluku kaavam muutoksen jälkeen on e=1,07. Kaavaratkaisu mahdollistaa viitesuunnitelman mukaan 32 uuden asunnon rakentamisen tontille nykyisen 88 asunnon lisäksi.

## Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaavamuutos koskee tonttia 29201/3.

Asuinalueena Kivihaka muodostaa muusta Haagan kaupunginosasta erillisen saarekkeen, jota rajaavat Hakamäentie ja Hä-

meenlinnanväylä sekä Kehäradan Huopalahden ja Ilmalan välinen junarataosuus. Kivihaan rakennettua osaa ympäröivät idässä ja etelässä puistoalueet, kuten Kivihaanpuisto ja Keskuspuisto. Kivihaan keskiosassa sijaitsee muusta rakentamisesta poikkeava sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Kivihaantien itäpuoliset talot ovat oma erillinen rakennusryhmänsä. Väinö Tuukkasen laatima Kivihaan alueen asemakaava vuodelta 1959 (nro 4552) on toiminut pohjana rakentamiselle. Kivihaan alueelle on tehty useita asemakaavamuutoksia vuodesta 1960 lähtien. Uusin alueen kaavamuutos on 2014 voimaan tullut Kivihaantie 1:n asemakaava, jossa kaavoitettiin tontteille 29201/1 ja 29202/2 täydennysrakentamista kahden uuden asuinkerrostalon verran.

Helsingin yleiskaavan kulttuuriympäristöt teemakartassa Kivihaantien länsipuolinen alue on määritelty maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi asuinalueeksi. Kaavamuutosalue ei kuulu tähän alueeseen. Haagassa on tehty laaja rakennusinventointi vuonna 1998, jossa on arvioitu arkkitehtonisesti, historiallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaita kohteita ja alueita. Kivihaan alueella rakennussuojelukohteiksi esitetyt rakennukset sijaitsevat Kivihaantien länsipuolisella alueella, kolmea yksittäistä Kivihaan pohjoisosassa sijaitsevaa pientaloa lukuun ottamatta. Inventoinnissa kaavamuutosalueen asuinrakennuksia ei ole esitetty rakennussuojelukohteiksi.

Kaavamuutosalueella sijaitsevat kerrostalot edustavat tyypillistä Kivihaan alueen rakennuskantaa, joista suuri osa on peräisin 1960-luvulta. Kivihaan alueella rinnetonteille sijoitetut rakennukset ovat voimassa olevissa asemakaavoissa määritelty silloisten säädösten mukaan 3–4 kerroksiksi lamellikerrostaloiksi. Useimmissa rakennuksissa on maanpäällinen kellarikerros, jotka nykysäädösten mukaan luetaan kerrokseksi, johon on sijoitettu pääkäyttötarkoitusta palvelevia tiloja. Rakennukset ovat julkisivuiltaan tiilipintaisia tai rapattuja ja kattomuodoiltaan joko harjakattoisia tai murrettuja harjakattoja. Kivihaantien rakennukset sijaitsevat pääasiassa pääty katuun päin. Kaava-alueen 1962-vuonna rakennettujen rakennusten suunnittelijoita ovat arkkitehdit Tauno Salo ja Toivo Kortteinen. Kaava-alueen rakennusten arkkitehtuurissa on ympäröivän rakennuskannan piirteitä.

Maasto on alueella mäkistä ja alueen näkymät ovat lyhyitä maastonmuotojen ja katujen mutkittelevuuden takia. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee Kivihaankallio, joka on määritelty Haagan aluesuunnitelmassa 2007–2016 julkaisussa erittäin merkittäväksi kallioalueeksi. Kallioalue on lähiasukkaiden aktiivisessa käytössä. Kaava-alueelta on suora yhteys keskuspuiston viher- ja puistoalueisiin. Kivihaan tontteja ei ole aidattu, joten ympäröivien metsäisten viheralueiden ja tonttien pihojen välillä ei ole selkeää rajaa.

---

Helsingin kaupunki on vuonna 1961 myynyt kaavamuutosta koskevan tontin 29201/3 Diakonissalaitoksen säätiölle. Tuolloin Diakonissalaitos on antanut sitoumuksen, jolla on sitouduttu vuokraamaan tontille tuolloin rakennettujen kahden asuintalon huoneistot pääasiassa Diakonissalaitoksen henkilökunnalle tai helsinkiläisille ikäihmisille. Rakennuksissa on sitoumuksen mukaisesti asunut pääosin ikäihmisiä tai muita Diakonissalaitoksen asukaskuntaan kuuluvia sosiaalipalveluita tarvitsevia henkilöitä.

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

Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden asuinkerrostalon rakentamisen Kivihaantie 5:n tontille. Uudisrakennuksen rakennusala on sijoitettu kaava-alueen kaakkoisosaan, niin että tontille jää riittävästi vehreitä piha-alueita uudisrakennuksen ja ympäristön nykyisten rakennusten välisiin alueisiin. Uudisrakennuksen rakennusoikeudeksi on merkitty 2 245 k-m<sup>2</sup>. Kaava mahdollistaa olemassa olevien rakennusten nykyisen käytön mukaisesti ikäihmisten ja muiden erityisryhmien palveluasumisen, mutta uudisrakentaminen voidaan toteuttaa myös tavanomaisena asuinkerrostalona.

Uusi asuinrakennus on nykyisten rakennusten tapaan maaston korkoihin sovitettu V-kerroksinen lamellikerrostalo. Kaavamuutos-tontti sijaitsee rinteessä, joten kerrosluvut on määritelty korkeimman julkisivun kerrosluvun mukaan. Kaavassa on useita määräyksiä koskien rakennusten ulkoasua ja pihan käsittelyä. Määräyksillä pyritään sovittamaan uudisrakentaminen alueen miljööseen ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Uudisrakennuksen tulee arkkitehtuuriltaan, kattomuodoiltaan ja väriykseltään sopia olemassa olevaan rakennuskantaan.

Kaavaratkaisun tavoitteena on uudisrakentamisen lisäksi tontin olemassa olevien asuinkerrostalojen säilyminen ja peruskorjauksen tukeminen. Olemassa oleville rakennuksille on määritelty kaavassa nykyisen rakennuksen mukainen rakennusala, rakennusoikeus ja nykytilannetta vastaava ajantasaisten säädösten mukainen kerrosluku.

### Pysäköinti ja pihat

Osa autopaikoista sijaitsee olemassa olevien rakennusten ensimmäisten kerrosten autotalleissa. Lisäksi tontin pohjoisosaan on sijoitettu viherkattoisten autokatosten rakennusalue, johon on suunniteltu tila tarvittaville pysäköintipaikoille. Muuten pysäköintipaikat sijaitsevat nykyisillä alueillaan. Kaavaratkaisussa on mitoitettu piha-alueet siten, että Kivihaan alueelle ominainen metsäinen luonne ja säilyy. Uudisrakennuksen ja autokatosten sijoittelussa on huomioitu myös tontilla sijaitsevat avokalliot. Kivihaantien läheisyyteen tontille on sijoitettu kierrätyspisteen tai jätteen syväke-räysastioille varattu alueen osa.

---

## Liikenne

### Lähtökohdat

#### Jalankulku

Alueella on hyvät jalankulkuyhteydet. Kivihaantiellä on jalkakäytävä, joka mahdollistaa kulkuyhteydet Hämeenlinnanväylän ylikulcusillan kautta Haagan sekä Hakamäentien ylitse suojatieylityksillä Ruskeasuon palveluihin. Jalkakäytävän pohjoisosassa on useita kulkuyhteyksiä Keskuspuistoon.

#### Pyöräliikenne

Hakamäentiellä ja Hämeenlinnanväylän länsipuolella kulkevat lähimmät yhdistetyn jalankulun ja pyöräliikenteen käytävät, nämä ovat alueen kevyen liikenteen pääreittejä. Pyöräliikenteen tavoiteverkon (KYLK 13.12.2016) mukainen pyöräliikenteen laatuikäytävä Keskuspuistonbaana tulee sijoittumaan Kivihaantien länsipuolelle Keskuspuistoon. Kivihaantien pohjoispuolella Pitäjänmäenbaana ja Metsälän baana tulevat myös parantamaan alueen pyöräily-yhteyksiä.

#### Julkinen liikenne

Alueen läheisyydessä kulkee useita bussilinjoja. Kivihaantiellä kulkee pienkalustolinja 31 satunnaisin vuorovälein. Hakamäentiellä kulkee bussilinjat 57 ja 59, joiden vuoroväli on 10 minuuttia sekä linja 63, jonka vuoroväli on 15 min. Kauppalankadulla kulkee runkolinja 40 vuorovälillä 8 min. Lisäksi Hämeenlinnanväylällä ja Mannerheimintiellä kulkee useita eri bussilinjoja. Lähin juna-asema ja pikaraitiotien pysäkki sijaitsee Huopalahdessa reilun kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta.

#### Autoliikenne

Kivihaantien on tonttikatu, jonka liikennemäärä on arviolta noin 1 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kadun varressa on jonkun verran kadunvarsipysäköintiä, joista osa on 4 h vieraspysäköintiä ja osa asukaspysäköintiä pysäköintitunnuksella H. Alue sijaitsee Hämeenlinnan väylän ja Hakamäentien välittömässä läheisyydellä, mikä takaa kätevät kulkuyhteydet ajoneuvoliikenteen pääväylille.

### Kaavaratkaisu

Täydennysrakentamisen myötä tontille sijoitettavien pysäköinti- paikkojen laskentaohjeen mukainen määrä on asuinkerrostaloille 1 ap / 135 k-m<sup>2</sup> ja palveluasumiselle vähintään 1 ap / 250 k-m<sup>2</sup>. Kaavassa on huomioitu kiinteistön asukkaille osoitetun yhteiskäyttöauton käyttömahdollisuuden myötä saatava pysäköintipaikkojen vähennysmahdollisuus, joka on laskentaohjeen mukaan yhteensä 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohden, yhteensä

---

kuitenkin enintään 10 %. Asukkaiden pysäköintipaikat saadaan järjestettyä tontilla. Vieraspysäköinti 1 ap / 1 000 k-m<sup>2</sup> voidaan ohjata kadunvarsipysäköintinä Kivihaantielle.

## **Palvelut**

### **Lähtökohdat**

Kivihaan alueella ei sijaitse juurikaan palveluita, vaan asukkaat käyttävät pääasiassa Etelä-Haagan lähipalveluita. Noin 800 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta sijaitsee muun muassa Etelä-Haagan kirjasto, Haagan peruskoulu ja päiväkotia Haaga ja päiväkotia Kylätie. Etelä-Haagan alueella sijaitsee myös Helsingin suomalainen yhteiskoulu, jonka yhteydessä on SYK-uimahalli. Haagan torille on matkaa noin 200 metriä. Kaava-alue sijaitsee aivan Keskuspuiston läheisyydessä, jossa on hyvät ulkoilualueet liikkumiseen ja Kivihaan siirtolapuutarha.

### **Kaavaratkaisu**

Kaavaratkaisu ei lisää palveluiden määrää alueella. Kaavamuutoksen mahdollistama asukasmäärän lisäys kuitenkin auttaa ylläpitämään Haagan alueen lähipalveluiden elinvoimaisuutta.

## **Esteettömyys**

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta osittain vaativaa maaston ja tontin tasoerojen takia. Tontilla tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjestämiseen Kivihaantien liittymän ja uudisrakennuksen välisellä alueella sekä sisääntulojen yhteydessä. Mikäli asemakaava-alueelle toteutetaan palveluasumista, alue tulee suunnitella ja toteuttaa esteettömyydeltään erikoistasoisena.

## **Maisema ja luonnonympäristö**

### **Lähtökohdat**

Kaavamuutosalue kuuluu Haaganpuron valuma-alueeseen ja sillä ei ole Helsingin luontotietojärjestelmän mukaan erityisiä luontoarvoja. Tontti on ilmeeltään vehreä ja puustoinen. Tontin puusto koostuu pääasiassa männyistä ja haavoista. Lisäksi tontilla on muutamia koivuja ja leppiä. Tontin raja-alueet puistoa vasten ovat puustoisia ja maanpeitekasvillisuus luontaista.

Tontilla on suurehko korkeuserot ja alueen maasto laskee kohti etelää. Alueen lounaissivulla Kivihaantien läheisyydessä korkotaso on noin +20,0 mpy ja keskuspuiston reunalla kaakossa noin +23,5 mpy. Tontin pohjoisreunalla korot nousevat noin +28,0 mpy korkeuteen.

## **Kaavaratkaisu**

Kaavamääräyksillä pyritään säilyttämään tontin puustoinen luonne ja säilyttämään tontilla kaupunkikuvallisesti merkittävää puustoa. Kaavaan on merkitty runsaasti puin ja pensain istutettavia alueita ja lisäksi on määritelty säilytettäväksi useita kaupunkikuvallisesti merkittäviä puita. Kivihaan kallioisella alueella etenkin männyt ovat kaupunkikuvallisesti merkittäviä ja alueelle luonteenomaisia puita, joten tontin säilytettävät puut ovat pääasiassa männyttä. Tontille on tehty puustomittaus ja puiden lajiston tunnistus, jonka pohjalta uudisrakennuksen rakennusalojen sijaintia on tarkennettu.

Kaavassa huomioidaan myös rakentamisen aikaiset vaikutukset. Kaava edellyttää, että rakentaminen tulee toteuttaa tontilta käsin ja rakentamisesta ei saa aiheutua haittaa tai vahinkoa puustolle ja kasvillisuudelle naapuritontilla, Keskuspuiston tai Kivihaankallion alueilla. Tonteilla edellytetään rakennusjärjestyksen mukaisesti Helsingin viherkerrointyökalun käyttöä, minkä toteutuminen on tarkistettu kaavamuutoksen yhteydessä tehdyssä alustavassa viherkerroinlaskelmassa.

Kaava-alueella sijaitsee kallioalueita. Kaavassa uudisrakennuksen ja autokatosten sijainti on sovitettu kallioalueisiin nähden niin, että avokallioita säilyisi mahdollisimman paljon. Lisäksi kaava edellyttää, että tontin alueella louhinnan ja täyttöjen määrä tulee minimoida ja rakentaminen sovittaa maaston muotoihin.

Kaavaratkaisussa uudisrakennuksen eteläpuolelle tontille ei ole osoitettu säilytettäviä puita, koska uudisrakennuksen ja tontin rajan väliin sijoittuu mahdollisesti hulevesien hallintarakenteita.

## **Virkistys- ja viherverkosto**

### **Lähtökohdat**

Kaavamuutosalue rajautuu itäpuolelta Keskuspuiston viheralueeseen. Keskuspuisto on alueellisesti tärkeä virkistys- ja luontoalue, jonka läpi kulkee Helsingin tavoitteellisen viher- ja virkistysverkon vihersormi -yhteys.

Pohjoisessa suunnittelualue rajautuu Kivihaankallioon, joka on asemakaavoitettu lähivirkistysalue, joka on säilytettävä luonnontyypin mukaisena. Kivihaankallio on pääosin avokallio, jossa sijaitsee yksittäisiä mäntyjä, mäntyryhmiä ja lehtipuuvesakkoa.

Keskuspuistossa kaavamuutosalueen kaakkoispuolella sijaitsee luonnontilainen Kivihaan itäpuolen Kalliosuo, joka on määritelty arvoluokaltaan uhanalaiseksi ja silmälläpidettäväksi luontotyyppiä. Kivihaan suo kuuluu Suomen ympäristökeskuksen määrittelemiin hulevesitulvaherkkiin alueisiin.

---

## **Kaavaratkaisu**

Kaava-alueen läheisyydessä keskuspuistossa sijaitsevan suoalueen vuoksi on tehty hulevesiselvitys tontin vaikutuksista kyseisen alueen vesitalouteen. Selvityksen perusteella kaava-alueelle tehtävä täydennysrakentaminen ei aiheuta Kalliosuon kuivumista. Kaavassa on edellytetty, ettei tontilla muodostuvista rakentamisen ja käytön aikaisista hulevesistä saa aiheutua haittaa tai vahinkoa Kivihaan itäpuolen kalliosuon vesitaloudelle.

Kaavassa edellytetään, että rakentaminen tulee toteuttaa tontilta käsin ja rakentamisesta ei saa aiheutua haittaa tai vahinkoa puustolle ja kasvillisuudelle naapuritontilla, Keskuspuiston tai Kivihaan-kallion alueilla.

## **Ekologinen kestävyys**

### **Lähtökohdat**

Alueelle on rakennettu yhdyskuntatekninen verkosto. Tontti sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien päässä. Alueella on hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet. Lähialueilla on monipuolisia virkistys- ja liikuntamahdollisuuksia sekä peruspalveluita.

Kaava-alue on nykytilassaan osittain rakennettua ja tontilla on asfaltoidun pysäköintialueen lisäksi vettä läpäisemätöntä kallioaluetta. Suunnittelualueella on paljon kasvillisuutta. Tontilla kasvaa varttunutta puustoa ja pensaita.

### **Kaavaratkaisu**

Kaavamuutoksen mahdollistama täydennysrakentaminen tehostaa olemassa olevaa kaupunkirakennetta toimivien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Kaavaratkaisu perustuu olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntämiseen. Lisäksi kaavaratkaisu tukee korttelin olemassa olevien rakennusten säilymistä mahdollistaen peruskorjauksia.

Kaavaratkaisun viitesuunnittelun ohella on tehty alustavia suunnitelmia ja mitoituskalkelmia kaava-alueen hulevesien hallinnasta. Suunnittelun ohessa tehdyssä alustavassa hulevesiselvityksessä on määritetty jatkosuunnittelua varten mahdollinen sijainti hulevesien hallintarakenteille sekä uudisrakentamisen vaikutus viivytettävien hulevesien määrään. Rakennusjärjestyksen 16§:ssä on säädetty hulevesien ja perustusten kuivatusvesien hallinnasta sekä pihamaan pintamateriaalien veden läpäisevyydestä.

Kaava edellyttää, tontilla muodostuvista rakentamisen ja käytön aikaisista hulevesistä ei saa aiheutua haittaa tai vahinkoa Kivihaan itäpuolen kalliosuon vesitaloudelle. Kalliosuon suuntaan oh-



jattavat tontilla muodostuvat rakentamisen ja käytön aikaiset hulevedet tulee käsitellä laadullisesti. Laadullisella hulevesien käsittelyllä tarkoitetaan tavoitteellista hulevesien haitta-aine- ja ravinnekuormituksen päästön pienentämistä. Hulevesiselvityksessä on määritelty ohjeet hule- ja pintavesien hallintaan jatkosuunnitelussa. Hulevesiselvityksessä muutosalueen alustavaksi viivytystilavuudeksi ( $1 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ ) on määritelty noin  $11 \text{ m}^3$ .

Kaava edellyttää, että 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.

## **Suojelukohteet**

### **Lähtökohdat**

Kaavamuutosalueella ei ole suojelukohteita. Haagan ja Kivihaan alueita on inventoitu Helsingin kaupungin suunnitteluviraston 1998. Inventoinnissa Tauno Salon ja Toivo Kortteisen suunnitteleuille Kivihaantie 5:n asuinkerrostaloille ei ole määritelty erityisiä arkkitehtonisia, historiallisia tai ympäristöllisiä arvoja. Raportissa on osoitettu Kivihaantie 5 osoitteeseen arvotettu E. Koiso-Kanttilan suunnittelema muuntamorakennus, joka tarkemmin sijaitsee Kivihaankallion alueella. Kyseinen muuntamorakennus on purettu 2000-luvulla. Kivihaantie 5:n asemakaavan muutosalueella ei sijaitse tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita.

### **Kaavaratkaisu**

Tontilla sijaitsevia rakennuksia ei suojella kaavassa. Olemassa oleville rakennuksille on määritelty kaavassa nykyisen rakennuksen mukainen rakennusala, rakennusoikeus ja nykytilannetta vastaava ajantasaisten säädösten mukainen kerrosluku. Lisäksi kaavaratkaisussa on määritelty rakennusten arkkitehtuuria koskevia määräyksiä, jotka koskevat muun muassa rakennuksen kattomuotoa ja materiaalia, julkisivujen väriä ja materiaaleja. Määräysten tavoitteena on säilyttää olemassa olevien rakennusten arkkitehtuuri ja sovittaa uudisrakennus ympäröivään rakennuskantaan. Tontin rakennusten ja pihapiirin nykytila on esitetty kaavaselostuksen kohdassa alueen lähtökohdat ja nykytilanne.

## **Yhdyskuntatekninen huolto**

### **Lähtökohdat**

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

---

### **Kaavaratkaisu**

Asemakaavaratkaisun toteuttaminen ei edellytä uuden yhdyskuntateknisen huollon rakentamista.

Tietoliikennekaapeleiden mahdollinen siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä. Kaapeleiden siirrosta ja suojaustarpeista on oltava yhteydessä verkon omistajiin hyvissä ajoin ennen mahdollisten maanrakennustöiden alkua.

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

#### **Lähtökohdat**

Asemakaavamuutosalue on pääosin kallioista ja rakennettavuudeltaan hyvää.

#### **Kaavaratkaisu**

Alustavasti uudisrakennukset voidaan perustaa kallion varaan.

### **Ympäristöhäiriöt**

#### **Lähtökohdat**

Asemakaavamuutosalue sijaitsee etäällä merkittävistä ympäristöhäiriöitä aiheuttavista toiminnoista ja esimerkiksi Hämeenlinnanväylän meluvaikutus alueelle on vähäinen.

Kaava-alueen eteläpuolelle n. 280 m päähän sijoittuu Helen Oy:n Ruskeasuon lämpökeskus, joka on vaarallisten kemikaalien varastointimäärän perusteella nykyisin Tukesin valvoma toimintaperiaateasiakirjalaitos.

#### **Kaavaratkaisu**

Liikennemelutilannetta on arvioitu Helsingin kaupungin meluselvityksen 2022 perusteella. Tontin leikkiin ja oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla jäädään selvästi alle VNp 993/92 mukaisten ulkomelutason ohjearvojen. Rakennusten julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot alittavat myös pääosin ohjearvot, ollen korkeimmillaan 56 dB Kivihaantien puoleisen rakennuksen luoteisjulkisivulla. Oleskeluparvekkeiden osalta ei voida poissulkea ohjearvotason ylittymistä ylimmissä kerroksissa ottaen huomioon ennustetilanne, jolloin liikennemäärien kasvusta johtuen melutasot voivat hieman nousta.

Piha-alueiden tai rakennuksen julkisivujen osalta ei ole kaavallista ohjaustarvetta. Oleskeluparvekkeisiin liittyen kaavassa on annettu

määräys: Oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvot päivällä ja yöllä.

Asemakaavasta on pyydetty lausunto Tukesilta, jonka näkemyksen mukaan asemakaavan muutokselle ei ole esteitä kemikaaliturvallisuuslain (390/2005) näkökulmasta.

## **Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka**

### **Lähtökohdat**

Uudisrakennus sijoittuu tontin kaakkoiskulmaan nykyisen viheralueen kohdalle. Rakennuksen itä- ja pohjoispuolella uudisrakennus rajautuu puisto- ja viheralueisiin, joiden kautta pelastautuminen nostokaluston avulla ei ole mahdollista. Uudisrakennuksen länsipuoleiselle piha-alueelle on mahdollista sijoittaa pelastusauton kulkuyhteys ja nostopaikka.

### **Kaavaratkaisu**

Uudisrakennuksen varatiet on järjestetty omaehtoisesti parveke-  
luukkujen kautta. Rakennuksen luoteen puoleisessa päädyssä pelastautuminen voidaan hoitaa nostoautolla viitesuunnitelmassa esitetyn nostopaikan avulla.

Olemassa olevien rakennusten pelastusperiaatteet säilyvät nykyisten järjestelyjen kaltaisina.

Lopulliset palo- ja pelastustekniset ratkaisut sekä järjestelyt tulee esittää rakennuslupavaiheessa.

## **Vaikutukset**

### **Yhteenveto laadituista selvityksistä**

Kaavamuutoksen pohjaksi on laadittu viitesuunnitelma, joka oli nähtävillä ensimmäisen kerran osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa. Viitesuunnitelmaa on täydennetty kaavaprosessin aikana.

Osallistumis- ja arviointivaiheessa on määritelty arvioitavaksi kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa elinympäristöön, kaupunkikuvaan, luontoon, maisemaan, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen.

---

Kaavaratkaisun toteutettavuutta ja kaavan vaikutuksia on arvioitu kaavan valmistelun aikana tehdyillä selvityksillä. Tehtyjen selvitysten perusteella kaavaratkaisua on tarkistettu mm. seuraavilta osin:

- Edellytykset tontilla muodostuvien hulevesien hallintaan. Alustavan hulevesiselvityksen avulla on arvioitu täydennysrakentamisen vaikutuksia kaava-alueen hulevesien hallintaan ja täydennysrakentamisen vaikutuksia Keskuspuistossa sijaitsevien Kivihaan itäpuolen Kalliosuohon. Selvityksen perusteella kaavassa edellytetään, että rakentaminen ei saa aiheuttaa Kivihaan itäpuolen kalliosuon kuivumista. Kalliosuon suuntaan ohjattavat tontilla muodostuvat rakentamisen ja käytön aikaiset hulevedet tulee käsitellä laadullisesti.
- Tontilla ja raja-alueilla sijaitsevien kaupunkikuvallisesti arvokaiden puiden arviointi lajiston, sijainnin ja muutoskestävyyden perusteella. Selvityksen päämääränä on säilyttää tontilla Kivihaalle ominainen puustoinen luonne ja kartoittaa puuston muutoskestävyys uudisrakennuksen rakentamisen ja käytön ajalta. Kaavaan on merkitty runsaasti puin ja pensain istutettavia alueita ja lisäksi on määritelty säilytettäväksi useita kaupunkikuvallisesti merkittäviä puita.

### **Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset**

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei ole arvioitu aiheutuvan kaupungille kustannuksia.

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

Kaavaratkaisu tiivistää kaupunki- ja yhdyskuntarakennetta hyvien liikenneyhteyksien läheisyydessä. Muutos mahdollistaa noin 60 uuden asukkaan sijoittumisen tontille.

Uudisrakennus on tontilla nykyisin sijaitsevia rakennuksia hieman suurempi nykyisen uudisrakentamistavan myötä. Uudisrakennus on sovitettu olemassa olevaan rakennuskantaan sijoittelua, kerroslukua ja ulkoasua säätelevin määräyksin. Uudisrakennuksen sijoittelussa ja harjakorkeudessa on huomioitu myös tontin maastonmuodot.

### **Vaikutukset elinympäristöön**

Asemakaava luo hyvät edellytykset asumiseen tarvittavalle turvalliselle ja terveelliselle elinympäristölle. Kaavaratkaisussa tontilla säilyy runsaasti vihreitä piha-alueita ja sen ympäristössä on runsaasti viher- ja virkistysalueita. Tontti sijaitsee vähämeluisella alueella auto- ja raideliikenteen suhteen. Lisäksi mahdolliseen kas-

vaviin liikennemäärien aiheuttamiin meluun on varauduttu kaavassa edellyttämällä parvekkeiden suojausta, siten että saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

Lasipintojen maltillinen koko ja käsittely lintujen kannalta paremmin huomattaviksi vähentää osaltaan esikaupunkialueen lintujen elinympäristön riskejä. Osoittamalla kaava-alueelle säilytettäviä puita huomioidaan tontilla olevan täyskasvuisen puuston säilyvyydestä. Kaavan valmistelun aikana tehdyn puustomittauksen perusteella kaava-alueelle on määritelty useita säilytettäviä puita. Kaavassa on edellytetty, ettei rakentamisesta saa koitua haittaa puustolle tai kasvillisuudelle tontin ympäristössä. Lisäksi tontteja ei saa aidata ja liittyminen puistoon tai toiseen tonttiin tulee toteuttaa saumattomasti. Puiston vastaisilla tontin rajoilla maapohja tulee säilyttää luonnonmukaisena.

Näillä keinoilla pyritään säilyttämään kaava-alueen ympäristön vehreä elinympäristö mahdollisimman nykyisen kaltaisena niin rakentamisen aikana kuin toteutuneessa kaavaratkaisussa.

### **Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön**

Kaava-alueen 1960-luvun rakennusten Kivihaankadulla kaupunkikuvallinen asema säilyy. Uudisrakennus sulautuu osaksi Kivihaantien itäpuolen lamellitalojen ryhmää.

Tavoitteena on sovittaa uudisrakennuksen ilme lähialueen yhtenäiseen 1960-luvun rakennuskantaan ja osaksi alueen kaupunkikuvaa. Tätä edesauttaa kaavamääräykset, jotka koskevat rakennuksen mitoitusta, korkeutta, arkkitehtonisia piirteitä kuten katto- muotoa ja julkisivukäsittelyä sekä uudisrakennuksen sijoittuminen ympäröivien olemassa olevien lamellikerrostalojen suuntaisesti.

Lamellitaloja ympäröivät metsäiset piha-alueet ovat olennainen osa Kivihaan kaupunkikuvaa. Kaava-alueen kaupunkikuva muuttuu uudisrakentamisen myötä rakennetummaksi, mutta tontilla säilytetään alueelle ominaisia piha-alueiden piirteitä. Kaavaratkaisussa on osoitettu tontille runsaasti puun ja pensain istutettavaa aluetta sekä kaavaan on merkitty tontille useita kaupunkikuvallisesti tärkeitä säilytettäviä puita, jotka ovat pääasiassa mäntyjä. Kaava mahdollistaa jatkosuunnittelussa pihojen käsittelyn Kivihaan rakentamiselle ominaisella tavalla.

### **Vaikutukset luontoon ja maisemaan**

Kaavamuutosalueen rakennuskanta täydentyy uudisrakennuksen myötä. Alueen vehreä ja väljäkö kaupunkikuva säilyy. Kaavamuutoksen vaikutukset ovat paikallisia ja koskevat erityisesti näkymiä keskuspuistosta ja etelästä naapuritontin 29201/2 kaavamuutosalueelle. Kaavaratkaisussa on pyritty säilyttämään erityi-

---

sesti tontin raja-alueilla olevaa puustoa, jotta uudisrakennus su-lautuisi alueen vehreään maisemaan. Tontille on merkitty run-saasti puin ja pensain istutettavaa aluetta, jossa puiston vastai-silla tontin rajoilla maapohja tulee säilyttää luonnonmukaisena.

Tontilta joudutaan kaatamaan puita rakentamisen takia. Tontin vehreys pyritään kaavamääräyksiin säilyttämään mahdollisimman suurilta osin. Puiden sijainnit on kartoitettu puustomittauksella, jonka pohjalta on arvioitu puuston muutoksenkestävyyttä. Mittauk-sen perusteella viitesuunnitelmassa uudisrakennuksen sijaintia ja leikkialuetta on muokattu niin, että mitatuista puista mahdollisim-man suuri osa saadaan säilytettyä. Kaavakarttaan on merkitty useita kaupunkikuvallisesti merkittäviä puita säilytettäväksi.

Lähiympäristön puiden ja niiden latvustojen suojelemiseksi raken-tamisen aikana kaava edellyttää, että rakentaminen tulee toteut-taa tontilta käsin. Lisäksi rakentamisesta ei saa aiheutua haittaa tai vahinkoa puustolle ja kasvillisuudelle naapuritontilla, Keskus-puiston tai Kivihaankallion alueilla.

Kaavamuutosalueella sijaitsee avokallioita. Kaava edellyttää, että tontin alueilla louhinnan ja täyttöjen määrä tulee minimoida ja huomioida maastonmuodot. Uudisrakennuksen ja uusien autoka-tosten sijainti on sovitettu maastoon niin, että louhinnan määrä on mahdollisimman vähäistä.

Kaavan valmistelun aikana tehty viherkerroin laskelma, jonka pe-rusteella suunnitelma saavutetaan kaupungin edellyttämä viher-kertoimen tavoiteluku. Alustavassa laskelmassa suunnittelualue-eseen viherkertoimeksi on saatu 1.49, joka täyttää Helsingin kau-pungin yleisen viherkertoimen tavoitetason.

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

Kaavaratkaisu ei vaikuta alueen jalankulkuun, pyöräilyyn tai jouk-koliikenteen järjestelyihin. Epäviralliset kävelyreitit virkistysalu-eena tärkeille Keskuspuiston kallioille säilytetään. Pyöräliikenteen määrä tulee kasvamaan hieman uusien asukkaiden myötä. Kaa-van mahdollistama lisärakentaminen tuottaa lähikatuverkkoon ar-violta enintään 50 ajoneuvoa vuorokaudessa. Lisäyksellä ei ole merkittävää vaikutusta lähikatuverkon toimivuuteen.

Asemakaavamuutos ei edellytä muutoksia teknisen huollon järjes-telmiin.

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

Kaavaratkaisu perustuu olemassa olevan infrastruktuurin hyödyn-tämiseen, mikä on tarkoituksenmukaista ilmastonmuutoksen hillin-nän ja sopeutumisen näkökulmasta. Kaava edellyttää, että asuin-

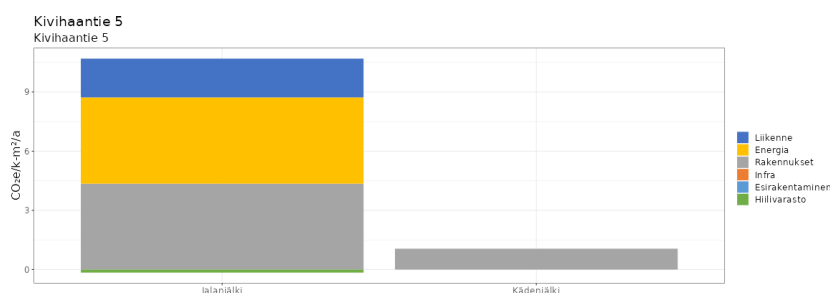
---

kerrostalon hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettama rakennusajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen raja-arvoa. Raja-arvo on mahdollista ylittää rakentamisaikana tai asemakaavan tiettyjen vaatimusten vuoksi rakennusajankohtana voimassa olevien kaupungin määrittelemien poikkeusten mukaisesti. Kaava tukee tontilla olemassa olevien kahden asuinkerrostalon laajaa peruskorjaamista.

Kaava edellyttää tontille tulevien autokatoksiin rakennettavan viherkattoisiksi, millä pyritään lisäämään pysäköintialueiden viherpinta-alaa. Kaava edellyttää olemassa olevien rakennusten osalta pyöräpysäköinnin parantamista ja näin tukee kestävien kulkumuotojen käyttöä. Lisäksi kaavassa on määräyksiä hulevesien hallinnasta ja viivytyksestä. Kaavaratkaisua on arvioitu Helsingin viherkerroin työkalulla ja alustavan laskelman mukaan suunnitelma täyttää viherkertoimen tavoiteluvun.

Kaavaratkaisun aiheuttamaa hiilijalanjälkeä on arvioitu käyttäen Helsingin asemakaavojen vähähiilisyyden arviointityökalua. Laskuri arvioi esirakentamisen, rakentamisen ja ylläpidon, energiankulutuksen ja liikenteen sekä maaperän ja kasvillisuuden hiilijalanjälkeä ja –kädenjälkeä 50 vuoden tarkastelujaksolla. Tarkasteluyksikkö on kg hiilidioksidiekvivalenttia.

Kaavaratkaisun mukaisessa ratkaisussa muodostuva vuosittainen hiilijalanjälki kerrosneliötä kohden olisi noin 10,5 kg CO<sub>2</sub>e ja vuosittainen hiilikädenjälki kerrosneliötä kohden noin 1,1 kg CO<sub>2</sub>e. Helsingin muihin viime vuosien kaavahankkeisiin nähden kaavaratkaisun hiilijalanjälki on hieman alle keskiarvon. Koska tontti sijaitsee liikenteellisesti hyvällä paikalla, on laskelmassa näkyvä liikenteen päästöjen osuus pienempi kuin Helsingin kaavahankkeiden hava-laskennoissa keskimäärin.



Kuva: Kaavio Kivihaantie 5:n HAVA-laskennan tuloksista.

Suunnittelualue sijaitsee tieliikenteen ja raideliikenteen kannalta vähämeluisella alueella, jossa päivisin keskiäänitaso on 45–50 dB ja öisin 40–45 dB.

## Suunnittelun lähtökohdat

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

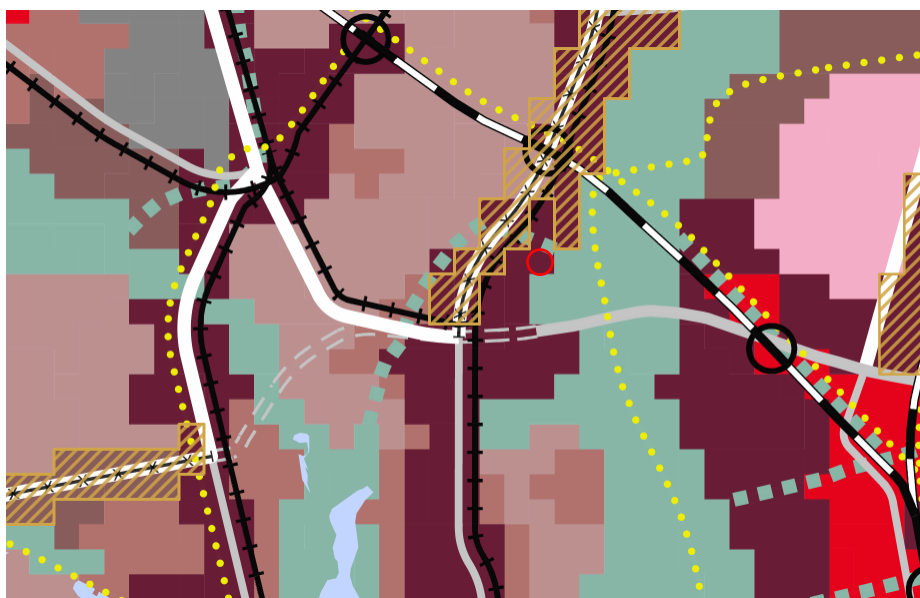
Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävästä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta
- varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

### Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on Kantakaupunki C2-alueita, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.



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

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) mukaan alue on kallioresurssialuetta, joka soveltuu



maanalaisten tilojen rakentamiseen. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisten yleiskaavan mukainen.

### Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 5050 (vahvistettu 12.12.1961). Kaavan mukaan alue on asuntokerrostalojen kortteli-alue. Asemakaavaan on merkitty rakennusten rakennusalat 4-kerroksista ja enintään 13 metriä korkeata asuinrakennusta varten. 80 % on luku, joka osoittaa, kuinka suuren osan rakennusalasta saa käyttää rakentamiseen. B:llä merkityllä tontinosalla saadaan kellarikerrokseen sisustaa kerhohuoneita. Rakentamatta jäävät tontinosat on istutettava, mutta saa niille järjestää tarpeellisia teitä ja pysäköimistiloja tontin tarvetta varten.



Kuva: Ote voimassa olevista asemakaavoista. Kaavamuuotosalue on merkitty kuvaan punaisella rajauksella.

### Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.6.2023.

### Muut suunnitelmat ja päätökset

Helsingin Diakonissalaitoksen säätiö sr. on teettänyt asemakaavamuutostyön pohjaksi viitesuunnitelman (Arkkitehtitoimisto AJAK, 2022–2023). Viitesuunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä.

### Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittausspalvelut on laatinut pohjakartan.

## **Maanomistus**

Tontti on Helsingin Diakonissalaitoksen säätiö sr:n yksityisomistuksessa.

## **Muut lähtökohdat**

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

## **Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet**

### **Vireilletulo**

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 tontin omistajan hakemuksesta.

### **Viranomaisyhteistyö**

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo
- sosiaali- ja terveystoimiala

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo**

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 21.11.–12.12.2022 seuraavissa paikoissa:

- Etelä-Haagan kirjastossa, osoitteessa Isonnevantie 16 B, 00320 Helsinki
- verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat).

Hanketta esiteltiin Uutta Länsi-Helsinkiä verkkotilaisuudessa 23.11.2022, klo 17.30–20.00 kaavoittajan toimesta. Kysymyksiä tilaisuutta varten oli voinut esittää etukäteen [kerrokantasi.hel.fi](http://kerrokantasi.hel.fi)

---

palvelussa ja tapahtuman aikana verkkotilaisuuden chatissä, jolloin niihin pyrittiin vastaamaan osana esityksiä tai chatin välityksellä.

### **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista**

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Ruskeasuon lämpökeskuksen vaikutusten arviointiin, kaavamuutosalueen tietoliikennekaapeleihin, alueen vesihuollon lisärakentamiseen sekä johtoihin. Lisäksi kannanotot kohdistuivat uudisrakennuksen sovittamiseen ympäröivään rakennuskantaan, Kivihaan alueen metsäisen tunnelman ja olemassa olevien rakennusten säilymiseen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että Ruskeasuon lämpökeskuksen vaikutuksia, tietoliikennekaapeleita ja vesihuoltoa koskevat kannanotot on välitetty tiedoksi kaavamuutoksen hakijalle ja tutkittu kaavaratkaisussa. Lisäksi kaupunginmuseon kannanotossa esitettyjen kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteuttamiseksi on tehty puusto- ja hulevesiselvitykset ja selvitetty olemassa oleviin rakennuksiin suunnitellun peruskorjauksen periaatteet. Tavoitteet on otettu huomioon kaavaratkaisun piha-alueita ja rakennuksia koskevissa määräyksissä.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakennuksen vaikutuksiin Kivihaan naapurustossa ja uudisrakennuksen sopeutumiseen olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. Mielipiteet kohdistuivat erityisesti uudisrakennuksen sijaintiin, korkeuteen ja kokoon, varjostavuuteen, ympäröivien rakennusten näkymiin, arkkitehtuuriin ja paloturvallisuuteen. Lisäksi mielipiteissä ilmaistiin huoli täydennysrakentamisen vaikutuksiin alueen luontoon, puustoon, eliöstöön, lintujen pesäpaikkoihin ja kallioalueisiin sekä kaavamuutosalueen idänpuoleisen keskuspuiston luontoarvojen säilymiseen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakennuksen arkkitehtuuria on kaavamääräyksiin sovitettu yhteen alueella olemassa olevan rakennuskannan kanssa. Lisäksi on määrätty tontin rakennuksen suurten ja yhtenäisten lasiosien lintuturvallisuudesta, hulevesien käsittelystä, liittymisestä ympäröiviin puistoalueisiin ja osoitettu tontille runsaasti puin ja pensain istutettavan alueen osia sekä säilytettäviä puita.

Kaava-alueen olemassa olevasta puustosta on tehty paikkamittaus ja lajiston tunnistus ja puiden muutoskestävyyttä on arvioitu. Lisäksi kaavamuutosalueelle on tehty hulevesiselvitys, jossa on arvioitu kaavamuutoksen vaikutuksia tontin hulevesienhallintaan.

---

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

### **Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 20.11.–19.12.2023**

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

#### **Muistutukset**

Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakennuksen korkeuteen, sopivuuteen Kivihaan rakennuskantaan, varjostusvaikutukseen, sijaintiin tontilla, vaikutuksiin Kivihaantie 3:n asuinkerrostaloon, alueen linnustoon, lintujen pesäpaikkoihin, eläimiin ja puustoon sekä Kivihaan kaupunkirakenteen tiivistymiseen. Lisäksi huomautukset kohdistuivat kaavaratkaisun eroihin voimassa olevaan kaavaan (vuodelta 1961), Helsingin kaupungin Itä-Pasilan asemakaavaan (vuodelta 1983), sekä Kivihaantie 1 ja 6 asemakaavamuutokseen (vuodelta 2013).

#### **Viranomaisten lausunnot**

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Helsingin vanhusneuvoston lausunnossa esitetyt huomautukset kohdistuivat parkkialueiden mitoituksen riittävyyden huomioon ottamiseen, luonnon olosuhteiden huomioiminen kaikkina vuoden aikoina, liikenteen mahdollisiin meluhaittoihin, asuntojen asuinolosuhteisiin (valoisuus ja kuumuus) ja lähiympäristön puistoalueiden laatuun. Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) lausunto koski aluetta palvelevia vesihuoltolinjoja ja tontin jätehuollon järjestämistä. Kaupunginmuseon lausunnossa todetaan, että museo katsoo kaavaratkaisun olevan perusteltu ja lähtökohdat on sopeutettu riittävässä määrin alueen ympäristöön. Kaupunginmuseon lausunnon huomautus kohdistui kaavakartassa osoitettuun kerroslukuun verrattuna voimassa olevan kaavan kerroslukuun. Helen Sähköverkko Oy toteaa lausunnossaan, ettei heillä ole asemakaavan muutosehdotukseen huomautettavaa. Lausunnot on välitetty tiedoksi kaavamuutoksen hakijalle.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helsingin vanhusneuvosto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Lisäksi sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala ilmoitti, että heillä ei ole lausuttavaa.

---

## Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

### **Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:**

- Asemakaavakarttaan on päivitetty hiilijalanjälkeä koskevaa kaavamääräystä.
- Asemakaavakarttaan on päivitetty lintujen turvallisuutta koskevaa kaavamääräystä.

Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

### **Aineistoon tehdyt täydennykset:**

- kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- kaavaselistusta on päivitetty hiilijalanjälkeä koskevan kaavamääräyksen osalta
- kaavaselistukseen on täydennetty kaavan valmistelun yhteys henkilöiden listaa
- kaavaselistuksen tiivistelmä- ja mitoitus-osioista on päivitetty korttelitehokkuusluku kaavamuutostontin tehokkuudeksi
- kaavaselistukseen on täydennetty kuvatestit osioissa: Yleiskaava, Asemakaavat ja Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen
- kaavaselistukseen on tarkennettu olemassa olevien rakennusten kerrosluvun kuvausta koko selostuksen osalta
- kirjoitusvirheitä on korjattu kaavakartasta/kaavaselistuksesta

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

## **Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle**

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 12.3.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12833 hyväksymistä.

Helsingissä 12.3.2024

Marja Piimies  
asemakaavapäällikkö

---

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 20.10.2023  
Kaavan nimi Haaga, Kivihaantie 5  
Hyväksymispvm Ehdotuspvm  
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 04.11.2022  
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 09112833  
Generoitu kaavatunnus  
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,6712 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]  
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,6712

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6712</b>	<b>100,0</b>	<b>7175</b>	<b>1,07</b>	<b>0,0000</b>	<b>2245</b>
A yhteensä	0,6712	100,0	7175	1,07	0,0000	2245
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6712</b>	<b>100,0</b>	<b>7175</b>	<b>1,07</b>	<b>0,0000</b>	<b>2245</b>
<b>A yhteensä</b>	0,6712	100,0	7175	1,07	0,0000	2245
AK-1	0,6712	100,0	7175	1,07	0,6712	7175
AK	0,0000		0		-0,6712	-4930
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

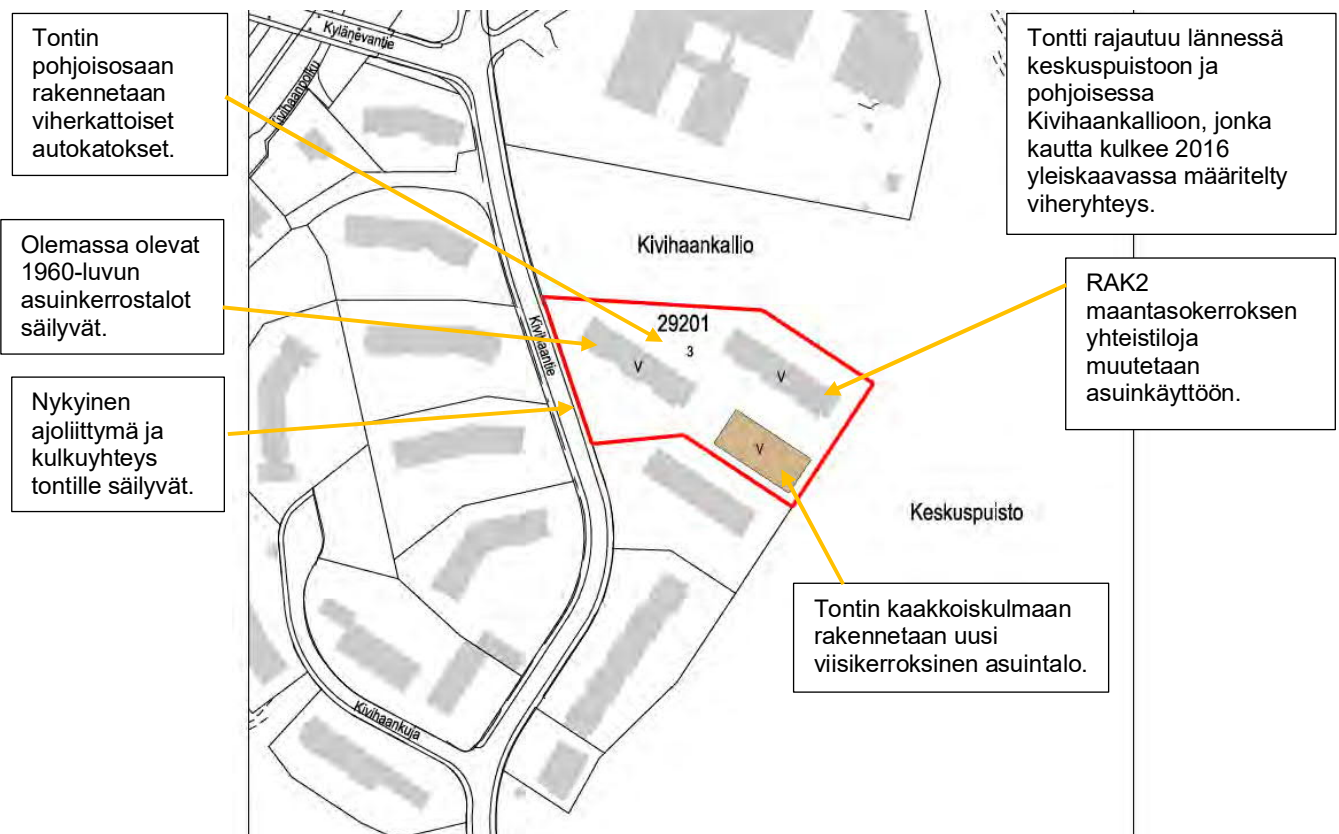
## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

### Haaga, Kivihaantie 5, asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala  
Asemakaavoituspalvelu  
Päivätty 4.11.2022

Diaarinumero HEL 2022-007605  
Hankenumero 0740\_83  
Oas 1621-00/22

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



Kuva 1. Karttakuva suunnittelualueesta.

## Tiivistelmä

Haagan kaupunginosassa Kivihaan alueella osoitteessa Kivihaankatu 5, Kivihaankadun ja keskuspuiston väliselle tontille suunnitellaan viisikerroksisen asuintalon rakentamista. Suunnitelmassa asuinkerrostalo sijoittuu nykyisen tontin



kaakkoiskulmaan. Olemassa olevat rakennukset säilyvät ja niihin suunnitellaan peruskorjausta. Idän puoleisessa rakennuksessa tutkitaan mahdollisuutta muokata vajaakäytöllä olevia maantasokerroksen yhteistiloja asuinkäyttöön. Nykyisiä auto- ja polkupyöräpaikkoja järjestellään uudelleen. Tontin pohjoiseen osaan rakennetaan kaksi viherkattoista autokatosta. Tontilla oleva jätepiiste sijoitetaan lähelle Kivihaantien liittymää ja pihalle rakennetaan yhteinen oleskeluterassi.

## Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee tonttia 29201/3, joka sijaitsee Kivihaantien ja Keskuspuiston välisellä alueella. Nykyiselle asuinkerrostalojen korttelialueelle rakennetaan yksi uusi viisikerroksinen uudisrakennus. Uudisrakennuksen sijainti ja rakentamisen määrä on suunniteltu täydentämään Kivihaan asuinalueen kokonaisuutta. Tarkoituksena on sovittaa uudisrakennusten ilme lähialueen yhtenäiseen 1960-luvun rakennusryhmään.

Nykyisin tontilla sijaitsee kaksi 1960-luvun asuinkerrostaloa. Hakijan tavoitteena on uusien asuntojen rakentaminen Diakonissalaitoksen asiakaskunnalle nykyisten asuntojen peruskorjauksen yhteydessä. Viitesuunnitelmassa esitetty uudisrakennuksen rakennusoikeus on noin 2245 kerrosalaneliömetriä ja olemassa olevan rakennuksen uusien asuintilojen kerrosala on noin 126 kerrosalaneliömetriä.

Uudet auto- ja polkupyöräpaikat sijoitetaan tontille. Tontilla tehdään olemassa olevien autopaikkojen uudelleen järjestelyä. Osa autopaikoista sijoitetaan lännen puoleisen olemassa olevan rakennuksen pohjoispuolelle viherkattoiseen autokatokseen. Jätekeräyspiste siirretään lähemmäksi Kivihaantietä, jolloin uudisrakennuksen yhteistilojen yhteyteen saadaan yhteiskäyttöinen ulkoterasi. Keskuspuiston ja Kivihaankallion viheralueet jatkuvat yhtenäisinä tontin puolelle.

## Osallistuminen ja aineistot

Hanketta esitellään Uutta Länsi-Helsinkiä verkkotilaisuudessa keskiviikkona 23.11.2022. Ohjelma alkaa klo 17.30.

Tilaisuuden ohjelma, liittymislinkki ja muut ohjeet löytyvät verkosta, lähempänä tapahtuman ajankohtaa, osoitteesta <https://www.hel.fi/asukastilaisuudet>. Voit osallistua tilaisuuteen myös vain osaksi aikaa sinua kiinnostaviin osuuksiin. Tilaisuudessa on mahdollisuus kysyä ja kommentoida kommentointipalstalla.

Verkkotilaisuuden osallistumiskokemus on parempi, mikäli sinulla on mahdollisuus käyttää tietokonetta. Osallistuaksesi

---

tietokoneella sinun ei tarvitse ladata uusia sovelluksia, sillä tilaisuuteen osallistutaan verkkoselaimen välityksellä. Osallistuminen onnistuu myös mobiililaitteella kuten tabletilla tai älypuhelimella. Jos puhelimellasi ei ole valmiiksi Teams-sovellusta, käy ensin lataamassa se oman puhelimesi sovelluskaupasta

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavan valmisteluaineistoon (alustava viitesuunnitelma) voi tutustua 21.11.–12.12.2022 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.
- Etelä-Haagan kirjastossa, osoitteessa Isonnevantie 16 B, 00320 Helsinki.

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

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>. Lisäksi Etelä-Haagan kirjastossa voi tutustua aineistoon (käyntiosoite Isonnevantie 16B).

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 12.12.2022**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään Helsingin kaupungin kirjaamoon (Pohjoisesplanadi 11–13) sähköpostiosoitteeseen [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi) tai postiosoitteeseen Helsingin kaupunki, kirjaamo, kaupunkiympäristön toimiala, PL 10, 00099 Helsinki kaupunki.

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

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
    - PRO Haaga asukasyhdistys
-

- Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
  - Helen Oy
  - Helen Sähköverkko Oy
  - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
  - Helsingin vanhusneuvosto
  - Helsingin vammaisneuvosto
  - Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes
  - Pelastuslaitos
  - Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, Kaupunginmuseo
  - Sosiaali- ja terveystoimiala

## Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa elinympäristöön, kaupunkikuvaan, luontoon, maisemaan, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

## Suunnittelun taustatietoa

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan Helsingin Diakonissalaitoksen säätiö sr:n hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1961) alue on merkitty AK eli asuntokerrostalojen korttelialueeksi.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu Kantakaupunki C2 alueeksi ja hanke on yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Suunnittelualue rajautuu idässä keskuspuistoon, joka on yleiskaavassa 2016 luokiteltu kaupunkiluonnon ydinalueeksi.

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia ja selvityksiä

- Haagan rakennukset ja arvotus (Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 1998:4)

Tontilla sijaitsee nykyisin 1962 valmistuneet kaksi viisikerroksista asuinkerrostaloa.

---

## Lisätiedot suunnittelijoilta

### Maankäyttö

Heini Hiukka, arkkitehti, p. (09) 310 24569,  
[heini.hiukka@hel.fi](mailto:heini.hiukka@hel.fi)

### Liikenne

Ville Andersson, liikenneinsinööri, p. (09) 310 33029,  
[ville.andersson@hel.fi](mailto:ville.andersson@hel.fi)

### Julkiset ulkotilat, maisema

Harald Arlander, maisema-arkkitehti p. (09) 310 42146,  
[harald.arlander@hel.fi](mailto:harald.arlander@hel.fi)



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

Helsingissä 4.11.2022

Tuomas Eskola  
yksikön päällikkö

---

## Kaavoituksen eteneminen

### Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 tontin omistajan hakemuksesta



### OAS

- OAS ja viitesuunnitelma nähtävillä 21.11.–12.12.2022
- Hanketta esitellään Uutta Länsi-Helsinkiä tilaisuudessa 23.11.2022
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin uutiset -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



### Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta syksyn 2023 aikana.
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta



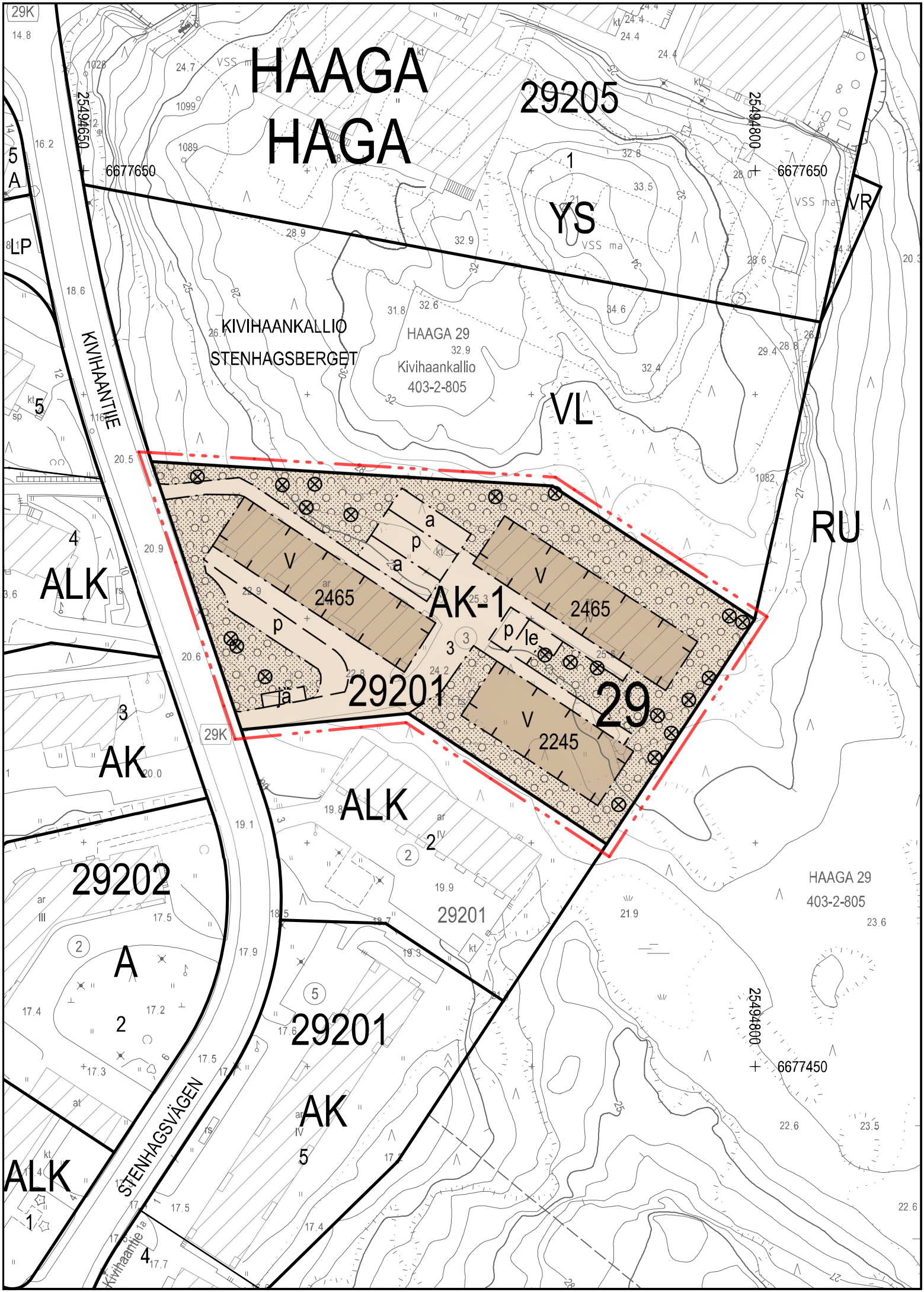
### Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen
- hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.



Ilmakuva  
Haaga, Kivihaantie 5

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Läntinen yksikkö



# HAAGA HAGA

29205

YS

KIVIHAANKALLIO  
STENHAGSBERGET

HAAGA 29  
Kivihaankallio  
403-2-805

VL

RU

ALK

AK-1

29

29201

AK

ALK

29202

A

29201

29201

AK

HAAGA 29  
403-2-805

ALK

STENHAGSVÄGEN

29K  
14.8  
16.2  
18.6  
20.5  
20.9  
20.6  
19.1  
17.9  
17.5  
17.2  
17.3  
17.4  
17.5  
17.7

24.4  
24.4  
24.4  
24.4  
28.0  
28.6  
28.8  
29.4  
1082  
20.3  
20.6  
20.9  
21.9  
23.6  
23.5  
22.6  
22.6

5  
A  
LP  
5  
4  
3  
3  
1

6677650  
25494800  
6677450  
25494800  
6677450

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA  
-MÄÄRÄYKSET

AK-1

Asuinkerrostalojen korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa myös palveluasuntoja, palveluasumisen yksiköitä ja näitä tiloja palvelevia yhteis- ja huoltotiloja.

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

29

Kaupunginosan numero.

29201

Korttelin numero.

3

Ohjeellisen tontin numero.

2465

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

V

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

Rakennusala.

Autokatoksen rakennusala.

Kierrätyspisteen/jätteen syväkeräysastiaille varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.

Puin ja pensain istutettava alueen osa. Puiston vastaisilla tontin rajoilla maapohja tulee säilyttää luonnonmukaisena.

Säilytettävä puu.

Pysäköintipaikka, sijainti ohjeellinen.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH  
-BESTÄMMELSER

Kvartersområde för flervåningshus. På kvartersområdet får också placeras servicebostäder och enheter för serviceboende med gemensamma lokaler och serviceutrymmen.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Riktgivande tomtgräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Byggnadsyta.

Byggnadsyta för täckt bilplats.

För återvinningspunkt/djupinsamlingskärl reserverad del av område, riktgivande läge.

För lek och utevistelse reserverad del av område, riktgivande läge.

Del av område som ska planteras med träd och buskar. Längs tomtgränserna invid parken ska den naturliga jordmånens bibehållas.

Träd som ska bevaras.

Parkeringsplats, riktgivande läge.



## RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

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

Tontilla uudisrakennuksen asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuintoina, joissa on keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Määräys ei koske palveluasumista, jossa pienasuntojen vastapainoksi tulee olla riittävät kokoontumis- ja yhteistilat.

## KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa ja uudisrakennuksen maantasoon ei saa muodostua parvekerakenteiden rajaamia käytämättömiä tiloja.

Uudisrakennuksen julkisivujen on oltava pääosin paikalla muurattua tiiltä, tiilen päälle tehtyä rappausta tai kolmikerrosrapattuja. Julkisivurappaus on toteutettava yhtenäisenä saumattomana julkisivupintana.

Rakennusten julkisivujen on oltava valkoisia tai lämpimiä keltaisen ja ruskean sävyjä. Maantasokerroksen julkisivun tulee poiketa muiden kerrosten julkisivusta värin, materiaalin tai pintakäsittelyn osalta.

Rakennuksissa tulee olla loiva harjakatto. Katon on oltava konesaumattua peltiä.

Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa vesikatton sisäpuolelle.

Uudisrakennuksen parvekkeet eivät saa ulottua rakennusalan ulkopuolelle paitsi uudisrakennuksen lounaan puoleisilla julkisivuilla enintään 2 metriä.

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

## PIHAT JA ULKOALUEET

Tontteja ei saa aidata. Liittyminen puistoon tai toiseen tonttiin tulee toteuttaa saumattomasti.

Tontin jätepieste, leikki- ja oleskelupaikat tulee rajata pensasaidalla tai suojaistutuksilla.

Tontin alueilla louhinnan ja täyttöjen määrä tulee minimoida ja huomioida maastonmuodot.

Rakentaminen tulee toteuttaa tontilta käsin. Rakentamisesta ei saa aiheutua haittaa tai vahinkoa puustolle ja kasvillisuudelle naapuritontilla, Keskuspuiston tai Kivihaankallion alueilla.

Uudisrakennuksen yhteisterassin saa sijoittaa puun ja pensain istutettavan alueen osan estämättä.

## BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

Förutom tillräckliga förråd och serviceutrymmen för de boende ska åtminstone följande hjälputrymmen för boendet byggas: tvättstuga, torkrum, gemensam bastu och fritidslokal. Alla hjälputrymmen för boendet, gemensamma lokaler samt förråds-, service- och parkeringsutrymmen får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

På tomten ska i nybyggnad minst 50 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta utgöras av bostäder som förutom köksutrymme har minst tre bostadsrum. Bestämelsen gäller inte för serviceboende, där det som motvikt till de små bostäderna ska byggas tillräckliga samlingsrum och gemensamma lokaler.

## STADSBILD OCH BYGGANDE

Fasaden i marknivå får inte ge ett slutet intryck och balkongkonstruktionerna får inte bilda utrymmen i marknivå som inte kan utnyttjas.

Nybyggnadens fasadmateriäl ska huvudsakligen vara platsbyggda tegel, platsbyggda tegel med putsyta eller treskiktputs. Fasadputsen ska utföras som en enhetlig skarvfri fasadyta.

Byggnadens fasader ska vara vita eller ska ha färger i varma nyanser av gult och brunt. Fasaden i marknivå ska avvika från de övriga våningarnas fasader till färg, material eller ytbehandling.

Byggnaderna ska ha sadeltak med flack lutning. Taket ska vara falsat plåttak.

Ventilationsrum och övriga tekniska utrymmen ska placeras under yttertaget.

Nybyggnadens balkonger får inte överskrida byggnadsytans gräns förutom på nybyggnadens sydvästra fasad maximalt 2 meter.

I planering och byggande av fönster och övriga glasytor såsom glasträcken ska risken för fågelkollisioner minimeras genom att beakta glasyternas storlek, placering, ytmönster, glasets egenskaper och övriga lösningar samt i belysningens planering.

## GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

Tomterna får inte inhägnas. Tomten ska anslutas till park eller annan tomt såatt gränsen inte markeras.

Tomtens sopstation samt lek- och utevistelseområden ska avgränsas med en häck eller skyddande buskplanteringar.

På tomtens områden ska schaktning och utfyllnad minimeras och terrängens form beaktas.

Byggandet ska utföras från tomten. Byggandet får inte förorsaka olägenhet eller skada på träd- eller växtbestånd på granntomten eller påområden i Centralparken eller vid Stenhagsberget.

Nybyggnadens gemensamma terrass får placeras utan hinder av den del av område som ska planteras med träd och buskar.

## YMPÄRISTÖTEKNIikka

Oleskeluparvekkeet tulee tarvittaessa suojata 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.

Rakentaminen ei saa aiheuttaa Kivihaan itäpuolen kalliosuon kuivumista.

Kalliosuon suuntaan ohjattavat tontilla muodostuvat rakentamisen ja käytön aikaiset hulevedet tulee käsitellä laadullisesti.

Talusrakennuksiin ja autokatoksiin tulee rakentaa viherkatto.

## LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen määrät ovat:

- asuinkerrostalot vähintään 1 ap / 135 k-m<sup>2</sup>,
- palveluasuminen vähintään 1 ap / 250 k-m<sup>2</sup>,
- vieraspysäköinti 1 ap / 1000 k-m<sup>2</sup> voidaan ohjata kadunvarsipysäköintinä Kivihaantielle.

Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai osoittaa muulla tavoin varaavansa asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen kokonaismäärästä vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikka kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.

Pyöräpaikkojen määrät ovat:

- asunnot vähintään 1 pp / 30 k-m<sup>2</sup>,
- pyöräpaikoista vähintään 75 % on oltava pihatasossa olevassa tai muuten hyvin saavutettavassa ulkoiluvälinevarastossa,
- vieraspysäköinti vähintään 1 pp / 1000 k-m<sup>2</sup> sisäänkäyntien läheisyyteen.

Kaikkien ulkona sijaitsevien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

## MILJÖTEKNIK

Balkongerna ska vid behov skyddas så att man på dessa uppnår bullernivåns riktvärden dag och natt

## BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN

Koldioxidavtrycket för flervåningshus får inte överstiga det gränsvärde för koldioxidavtrycket som gäller i Helsingfors stad vid tidpunkten för byggandet. Gränsvärdet kan överskridas på grund av byggnadens placering eller särskilda krav i detaljplanen, ifall dessa uppfyller de undantagskriterier som gäller i Helsingfors stad vid tidpunkten för byggandet.

Bygget får inte förorsaka uttorkning av kärret öster om Stenhagen.

Dagvatten från byggande eller bruk av tomten som leds mot kärret öster om Stenhagen ska skötas på ett kvalitetsmässigt sätt.

Ekonomibyggnader och skyddstak för bilar ska ha gröntak.

## TRAFIK OCH PARKERING

Bilplatsernas antal är:

- flervåningshus minst 1 bp / 135 m<sup>2</sup> vy,
- serviceboende minst 1 bp / 250 m<sup>2</sup> vy,
- gästparkering 1 bp / 1000 m<sup>2</sup> vy. Gästparkeringen kan ordnas längs gatan vid Stenhagsvägen.

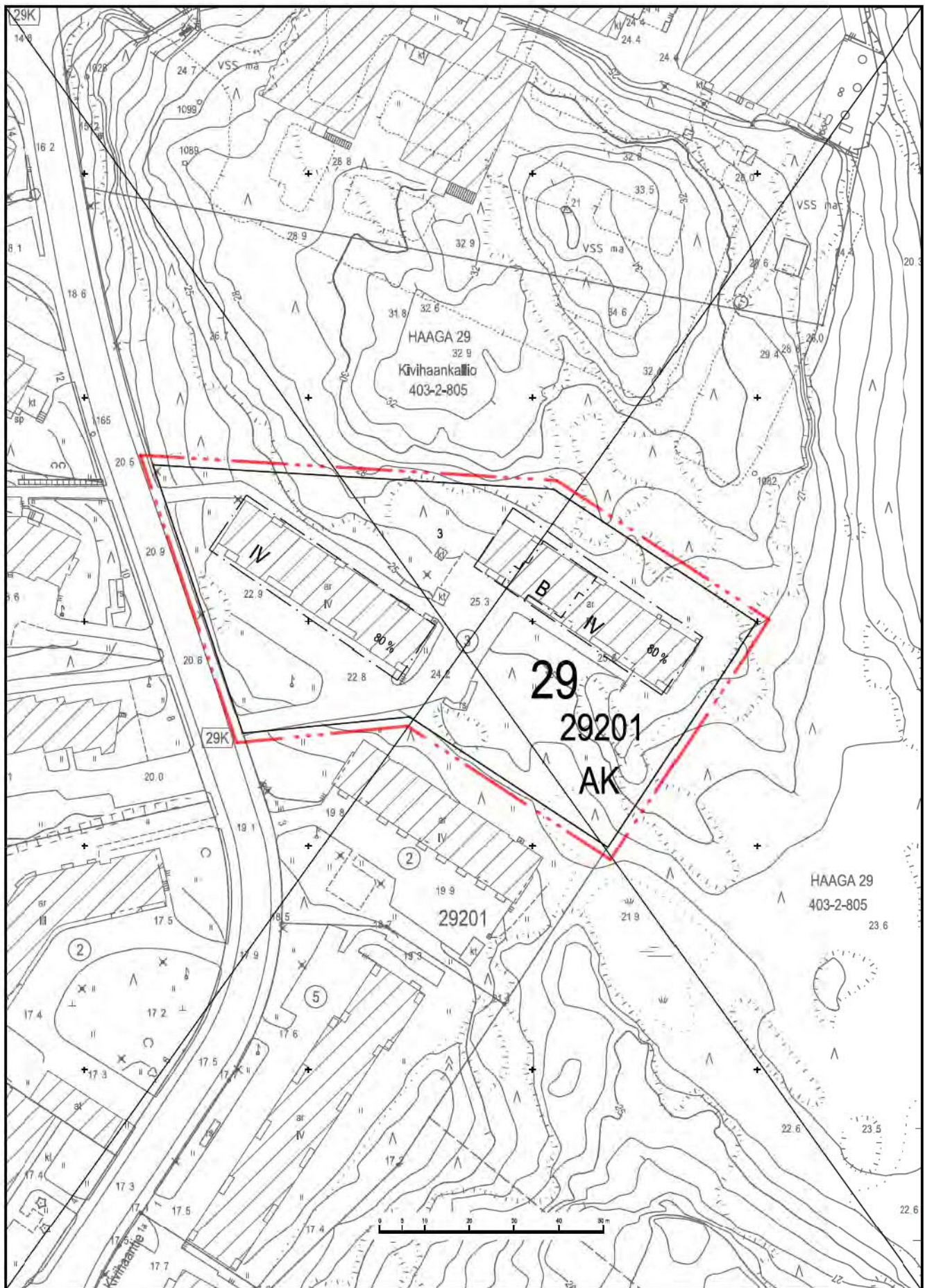
Ifall tomten varaktigt ansluts till ett sambruksbilsystem eller på annat sätt påvisar att invånarna erbjuds motsvarande service kan bilplatsernas totala antal minska med 5 bp per sambruksplats, sammanlagt dock maximalt 10 %.

Cykelplatsernas antal är:

- bostäder minst 1 cp / 30 m<sup>2</sup> vy. Minst 75 % av cykelplatserna ska placeras i förråd för friluftsutrustning som är i gatu- eller gårdsnivå eller på annan lättillgänglig plats.
- gästparkering minst 1 cp / 1000 m<sup>2</sup> vy i närheten av entréer.

Alla cykelplatser utomhus ska ha ramlåsningsmöjlighet.

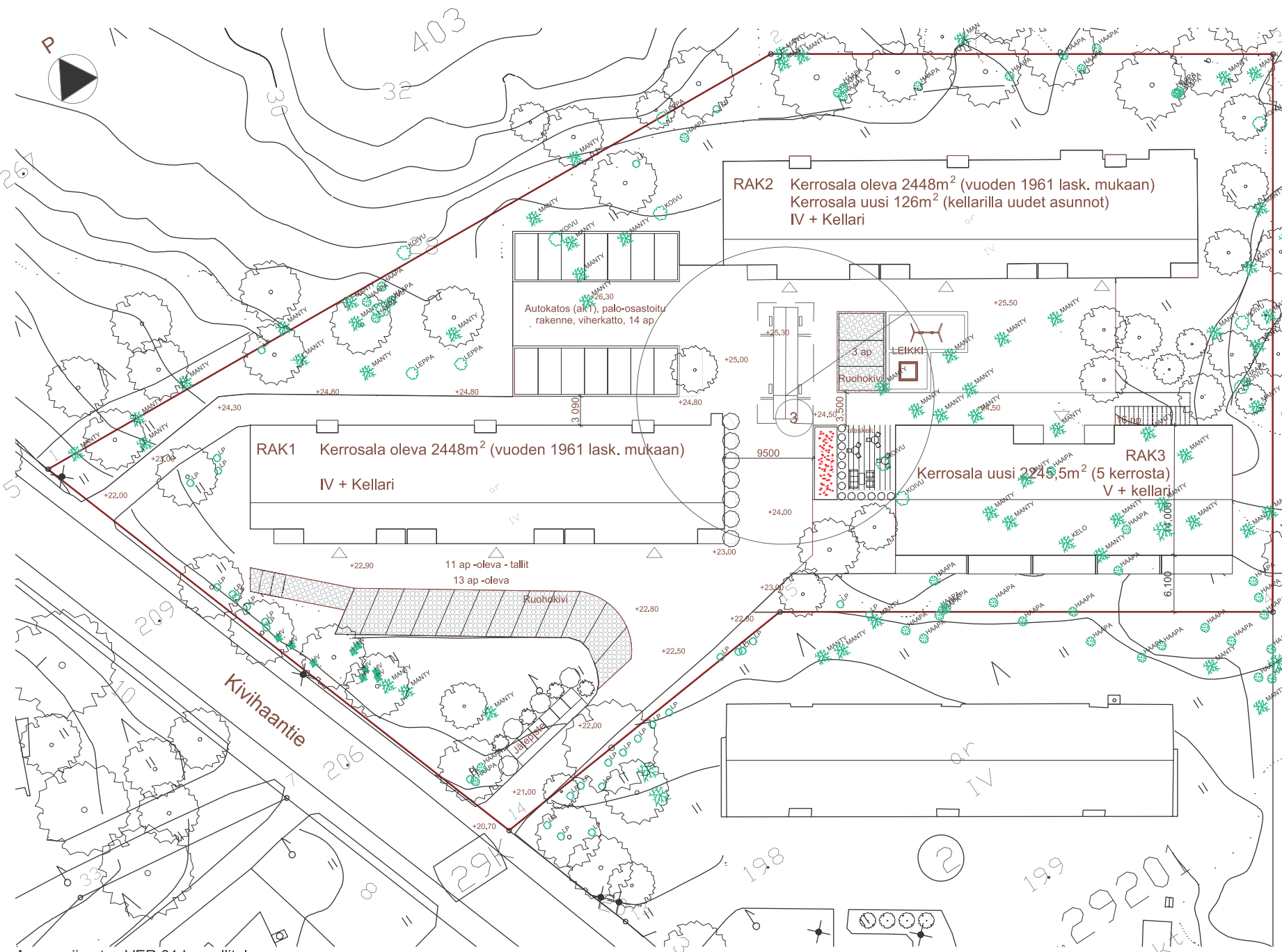
På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.



Yhdistelmä asemakaavoista, jotka asemakaavan muutos nro 12833 voimaantullessaan kumooa.  
 Sammanställning av de detaljplaner som upphävs då detaljplaneändringen nr 12833 träder i kraft.

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





VER.01  
 Nykyiset talot 1 iisäkerros  
 5.krs uusi rakennus

**AUTOPAIKAT**  
 Autopaikkatarve:  
 -Nykyinen autopaikkatarve 33kpl  
 -Uusi rakennus, 5 kerrosta: 8 autopaikkaa

**KERROSALAT**  
 Kerrosalat - oleva  
 RAK 1: 4 x 612 m<sup>2</sup>= 2448 m<sup>2</sup>  
 RAK 2: 4 x 612 m<sup>2</sup>= 2448 m<sup>2</sup>  
 yht: 4896 m<sup>2</sup>

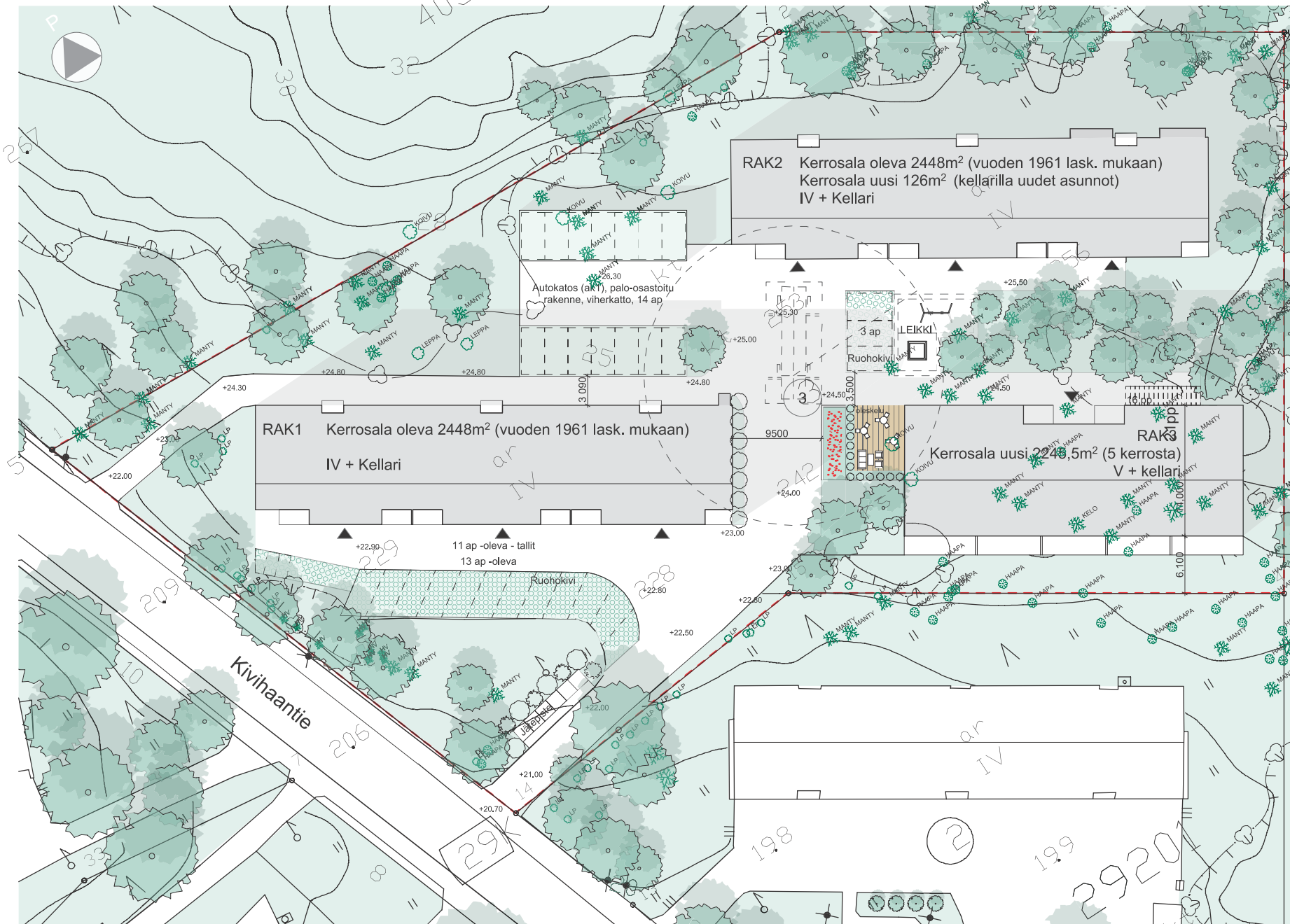
Olevat luvut vuoden 1961 kerrosalalaskelman mukaan.  
 Kerrosalat - uusi  
 RAK 1: 4 x 612 m<sup>2</sup>= 2448 m<sup>2</sup>  
 RAK 2: 1 x 126 m<sup>2</sup>+4 x 612 m<sup>2</sup>= 2574 m<sup>2</sup>  
 RAK 3: 1 x 360,5 m<sup>2</sup>+ 2 x 466 + 2 x 466,5 m<sup>2</sup>= 2245,5 m<sup>2</sup>  
 yht: 7267,5 m<sup>2</sup>

Väestönsuojatarve lisärakentamiselle vähintään 45 m<sup>2</sup>  
 (2245,5 m<sup>2</sup> x 0,02)

2245,5 m<sup>2</sup> uusi rakennusoikeus  
 1200 m<sup>2</sup> voi toteuttaa ilman uusia autopaikkoja  
 2245,5 - 1200 = 1045,5 m<sup>2</sup>  
 rakennusoikeus tarvitaan autopaikkoja  
 8 ap autopaikkatarve (laskettu 1 ap/135 kern)

pp tarve 1/30kem<sup>2</sup>  
 2245,5 m<sup>2</sup>/ 30= 74,85  
 pp tarve 75  
 B talon kellarissa on 59 pp  
 75- 59 = 16 pp

Asemapiirustus VER.01 Lamellitalo  
 1:400



**AUTOPAIKAT**  
 Autopaikkatarve:  
 Nykyinen autopaikkatarve 33kpl  
 Uusi rakennus, 5 kerrosta: 8 autopaikkaa

**KERROSALAT**  
 Kerrosalat - oleva  
 RAK 1: 4 x 612 m<sup>2</sup> = 2448 m<sup>2</sup>  
 RAK 2: 4 x 612 m<sup>2</sup> = 2448 m<sup>2</sup>  
 yht: 4896 m<sup>2</sup>

Olevat luvut vuoden 1961 kerrosalalaskelman mukaan.

Kerrosalat - uusi  
 RAK 1: 4 x 612 m<sup>2</sup> = 2448 m<sup>2</sup>  
 RAK 2: 1 x 126 m<sup>2</sup> + 4 x 612 m<sup>2</sup> = 2574 m<sup>2</sup>  
 RAK 3: 1 x 380,5 m<sup>2</sup> + 2 x 466 + 2 x 466,5 m<sup>2</sup> = 2245,5 m<sup>2</sup>  
 yht: 7267,5 m<sup>2</sup>

Väestönsuojatarve lisärakentamiselle vähintään 45 m<sup>2</sup>  
 2245,5 m<sup>2</sup> x 0,02)

2245,5 m<sup>2</sup> uusi rakennusoikeus  
 1200 m<sup>2</sup> voi toteuttaa ilman uusia autopaikkoja  
 2245,5 - 1200 = 1045,5 m<sup>2</sup>  
 rakennusoikeus tarvitaan autopaikkoja  
 8 ap autopaikkatarve (laskettu 1 ap/135 kem)

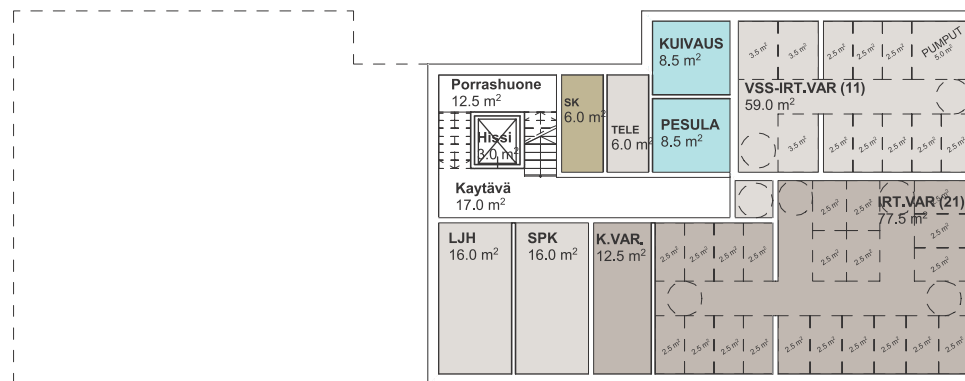
Asemapiirustus VER.01 Lamellitalo  
 1:400





Näkymä kaakosta



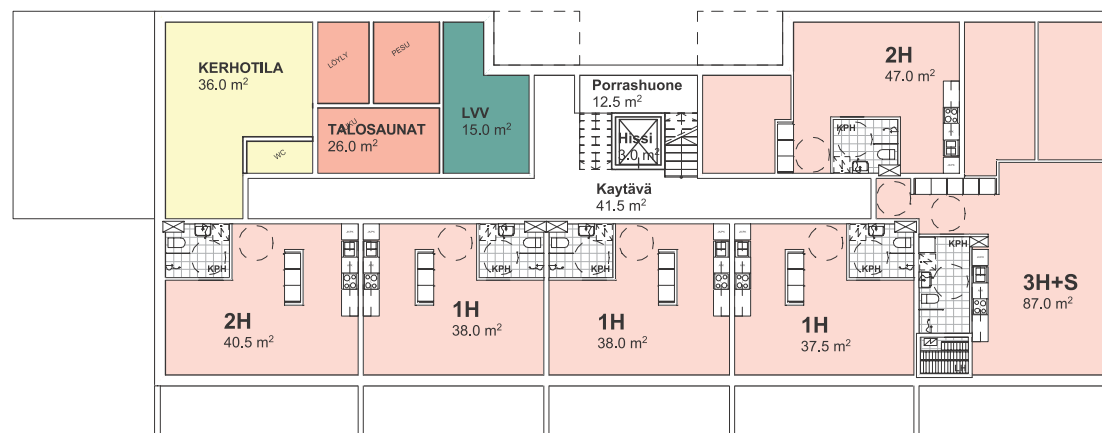




Kem. yht.  $380,5+932+933 = 2245,5$   
 $6+14+12 = 32$  asuntoa

$1H = (5 \times 37,5 + 6 \times 38) = 415,5$   
 $2H = (1 \times 40,5 + 9 \times 47) = 463,5$   
 $3H = (2 \times 77 + 9 \times 87) = 937$

Hum. yht. 1816

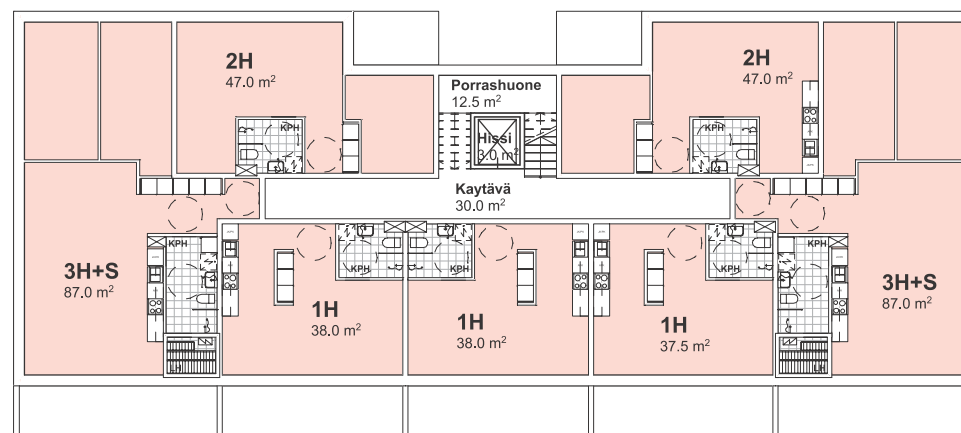




Kem. yht.  $380,5+932+933 = 2245,5$   
 $6+14+12 = 32$  asuntoa

$1H = (5 \times 37,5 + 6 \times 38) = 415,5$   
 $2H = (1 \times 40,5 + 9 \times 47) = 463,5$   
 $3H = (2 \times 77 + 9 \times 87) = 937$

Hum. yht. 1816

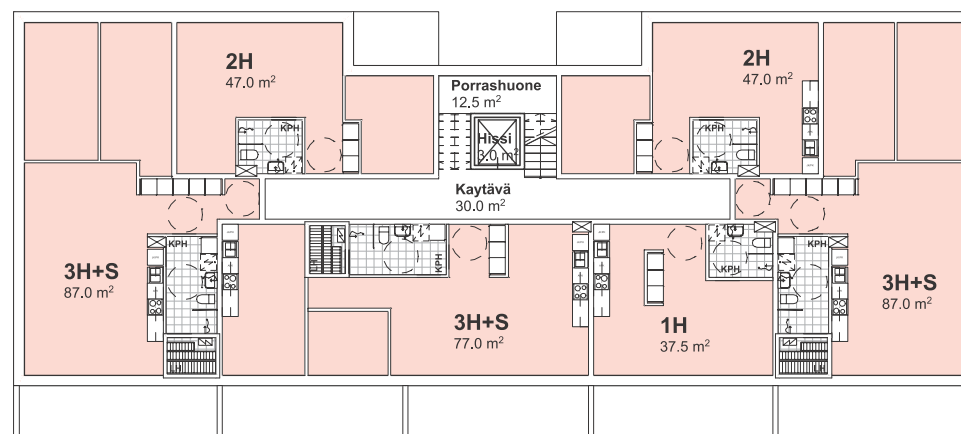




Kem. yht.  $380,5+932+933 = 2245,5$   
 $6+14+12 = 32$  asuntoa

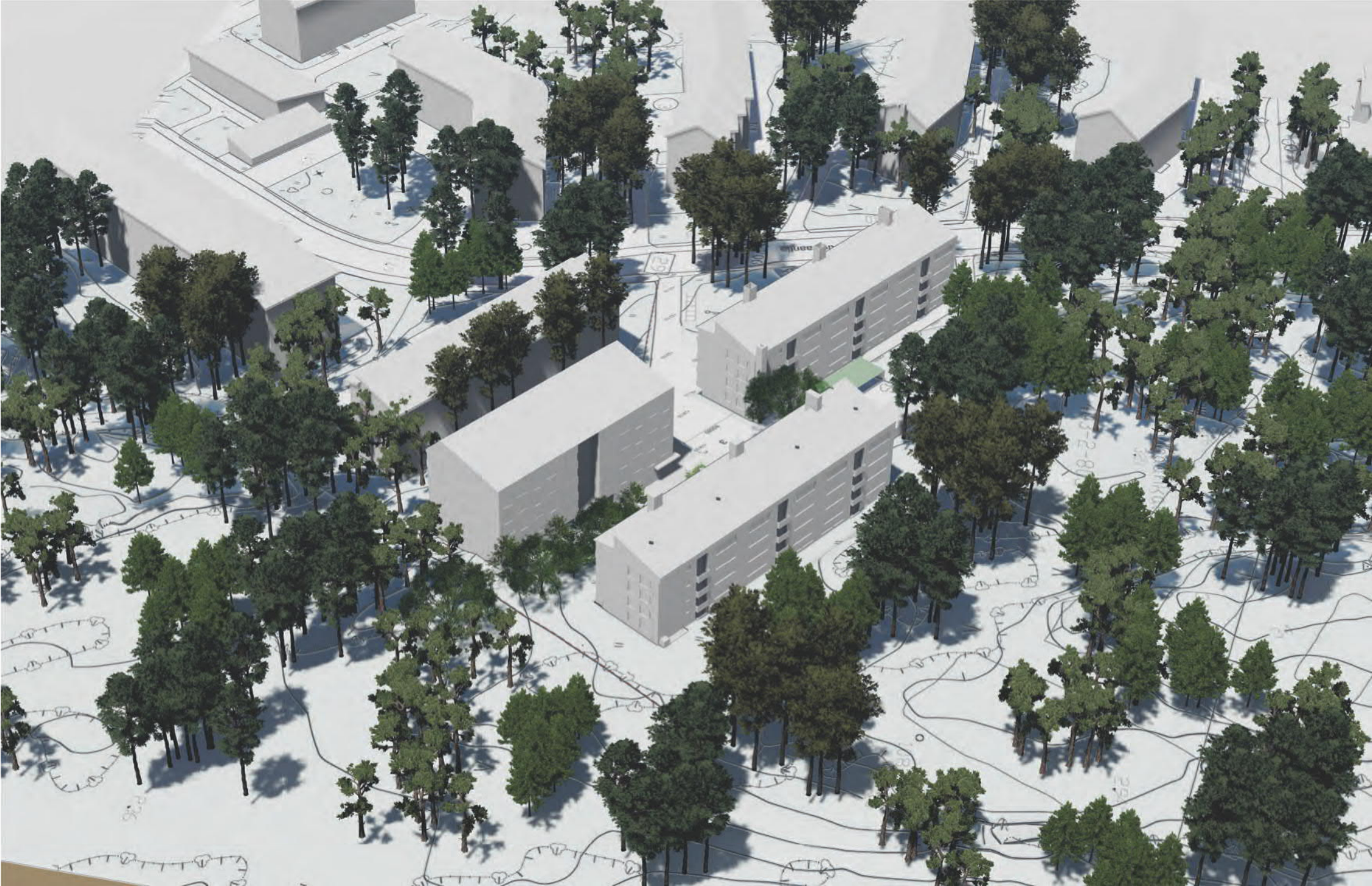
$1H = (5 \times 37,5 + 6 \times 38) = 415,5$   
 $2H = (1 \times 40,5 + 9 \times 47) = 463,5$   
 $3H = (2 \times 77 + 9 \times 87) = 937$

Hum. yht. 1816





Näkymä lounaasta



### Huoneistolaskelmat

Huonemäärät	Pinta-alat m <sup>2</sup>	Kappalemäärä	Hum <sup>2</sup>
1h	37.5	5	187.5
	38	6	228
2h	40.5	1	40.5
	47	9	423
3h+s	77	2	154
	87	9	783
		<b>32</b>	<b>1816</b>

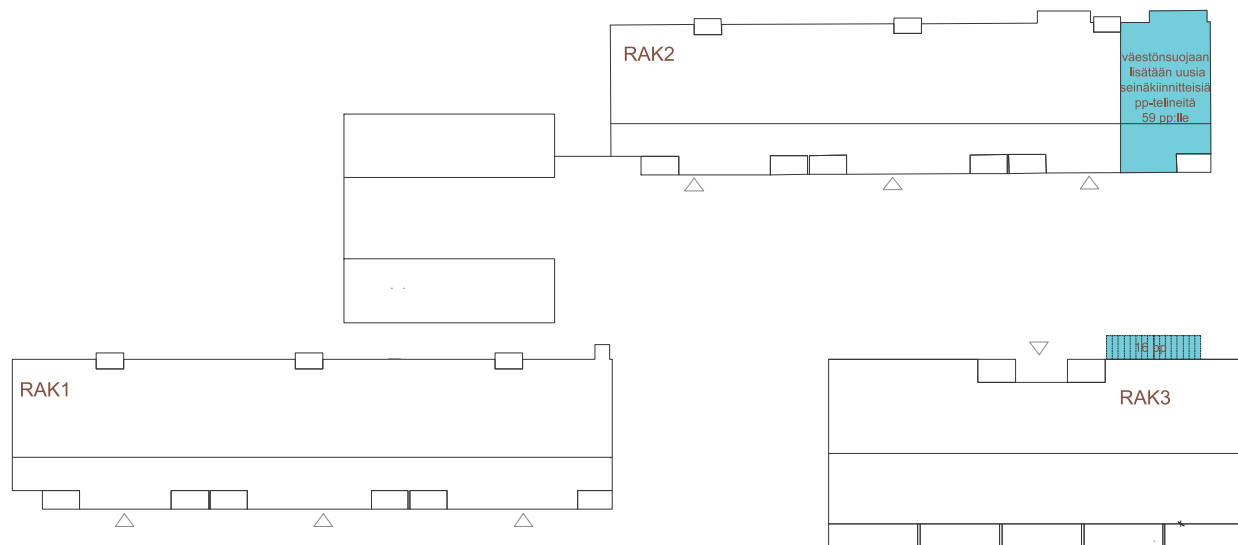
### Bruttoala

Kerros	Brum <sup>2</sup>
maantasok	485.2
2.kerros	485.2
3.kerros	485.2
4.kerros	485.2
5.kerros	485.2
<b>YHT</b>	<b>2426</b>

### Keskiarvo

1816	/	32	=	<b>56.75</b>
------	---	----	---	--------------

### Polkupyörälaskelmat



### KERROSALAT

$$\text{RAK 3: } 1 \times 380,5 \text{ m}^2 + 2 \times 466 + 2 \times 466,5 \text{ m}^2 = 2245,5 \text{ m}^2$$

pp tarve  $1/30 \text{ kem}^2$

$$2245,5 \text{ m}^2 / 30 = 74,85$$

pp tarve 75

B talon kellarissa on 59 pp

$$75 - 59 = 16 \text{ pp}$$



#### Julkisivumateriaalit

1. Vaalea rappaus
2. Konesaumattu vaaleanharmaa pelti
3. Lasi
4. Vaalea pystyritileikkö
5. Viherköynnös ja vaijeri kiinnitys
6. Pystypinna kaide
7. Silkkipainettu lasi
8. Kellertävä rappaus viereisen olemassa olevan talon mukaan

Julkisivu koilliseen 1:200



Julkisivu lounaaseen 1:200





Julkisivu kaakkoon 1:200

#### Julkisivumateriaalit

1. Vaalea rappaus
2. Konesaumattu vaaleanharmaa pelti
3. Lasi
4. Vaalea pystyriteikkö
5. Viherköynnös ja vaijeri kiinnitys
6. Pystypinna kaide
7. Silkkipainettu lasi
8. Kellertävä rappaus viereisen olemassa olevan talon mukaan



Julkisivu luoteeseen 1:200



Leikkaus koilliseen 1:300



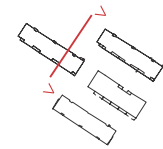
Leikkaus lounaaseen 1:300



Leikkaus kaakkoon 1:300



Leikkaus luoteeseen 1:300



Päivämäärä 19.04.2023	Täyttäjän nimi Jarkko Kettunen	Korttelinumero 201
	Kohteen nimi (osoite) Kivihaantie 5	Tonttinumero 3

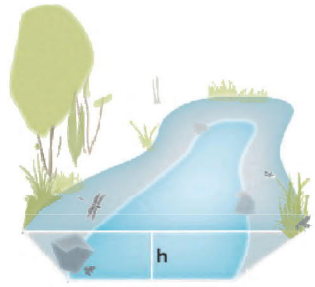
Ohjeet

Seuraava

Rajaukset	Nro	Kysymys	Vastaus
Suunniteltu maankäyttö	1	Asuinalueet	<input checked="" type="radio"/>
		Palvelujen alueet ja toimistorakentamisen alueet	<input type="radio"/>
		Kaupan- ja liikerakentamisen alueet	<input type="radio"/>
		Teollisuustoimintojen ja logistiikan alueet	<input type="radio"/>
Suunniteltu pihatyyppi	2	Onko kansipihan osuus yli 50 % pihan pinta-alasta ?	<input type="radio"/> Kyllä <input checked="" type="radio"/> Ei
Ympäröivät alueet	3	Onko $\leq 50$ m etäisyydellä tontista luonnonsuojelualuetta/vesistöä/luonnonkasvillisuudesta koostuvaa viherkäytävää?	<input checked="" type="radio"/> Kyllä <input type="radio"/> Ei
Maaperä lähtötilantee	4	Onko tapaisevan maa-aineksen syvyys vähintään 1 m (kallioieran tai pohjaveden pinnan tason pailla) vähintään 50 %:lla pihan pinta-alasta ?	<input checked="" type="radio"/> Kyllä <input type="radio"/> Ei
Suunnitellut hulevesiratkaisut	5	Mikä on arvioitu viivytysalueen ( Kuva 1 ) toteutuskelpoisen viivytystilan keskisyvyys (m)? <sup>1)</sup>	0
	6	Mikä on arvioitu biosuodatusrakenteen ( Kuva 2 ) päällä olevan viivytystilan keskisyvyys (m)? <sup>1)</sup>	0
	7	Onko mahdollista hyödyntää tontin lähialueita viivytykseen? Miten suurelle osuudelle hulevesimäärästä/viivytystarpeesta (%)?	0

Tavoitetaso
0.9
Korttelin / tontin pinta-ala, m <sup>2</sup>
6712
Rakennusten peittopinta-ala, m <sup>2</sup>
22048
Kerrosala, k-m <sup>2</sup>
7268
Rakennusten peittäjä ala suhteessa pinta-alaan
3.3
Kerrosalan suhde pinta-alaan (tehokkuusluku)
1.1

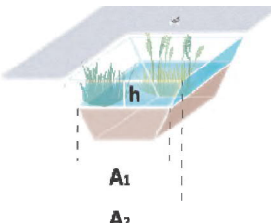
### Hulevesien hallintaratkaisun keskisyvyyden laskenta



Kuva 1. Viivytysalue

A<sub>1</sub>

A<sub>2</sub>



Kuva 2. Biosuodatusrakenne

A<sub>1</sub>

A<sub>2</sub>

Rakenteen pohjan pinta ala, m<sup>2</sup> (A1)

Rakenteen ylimmän vesipinnan pinta ala, m<sup>2</sup> (A2)

Viivytyskerroksen maksimisyvyys, m (h)

Keskisyvyys (h)

#DIV/0!

**Laskennassa huomioitavat asiat**

- Lähellä luonnonsuojelualuetta/ vesistöä/ luonnonkasvillisuudesta koostuvaa viherkäytävää; suositeltavaa säilyttää tontilla kasvillisuutta!

1) Viivytyskerros = hulevesien hallintaratkaisun (biosuodatus, imeytys, pidätys, viivytys) tila, jossa vesi viipyy / lammikoituu, mutta ei muodosta pysyvää vesipintaa: esim. viivytys- tai pidätysrakenteen pysyvän vesipinnan (ja ylivuotoputken) yläpuolinen kerros; biosuodatusrakenteen kasvialustan yläpuolelle muodostuva lammikoitumisalue

<b>Viherkerroin</b>
<b>1.49</b>
<b>Tavoitetaso</b>
<b>0.9</b>
<b>Tontin pinta-ala, m<sup>2</sup></b>
<b>6712</b>
<b>Painotettu pinta-ala yht., m<sup>2</sup></b>
<b>10008</b>
<b>Viivytystilavuustarve tontilla m<sup>3</sup></b>
<b>32</b>
<b>Sadanta mm</b>
<b>10</b>
<b>Valumakerroin C</b>
<b>0.5</b>
<b>Laskennassa huomioitavat asiat</b>
- Lähellä luonnonsuojelualuetta/vesistöä/ luonnonkasvillisuudesta koostuvaa viherkäytävää; suositeltavaa säilyttää tontilla kasvillisuutta!

Päivämäärä  
19.04.2023

Täyttäjän nimi

Jarkko Kettunen

Kohteen nimi (osoite)

Kivihaantie 5

Korttelinumero

201

Tonttinumero

3

Elementti-tyyppi	Elementin määrittelmä	Yksikkö	Pinta-ala tai lukumäärä	Painotus	Painotettu pinta-ala, m <sup>2</sup>	Valumakerroin C
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	Säilytettävä hyväkuntoinen isokokoinen (täysikasvuisena > 10 m) puu, vähintään 3 m (à 25 m <sup>2</sup> )	kpl	54	3.5	4680.9	0.1
	Säilytettävä hyväkuntoinen, pienikokoinen (täysikasvuisena ≤ 10 m) puu, vähintään 3 m (à 15 m <sup>2</sup> )	kpl	5	3.0	227.4	0.1
	Säilytettävä hyväkuntoinen puu (1,5-3 m) tai iso pensas (à 3 m <sup>2</sup> )	kpl	23	2.4	162.7	0.15
	Säilytettävä luonnonniitty tai luonnonmukainen pohjakasvillisuus	m <sup>2</sup>		2.2	0.0	0.1
	Säilytettävä luonnonmukainen avokallio (ainakin osittain paljas kalliopinta, vähäisesti puustoa)	m <sup>2</sup>		1.9	0.0	0.7
Lisätietoa						
Istutettava / kylvettävä kasvillisuus	Isokokoinen puu, täysikasvuisena > 10 m (à 25 m <sup>2</sup> )	kpl	2	2.8	140.5	0.1
	Pienikokoinen puu, täysikasvuisena ≤ 10 m (à 15 m <sup>2</sup> )	kpl	2	2.3	68.7	0.1
	Isot pensaat (à 3 m <sup>2</sup> )	kpl	15	1.7	76.6	0.1
	Muut pensaat	m <sup>2</sup>	13	1.4	18.4	0.15
	Perennat	m <sup>2</sup>		1.6	0.0	0.2
	Niitty tai keto	m <sup>2</sup>		1.8	0.0	0.2
	Viljelypalstat	m <sup>2</sup>		2.0	0.0	0.3
	Nurmikko	m <sup>2</sup>	3606.5	1.1	3973.4	0.25
	Monivuotiset köynnökset (à 2 m <sup>2</sup> )	kpl		1.6	0.0	0.15
					0.9	0.0
Lisätietoa	i Viherseinä, vertikaalinen pinta-ala	m <sup>2</sup>				
Pinnoitteet	i Puoliläpäisevät pinnoitteet (esim. nurmikivi, kivituhka, terassi)	m <sup>2</sup>	272.2	1.0	277.8	0.6
	i Läpäisevät pinnoitteet (esim. sora- ja hiekkapinnat)	m <sup>2</sup>		1.4	0.0	0.35
Lisätietoa	i Vettä läpäisemätön pinta	m <sup>2</sup>	2627	-	-	1
Hulevesien hallinta-rakenteet	i Sadepuutarha, jossa monipuolista ja kerroksellista kasvillisuutta	m <sup>2</sup>		2.8	0.0	0.2
	i Viherkatto: Kattopuutarha, kasvualueen paksuus 30 – 100 cm (paksuus toivotun lajiston mukaan, kts. Lisätietoa)	m <sup>2</sup>		2.0	0.0	0.1
	i Viherkatto: Niitty, keto tai heinä, kasvualueen paksuus 10 – 29 cm (paksuus toivotun lajiston mukaan, kts. Lisätietoa)	m <sup>2</sup>	193.6	1.7	323.7	0.4
	i Viherkatto: Maksaruoho- tai sammalkatto, kasvualueen paksuus 4 – 9 cm	m <sup>2</sup>		1.4	0.0	0.6
	i Imeytysallas tai -painanne matalalla kasvillisuus- tai kiviainespinnalla (ei pysyvää vesipintaa, läpäisevä maaperä)	m <sup>2</sup>		2.3	0.0	0.1
	i Imeytyskaivanto (esim. kivipesä)	m <sup>2</sup>		1.5	0.0	0.1
	i Lampi, kosteikko tai tulvaniitty luonnonmukaisella kasvillisuudella (ainakin osan vuodesta pysyvä vesipinta; muun ajan maa pysyy kosteana)	m <sup>2</sup>		2.8	0.0	0.1
	i Viivytys- tai pidätysallas tai -painanne matalalla kasvillisuus- tai kiviainespinnalla (ainakin osan vuodesta pysyvä vesipinta; muun ajan maa pysyy kosteana)	m <sup>2</sup>		2.0	0.0	0.2
	i Viivytyskaivanto tai -säiliö (maalainen, huom. yksikkö on tilavuus!)	m <sup>3</sup>	31.7	1.4	-	-
					2.4	0.0
Lisätietoa	i Biosuodatuspainanne tai -allas (esim. tienvarsipainanne)	m <sup>2</sup>				
Bonuselementit	i Hulevesien kerääminen läpäisemättömiltä pinnoilta kasteluvedeksi tai ohjaaminen hallitusti läpäisevälle kasvillisuudelle maassa	m <sup>2</sup>		0.7	0.0	-
	Hulevesien ohjaaminen läpäisemättömiltä pinnoilta rakennettuihin vesiaiheisiin, kuten lampiin ja puroihin, joissa vesi vaihtuu/kiertää	m <sup>2</sup>		0.8	0.0	-
	Varjostava isokokoinen puu (à 25 m <sup>2</sup> ) rakennuksen etelä- ja lounaispuolella (erityisesti lehtipuut)	kpl		0.9	0.0	-
	Varjostava pienikokoinen puu (à 15 m <sup>2</sup> ) rakennuksen etelä- ja lounaispuolella (erityisesti lehtipuut)	kpl		0.9	0.0	-
	Viljelyn soveltuvat istutukset: hedelmäpuut (à 10 m <sup>2</sup> ), marjapensaat (à 10 m <sup>2</sup> )	kpl		1.0	0.0	-
	Monikerroksinen, luonnonmukaisesti kehittynyt kasvillisuus, väh. 5 alueella luontaisesti esiintyvää lajia/100 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		1.2	0.0	-
	Helsingille ominaiset puulajit ja kukkivat puut ja pensaat - väh. 3 lajia/100 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		0.9	0.0	-
	Monilajinen kukkiva kasvillisuus, jota pölyttäjät kykenevät hyödyntämään, väh. 10 pölyttäjälle tärkeää lajia/100 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		0.8	0.0	-
	Viljelylaatikot	m <sup>2</sup>	20.7	0.6	13.3	-
	Leikkimiseen tai urheiluun osoitettu läpäisevä pinta (esim. hiekk-, hake- tai sorapinta) leikkipaikat, urheilukenttänurmi	m <sup>2</sup>	62.2	0.7	44.3	-
	Yhteiskäytössä olevat kattoterassit, joissa kasvillisuutta vähintään 10 % pinta-alasta	m <sup>2</sup>		0.6	0.0	-
	Luonnon monimuotoisuuden ja eläimistön elinolosuhteiden tukeminen (à 5 m <sup>2</sup> , esim. lahopuu/maapuu, lahopuuaita, lehtikomposti, hyönteishotelli)	kpl		0.8	0.0	-
	Lisätietoa					

# Tuloskortti

Versio 5/2022

Päivämäärä

19.04.2023

Täyttäjän nimi

Jarkko Kettunen

Kohteen nimi (osoite)

Kivihaantie 5

Korttelinumero

201

Tonttinumero

3

## Viherkertoimen laskelma

Vihkerroin	1.49
Tavoitetaso	0.9

Hulevesimäärä m <sup>3</sup>	
31.7	
Valumakerroin C	Mahdollisuus viivytämiseen ulkopuolella
0.5	Ei
Viivytystilavuustarve tontilla m <sup>3</sup>	
31.7	
Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m <sup>3</sup>	
31.7	Jää viivyttämättä m <sup>3</sup>
	0.0
Läpäisemättömän pinnan osuus	
39%	

## Suunnitelmaan sisällytetyt elementit

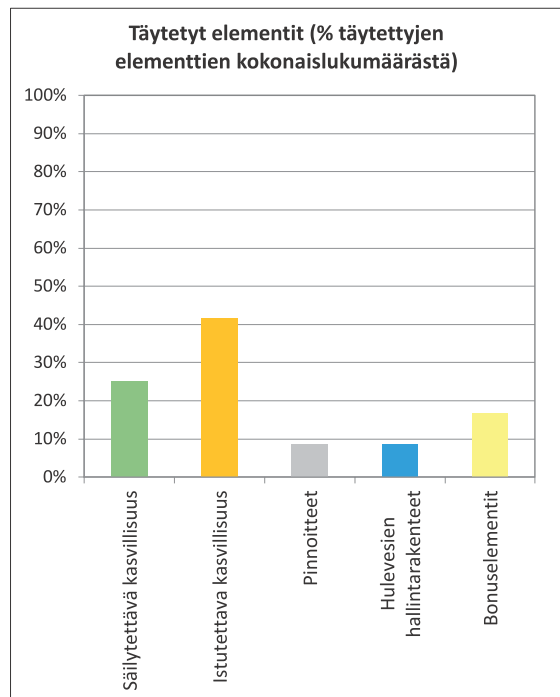
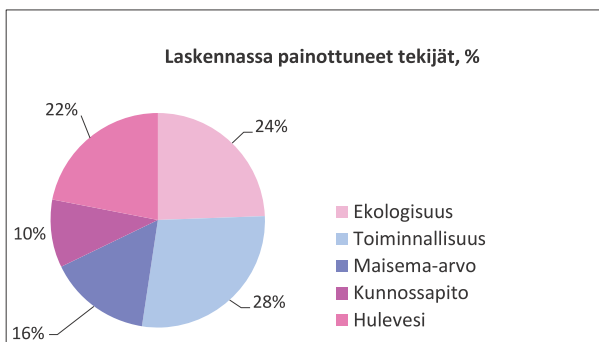
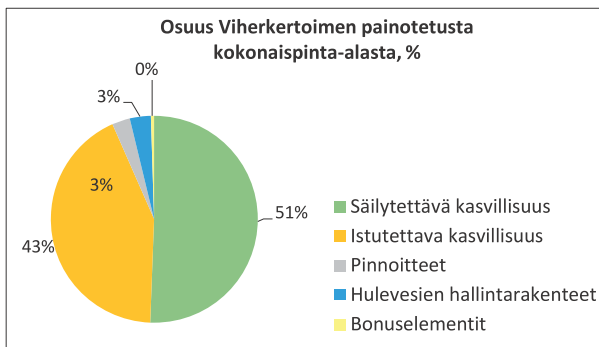
Elementtityyppi	Elementtejä täytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus	3	5
Istutettava kasvillisuus	5	10
Pinnoitteet	1	2
Hulevesien hallintarakenteet	1	9
Bonuselementit	2	12
<b>Yhteensä</b>	<b>12</b>	<b>38</b>

### Täyttäjän kommentit:

Hulevesiosuus täytetty suuntaa antavasti/ mahdollisen toteutuksen mukaan. Asiaa tutkitaan ja tarkennetaan myöhemmin.

### Huomioitavat asiat:

- Lähellä luonnonsuojelualuetta/ vesistöä/ luonnonkasvillisuudesta koostuvaa viherkäytävää; suositeltavaa säilyttää tontilla kasvillisuutta!
- Osa hulevesistä jää viivyttämättä!





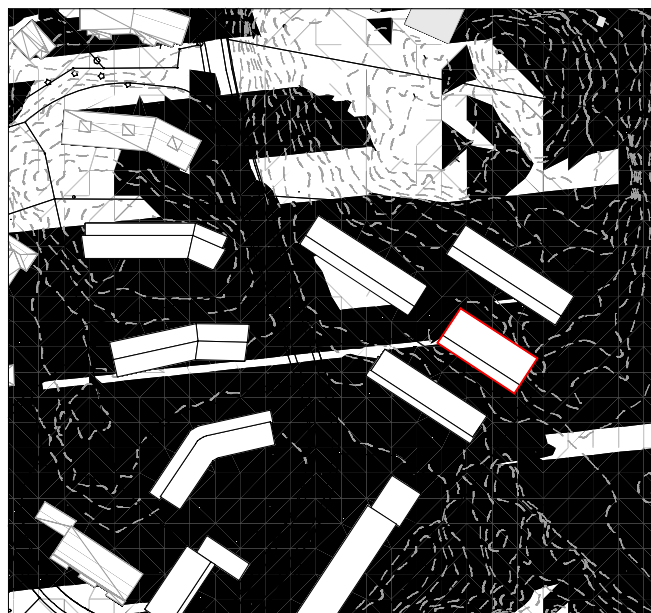
maaliskuu klo 9



maaliskuu klo 12



maaliskuu klo 15



maaliskuu klo 18





kesäkuu klo 9



kesäkuu klo 12



kesäkuu klo 15



kesäkuu klo 18



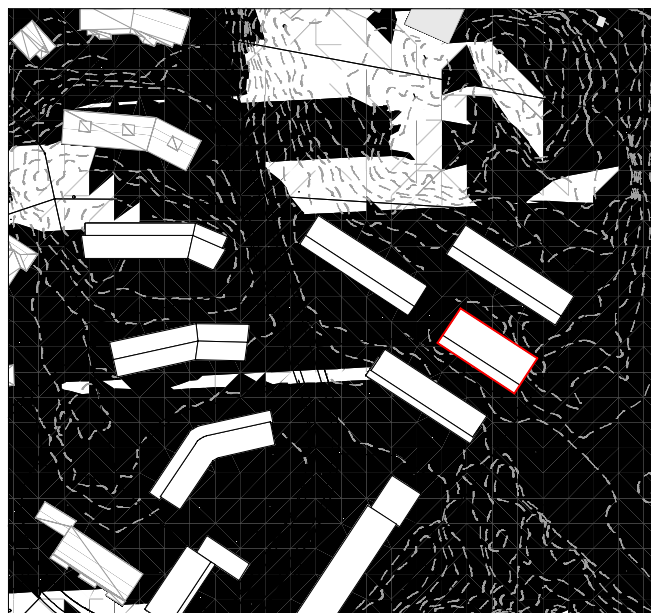
syyskuu klo 9



syyskuu klo 12



syyskuu klo 15



syyskuu klo 18

Helsingin Diakonialaitoksen Säätiö  
Kivihaantie 5, Helsinki

# Alustava hulevesiselvitys

28.3.2023

TYÖNUMERO 3078

Helsingin Diakonialaitoksen Säätiö  
Kivihaantie 5, Helsinki

## ALUSTAVA HULEVESISELVITYS

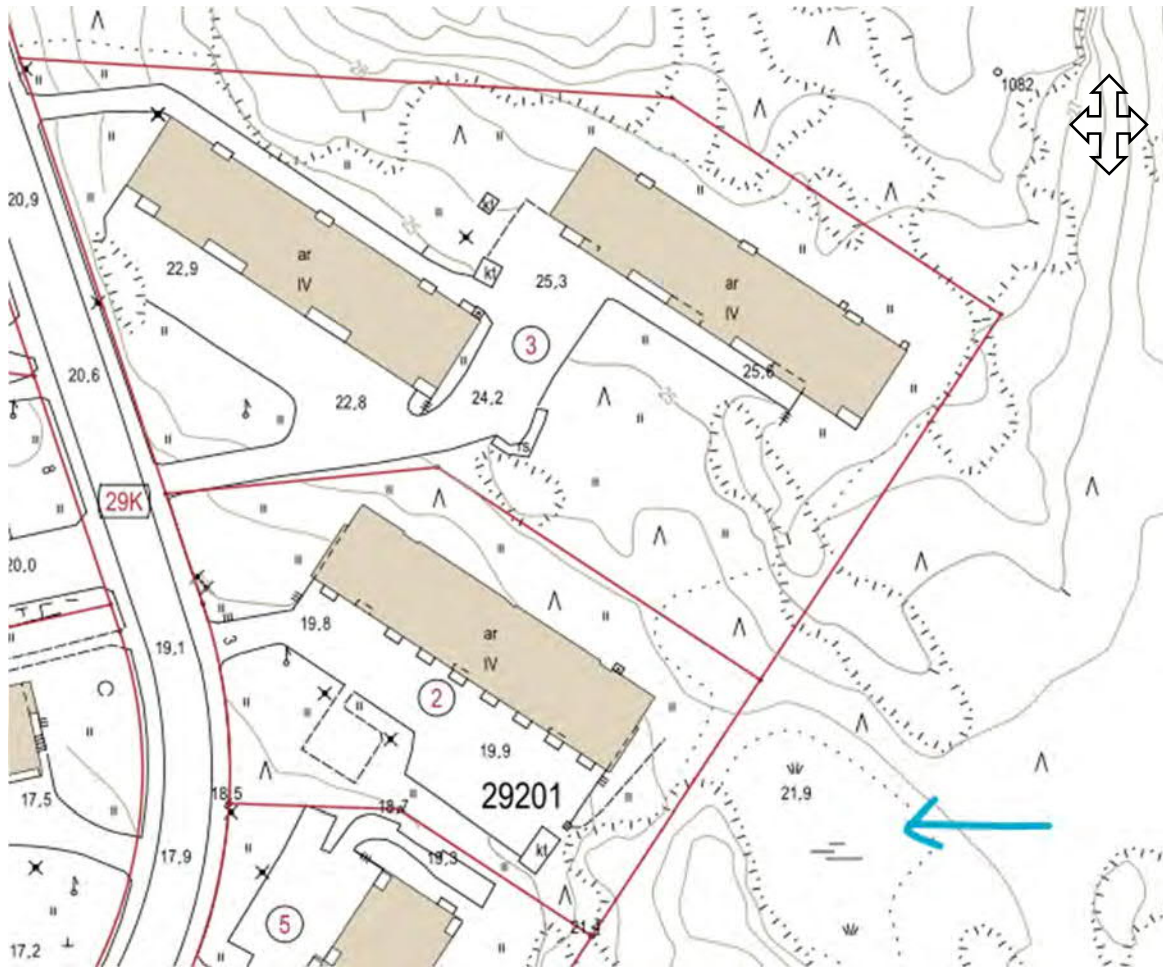
### 1. Alueen yleiskuvaus ja tulevat muutokset

Tämä selvitys koskee Helsingin Kivihaantiellä sijaitsevan tonttiosan hulevesiä tontilla 91-29-201-3 osoitteessa Kivihaantie 5. Tutkimuskohde ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

Kohde sijaitsee Kivihaantien koillispuolella. Alueen pohjoispuolella sijaitsee Kivihaankallio, joka on pääosin noin 7...10 metriä ylempänä nykytontin vallitsevaa pintaa. Tontilla sijaitsee tällä hetkellä kaksi kerrostalorakennusta, jotka on rakennettu vuonna 1961. Liikennöidyt alueet sekä pysäköintialueet ovat asfalttipäällysteisiä, minkä lisäksi tontilla on runsaasti olevaa puustoa ja metsittyneitä viheralueita. Avokallioalueet ulottuvat myös osin tontin puolelle tontin itä- ja luoteisosissa. Tontin ulkopuolella kaakkoisreunassa sijaitsee Kalliosuo. Kuvassa 1 on esitetty tontin nykytilanne ilmakuvan avulla sekä suurpiirteisellä rajauksella tulevat rakennettavat alueet. Kuvassa 2 on ote kantakartasta, johon on merkitty myös Kalliosuon alue. Kartalla näkyy pistekatkoviivalla avokallioalueita.

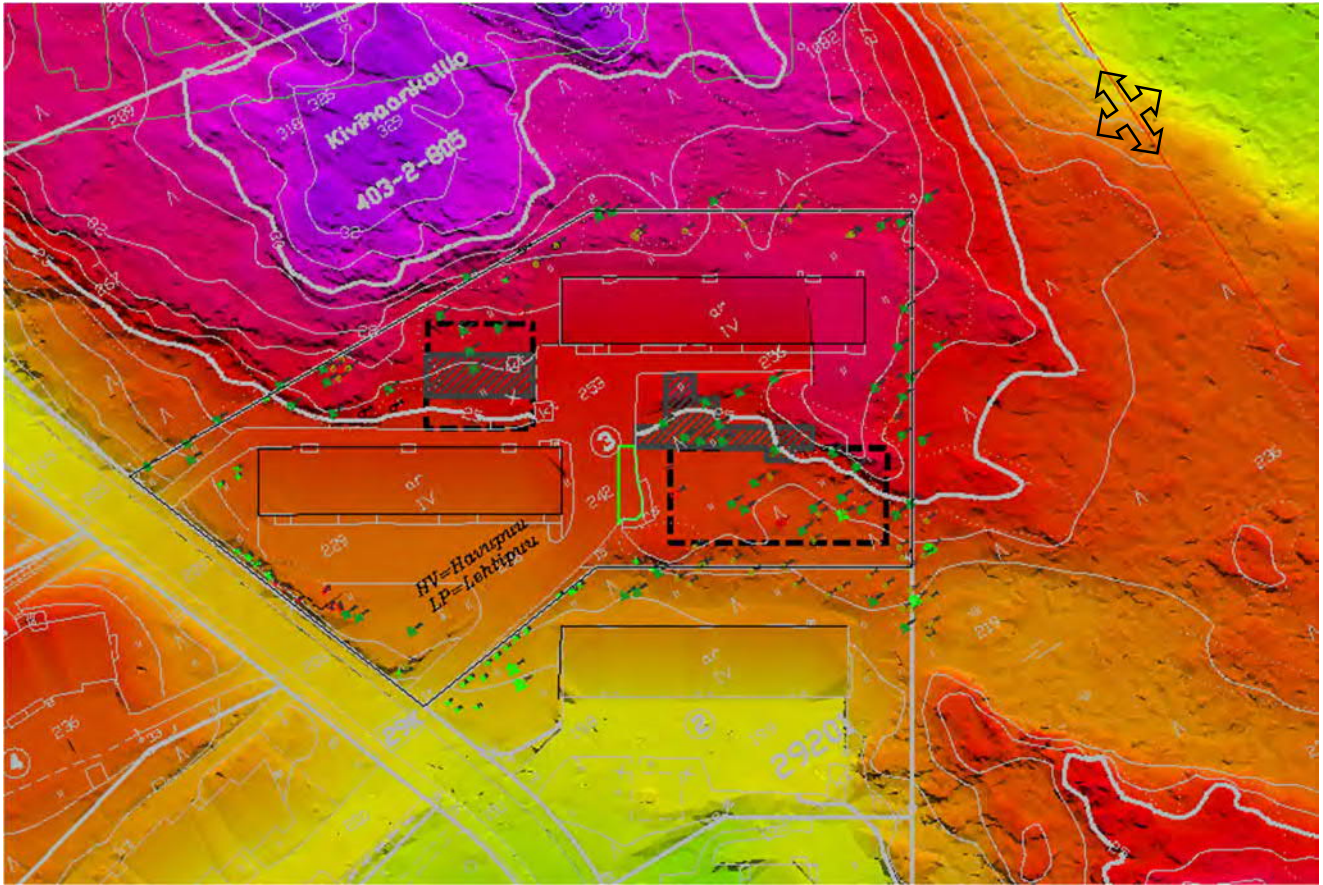


Kuva 1. Taustalla täydennysrakentamisen alustava viitesuunnitelma – Ilmakuva aluerajaus, Helsingin kaupungin karttapalvelu. Sinisellä rajauksella suurpiirteisesti rakennettavat alueet.



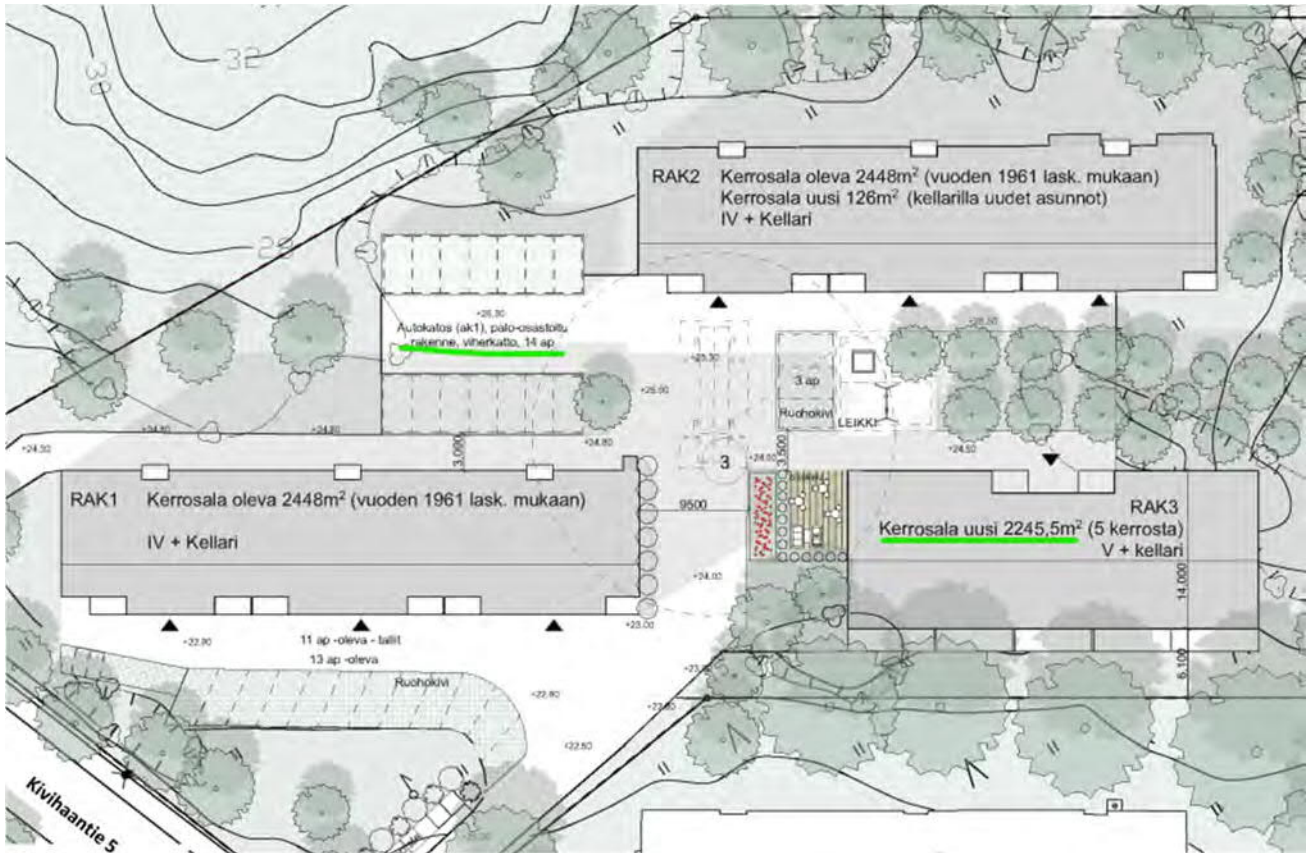
Kuva 2. Ote kantakartasta, Helsingin kaupungin karttapalvelu. Karttaan merkitty nuolella tontin vieressä oleva Kalliosuo.

Rakennetulla alueella nykyisen maanpinnan yleiskorko on noin +22,8..+25,6 (N2000). Yleisesti korko koko tontilla vaihtelee tasovälillä +20,2...+29,1 (N2000). Alimmillaan korko on Kivinhaantien tonttiliittymän alkupäässä ja korkeimmillaan pohjoisen avokallion lähellä. Tontin sisällä maanpinta viettää etelän ja lounaan suuntaan. Tontin vieressä olevalla Kalliosuolla yleiskorko on noin tasolla +22 (N2000). Eteläisen naapuritontin kohdalla rakennuksen eteläpuoleisen pihan korko on noin tasolla +20 (N2000).



Kuva 3. Maanpinnan laserkeilausaineisto, korkeusvärjäys. Korkeimmat alueet violetilla (Kivihaankallio), matalimmat keltaisella ja vihreällä. Mustalla katkoviivalla merkitty uusi rakennus ja katokset. Vinoviivarasterilla alustavasti arvioidut uudet asfalttialueet tai muut läpäisemättömät pinnat. Vihreällä vanhan asfaltin tilalle lisättävä viheralue. Kalliosuon alue oranssilla kartan kaakkoisreunalla.

Täydennysrakentaminen käsittää uuden 5-kerroksisen kerrostalorakennuksen piha-alueineen. Alustavissa kuvissa (kuva 4) piha-alueelle on kaavailtu mm. leikki- ja oleskelualueita. Pihan kulkuväylien pintamateriaaleja ei ole näissä suunnitelmissa vielä määritelty tarkemmin, mutta tässä selvityksessä ne on oletettu asfalttipintaisiksi ja läpäisemättömiksi. Muutamia pysäköintipaikkoja oli kuitenkin esitetty ruohokivipäällysteisiksi. Luoteisosaan on lisäksi suunniteltu autokatosalue, jonka katoksiin on esitetty viherkatot.



Kuva 4. Täydennysrakentamisen alustava viitesuunnitelma - Asemapiirustus 9.5.2022, Helsingin kaupungin karttapalvelu.

## 2. Hulevesien hallinta

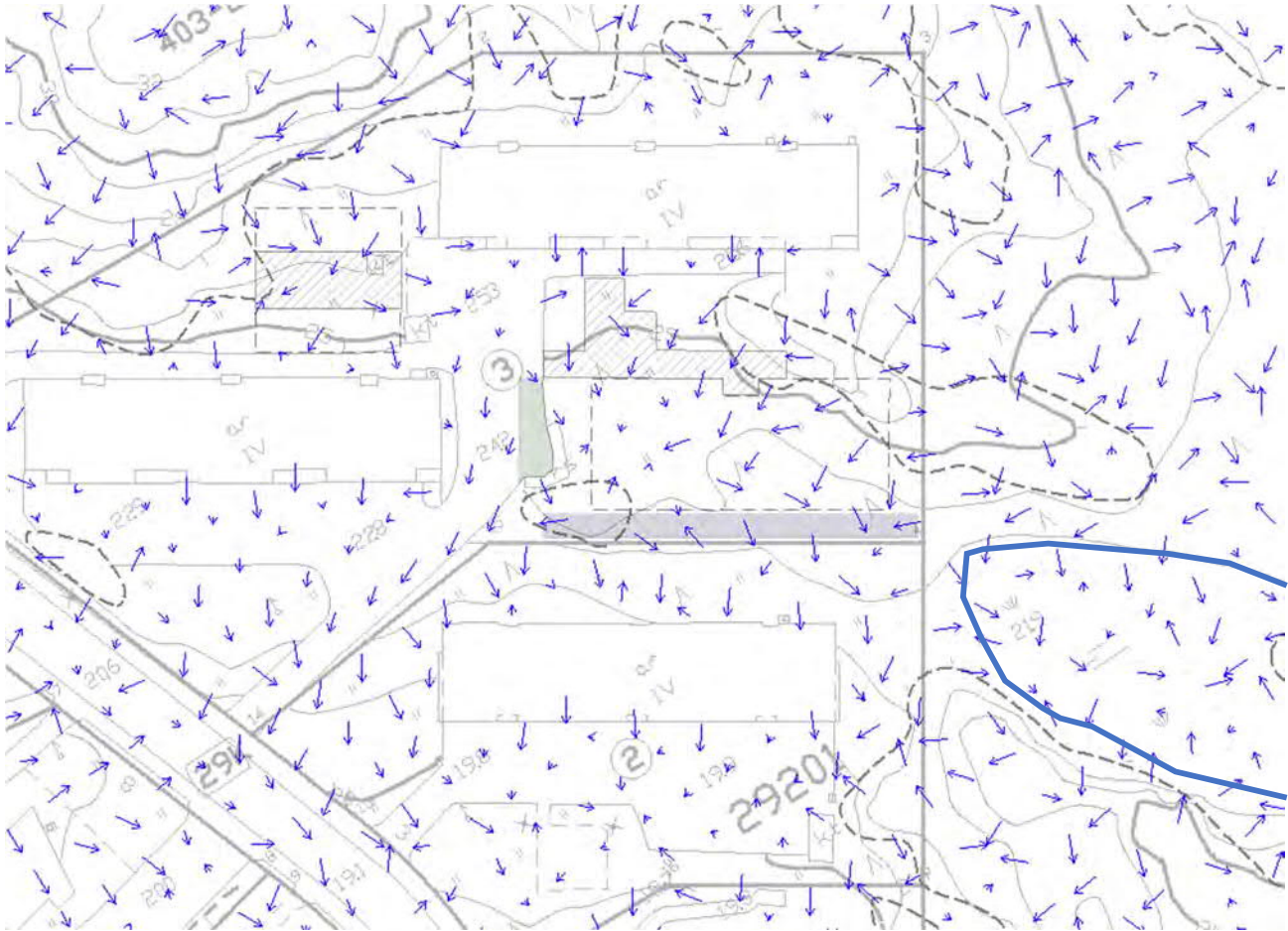
### Hulevesien hallinta nykytilanteessa

Kohteessa ilmakehien ja vuoden 2021 laserkeilausaineiston perusteella luoteisosaan suunniteltavan pysäköintialueen osalta hulevedet ovat ohjautuneet pääosin viheralueille ja tulvatilanteessa Kivihaantielle. Kaakkoisosaan suunniteltavan rakennuksen alueella pääosa vesistä vaikuttaa ohjautuneen eteläisen naapuritontin puolelle ja tästä edelleen rakennuksen vierusta pitkin naapurirakennuksen eteläpuolen piha-alueelle, jossa yleiskorko on noin tasolla +19,7...+19,9 eli noin 4...6 metriä alempana kuin tuleva rakennusalue. Vähäisempi määrä pintavesiä on ohjautunut suoraan Kalliosuolle ja osin myös Kivihaantien suuntaan. Mahdollisesti osa vesistä on myös ohjautunut naapuritontin itäosasta Kalliosuolle päin. Maanpinta viettää kuitenkin voimakkaasti etelään, mikä on nähtävissä kuvasta 5.

### Hule- ja pintavesien hallinta täydentämiskäytön jälkeen

Suunnitellun rakennuksen kohdalla sijaitsee nykyisellään avokallioalueita, joita tullaan louhimaan rakentamisen yhteydessä. Louhinnan ja pihan maaston muokkaamisen yhteydessä tulee varmistaa, että pintavesiä voidaan ohjata hallitusti uudisrakennuksista pois päin myös Kalliosuon suuntaan noudattaen nykyisiä virtaussuuntia.

Yleisesti mikäli rakennuksen ja sen piha-alueen vesiä kerätään kootusti ja ohjataan hallitusti viivytyksen kautta, tulee tämä arviolta parantamaan tilannetta nykyisestä Kalliosuolle ohjautuvien vesien osalta. Mikäli myös autokatosten ja niihin liittyvän asfalttipinnan vedet ohjataan puhdistettuna Kalliosuolle, lisääntyy Kalliosuolle ohjattava vesimäärä entisestään. Hulevesien viivytysrakenteiden detalleja tulee tarkentaa jatkosuunnittelun yhteydessä.

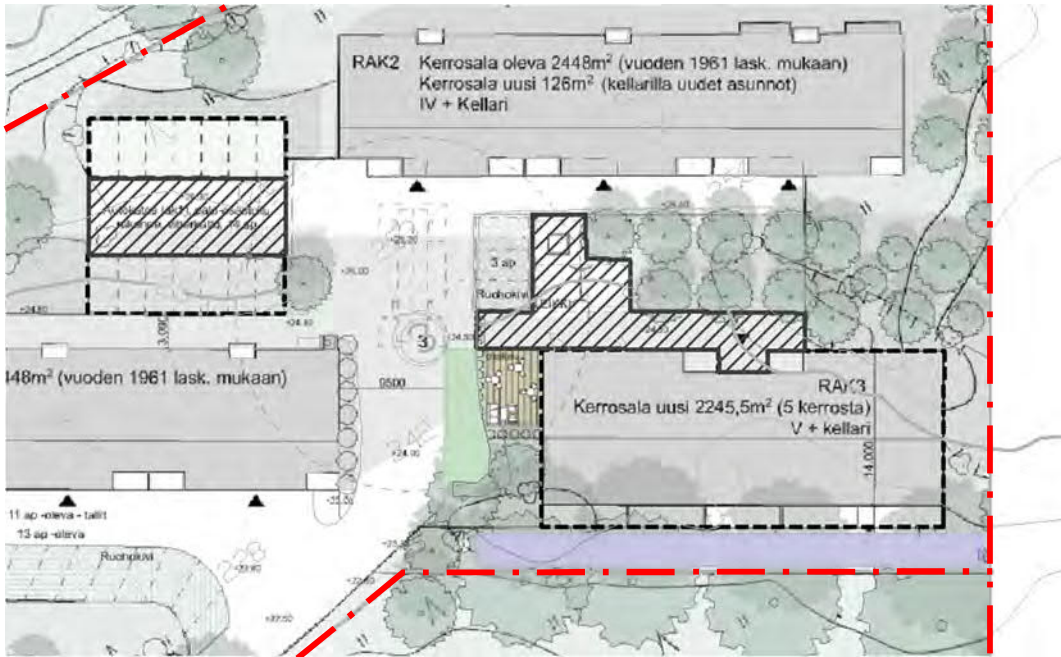


Kuva 5. Vesien arvioitu ohjautuminen ja virtaussuunnat nykyisillä pinnanmuodoilla vuoden 2021 laserkeilausaineiston perusteella, 7 metrin ruuduilla tarkasteltuna. Nuoliviivan pituus kuvailee pinnan kaltevuutta/virtauksen gradienttia

Alustavien laskelmien mukaan nykyisen metsän ja viheralueen tilalle tulee rakennettua pintaa (mukaan lukien katto- sekä päällystettävät pinnat) noin 1100 m<sup>2</sup>. Tästä viherkattojen osuus arviolta noin 200 m<sup>2</sup>. Mikäli vesiä viivytetään 1 m<sup>3</sup> jokaista 100 m<sup>2</sup> läpäisemätöntä pintaa kohti, on viivytystilavuus yhteensä muutosalueen osalta noin 11 m<sup>3</sup>. Suurin osa tai kaikki näistä vesistä on mahdollista ohjata viivytyksen kautta Kalliosuolle. Mikäli liikennöidyltä asfalttialueelta halutaan ohjata vesiä Kalliosuolle, tulee ne käsitellä tätä ennen hiekan- ja öljynerottimilla erillisen LVI-suunnitelman mukaisesti. Hulevesien hallintarakenteet voidaan sijoittaa esimerkiksi kuvassa 6 olevalla sinisellä värjätyle alueelle tulevan rakennuksen eteläpuolelle. Alustavissa suunnitelmissa huomionarvoista on myös, että osa nykyisestä asfalttipinnasta ollaan vaihtamassa viherpintaiseksi.

Rakennuksen perustusten salaojitus suunnittelussa tulee huomioida mahdollisesti rakennuksen viereen suunniteltavaa hulevesiviivytysrakennetta.





Kuva 6. Tulevien rakenteiden sijainti ja hulevesien hallintarakenteiden mahdollinen sijoittaminen tontilla.

### 3. Johtopäätökset ja ehdotukset jatkosuunnitteluun

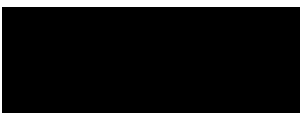
Alustavien suunnitelmien mukaan tulevan rakennuksen vierusalueen maapinta on yleisesti Kalliosuota ylempi. Tämän tutkielman päätöksenä voidaan arvioida, että täydentämiskäytön toteuttaminen ei aiheuta Kalliosuon kuivattamista.

Kalliosuon läheisyys kuitenkin on huomioitava jatkosuunnittelun yhteydessä seuraavasti:

- Uusittavan piha-alueen pohjois-, itä- ja eteläisivuille jätetään laajalti viheralueita, joista suuri osa on nykyistä luonnontilaista metsämaata.
- Rakentamisen yhteydessä maaston pintaa tullaan muotoilemaan uudestaan mm. avokallioalueiden louhinnan yhteydessä. Tällöin suositellaan pintoja muotoiltavan siten, että mahdollisimman suuri osa vesistä ohjautuisi hallitusti Kalliosuon suuntaan.
- Kalliosuolle voidaan ohjata esimerkiksi tulevan rakennuksen puhtaat kattovedet viivytyksen kautta. Myös autokatosten alueen hulevesiä on mahdollista purkaa Kalliosuolle erottimien avulla tehtävän puhdistuksen ja viivytyksen kautta.
- Rakennuksen salaojasuunnittelun yhteydessä huomioidaan mahdollisesti lähellä rakennusta suunniteltavaa hulevesiviivytyks ja -ohjausrakennetta sekä Kalliosuon läheisyyttä.

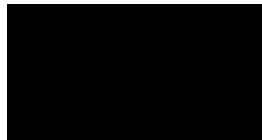
Helsingissä 28.3.2023

Laatinut



Matti Haataja, DI  
Pohjarakennesuunnittelija

Tarkastanut



Roman Timaskin, DI  
Vastuullinen pohjarakennesuunnittelija