



27.4.2015

Virastopäällikkö

---

**Kaupunkisuunnitteluviraston tarkistettu ehdotus  
kaupunginhallitukselle, Roihuvuoren pohjoisrinteen uuden  
asutokorttelin ehdotus asemakaavan muutokseksi (nro 12286)**

HEL 2012-010073 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 1090\_1

42. kaupunginosan (Herttoniemi, Roihuvuori) korttelin 43215 osaa tontista 9 sekä puisto- ja katualueita koskevasta asemakaavaehdotuksesta sekä puisto- ja katualueita koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta (muodostuu uusi kortteli 43086) annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 10.6.2014 asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaava ja asemakaavan muutos mahdollistaa asuntojen täydennysrakentamisen Roihuvuoren pohjoisrinteellä ympäristöön sovitteen. Lumikintien kerrostalotonttien pohjoispuolella ja Roihuvuorentien varressa oleva viheralueen osa muutetaan asuinkerrostalotonteiksi, katu- ja lähivirkistysalueiksi. Nykyiset puiston ulkoilureitit kaava-alueen tuntumassa säilytetään. Katuyhteydet uusille tonteille ovat Roihuvuorentieltä ja uudelta Ruususenrinne-kadulta. Uutta asutokerrosalaa on 23 885 k-m<sup>2</sup>, joten asukasmäärän lisäys on noin 600 henkeä. Uutta maantason ja kadunvarren liike- tai palvelutilaa on 300 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 8.8.–8.9.2014.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa ympäristölautakunta, yleisten töiden lautakunta, pelastuslautakunta, kiinteistölautakunta, opetusvirasto, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY vesihuolto ja Helen Sähköverkko Oy.

Ympäristölautakunnalla (9.9.2014), kiinteistölautakunnalla (18.9.2014) ja Helen Sähköverkko Oy:llä (21.8.2014) ei ole huomautettavaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksesta.

Opetusvirasto (20.10.2014) toteaa, että asukasmäärän lisäys on noin 600 henkeä, mikä tarkoittaa laskennallisesti muutamaa kymmentä peruskouluikäistä. Kaava-alue ei aiheuta uusien koulutilojen tarvetta.

Yleisten töiden lautakunta (19.8.2014) toteaa, että esteetön jalankulku- ja pyöräily-yhteys Ruususenrinne-kadulta puistoalueen (P) ulkoiluraitille



27.4.2015

Virastopäällikkö

on haastavaa maaston jyrkkyydestä johtuen. Kaavamerkinnän "ul" kohdalla kadun ja puistonraitin korkotason ero on 3 metriä. Tilaa on vähän kapealla puistoalueella (VP), joten kulkuyhteys vaatii tukimuurin ja maaston pengerrystä. Kaava ja esteetön yhteys pitäisi pystyä toteuttamaan ilman muutostöitä kaava-alueen ulkopuolella. Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu rakennusvirastolle kustannuksia Ruususenrinteen katualueen osalta noin 350 000 euroa. Puistoksi (VP) merkityn rinteiden rakentaminen maksaa noin 80 000 euroa. Puiston rakentamiskustannuksiin vaikuttavat alueen kadun ja kaava-alueeseen rajautuvan ulkoilureitin korkeusero ja puiston rajallinen tila. Rakennusvirasto varautuu tämän takia tukimuurin rakentamiseen osalle puistoaluetta ja mahdollisesti luiskan ja/tai portaiden rakentamiseen. Kustannukset eivät sisällä arvonlisäveroa. Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12286 hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että kaava-alueella on paikoin merkittäviä maaston korkeuseroja, jotka on otettu huomioon asemakaavamuutoksen ehdotusta valmisteltaessa. Korkeuserojen vuoksi rakennettaneen tukimuureja, luiskia ja portaita. Kaava-alueen esteettömistä jalankulkuyhteyksistä Ruususenrinne-kadulta nykyisen puistoalueen kevyen liikenteen väylälle on annettu kaavamääräyksiä.

Pelastuslautakunta (2.9.2014) toteaa, että kortteleiden rakennusten sijoittelussa ja ajoreittijärjestelyissä on huomioitava, että pelastustoiminta on mahdollista. Palo- ja pelastuskaluston tulee päästä riittävän lähelle rakennusta palon sammuttamiseksi ja henkilöiden pelastamiseksi rakennuksista.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että pelastuslautakunnan esittämät asiat on otettu huomioon asemakaavamuutoksen ehdotusta valmisteltaessa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY vesihuolto toteaa, että tontilla 43215/7 on yksityinen hulevesiviemäri, joka jää uuden rakennusalan alle. Kiinteistöjen tulee sopia tarvittavista johtojärjestelyistä keskenään. Tontti 43215/8 ei rajaudu katualueeseen ja sen liitospaikat yleiseen vesihuoltoverkostoon ovat Roihuvuorentiellä. Asemakaavamerkintöjä ja/tai -määräyksiä tulee täydentää siten, että ne sallivat tontin 43215/8 tonttiliitosten sijoittamisen tontille 43215/9.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että kiinteistövirasto vastannee kiinteistöjen välisistä johtojärjestelyjä koskevista sopimuksista. Asemakaavamääräyksiä on täydennetty niin, että tontin 43215/8



27.4.2015

Virastopäällikkö

yhdyskuntateknisen huollon johtaminen tontin 43215/9 kautta on sallittu.

Lausunnot ja niihin annetut vastineet ovat liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY vesihuollon lausunnon johdosta asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotukseen on tehty seuraava muutos:

- kaavakartan ajo/pel-määräystä on muutettu seuraavasti:  
Alueelle saa sijoittaa siihen rajoittuvia tontteja palvelevia huolto- ja pelastusteitä sekä teknisiä johtoja.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen ei liity maankäytösopimusmenettelyä.

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä tehty muutos ei ole olennainen, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Muutoksesta on neuvoteltu asianomaisten hallintokuntien kanssa ja niitä, joiden etua muutos koskee, on kuultu erikseen.

Lisätiedot

Petteri Erling, arkkitehti, puhelin: 310 37467  
petteri.erling(a)hel.fi

Mikko Aho  
virastopäällikkö

Olavi Veltheim  
asemakaavapäällikkö