



17.08.2015

Kaj/1

§ 730

V 26.8.2015, Herttoniemen (43.ko) eräiden kortteli-, puisto- ja katualueitten asemakaavan hyväksyminen ja puisto- ja katualueitten asemakaavan muuttaminen (nro 12286, Roihuvuoren pohjoisrinne)

HEL 2012-010073 T 10 03 03

Esitys

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Roihuvuori) korttelin 43125 osan tontista 9 ja puisto- ja katualueen asemakaavan sekä puisto- ja katualueen asemakaavan muutoksen (muodostuu uusi kortteli 43086) 10.6.2014 päivätyn ja 24.5.2015 muutetun piirustuksen nro 12286 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro12286 kartta, päivätty 10.6.2014, muutettu 27.4.2015
- 2 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12286 selostus, päivätty 10.6.2014, muutettu 27.4.2015
- 3 Havainnekuva, 10.6.2014
- 4 Viitesuunnitelman ilmakuvaseitit
- 5 Tilastotiedot
- 6 Vuorovaikutusraportti 10.6.2014 liitteineen, täydennetty 27.4.2015
- 7 Osa päätöshistoriaa, päivitetty 7.8.2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen



17.08.2015

Kaj/1

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Helen Sähköverkko Oy

Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut-
kuntayhtymä/Vesihuolto

Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Asemakaava ja asemakaavan muutos mahdollistaa asuntojen täydennysrakentamisen Roihuvuoren pohjoisrinteelle. Nykyisten Lumikintien kerrostalotonttien pohjoispuolella ja Roihuvuorentien varressa olevasta puistoalueesta osa muutetaan asuinkerrostalojen (AK) sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueiksi (AR), osa lähivirkistysalueiksi. Nykyiset puiston ulkoilureitit kaava-alueen tuntumassa säilytetään. Katuyhteydet uusille tonteille osoitetaan Roihuvuorentieltä ja uudelta Ruususenrinnekadulta. Uutta asuntokerrosalaa on 23 885 k-m², joten asukasmäärän lisäys on noin 600 henkeä. Uutta maantason ja kadunvarren liike- tai palvelutilaa on 300 k-m².

Esittelijän perustelut

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Roihuvuoren pohjoisosassa, pohjoiseen viettävällä metsäisellä rinteellä.

Lähtökohdat

Helsingin yleiskaava 2002:ssa suunnittelualue on kerrostalovaltaista aluetta. Roihuvuoren nykyinen asuinalue on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue, jota kehitetään niin, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Suunnittelualueen pohjois- ja luoteispuolella on virkistysalue, jonka



takana on työpaikka-alue. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen. Alueella ovat voimassa asemakaavat vuosilta 1954 ja 1956. Kaavojen mukaan alue on puistoa. Lisäksi Roihuvuorentien varressa on pieni kaavoittamaton alue.

Kaupunki omistaa alueen.

Alue on metsäinen pohjoiseen ja luoteeseen viettävä rinne, jota sivuavat pohjois-etelä- ja itä-länsisuunnassa kevyen liikenteen reitit. Eteläpuolella on Roihuvuoren 1950–60-luvuilla rakennettu asuntoalue, idässä alue rajautuu Roihuvuorentiehen ja lännessä puistoalueeseen. Pohjois- ja luoteispuolella suunnittelualueen ja Herttoniemen yrittäjäalueen väliin jää puistoalue. Maasto on muodoiltaan osin jyrkkää.

Roihuvuorta ympäröi viheraluevyöhyke, josta pääosa on osoitettu Helsingin ympäristökeskuksen ylläpitämässä luontotietojärjestelmässä arvokkaiksi lintukohteiksi. Suunnittelualueella ei ole suojeltuja luontokohteita, mutta sen koillisosassa on linnustollisesti arvokas alue (arvoluokka III).

Alue tukeutuu Roihuvuoren keskuksen, Herttoniemen ja Itäkeskuksen palveluihin.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on luoda edellytyksiä täydennysrakentamiselle Roihuvuoren ja Herttoniemen hyvien palveluiden, virkistysalueiden ja joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. Asuinkerrostalorakennusten korttelialueet (AK) sijoittuvat pääosin Roihuvuorentien ja uuden Ruususenrinne-kadun varteen. Ylempänä rinteellä on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR) ja yksi kerrostalon rakennusala, jolle saa rakentaa myös rivitaloja. Täydennysrakentamisen ja nykyisen rakennuskannan väliin jää viheraluetta. Kerrosluvut vaihtelevat Roihuvuorentien varren kuudesta etelän ja lännen suunnissa viiteen kerrokseen, ylempänä rinteessä kahdesta ja puolesta neljään. Autopaikat ovat pääosin pihakansien alaisissa pysäköintilaitoksissa, vieraspysäköinti on osoitettu Ruususenrinne -kadun varteen.

Kahdelle rakennusosalalle alueen koilliskulmaan tulee asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa liike-, myymälä-, kahvila-, ravintola-, sosiaalipalvelu-, terveydenhuolto-, toimisto- tms. tiloja, joiden määrä on yhteensä enintään 300 k-m².

Uusien asuintonttien ja nykyisen Roihuvuoren asuinalueen välinen puistoalue (P) muutetaan lähivirkistysalueeksi (VL). Ruususenrinne-kadun pohjoisreuna on osoitettu puistoalueeksi (VP). Ruususenrinne-



kadulta tulee olla VP-alueen läpi esteetön jalankulku- ja pyöräily-yhteys kaava-alueeseen liittyvään nykyisen puiston jalankulku- ja pyöräilyliikenneverkkoon.

Tontit liittyvät autoliikenteen osalta liikenneverkkoon Ruususenrinnekadulta ja Roihuvuorentieltä. Pyöräilyn ja kävelyn osalta Ruususenrinteestä on yhteys puiston raittiverkkoon ja Siilitien metroaseman suuntaan.

Uudisrakentaminen on sovitettu nykyisen luonnonympäristön ja puiston maastonkorkeuksiin siten, että rakentamista edeltävä maansiirto olisi mahdollisimman vähäistä ja uudisalueiden ja -rakenteiden liittyminen nykyiseen ympäristöön olisi vähäeleistä ja luontevaa. Uudisrakentamisen ja nykyisen Lumikintien varren rakentamisalueen väliin jää kallioista lähivirkistysaluetta.

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää yhdyskuntateknisen huollon verkoston rakentamisen Ruususenrinteelle sekä jätevesiviemäriin jatkamista Roihuvuorentielle noin 100 metriä. Tontin 43215/7 toteuttaminen edellyttää tontilla sijaitsevien kaasu - ja hulevesiviemäriin siirtämistä. Rakentaminen edellyttää louhintaa, rakennukset perustetaan anturoilla maan tai kallion varaan.

Osa kaava-alueesta on Itäväylän ja Roihuvuorentien melualueella. Ympäristöhäiriöiden hallinta on otettu huomioon uudisrakennusten sijoittelussa ja kaavamääräyksissä.

Roihuvuoren pohjoisrinteen tuleva uusi katu on nimetty nimistötoimikunnan esityksen mukaan Ruususenrinteeksi (Törnrosabrinken).

Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Uudet asuinkorttelit monipuolistavat alueen asuntotarjontaa. Muutosalueen läheisyydessä säilyy edelleen laaja yhtenäinen puistoalue ja kevyen liikenteen reitit.

Nykyinen luonnonympäristöksi koettu puistoalue pienenee 2,3 hehtaaria. Roihuvuorentien varren näkymä muuttuu metsäisestä ympäristöstä rakennetuksi. Uudisrakentamisen ja nykyisen Lumikintien varren kortteleiden välin lakialueille jää lähivirkistysaluetta nykyistä vastaavaan tilaan. Linnustollisesti arvokkaaksi luokitellun alueen pesimälinnuston lajien esiintyminen alueella voi rakentamisen jälkeenkin olla mahdollista. Paikallisesti rakentaminen pienentää lehtimetsäalueelle pesimään mahtuvien lintujen määrää, mutta kaupunginosatasolla muutosta voidaan kuitenkin pitää vähäisenä.



Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnisäveroa seuraavasti:

Kadunrakentaminen	460 000 euroa
Puisto	20 000 euroa
Vesihuolto	340 000 euroa
Kaukolämpö	120 000 euroa
Sähkö	200 000 euroa
Vesihuollon johtosiirrot	30 000 euroa
Kaasujohdon johtosiirto	15 000 euroa
Yhteensä	1 185 000 euroa

Tonttien pihanalaisen pysäköinnin arvioidaan maksavan 30 000 euroa/autopaiikka.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Asemakaavan muutosluonnokset ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä myös Roihuvuoren kirjastossa ja valmistelun aikana on järjestetty kaksi yleisötilaisuutta.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Asemakaavan muutosluonnoksia oli kaksi. Luonnos A sisälsi kerrostalorakentamisen lisäksi rivitalojen korttelialueen (AR) sekä yhdellä asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tontin rakennusalueelle voitiin rakentaa kerrostalon asemasta rivitalo. Luonnos B sisälsi vain kerrostalorakentamista. Asemakaavan muutosehdotus on valmisteltu luonnos A:n pohjalta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä asianomaisten hallintokuntien, kuntayhtymien ja liikelaitosten kanssa.

Viranomaisten kannanotot liittyivät Herttoniemen yritysalueen vaikutuksiin asumisviihtyvyyteen, ilmanlaatu- ja meluhaittojen torjuntatoimien riittävyteen, hulevesien hallintaan ja vesihuollon tarpeen selvittämiseen, viheralueisiin rajoittuvien tonttien rakennusten huollettavuuteen tontilla sekä julkisen liikenteen pysäkeille johtaviin yhteyksiin. Kannanotot on otettu valmistelussa huomioon.



Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on kirjeitse esitetty 20 mielipidettä. Mielipiteistä yhdessä oli allekirjoittajana kuusi yhdistystä tai yhteisöä, asukkaiden mielipiteistä yhdessä oli 13, yhdessä 24 allekirjoittajaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet (6) kohdistuivat tarpeeseen säilyttää puistometsäalue kävelyreitteen virkistys- ja suoja-alueena Herttoniemen yritysalueen, Sahaajankadun ja Itäväylän suhteen. Mielipiteissä puisto koetaan merkittäväksi osaksi vanhan esikaupungin alkuperäistä asemakaava-arkkitehtuuria ja sen ympäristöarvoja pidettiin merkittävänä. Eräiden yhdistysten ja yhteisöjen esittämässä mielipiteessä vaadittiin kaavamuutoksen valmistelun keskeyttämistä tämän johdosta.

Yritysalueen lähellä ja ympäristöhäiriöiden vaikutusalueella sijaitsevaa aluetta pidettiin asumisen kannalta epäkiinnostavana. Yhdessä mielipiteessä todettiin suunnittelun alueen olevan sopiva täydennysrakentamiselle ja hankkeen tarpeellinen Roihuvuoren kannalta. Suunnittelun alueella katsottiin olevan sopivia rakennuspaikkoja ja ehdotettiin lähistölle uusia, muun muassa yritysalueelle Sahaajankadun varteen, Roihuvuoren ala-asteen tuntumaan, vesitornin eteläpuolelle ja Porolahden rannalle.

Luonnoksista saadut mielipiteet kohdistuivat suunnittelukohteen kiinteistöjen omistus- ja hallintamuotojen valintaan, sosiaalisen segregatian kasvuun, rakentamisen tehokkuuteen ja tiiviyyteen, rakennusten korkeuksiin ja varjostusvaikutuksiin sekä julkisivuarkkitehtuuriin, puiston säilyttämisen ja puuistutusten tarpeeseen, kulkuyhteyksien säilyttämiseen, pysäköinti- ja liikennejärjestelyihin, ympäristöhäiriöiden hallintaan ja rakennustyön aiheuttamiin haittoihin, asuntojen jälleenmyyntiarvon laskuun, asuntojen yksityisyyden ja näkymien muutoksiin, nykyisten ja uusien asukkaiden asumisviihtyvyyteen, levottomuuden lisääntymiseen, voimassa olevan yleiskaavan vastaisuuteen sekä liitepiirustusten harhaanjohtavuuteen. Lisäksi esitettiin lähivirkistysalueen laajentamista itään uudisrakennusten ja nykyisten väliin ja kiinnitettiin huomiota suunnitelman LUMO -ohjelman periaatteiden vastaisuuteen, arvokkaiksi koettujen kallioiden poistamiseen, Roihuvuoren metsien ekologisen kytkeytyneisyyden heikkenemiseen, uudisrakentamisen reunavaikutuksiin, linnustollisesti arvokkaan alueen arvoon sekä kaava-alueen pohjoispuolisen puistoalueen säilymiseen.



Vaihtoehtona rakentamiselle esitettiin rakentamista Herttoniemen yritysalueella, Roihuvuoren länsirinteellä, Roihuvuoren koulun tontin alueella ja Roihuvuoren keskuksen tuntumassa.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että ehdotus on valmisteltu luonnoksen A pohjalta ja Roihuvuorentien ja Ruususenrinne-kadun risteuksen tuntumassa tontilla 43215/9 olevan kolmen asuinkerrostalon kerroslukua on vähennetty yhdellä. Lisäksi teknisenä muutoksena porrashuoneen lisäkerrosalamääräys poistettiin.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin.

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.

Ehdotuksesta on lisäksi pyydetty lausunnot Helsingin Energialta, liikuntavirastolta, rakennusvalvontavirastolta, sosiaali- ja terveysvirastolta sekä varhaiskasvatusvirastolta, joilla ei ole ollut asiasta lausuttavaa tai huomautettavaa. Lautakuntien lausuntojen käsittelyyn ei ole liittynyt äänestyksiä.

Lausunnot

Ympäristölautakunnalla, kiinteistölautakunnalla ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole huomautettavaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksesta.

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

Yleisten töiden lautakunnan lausunnossa huomautetaan, että tilaa esteettömän jalankulku- ja pyöräily-yhteyden järjestämiseksi katualueelta puiston kulkuraitille on vähän, 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 ehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Pelastuslautakunta toteaa, että kortteleiden rakennusten sijoittelussa ja ajoreittijärjestelyissä on huomioitava, että pelastustoiminta kaava-alueella ja pääsy rakennusten lähelle on mahdollista.

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 vesihuoltoverkkoon ovat Roihuvuorentiellä, joten asemakaavamerkintöjä ja/tai -määräyksiä tulee täydentää siten, että ne sallivat tontin 43215/8 tonttiliitosten sijoittamisen tontille 43215/9.

Lausunnot ilmenevät kokonaisuudessaan päätöshistoriasta. Lausuntojen tiivistelmät 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.

Tehty muutos ei ole olennainen, joten ehdotusta ei ole ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Muutoksesta on neuvoteltu asianomaisten hallintokuntien ja HSY vesihuollon kanssa.

Lopuksi

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuuluvaa aluetta.

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen ei liity maankäytösopimusmenettelyä.



17.08.2015

Kaj/1

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan yksimielisen esityksen mukainen. Kaupunkisuunnitteluvirasto on tehnyt ehdotukseen edellä mainitun vähäisen tarkistuksen.

Esittelijä yhtyy päätösehdotuksessa esitettyyn.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro12286 kartta, päivätty 10.6.2014, muutettu 27.4.2015
- 2 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12286 selostus, päivätty 10.6.2014, muutettu 27.4.2015
- 3 Havainnekuva, 10.6.2014
- 4 Viitesuunnitelman ilmakuvasoitukset
- 5 Tilastotiedot
- 6 Vuorovaikutusraportti 10.6.2014 liitteineen, täydennetty 27.4.2015
- 7 Osa päätöshistoriaa, päivitetty 7.8.2015

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva 27.4.2015
- 2 Sijaintikartta

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan,



17.08.2015

Kaj/1

ympäristöpalvelut-
kuntayhtymä/Vesihuolto

asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen

Tiedoksi

Helsingin Energia -liikelaitos
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Liikuntavirasto
Opetusvirasto
Pelastuslautakunta
Rakennusvalvontavirasto
Sosiaali- ja terveystieteiden
Virasto
Varhaiskasvatusvirasto
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristökeskus

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnitteluvirasto 27.4.2015

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 asuntokerrosalaa on 23 885 k-m², joten asukasmäärän lisäys on



noin 600 henkeä. Uutta maantason ja kadunvarren liike- tai palvelutilaa on 300 k-m².

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 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 tukimureja, 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 vesihuoltoverkkoon ovat Roihuvuorentiellä. Asemakaavamerkintöjä ja/tai -määräyksiä tulee täydentää siten, että ne sallivat tontin 43215/8 tonttiliitosten sijoittamisen tontille 43215/9.

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

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

Opetusvirasto 20.10.2014

HEL 2012-010073 T 10 03 03

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on luoda edellytyksiä täydennysrakentamiselle Roihuvuoren ja Herttoniemen hyvien palveluiden, virkistysalueiden ja joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä.

Roihuvuoressa tonttitehokkuus on suhteellisen alhainen. Pääosin 1950-luvulla rakennettujen kerrostaloasuntojen pinta-ala on pienempi kuin Helsingissä keskimäärin, joten alueella on perheasuntojen, liikkumisen esteettömyyden ja elinkaariasumisen tarpeita. Olemassa oleva infrastruktuuri ja Roihuvuoren asuntojen keskikoko puoltaa täydennysrakentamisen tavoitteita.

Asemakaavan muutos mahdollistaa asuntojen täydennysrakentamisen Roihuvuoren pohjoisrinteellä ympäristöön sovittaen. Lumikintien kerrostalotonttien pohjoispuolella ja Roihuvuorentien varressa oleva viheralueen osa muutetaan asuinkerrostalontteiksi, katu- ja lähivirkistysalueiksi. Nykyiset puiston ulkoilureitit kaava-alueen tuntumassa säilytetään. Katuyhteydet uusille tonteille ovat Roihuvuorentieltä ja Ruususenrinnekadulta.

Kaavaehdotuksessa asutokorttelialueilla suunniteltua uutta asutokerrosalaa on yhteensä 23 885 k-m², joka on pääosin asuinkerrostalojen korttelialuetta, mutta myös osin rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta.

Asukasmäärän lisäys on noin 600 henkeä, mikä tarkoittaa laskennallisesti muutamaa kymmentä peruskouluikäistä. Alue sijoittuu suomenkieliselle Roihuvuoren ala-asteen oppilaaksiottoalueelle ja Porolahden peruskoulun yläasteen oppilaaksiottoalueelle perusopetusalueella A1 itä-kaakko. Ruotsinkielisessä kouluverkossa alue kuuluu itäiseen alueeseen. Kaava-alue ei aiheuta uusien koulutilojen tarvetta.

Lisätiedot

Kaisa Nuikkinen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86291
kaisa.nuikkinen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 18.09.2014 § 460

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



HEL 2012-010073 T 10 03 03

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12286 seuraavan lausunnon:

Alue sijaitsee Herttoniemessä Roihuvuoren pohjoisosassa pohjoiseen ja luoteeseen viettävällä metsärinteellä. Alueelle suunnitellaan asuinkerrostalotontteja ympäristöön sovittaen. Suunnittelualueeseen kuuluu puistoaluetta Lumikintien pohjoispuolen asuintonttien pohjois- ja luoteispuolelta. Alue rajoittuu idässä Roihuvuorentiehen, pohjoisessa Sahaajankadun pienteollisuustontteihin ja lounaassa noin Muuntajankadun suuntaiseen linjaan. Rakennusoikeuden määrä on 23 885 k-m². Helsingin kaupunki omistaa maan.

AM-ohjelmassa asuntotuotannon määrällisenä tavoitteena on 5 000 asunnon vuotuinen tuotanto, josta 3 600 toteutetaan kaupungin omistamille tonteille. Tämä tarkoittaa muun ohella, että yleis- ja asemakaavoituksella tulee turvata riittävä lyhyen ja pitkän aikavälin tonttivaranto. Kaupunginhallitus on nostanut asuntotuotantotavoitetta maaliskuussa 2013 5 500 asuntoon vuodessa. Myös nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että kaavoituksella turvataan riittävän asuntotuotannon edellytykset erityisesti pääkaupunkiseudulla. Tasapainoinen kaupunkikehitys edellyttää monipuolista asuntotuotantoa sekä erityyppisiä rahoitus- ja hallintamuotoja (kohtuuhintainen tuotanto (Ara), välimuoto (Hitas, Aso, osaomistus) ja vapaarahoitteinen asuntotuotanto).

Lopuksi

Nyt puheena olevan kaavaluonnoksen vaihtoehdot tukevat asumisen ja siihen liittyvän maankäytön tavoitteita. Kiinteistölautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotusta nro 12286 hyväksymistä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Pekka Saarinen, tonttiasiamies, puhelin: 310 64182
pekka.t.saarinen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 09.09.2014 § 257

HEL 2012-010073 T 10 03 03

Lausunto

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



17.08.2015

Ympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon.

Ympäristölautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotukseen.

Tähän päätökseen ei voi hakea muutosta, koska se koskee päätöksen valmistelua (Kuntal 91 §).

05.08.2014 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, johtava ympäristöasiantuntija, puhelin: +358 9 310 31517
eeva.pitkanen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 02.09.2014 § 86

HEL 2012-010073 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi Roihuvuoren pohjoisrinteen uuden asuntokorttelin (kortteli 43086) asemakaavan muutoksesta nro. 12286 seuraavan lausunnon:

Kortteleiden rakennusten sijoittelussa ja ajoreittijärjestelyissä tulee huomioida, että pelastustoiminta onnettomuuden sattuessa on mahdollista. Palo- ja pelastuskaluston tulee päästä riittävän lähelle rakennusta, jotta palon sammuttaminen ja henkilöiden pelastaminen rakennuksesta on mahdollista.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska se koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91§.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Pekka Ronkainen, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31238
pekka.ronkainen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 19.08.2014 § 295

HEL 2012-010073 T 10 03 03

Lausunto

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Esteettömän jalankulku- ja pyöräily-yhteyden saaminen Ruususenrinne-kadulta puistoalueella (P) olevalle kaava-alueen reunaa mukailevalle ulkoiluraitille tulee olemaan erittäin haastavaa maaston jyrkästä topografiasta johtuen ilman, että raittia siirretään kauemmaksi kaava-alueesta tai rakennetaan uudelleen VP-alueen rakentamisen yhteydessä. Kaavamerkinnän ul kohdalla Ruususenrinteen puolivälin kohdalla kadun korkotaso on +19 ja puistoraitin noin +16. Tilaa on hyvin niukasti kaava-alueen reunaa pitkin kulkevan raitin ja kadun välissä olevalla puistoalueella (VP), minkä takia osa puistoalueesta vaatinee tukimuurin ja maaston pengerrystä. Kaava ja esteetön yhteys pitäisi pystyä toteuttamaan ilman muutostöitä kaava-alueen ulkopuolella.

Kustannukset

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 muutoksen nro 12286 hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640
birgitta.rossing(a)hel.fi
Silja Savolainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.savolainen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.06.2014 § 188

HEL 2012-010073 T 10 03 03

Ksv 1090_1, Lumikintie 3-7 pohjoispuolella ja Roihuvuorentien länsipuolella oleva puistoalue, karttaruutu J4/T4

Esitys

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



17.08.2015

Kaj/1

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 10.6.2014 päivätyn 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Roihuvuori) korttelin 43125 osan tontista 9 ja puisto- ja katualueen asemakaavaehdotuksen sekä puisto- ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12286 hyväksymistä
- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päättää

- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Esittelijä

vs. asemakaavapäällikkö
Annukka Lindroos

Lisätiedot

Petteri Erling, arkkitehti, puhelin: 310 37467
petteri.erling(a)hel.fi
Maija Rekola, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37424
maija.rekola(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi
Mari Soini, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37479
mari.soini(a)hel.fi

Kiinteistövirasto 21.5.2014

HEL 2012-010073 T 10 03 03

Alue sijaitsee Herttoniemessä Roihuvuoren pohjoisosassa pohjoiseen ja luoteeseen viettävällä metsärinteellä. Alueelle suunnitellaan asuinkerrostalotontteja ympäristöön sovittaen. Suunnittelualueeseen kuuluu puistoaluetta Lumikintien pohjoispuolen asuintonttien pohjois- ja luoteispuolella. Alue rajoittuu idässä Roihuvuorentiehen, pohjoisessa



Sahaajankadun pienteollisuustontteihin ja lounaassa noin Muuntajankadun suuntaiseen linjaan. Asemakaavan muutoksesta on laadittu kaksi luonnosta, A ja B.

AM-ohjelmassa asuntotuotannon määrällisenä tavoitteena on 5 000 asunnon vuotuinen tuotanto, joista 3 600 toteutetaan kaupungin omistamille tonteille. Tämä tarkoittaa muun ohella, että yleis- ja asemakaavoituksella tulee turvata riittävä lyhyen ja pitkän aikavälin tonttivaranto. Kaupunginhallitus on nostanut asuntotuotantotavoitetta 2013 maaliskuussa 5 500 asuntoon vuodessa. Myös nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että kaavoituksella turvataan riittävän asuntotuotannon edellytykset erityisesti pääkaupunkiseudulla. Tasapainoinen kaupunkikehitys edellyttää monipuolista asuntotuotantoa sekä siten rakentamiselta keskenään erilaista rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa (kohtuuhintainen tuotanto (Ara), välimuoto (Hitas, Aso, osaomistus) ja vapaarahoitteinen asuntotuotanto).

Kiinteistötoimen näkemyksen mukaan nyt puheena olevan kaavaluonnoksen vaihtoehdot tukevat asumisen ja siihen liittyvän maankäytön tavoitteita.

Lisätiedot

Pekka Saarinen, tonttiasiamies, puhelin: 310 64182
pekka.t.saarinen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 31.3.2014

HEL 2012-010073 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusvirastolta kannanottoa otsikossa mainitusta asemakaavaluonnoksesta.

Suunnitelma

Alue sijaitsee Herttoniemessä Roihuvuoren pohjoisosassa pohjoiseen ja luoteeseen viettävällä metsärinteellä. Sitä halkovat pohjois-etelä- ja itä-länsi-suunnassa kevyen liikenteen reitit. Alueen eteläpuolella on keskeisiä osia Roihuvuoren 1950-60-luvuilla rakennetusta merkittävästä vanhasta aluerakentamiskokonaisuudesta. Idässä alue rajautuu Roihuvuorentiehen ja lännessä puistoalueeseen. Samoin pohjois- ja luoteispuolella suunnittelualueen ja Herttoniemen yrittäjäalueen väliin jää puistoalue.



Alueelle suunnitellaan asuinkerrostalotontteja ympäristöön sovittaen. Suunnittelualueeseen kuuluu puistoaluetta Lumikintien pohjoispuolen asuintonttien pohjois- ja luoteispuolella. Alue rajoittuu idässä Roihuvuorentiehen, pohjoisessa Sahaajankadun pienteollisuustontteihin ja lounaassa noin Muuntajankadun suuntaiseen linjaan. Asemakaavan muutoksesta on laadittu kaksi luonnosta, A ja B.

Asemakaavan muutos mahdollistaa täydennysrakentamisen Roihuvuoren pohjoisrinteellä. Lumikintien kerrostalotonttien pohjoispuolella ja Roihuvuorentien varressa oleva viheralueen osa muutetaan asuinkerrostalotonteiksi. Rakennusoikeuden lisäys on luonnoksessa A 23 700 kerros-m² ja luonnoksessa B 25 100 kerros-m².

Asemakaavan muutoksen myötä kaavamuuotosalueelle rakennetaan uusi tonttikatu, Ruususenrinne. Ruususenrinteen varteen tulee jalkakäytävä ja pyöräily ohjataan ajoradalle. Ajo kiinteistöjen pysäköintilaitoksiin ohjataan Ruususenrinne-kadulta sekä Roihuvuorentieltä. Ruususenrinteen varteen rakennetaan kaksi LPA- aluetta vieraspysäköintiä varten.

Lausunto

LPA-alueiden ja asuinrakennusten korttelialueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon hulevesien hallinta kaupungin hulevesistrategian mukaisesti. Ensisijaisesti hulevedet tulee käsitellä syntypaikallaan imeyttämällä tai viivyttämällä. Jos tämä ei ole mahdollista, vedet on johdettava eteenpäin hidastaen tai viivyttäen ojien, painanteiden tai muiden pintajohtamismenetelmien kautta tai hulevesiviemärissä. Erityisesti kaavamuuotosalueen pohjoispuolen puistoalueella olevalle ulkoiluraitille ei saa aiheutua haittaa hulevesistä. Viheralueisiin rajoittuvien tonttien rakennukset tulee voida rakentaa ja huoltaa tontilta käsin.

Lisätiedot

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640
birgitta.rossing(a)hel.fi

Silja Savolainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.savolainen(a)hel.fi