



26.08.2015

Kaj/18

## § 196

### Detaljplan för kvarters-, park- och gatuområden och detaljplaneändring för park- och gatuområden i Hertonäs (nr 12286, Kasbergets norra sluttning)

HEL 2012-010073 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplan för en del av tomten 9 i kvarteret 43125 och park- och gatuområden och detaljplaneändring för park- och gatuområden (ett nytt kvarter nr 43086 bildas) i 43 stadsdelen (Hertonäs, Kasberget) enligt ritning nr 12286, daterad 10.6.2014 och ändrad 24.5.2015, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Katri Erroll, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045  
katri.erroll(a)hel.fi

#### Bilagor

- 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 ilmakuvaseititukset
- 5 Tilastotiedot
- 6 Vuorovaikutusraportti 10.6.2014 liitteineen, täydennetty 27.4.2015
- 7 Osa päätöshistoriaa, päivitetty 7.8.2015

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av  
generalplan\_detaljplan\_byggnadsordning

#### Utdrag

##### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

##### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Bilaga 1  
Bilaga 2



26.08.2015

Kaj/18

	Bilaga 3
	Bilaga 4
	Bilaga 5
	Bilaga 6
Helen Sähköverkko Oy	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helsingin seudun ympäristöpalvelut- kuntayhtymä/Vesihuolto	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Beslutsförslag

Framställningen stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

Detaljplanen och detaljplaneändringen gör det möjligt att kompletteringsbygga bostäder på Kasbergets norra sluttning genom att anpassa dem efter miljön. En del av parkområdet vid Kasbergsvägen norr om de nuvarande flervåningshustomterna vid Snövits väg omdisponeras till kvartersområden för flervåningshus (AK), radhus och andra kopplade bostadshus (AR), en del till områden för närrekreation. De nuvarande friluftslederna i parken intill detaljplaneområdet bevaras. Infarterna till de nya tomterna anvisas vid Kasbergsvägen och en ny gata, Törnrosabrinken. Den nya bostadsvåningsytan uppgår till 23 885 m<sup>2</sup>, vilket innebär att invånarantalet ökar med cirka 600 personer. Våningsytan för nya affärs- eller servicelokaler på gatunivå och vid gatan uppgår till 300 m<sup>2</sup>.

## Föredragandens motiveringar

### Områdets läge

Området ligger på en skogig nordsluttning i norra delen av Kasberget.

### Utgångspunkter

I Generalplan 2002 för Helsingfors tas området upp som ett flervåningshusdominerat område. Det nuvarande bostadsområdet i Kasberget är ett kulturhistoriskt, arkitektoniskt och för landskapskulturen värdefullt område som ska utvecklas så att områdets värden och egenskaper bevaras. Norr och nordväst om detaljplaneområdet finns ett rekreativområde och bortom detta ett arbetsplatsområde. Detaljplaneändringen följer generalplanen. För



området gäller detaljplaner från 1954 och 1956, enligt vilka området är ett parkområde. Vid Kasbergsvägen finns dessutom ett litet område som saknar detaljplan.

Staden äger området.

Området är en skogig sluttning som vetter mot norr och nordväst och gränsar till gång- och cykelvägar i riktningarna norr-söder och öster-väster. Söder om området finns Kasbergets bostadsområde som byggdes på 1950-1960-talen. I öster gränsar området till Kasbergsvägen och i väster till ett parkområde. Norr och nordväst om detaljplaneområdet finns ett parkområde mellan detaljplaneområdet och Hertonäs företagsområde. Terrängen i området är ställvis brant.

Kasberget omges av en grönområdeszon som utgörs till största delen av värdefulla fågelobjekt enligt miljöcentralens naturdatasystem. Detaljplaneområdet har inga skyddade naturobjekt men det finns ett ornitologiskt värdefullt objekt (klass III) i nordöstra delen av området.

Området ligger i närheten av servicen i Kasbergets centrum, Hertonäs och Östra centrum.

#### Detaljplanens och detaljplaneändringens innehåll

Detaljplanen och detaljplaneändringen syftar till att skapa förutsättningar för kompletteringsbyggande i närheten av den goda servicen, rekreationsområdena och kollektivtrafikförbindelserna i Kasberget och Hertonäs. Kvartersområdena för flervåningshus (AK) är belägna främst vid Kasbergsvägen och den nya gatan Törnrosabrinken. Högre upp i sluttningen finns ett kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus (AR) och en byggnadsyta för flervåningshus, på vilken man också får bygga radhus. Mellan kompletteringsbyggandet och det nuvarande bostadsbeståndet återstår ett grönområde. Våningstalen minskar från sex våningar vid Kasbergsvägen till fem våningar i riktningen mot söder och väster. Högre upp i sluttningen varierar våningstalen från två och en halv till fyra. Bilplatserna förläggs i huvudsak till parkeringsanläggningar under gårdsdäck och bilplatser för besöksparkering anvisas vid Törnrosabrinken.

På de två byggnadsytorna i nordöstra hörnet av området ska utöver våningsytan i detaljplanen byggas lokaler för affärer, butiker, kaféer, restauranger, socialtjänster, hälsovårdstjänster, kontor och dylika. Lokalernas sammanlagda våningsyta ska uppgå till högst 300 m<sup>2</sup>.

Parkområdet (P) mellan de nya bostadstomterna och Kasbergets nuvarande bostadsområde omdisponeras till område för närrekreation



(VL). Området vid norra kanten av Törnrosabrinken anvisas som parkområde (VP). Det ska finnas en tillgänglig gång- och cykelförbindelse från Törnrosabrinken till den befintliga parkens gång- och cykelvägsnät genom VP-området vid detaljplaneområdet.

Fordonstrafiken kommer till trafiknätet via nya infarter vid Törnrosabrinken och Kasbergsvägen. För gång- och cykeltrafiken anläggs en förbindelse från Törnrosabrinken till gång- och cykelvägsnätet i parken och i riktningen mot Igelkottsvägens metrostation.

Nybyggandet anpassas efter den befintliga naturmiljön och terränghöjderna i parken utgående från att schaktningar utförs i en så liten skala som möjligt före byggandet och att nybyggnaderna och de nya konstruktionerna så smidigt och naturligt som möjligt anpassas efter miljön. Mellan nybyggnaderna och det nuvarande bygnadsområdet vid Snövits väg återstår ett klippigt närrekreationsområde.

Detaljplanen förutsätter att ett nät för samhällsteknisk försörjning ska byggas på Törnrosabrinken och ett avlopp på Kasbergsvägen förlängas med cirka 100 meter. Byggandet på tomten 43215/7 förutsätter att en gasledning och ett dagvattenavlopp på tomten ska flyttas. Byggandet förutsätter schaktning och byggnaderna grundläggs på fundament på marken eller berggrunden.

Detaljplaneområdet ligger delvis i Österledens och Kasbergsvägens bullerområde. Hanteringen av miljöstörningar har beaktats i nybyggnadernas placering och i detaljplanebestämmelserna.

Den nya gatan i Kasbergets norra sluttning har fått namnet Törnrosabrinken (Ruususenrinne) i enlighet med namnkommitténs förslag.

#### Konsekvenser av detaljplaneändringen

De nya bostadskvarteren gör bostadsutbudet i området mångsidigare. Det stora sammanhängande parkområdet och gång- och cykelstråken i närheten av detaljplaneområdet bevaras.

Det parkområde som nu upplevs som naturmiljö minskar med 2,3 hektar. Vyerna vid Kasbergsvägen ändras från en skogig miljö till en bebyggd miljö. Mellan nybyggandet och de nuvarande kvarteren vid Snövits väg återstår på bergskränen ett område för närrekreation i ett skick som motsvarar nuläget. Området har klassificerats som ett ornitologiskt värdefullt område och det kan vara möjligt för fågelbeståndet att häcka där också efter byggarbetena. På lokal nivå



26.08.2015

Kaj/18

kan byggandet minska på antalet fåglar som ryms att häcka i lövskogsområdet men på stadsdelens nivå kan förändringen dock anses som liten.

Detaljplanen medför staden följande kostnader exklusive mervärdesskatt:

Gatubyggnad	460 000 euro
Parkarbeten	20 000 euro
Vattenförsörjning	340 000 euro
Fjärrvärme	120 000 euro
El	200 000 euro
Flyttning av vattenledningar	30 000 euro
Flyttning av gasledningar	15 000 euro
Sammanlagt	1 185 000 euro

Kostnaderna för den underjordiska parkeringen för tomterna beräknas uppgå till 30 000 euro/bilplats.

#### Planeringsfaser och växelverkan

Planläggningen inleddes på stadens initiativ. Deltagandet och växelverkan ordnades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning. Utkasten till detaljplan och detaljplanebeskrivning hölls dessutom offentligt framlagda på Kasbergets bibliotek och två informationsmöten för allmänheten ordnades under beredningen.

#### Alternativa detaljpanelösningar

Det utarbetades två olika utkast till detaljplaneändring. Utkastet A omfattade utöver byggande av flervåningshus också ett kvartersområde för radhus (AR) och möjlighet att bygga ett radhus i stället för ett flervåningshus på en byggnadsyta i ett kvartersområde för flervåningshus (AK). Utkastet B omfattade bara flervåningshusbyggande. Förslaget till detaljplaneändring bereddes på basis av utkastet A.

#### Myndighetssamarbete

Under beredningen av detaljplaneändringen bedrevs myndighetssamarbete med de berörda förvaltningarna, samkommunerna och affärsverken.



Myndigheternas ställningstaganden gällde Hertonäs företagsområdes inverkan på boendetrivseln i kompletteringsbyggnaderna, tillräckligheten av de föreslagna åtgärderna mot luftkvalitets- och bullerolägenheter, dagvattenhantering och utredning av behovet av vattenförsörjning, möjligheter att underhålla byggnaderna på de tomter som gränsar till grönområdena och förbindelser till kollektivtrafikens hållplatser. Ställningstagandena har beaktats i beredningen.

Myndigheternas ställningstaganden och utlåtandena finns som bilagor till förslaget.

### Åsikter

Under beredningen av detaljplaneändringen kom det in 20 skrivelser med åsikter. En av åsikterna hade undertecknats av sex olika föreningar eller sammanslutningar och en av invånaråsikterna hade undertecknats av 13 och en annan av 24 personer.

Åsikterna (6) om programmet för deltagande och bedömning gällde behovet att bevara parkskogsområdet med gångförbindelser som ett rekreations- och skyddsområde mot Hertonäs företagsområde, Sägaregatan och Österleden. Parken upplevs i åsikterna som en del av den gamla ytterstadens detaljplanearkitektur och den anses ha avsevärda miljövärden. Föreningarna och sammanslutningarna krävde i sin åsikt av man ska avbryta beredningen av detaljplaneändringen med anledning av detta.

Området ligger nära företagsområdet och i influensområdet för miljöstörningar och ansågs därför som ointressant för boende. I en av åsikterna konstaterade man att detaljplaneområdet lämpar sig för kompletteringsbyggande och att projektet är nödvändigt för Kasberget. Man ansåg att det finns passande byggplatser i området och nya byggplatser föreslogs i närheten, bland annat i företagsområdet vid Sägaregatan, vid Roihuvuoren ala-asteen koulu, söder om vattentornet och vid Porovikens strand.

Åsikterna om utkastet gällde val av ägarskaps- och besittningsformer för fastigheterna i de planerade objekten, ökning av social segregering, tomteexploatering och täthet, byggnadernas höjd och skuggningseffekt, fasadernas arkitektur, behovet att bevara parken och planera nya träd, bevarandet av de nuvarande förbindelserna, parkerings- och trafikarrangemang, hantering av miljöstörningar och olägenheter från byggplatsen, sänkning av bostädernas återförsäljningsvärde, förändringarna i bostädernas integritetsskydd och ändrade vyer, de nuvarande och kommande invånarnas boendetrivsel, ökad orolighet, motstridigheten med den gällande detaljplanen och missledande bilageritningar. Dessutom föreslog man att närrekreatiomsområdet ska



utvidgas österut mellan nybyggnaderna och de befintliga husen. Man fäste också avseende på att planen strider mot principerna i programmet LUMO, att klipporna som upplevs som värdefulla avlägsnas och att de ekologiskt sammanhängande skogarna i Kasberget försvagas samt på randeffekterna av nybyggandet, värdet på det ornitologiskt viktiga området och på bevarandet av parkområdet norr om detaljplaneområdet.

Som ett alternativ till byggandet enligt detaljplanen föreslogs byggande i Hertonäs företagsområde, i Kasbergets västra sluttning, på Roihuvuoren koulus tomt och vid Kasbergets centrum.

Åsikterna har beaktats i planläggningen så att förslaget har beretts på basis av utkastet A och våningstalet för de tre flervåningshusen på tomten 43215/9 i korsningen av Kasbergsvägen och Törnrosabrinken har minskats med en våning. Dessutom ströks bestämmelsen om extra våningsyta för trapphuset som en teknisk ändring.

I den bifogade rapporten om växelverkan anges myndigheternas ställningstaganden i sammandrag och åsikterna och genmälena till dessa mer i detalj.

Förslaget till detaljplan och detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 8.8–8.9.2014.

Inga anmärkningar gjordes mot förslaget. Miljönämnden, nämnden för allmänna arbeten, räddningsnämnden, fastighetsnämnden, utbildningsnämnden, vattenförsörjningen vid samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster HRM och Helen Elnät Ab gav utlåtande om förslaget.

Dessutom begärde man utlåtande av Helsingfors Energi, idrottsverket, byggnadstillsynsverket, social- och hälsovårdsverket och barnomsorgsverket som inte hade någonting att kommentera eller påpeka om förslaget. Nämnderna behandlade utlåtandena utan omröstningar.

## Utlåtanden

Miljönämnden, fastighetskontoret och Helen Elnät Ab hade ingenting att påpeka om förslaget till detaljplan och detaljplaneändring.

Utbildningsverket konstaterar att invånarantalet ökar med cirka 600 personer, vilket innebär att antalet barn i grundskoleåldern uppgår kalkylmässigt till några tiotal. Detaljplaneområdet medför inget behov av nya skollokaler.



Nämnden för allmänna arbeten konstaterar i sitt utlåtande att det finns bara lite utrymme att anlägga en tillgänglig gång- och cykelförbindelse från gatuområdet till stråket i parkområdet (P), vilket troligen förutsätter en stödmur och terrassering i terrängen. Detaljplanen och den tillgängliga förbindelsen ska kunna förverkligas utan ändringsarbeten utanför detaljplaneområdet. Detaljplanen medför byggnadskontoret kostnader på cirka 350 000 euro för Törnrosabrinkens gatuområde. Att bygga slutningen med en parkbeteckning (VP) kostar cirka 80 000 euro. Höjdskillnaden mellan gatan och friluftsleden som gränsar till detaljplaneområdet och det begränsade utrymmet i parken påverkar kostnaderna för byggandet av parken. Byggnadskontoret förbereder sig därför på att bygga en stödmur och eventuellt en ramp och/eller trappor i en del av parkområdet. Kostnaderna omfattar inte mervärdesskatt. Nämnden för allmänna arbeten tillstyrker förslaget med påpekandena ovan.

Räddningsnämnden konstaterar att det ska beaktas i placeringen av byggnaderna i kvarteren och i körruttsarrangemangen att räddningsverksamheten ska kunna utövas i området och brand- och räddningsmaterielen ska kunna komma tillräckligt nära husen.

Vattenförsörjningen vid samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster HRM konstaterar att det finns ett privat dagvattenavlopp på tomten 43215/7 som hamnar under den nya byggnadsytan. Fastigheterna ska komma överens om de nödvändiga ledningsarrangemangen. Tomten 43215/8 gränsar inte till gatuområde och anslutningarna till den allmänna vattenförsörjningen placeras på Kasbergsvägen. Detaljplanebeteckningarna och/eller -bestämmelserna ska kompletteras så att de tillåter att tomtanslutningarna för tomten 43215/8 placeras på tomten 43215/9.

Utlåtandena framgår i sin helhet av beslutshistorien. Utlåtandena i sammandrag och gemälena till dessa anges i den bifogade rapporten om växelverkan.

#### Ändringar i förslaget till detaljplan och detaljplaneändring

Med anledning av utlåtandet från vattenförsörjningen vid samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster HRM har förslaget till detaljplan och detaljplaneändring ändrats enligt följande:

- bestämmelsen ajo/pel på detaljplanekartan har ändrats enligt följande: På området får placeras service- och räddningsvägar och tekniska ledningar som betjänar angränsande tomter.





26.08.2015

Kaj/18

Ändringen är inte väsentlig och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt. Det har underhandlats om ändringen med förvaltningarna i fråga och HRM:s vattenförsörjning.

Till slut

Förslaget gäller område i statens fastighetsregister.

Detaljplanen och detaljplaneändringen förutsätter inget förfarande med ett markanvändningsavtal.

Beslutsförslaget stämmer överens med stadsplaneringsnämndens enhälliga framställning. Stadsplaneringskontoret har gjort en liten justering i förslaget enligt ovan.

Föredraganden instämmer i det som anges i beslutsförslaget.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Katri Erroll, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045  
katri.erroll(a)hel.fi

## Bilagor

- 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 ilmakeuvasovitukset
- 5 Tilastotiedot
- 6 Vuorovaikutusraportti 10.6.2014 liitteineen, täydennetty 27.4.2015
- 7 Osa päätöshistoriaa, päivitetty 7.8.2015

## Bilagematerial

- 1 Ilmakuva 27.4.2015
- 2 Sijaintikartta

## Utdrag

### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Bilaga 1  
Bilaga 2



26.08.2015

Kaj/18

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut-  
kuntayhtymä/Vesihuolto

Bilaga 3  
Bilaga 4  
Bilaga 5  
Bilaga 6  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan,  
asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen  
hyväksyminen  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan,  
asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen  
hyväksyminen

### För kännedom

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

### Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 17.08.2015 § 730

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

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 sovittaen. Lumikintien kerrostalotonttien pohjoispuolella ja Roihuvuorentien varressa oleva viheralueen osa muutetaan asuinkerrostaloteiksi, 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-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 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



26.08.2015

Kaj/18

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 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 asuinkerrostaloteiksi, 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-m<sup>2</sup>, 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

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-m<sup>2</sup>. 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

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

**Postadress**

PB 10  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Besöksadress**

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Telefon**

+358 9 310 1641  
**Telefax**  
+358 9 655 783

**FO-nummer**

0201256-6

**Kontonr**

FI0680001200062637

**Moms nr**

FI02012566



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

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Esteettömän jalankulku- ja pyöräily-yhteyden saaminen Ruususenrinne-kadulta puistoalueella (P) olevalle kaava-alueen reunaan 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 reunaan pitkin kulkevan raitin ja kadun välissä olevalla puistoalueella (VP), minkä takia osa puistoalueesta vaatinee tukimuurin ja maaston pengerrystä. Kaava ja esteetön yhteys





26.08.2015

Kaj/18

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

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



26.08.2015

Kaj/18

- 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

Postadress

PB 10  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



26.08.2015

Kaj/18

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 yritysalueen 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-m<sup>2</sup> ja luonnoksessa B 25 100 kerros-m<sup>2</sup>.



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