

Roihuvuoren rakennetun ympäristön täydentämisen suunnitteluperiaatteet

Helsingin kaupunki, Asemakaavoitus, Itäinen alueyksikkö 2020

Arkkitehti Marjo Vänskä

Itäisen alueyksikön päällikkö Anri Linden

Maisema-arkkitehdit Mari Soini, Elise Lohman ja Milja Halmkrona (maisema-arkkitehtuuri, aluesuunnittelu)

Arkkitehti Sakari Mentu (rakennetun ympäristön suojelu, arkkitehtuurin historia)

Liikenneinsinööri Otto Tarnanen ja Jussi Jääskä (liikennesuunnittelu)

Diplomi-insinööri Mikko Tervola (teknistaloudellinen suunnittelu)

Arkkitehti Marco di Martino (kartat ja mallinnukset)

Eeva-Maria Niemi, Pihla Sillanpää (Kaupunkiatlas -kartta-aineisto)

Suunnitteluavustajat Leena Typpö ja Katri Ruut (kartta-aineisto)

Arkkitehti Tapani Rauramo (yleiskaava, luonnossuunnittelu)

Kaavoitussihteeri Susanna Rutqvist

Etukannen kuva: Hanami Roihuvuoren Kirsikkapuistossa, kuvaaja: Simo Karisalo

Takakannen kuva: Näkymä itään Roihuvuoren vesitornista, kuvaaja: Otto-Ville Mikkela

Mitkä suunnitteluperiaatteet?

Roihuvuoren kerrostaloalueen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet määrittelevät alueen tulevan rakentamisen tavoitteita ja osoittavat mahdollisia täydennysrakentamisen paikkoja. Suunnitteluperiaatteisiin on koottu periaatteellisen tason suunnitteluohjeita ja tutkittavia kehityskohteita, joilla ohjataan myöhemmin tapahtuvaa asemakaava-, maisema- ja liikennesuunnittelua. Suunnitteluperiaatteet koostuvat kahdesta osasta: lähtötiedoista ja niiden pohjalta kootuista suunnitteluperiaatteista.

Koko Helsingin kasvua ohjaa Helsingin yleiskaava (2016) ja pääosin ohjeellisena sen liitekartat. Yleiskaavan lähtökohtana on ollut väestöennuste, jonka mukaan vuonna 2050 Helsingissä on noin 860 000 asukasta. Roihuvuoren olemassa olevilla tonteilla rakentamistehokkuus on pääosin jo yleiskaavan edellyttämällä tasolla, mutta suunnitteluperiaatteiden avulla kaupungilla on tavoitteena osoittaa maltillisia kasvun mahdollisuuksia hallitusti alueen identiteettiä vahvistaen. Vaikka yleiskaavassa asuntorakentamisen alueita on osoitettu myös Roihuvuoren lähimetsiin ja Itäväylän varteen, tutkitaan suunnitteluperiaatteissa Roihuvuoren kasvun edellytyksiä olemassaolevassa kaupunkirakenteessa. Uuden yleiskaavan Roihuvuoreen antamat täydennysrakentamisen tavoitteet, jotka eivät sijaitse näissä suunnitteluperiaatteissa käsiteltävän aluerajauksen sisällä, tullaan tutkimaan tarkemmin myöhäisemässä vaiheessa.

Suunnitteluperiaatteiden taustakysymyksiä ovat olleet muun muassa: Kuinka olemassa olevaa, jo rakennettua

ympäristöä voitaisiin kehittää ja hyödyntää entistä paremmin? Tarjoaisiko kehittymisen tarve mahdollisuuksia täydennysrakentamiselle? Onko alueen palveluverkossa puutteita? Tulisiko liikennejärjestelmiä kehittää? Kuinka alueen identiteetin kannalta leimaavimmat alueet ja elementit huomioidaan kaupungin jatkuvan kehityksen keskellä?

Kaupunkirakenteen tiivistävien kasvuedellytysten tutkimisen tarkoituksena on ollut ensisijaisesti säilyttää Roihuvuoren kukkulakaupungin yhtenäisyyttä, viheralueita ja maisemarakenteen päärunkoa. Samalla tarkastelualueen tiivis raja- ja ymmärrettävästi herättänyt huolta olemassa olevan miljöönsä säilymisestä - nykyisten asukkaiden arkiympäristön tulevaisuudesta. Roihuvuoren kulttuurillisesti arvokkaan ympäristön suunnittelu vaatii selkeästi herkkyyttä ja kokonaisvaltaisuutta, ja sitä strategisen tason kokonaistarkastelulla tavoitellaan: suunnitteluperiaatteiden tavoitteena on hallita alueellisesti kaupungin pysyvää muutosta ja kasvua ennen varsinaisia suunnitteluvaiheita.

Jos taloyhtiöillä, kaupungilla tai muilla alueen toimijoilla herää jatkossa tarpeita täydennysrakentamiseen, suunnitteluperiaatteet tarjoavat tarkemmalle tutkimiselle hyvät suuntaviivat. Jos suunnitteluperiaatteissa on todettu kyseisessä kohdassa kasvun olevan alueen identiteetin kannalta suositeltavaa, on hankkeita mahdollista edistää asemakaavoituksen keinoin.

Suunnitteluperiaatteet eivät siis lupaa, takaa tai vaadi muutosta, vaan taustoittavat aiempiin selvityksiin pohjaten paikallisen kasvun mahdollisuuksia.

Suunnitteluperiaatteiden tavoitteet

Roihuvuoren täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteissa tutkitaan täydennysrakentamisen mahdollisuuksia nykyisen kaupunkirakenteen sisällä, poissulkien ympäröivät laajemmat viheralueet. Käytännössä tämä tarkoittaa olemassaolevia tontteja ja osin Roihuvuoren nykyisten tonttien väliin jääviä viher- ja katualueita. Tarkasteluraja- kartoittaa alueen kehittämistarpeita ja mahdollisuuksia kaupungin kasvun keskellä.

Täydennysrakentamiselle esitetään ensisijaisesti kohteita, joiden rakentamisella olisi mahdollista kohentaa alueen kaupunkikuvallista ilmettä ja lisätä Roihuvuoren asuin- ja palvelutarjontaan kaupunkikuvaa elävöittäviä ja rikastuttavia elementtejä. Samalla suunnitteluperiaatteissa otetaan myös kantaa kehittämisen mahdollisuuksiin ennakoivasti tulevaa kysyntää varten. Suunnitteluperiaatteissa tutkittavalla alueella kaupunginosan yhtenäisen kehittymisen vuoksi kehittämismahdollisuuksien yhtenäinen tarkastelu ennakkoon takaa alueen hallitun kehittämisen.

Alueen pysäköintikysymyksiin etsitään sopivat ratkaisumallit joko pysäköintitaloilla, rakenteellisella pysäköinnillä tai tonteille maantasoon sijoitettavilla parkkipaikoilla.

Täydennysrakentamisen tavoitteet ja keinot

Suunnitteluperiaatteet ovat kaupungin alueellinen strateginen väline vastata kasvavan kaupungin rakentamis- paineeseen. Kehittämishalukkuus voi ilmetä mm. taloyhtiöiden tavoitteena kustantaa laajat remontit korottavalla tai tonttia täydentävällä rakentamisella tai purkavan saneerauksen keinoin. Tonttikohtaisen lisärakentamisen

kaavoittamiseen ryhdytään kiinteistöjen hakemusten perusteella, ja useammasta tontista koostuvat ryhmähankkeet ovat toivottavia. Roihuvuoren yleisten alueiden kehittämisessä voi kaupungin taholta tulla esiin myös tarvetta muuttaa katu- tai puistoalueksi joitakin olemassaolevien tonttien osia.

Jotta yksittäisten hankkeiden kautta ilmenevä kaupungin kehittyminen olisi hallittua, osoittaa kaupunki kehittämiselle suuntaviivat, suunnitteluperiaatteet. Roihuvuoren alueella suunnitteluperiaatteiden tavoitteita ovat:

- Vaalitaan alueen identiteetin kannalta tärkeitä ja säilytettäviä korttelikokonaisuuksia, puistoja ja virkistysalueita, näkymälinjoja ja merkittäviä maisematiloja, sekä suojellaan alueen luontoarvoja.
- Kehitetään Roihuvuoren keskustaa eli ns. kirkonkorttelia ja sen lähiympäristöä. Roihuvuorentien ja Tulisuoventien varrelle mahdollisesti sijoittuvien täydennysrakentamiskohteiden sijainnit tutkitaan. Kokoojakatujen katutilaa pyritään kohentamaan niin katusuunnittelun, viherrakentamisen kuin täydennysrakentamisenkin keinoin. 1950-1960-lukujen korttelikokonaisuuksista pyritään säilyttämään nykyisenkaltaisessa asussaan.
- Roihuvuoren pohjoisosassa ennakoitaan Raidejokerin ja mahdollisen uuden metroaseman rakentamista niin, että pohjoisosaan osoitetaan yleiskaavan ohjeistuksen mukaisesti tehokkaampaa ja korkeampaa täydennysrakentamista säilyttäen niin ikään yleiskaavan osoittamat tärkeät viheryhteydet.
- Hillitään ilmastonmuutosta maankäytön ja liikenteen

suunnittelun sekä ilmastoviisaan ja vastuullisen rakentamisen avulla, sekä varaudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin sinivihreän infrastruktuurin keinoin.

- Huomioidaan Roihuvuoren vehreän ympäristön ja kävely- ja pyöräily-ympäristön kasvava arvo ympäristöterveyden näkökulmasta mm. kevään 2020 pandemian korostamana.

Suunnitteluperiaatteiden keinot tulevat konkretisoitumaan seuraavissa asemakaavoitusvaiheissa. Yleistasoisesti voidaan kuitenkin esittää tapoja, jotka auttavat em. tavoitteisiin pääsemisessä. Näitä ovat mm.:

- Uudisrakennusten kerroslukumäärien tulee olla pääsääntöisesti alueen nykytilanteen mukaisia: Maltillisella täydennysrakentamisen alueella n. 3-4 kerrosta ja tehokkaan täydennysrakentamisen alueella 5 kerrosta tai perustelluista syistä. Roihuvuoren pohjoisosassa rakentaminen voi olla jopa korkeampaa.
- Uudisrakennukset suunnitellaan Roihuvuoren pohjoisosassa, Itäväylän läheisyydessä uutena tiiviimpänä kerrostumana. Myös Roihuvuorelle muuten vierasta suljetumpaa korttelimuotoa voi perustelluista syistä k.o. alueelle esittää.
- Muualla rakentaminen sovitetaan alueen olevan rakennuskannan mukaisesti topografiaan ja alueen henkeen soveltuvina lamelli- ja pistetaloina.
- Tonttikohtaista lisärakentamista korottamalla on myös mahdollista tutkia jatkossa, mikäli siihen löytyy kaupunkikuvallisesti ja taloudellisesti kestävä ratkaisumallit ja jos korottaminen on teknisesti mahdollista.
- Rakennusten purkaminen ja korvaaminen uudella

sallitaan vain harkitusti erityisesti tehokkaamman rakentamisen alueella Roihuvuoren pohjoisosassa. Purkavan saneerauksen mahdollisuus tutkitaan asemakaavatyössä erikseen. Tonteilla, joiden nykyinen rakennuskanta jättää kaupunkikuvallisesti toivomisen varaa alueen miljöösä soveltuvuudessaan, esitetään purkavan saneerauksen mahdollisuutta tai lievempänä versiona julkisivujen uudistamista rakennustapaohjeen ohjeistuksia noudattaen. Eri toimenpiteiden aiheuttaman hiilijalanjäljen selvittäminen ja vertaileminen on purkavaa saneerausta harkittaessa tärkeää.

- Täydennysrakentamisen myötä Roihuvuori tiivistyy jonkin verran alueen maisemallinen luonne ja arvot huomioiden. Pitkiä näkymiä ja metsälähiölle ominaista tilarakennetta säilytetään osa-alueiden sisällä väljemmän rakentamisen alueilla. Pihat sovitetaan alueen alkuperäiseen henkeen. Myös uusissa rakennuskohteissa alueen alkuperäiseen arkkitehtuuriin mitoitukseltaan ja detaljeiltaan soveltuva arkkitehtuuri, julkisivumateriaalit ja runsas viheralueiden sijoittelu rakennusmassojen ja teiden väliin varmistetaan.

Kulttuuriympäristö ja suojeluperiaatteet

Roihuvuoren rakennetun ympäristön tärkeä ominaispiirre on kokonaisvaltainen suunniteltu, jossa asemakaavoitukseen taustana on 1900-luvun alun puutarhakaupunki-ideologia ja sen 1900-luvun puolivälin pohjoismaiset esikuvat. Sodanjälkeisen ajan lähiöiden kaavoitusperiaatteita olivat vehreys, suhteellisen matalat rakennusmassat sekä monitasoiset alueiden sisäiset näkymät. Tiiviit katutilat, kaupunkiaukiot tai umpikorttelit eivät kuuluneet 1950-luvun lähiöiden suunnitteluperiaatteisiin; Roihuvuoresta puuttuu selvästi hahmottuva keskusta. Palvelut keskitettiin mittakaavaltaan vaatimattomaan ostoskeskukseen.

Roihuvuori on rakentunut nk. kampakaavan mukaisesti. Tämä tarkoittaa sitä, että alueen läpi johdetulta pehmeästi kaartavalta kokoojakadulta, alueen selkäranka toimivalta Roihuvuorentieltä, aukeavat kampamaisesti tonttikadut kohti ympäröiviä viheralueita. Tonttikatujen ympärille muodostuvat suurtonttelit, ja julkiset palvelut kuten ostoskeskus ja päiväkotit on sijoitettu kokoojakadun varteen. Roihuvuorentien kautta alueelle myös saavutaan ja sieltä poistutaan. Alueen kolme koulua sijaitsevat asuin-korttelien laidoilla siten, että niihin kulku olisi turvallista ja että niiden ulkoalueet liittyvät luonnonympäristöön.

Kallioselänten rinteille sijoittuvat lamellirakennukset muodostavat pitkulaisia nauhoja, jotka myötäilevät maaston muotoja. Rakennusten väliin jäävät avoimet pihaluomat, jotka ovat syntyneet luonnonympäristöstä kevyesti muokkaamalla. Rakennukset ovat kurinalaisia ja ryhdikkäitä kontrastina ympäröivälle vapaalle luonnolle. Tästä asetelmasta syntyy alati vaihtelevia, yllättäviä

ja kauniita piha- ja katunäkymiä, jotka toisaalta kunnioittavat maisemarakennetta ja istuvat siihen vankasti. Tasaisemmilla kohdilla ja entisillä peltoalueilla kerrostalokorttelit muodostuvat kehäkatulenkkeistä.

Roihuvuorella kuten muillakin 1950-luvulla kallioiseen metsämaastoon rakennetuilla asuntoalueilla luontoa pyrittiin mahdollisuuksien mukaan säilyttämään sellaisenaan. Luonnonmaiseman selkeät piirteet ja voimakas asemakaavallinen ajatus hallitsevat kokonaisuutta ja yksittäisten talojen vivahteet asettuvat pakottomasti rikkaan kaupunkikuvan osiksi. Pihapiirit ja luonto liittyivät saumatta toisiinsa ja pihat perustuivat luonnonympäristön hienovaraiseen käsittelyyn. Kauniit avokalliomuodot hyödynnettiin osana pihamiljöötä. Myös yleiset alueet, ja yleisen ja yksityisen rajat, ovat vähäeleisiä ja hienovaraisia, vähin elementein toteutettuja.

Suojelu kohdistuu ennen muuta näihin edellä mainittuihin kokonaisuuksiin ja kaupunkitilaan. Yhtenäiset, asukkaiden käytössä olevat rakentamattomat ranta-alueet noudattelevat varhaisimpia asemakaavallisia periaatteita ja niiden säilyttämistä pidetään tärkeänä.

Suojelukeinoja

Alueen alkuperäisen hienovaraisen ja vankan periaatteen säilyttämiseksi tehokkaampi rakentaminen keskitetään alueille, jotka uudistetaan kokonaisuudessaan, eli lähinnä Roihuvuorentien ja Tulisuntien risteyksen tuntumaan ja Roihuvuoren pohjoisosaan Itäväylän läheisyyteen

Uudistettavien ja säilytettävien alueiden välille muodostuu limitysvyöhykkeitä, jotta kaupunkitilan kokonaisuus

säilyy mahdollisimman yhtenäisenä. Kaupunkitilan avoimuus ja sisäiset näkymät huomioidaan säilytettävillä ja limitettävillä alueilla, eikä niillä siksi muodosteta suljettuja korttelipihoja.

Säilytettävillä alueilla huomioidaan erityisesti rakennusten yksinkertainen massoitelu myös mahdollisessa hienovaraisessa ja maltillisessa uudisrakentamisessa, sekä korkean ja matalan rakentamisen välisessä hierarkiassa. Lisäksi säilytettäviä teemoja ovat pihojen ja yleisten alueiden vähäeleinen käsittely, jolla pyritään mahdollisimman luonnonmukaiseen ja alkuperäistä ilmettä kunnioittavaan lopputulokseen. Laajojen pihojen aitaamista ei suositella, jotta pihat säilyvät vapaasti läpivirtaavina ja tonttien läpi on sallittua kävellä jatkossakin.

Maiseman lakialueet jätetään pääsääntöisesti rakentamattomiksi, mikä säilyttää alueen metsäistä ilmettä. Vain nykyisinkin korkealla sijaitsevalle Roihuvuoren ala-asteen tontille ollaan suunnittelemassa koulun lisääntyneiden tilatarpeiden vuoksi täydennysrakentamista. Rakentaminen on täälläkin kuitenkin matalaa.

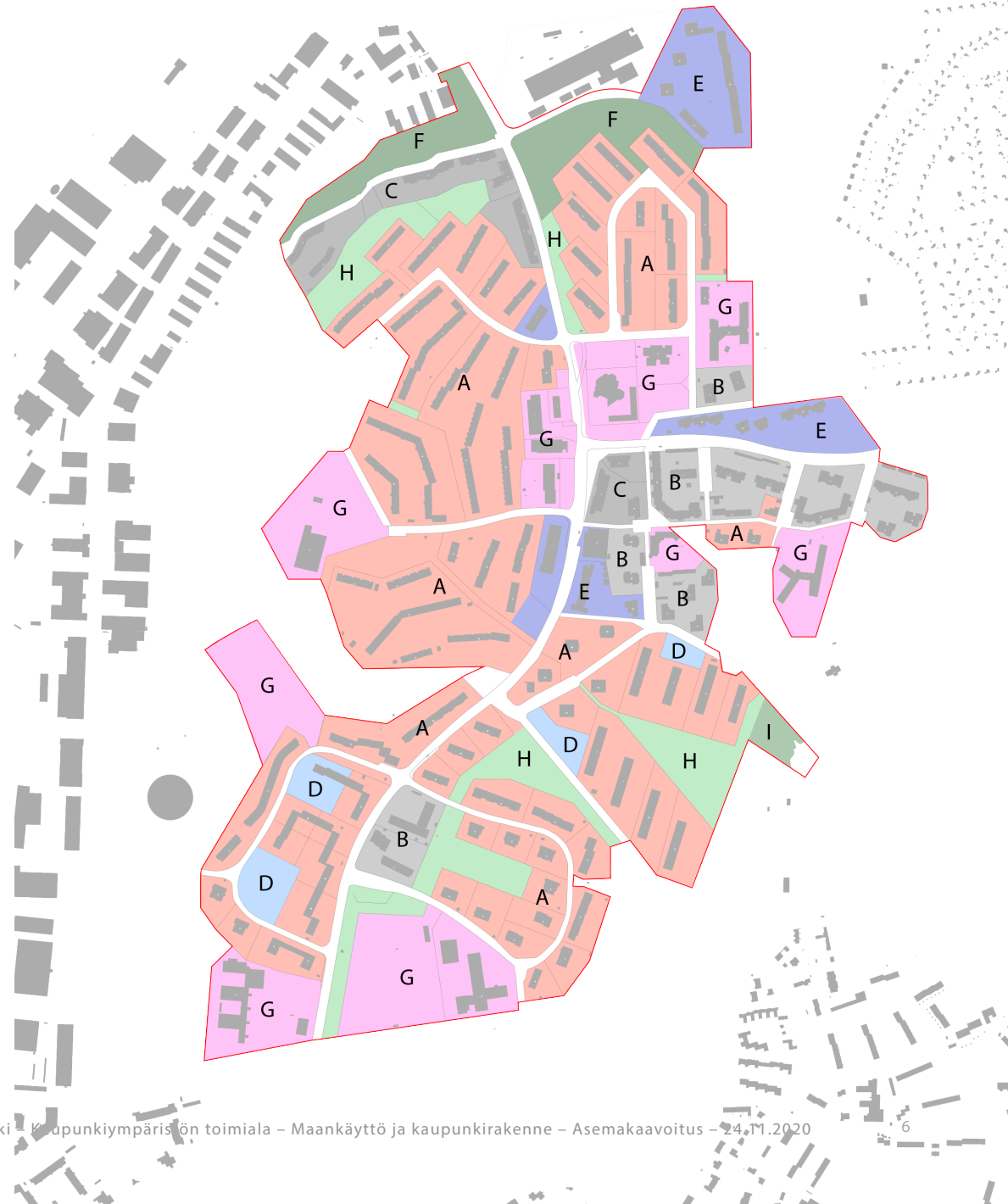
Yksittäisen rakennuksen tasolla suojelu kohdistuu massoiteluun, mittasuhteisiin sekä julkisivumateriaaleihin ja -detaljeihin. Rakennuksiin kohdistuvat muutokset tai jopa rakennuksen korvaaminen uudisrakennuksella ovat mahdollisia, jos tälle voidaan osoittaa vankat ja moniarvoiset perusteet ja kestävä hiilijalanjälki -laskelmat.

Kaupunkitilan avoimuus ja sisäiset näkymät nähdään alueen tärkeinä ominaispiirteinä. Säilytettävillä ja limitettävillä alueilla ei muodosteta 1950-luvun lähiön henkeen sopimattomia ratkaisumalleja.

Suunnitteluperiaatteet osa-alueittain

Roihuvuoren kehittämismahdollisuudet on osoitettu suunnitteluperiaatteissa strategisuuden ja tulevan potentiaalin korostamiseksi tonttikohteisesti. Alla olevassa jaotellussa on kuvattu tonttien tulevia kehittämisen mahdollisuuksia ja luonnetta. Tuleva kehittäminen tapahtuu omistusoikeuksien lähtökohdista.

- A** Alueidentiteetin ydinalueet (Kaupunkikuvallisesti arvokas miljöö, Helsingin kulttuuriympäristöt, 2002). Alueiden olemassa oleva luonne säilytettävä alkuperäisessä asussaan mahdollisten muutostöiden yhteydessä.
- B** Rakennuskantaa, jolla ei vielä akuuttia korjaustarvetta. Voi tarkastella myöhemmin täydennysrakentamisen keinoja Roihuvuoren kulttuuriympäristöön paremmin soveltuvan ympäristön luomiseksi.
- C** Vastikään rakentunut tai rakenteilla oleva alue.
- D** Kehittämislle mahdollinen alue, jolle voidaan löytää ajalleen tyyppisiä, hienovaraisia täydennysmahdollisuuksia. Täydennysrakentaminen sovitetaan asemakaavalliseen kokonaisuuteen rakennusmassaa jatkamalla tai erillisinä uusina rakennuksina.
- E** Alueen kehittäminen toiminnallisesti ja/tai kaupunkikuvallisesti toivottua. Täydennysrakentaminen sovitetaan eri keinoin asemakaavalliseen kokonaisuuteen.
- F** Rakentamisalue, jossa huomioidaan yleiskaavan viheryhteys. Täydennysrakentamisen tapa ympäristöineen on tutkittava huolellisesti, ja ratkaisu on osoitettava konkreettisesti metsä- ja puustoista yhteyttä vaarantamatta.
- G** Palvelut (sisältäen myös viheraluepalveluita). Alueelle tyyppinen palvelujen polveileva rytmittyminen koko Roihuvuoren pituudelle pyritään säilyttämään ja paikoin vahvistamaan. Mahdollisissa uudisrakennuksissa suositetaan uusien kivijalkaliiketilöiden syntymistä etenkin Roihuvuorentien ja Tulisuoventien varteen.
- H** Kaupunkirakenteen väliin jäävät Roihuvuoren identiteettiä vahvistavat viheralueet on osoitettu säilytettävänä.
- I** Taloyhtiön omistuksessa oleva viheralue, jolla erityistä potentiaalia myös Helsingin merellisen strategian mukaisena yhteisenä ranta-alueena palveluineen.



Liikenne

Roihuvuoren liikenneyhteydet koostuvat pääosin kahdesta kokoojakadusta, Roihuvuorentiestä ja Tulisuoontiestä, sekä useista asuntokaduista. Katuja suunnitellaan niiden toiminnallinen luokitus sekä alueen identiteetti huomioiden. Kestävien liikkumismuotojen olosuhteita parannetaan samalla varmistamalla muun liikenteen sujuvuus ja turvallinen liikkuminen kaikilla liikkumismuodoilla.

Jalankulkuyhteydet

Jalankulkualueita kehitetään erityisesti Roihuvuoren keskustassa, viheralueiden reiteillä, koulujen ja päiväkotien, sekä joukkoliikenteen pysäkkien läheisyydessä. Jalkakäytävien leveyksiä nykyaikaistetaan mahdollisuuksien mukaan. Kadunylitysjärjestelyt suunnitellaan turvallisiksi jalankulkijoiden sujuva liikkuminen huomioiden. Kävely- ja pyöräily-yhteyksiä Siilitien metroasemalle pyritään parantamaan.

Pyöräily-yhteydet

Pyöräiliikenteen reittien jatkuvuuteen kiinnitetään huomiota. Puistoreiteillä tutkitaan pyöräilyn ja jalankulun erottelutarpeita- ja mahdollisuuksia. Roihuvuorentielle ja Tulisuoontielle suunnitellaan yksisuuntaiset pyörätiet pyöräiliikenteen tavoiteverkon mukaisesti. Asuntokaduilla pyöräiliikenne kulkee pääsääntöisesti ajoradalla toimien pääverkostoa täydentävinä yhteyksinä.

Joukkoliikenne

Siilitien, Herttoniemen ja Itäkeskuksen metroasemat ovat lähimmät raskaan raideliikenteen yhteydet Roihuvuoren asukkaille. RaideJokerin pysäkin sijoittuminen Roihuvuoren pohjoispuolelle parantaa Roihuvuoren joukkoliikenneyhteyksiä entisestään. Yleiskaava mahdollistaa Itäväylän muuttamisen kaupunkibulevardiksi ja uuden metroaseman rakentamisen Roihuvuoren pohjoispuolelle. Raideliikenneyhteydet ohjaavat osaltaan täydennysrakentamisen painetta Roihuvuoren pohjoisosiin. Täydennysrakentamisen myötä linja-auton pysäkkien sijainteja ja määrää tutkitaan tarvittaessa uudelleen yhteistyössä Helsingin seudun liikenteen kanssa. Runkolinja 500 kulkee Sahaajankadulla palvelen Roihuvuoren läntisintä osaa.

Ajoneuvoliikenteen verkko

Täydennysrakentaminen tukeutuu pääasiassa nykyiseen katuverkkoon. Uusien asemakaavojen yhteydessä tutkitaan alueen tulevien asuintonttien yhteyksiä olemassaolevaan katuverkoston. Huolto- ja pelastusliikenteen toimivuus varmistetaan.

Erikoiskuljetukset

Tulisuoontien ja Roihuvuorentien risteyksestä pohjoiseen sekä Abraham Wetterintie Strömsinlahden satamaan ovat osa erikoiskuljetusten tavoiteverkkoa, jolla varaudutaan suurikokoisiin, harvakseltaan tapahtuviin erikoiskuljetuksiin. Erikoiskuljetusten aikana voidaan tehdä erikoisjärjestelyjä esimerkiksi liikennemerkkipylyväitä poistamalla vähentäen rakenteellisia muutoksia katuympäristöön.

Pysäköinnin kehittäminen

Suunnitteluperiaatteiden koko alueella tutkitaan nykyisten pysäköintilaitosten tehostamista tonttikohtaisissa kaavamuutoksissa. Tutkitaan myös keskitetyn pysäköinnin laitosten rakentamista ja niitä hallinnoivien pysäköintiyhtiöiden perustamista alueellisen pysäköinnin tarpeisiin. Kadunvarsipysäköinti varataan vieras- ja asiakaspysäköintiin (aikarajoituksin). Noudatetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiä pysäköintipaikkojen laskentaohjeita. Vältetään tilanteita, joissa ajoneuvo joutuu peruuttamaan jalkakäytävän tai pyörätien yli.

Yhdyskuntatekniikka ja teknisen huollon verkosto

Helsingin kaupunkistrategiassa 2017-2021 tavoitteena on hiilineutraali Helsinki vuoteen 2035 mennessä. Rakennusten lämmitys aiheuttaa yli puolet Helsingin päästöistä.

Suurin päästövähennyspotentiaali piilee vanhojen rakennusten energiaremonteissa: esimerkiksi peruskorjauksen yhteydessä rakennus voidaan korjata aikaisempaa energiatehokkaammaksi tai ottaa käyttöön uusiutuvia energiantuotantomuotoja (mm. geoterminen energia, aurinkoenergia).

Suunnittelualue on yhdyskuntateknisen huollon verkostojen osalta rakennettu jo pääosin valmiiksi. Olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntäminen täydennysrakentamisessa vähentää päästöjä.

Tavoite: Alueen täydennysrakentamisella edistetään jo olevan infrastruktuurin käyttöä. Alueella pyritään edistämään olevan rakennuskannan energiakorjauksia ja kannustetaan tutkimaan eri energiantuotantomuotojen käyttöönottoa.

Maaperä- ja pohjarakentaminen

Suunnittelualue sijaitsee pääosin kallio- ja kitka-maa-alueella. Jo olemassa olevat rakennukset on perustettu pääosin maan- tai kallionvaraisesti. Alue on yleisesti ottaen rakennettavuudeltaan hyvää.

Maaperän pilaantuneisuutta arvioidaan alueen käyttöhistorian perusteella. Maaperän kunnostus- ja lisätutkimustarvetta arvioidaan kohdekohtaisesti suunnittelun edetessä.

Suunnittelualan maaperä soveltuu maalämmön hyödyntämiseen. Alueella voidaan tutkia maalämmön hyödyntämistä sekä yksittäisen taloyhtiön osalta, että myös laajemman alueen osalta. Jatkosuunnittelussa on huomioitava alueella jo sijaitsevat maanalaiset rakenteet.

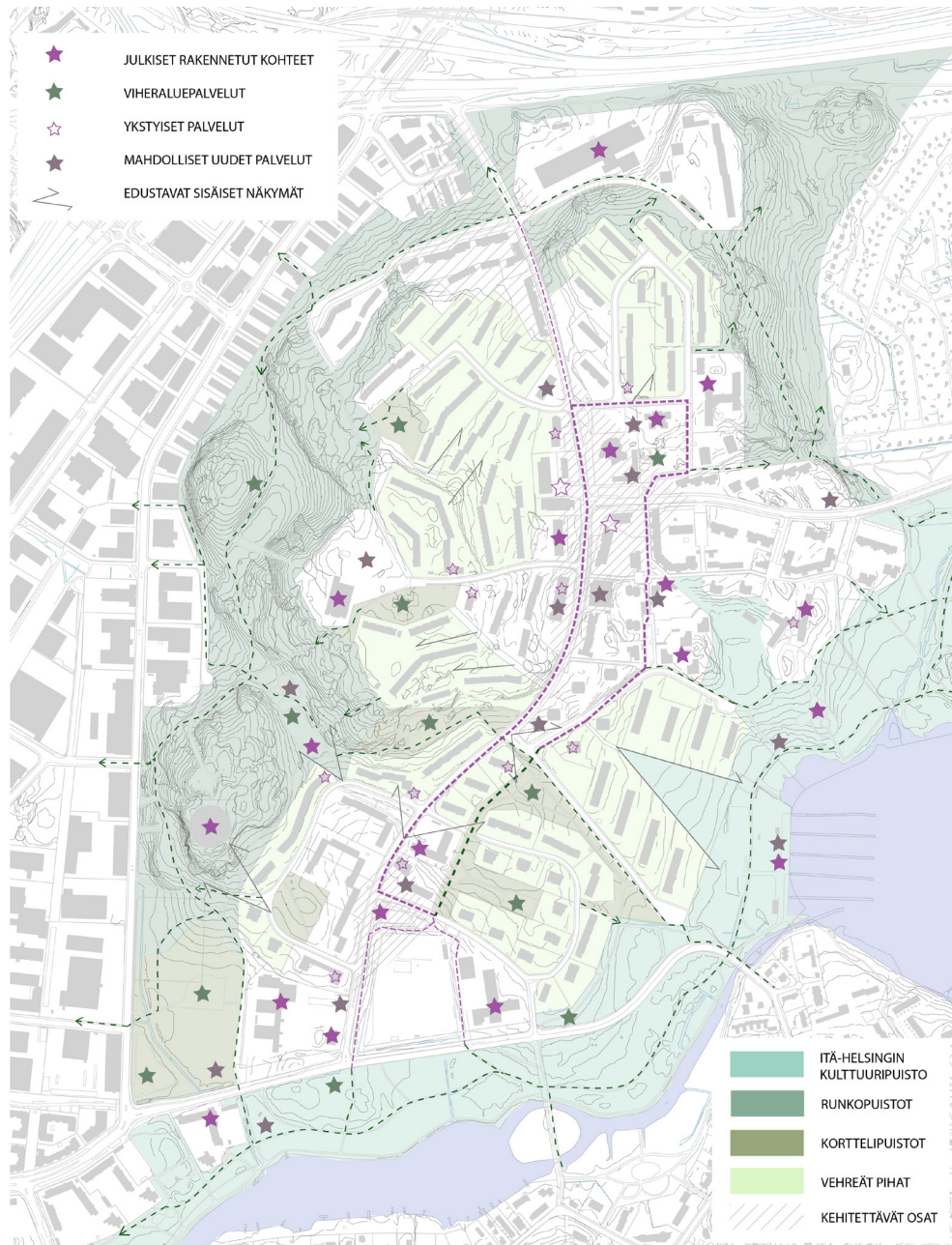
Helsingin valmisteilla olevassa maanalaisessa yleiskaavassa tullaan linjaamaan periaatteita, joiden mukaan maalämpöjärjestelmiä suunnitellaan Helsingin alueella. Myös voimassa olevassa maanalaisissa yleiskaavassa olevilla kallioresurssialueilla tullaan edistämään maalämpöjärjestelmien hyödyntämistä.

Tavoite: Pyritään edistämään geotermisen energian käyttöönottoa.

Kaavatalous, maankäyttökorvaukset ja rakentamisen ohjaus

Lähtökohtana tonttikohtaiselle täydennysrakentamiselle on yhteistyö tontinvuokralaisten/maanomistajien kanssa. Roihuvuoren kerrostaloalueen asuintontit ovat suurimmaksi osaksi kaupungin omistamia ja pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella taloyhtiöille vuokraamia, jolloin myös tonttien hallintaoikeus on taloyhtiöllä. Myös toimitila- ja teollisuustontit ovat kaupungin omistamia. Täydennysrakentaminen on alueen maanomistajille ja maanvuokralaisille mahdollisuus hyötyä taloudellisesti lisärakentamisesta. Vuokratonttien täydennysrakentamisessa noudatetaan kulloinkin voimassa olevia vuokratonttien täydennysrakentamisen periaatteita ja päätöksiä. Yksityisomistuksessa olevilla tonteilla tulee tehtäväksi mahdollinen maankäyttösopimus asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Kaupungin omistamalle maalle sekä yksityiselle maalle maankäyttösopimusten yhteydessä toteutettavien asuinrakennusten hallinta- ja rahoitusmuoto ratkaistaan voimassa olevan asunto-ohjelman tavoitejakauman mukaisesti. Tällä hetkellä Roihuvuoren asuntojakauma on varsin tasapainoinen. Asemakaavoituksen yhteydessä tarkastellaan kaavoitettavien alueiden yhdyskuntataloudelliset vaikutukset. Suunnitteluperiaatteilla kannustetaan suunnitteluperiaatteissa määritellyin keinoin täydennysrakentamiseen. Myös useamman yhtiön yhteistyö on toivottavaa.



Kartan tyypittely perustuu vuonna 2004 julkaistuun Roihuvuoren ominaispiirrekarttaan. (Roihuvuori: Alueen arvot ja ominaispiirteet, Rakentamistapaohje, Byman & Ruokonen Oy.)

Julkiset ja kaupalliset palvelut

Roihuvuren palveluverkosto on verrattain kattava, ja loimituu luontevasti muun kaupunki- ja viherrakenteen sekaan muodostaen kiinnostavaa arkiympäristöä. Alueen päiväkot-, koulu- ja nuorisotilojen nykytilannetta on tutkittu kaupunkiympäristön toimialalla vuoden 2019-2020 aikana. Samassa yhteydessä on myös annettu arvioita tulevaisuuden kehityssuunnista. Palvelutilojen tontteja ja palvelutilaverkkoa täydennetään tarvittaessa toimijoiden aloitteesta. Jokaisen hankkeen lähtökohdat tarkastellaan erikseen.

Kaupallisille ja myös julkisille palveluille kehitetään tiloja erityisesti Roihuvuorentien ja Tulisuoentie varrella uudisrakennusten pohjakerroksiin. Palveluverkostolle kehittämisen edellytyksiä luomalla voidaan rikastuttaa Roihuvuoren kaupunkimaista kävely-ympäristöä ja kasvattaa entisestään Roihuvuoren keskusta-alueen elinvoimaisuutta ja vetovoimaisuutta. Kaavoituksen ratkaisuilla voidaan vaikuttaa palvelumahdollisuuksien monipuolisuuteen ja kehittyvän kävely-ympäristön miellyttävyyteen.

Julkisten- ja pyöräliikenteen liikenneyhteyksien kehittämisen myötä Roihuvuorta edistetään myös pienimuotoiseksi työpaikkakeskittymäksi. Erillisiä liike- ja toimilarakennuksia alueelle ei kuitenkaan lähtökohtaisesti suunnitella. Roihuvuorelaiset tulevat myös jatkossakin todennäköisesti käyttämään Itäkeskuksen ja Herttoniemen palveluita.

Kaupan potentiaali ja keskeiset sijainnit

Roihuvuoren tilamäärä vastaa hyvin arvioituun nykyiseen laskennalliseen kaupallisen tilan tarpeeseen. Kaupan ja palvelujen toimipaikat alueella ovat tyypillisiä lähipalveluja, jotka vastaavat paikalliseen kysyntään. Lisäksi alueella on jonkin verran pientoimistoja ja muita työskentelytiloja.

Tulevaisuudessa väkiluvun sekä ostovoiman oletettu lievä kasvu lisäävät hieman kaupan ja palvelujen tilatarvetta, arviolta noin 900-1600 k-m², mikäli väkiluku kasvaa nopean skenaarion mukaan. Tästä osa kohdistuisi päivittäistavarakauppaan, mikäli nykyisten myymälöiden laajennukset olisivat mahdollisia.

Myös kaupallisesta näkökulmasta tulevat liiketilat kannattaa osoittaa keskeisimmille paikoille kadunvarsiliiketiloina Roihuvuorentien ja ostoskeskuksen sekä sitä vastapäätä olevan liike- ja työskentelytilojen pienimuotoiseen keskittymään. Tulevaisuuden mahdollisuutena on monipuolistaa alueen palvelutarjontaa.

Strömsinlahden aluetta kehitetään Helsingin merellisen strategian mukaisesti monipuoliseksi merellisten palveluiden keskittymäksi. Kaupallisessa selvityksessä arvioidaan, että vaikka merenrannan virkistysalue on sivussa alueen keskeisimmistä väylistä ja asiakasvirroista, niin mikäli alueesta ja rantaraitista kehitetään houkutteleva ja monipuolinen paikka toiminnoiltaan ympärivuotisena (venevuokraus, kahvila, ravintola, sauna, uimaranta jne), voisi kysyntää riittää kahvila-/ravintolatoiminnalle,

kuten esimerkiksi Vuosaarella Aurinkolahden alueella. Roihuvuoren rantareitin suuri suosio myös lähialueiden asukkaiden virkistyretinä antaa hyvän pohjan laajenevien palveluiden suunnittelemiselle.



Helsinki