



## § 706

### Roihuvuoren rakennetun ympäristön täydentämisen suunnitteluperiaatteet

HEL 2019-008823 T 10 03 06

Hankenumero 1090\_6

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

#### Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Risto Rautava: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Marjo Vänskä, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 310 21301  
marjo.vanska(a)hel.fi

Elise Lohman, maisema-arkkitehti, kaupunki- ja maisemasuunnittelu: 310 26349  
elise.lohman(a)hel.fi

Milja Halmkrona, maisema-arkkitehti, kaupunki- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 310 26323  
milja.halmkrona(a)hel.fi

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 37129  
jussi.jaaska(a)hel.fi

Otto Tarnanen, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 25765  
otto.tarnanen(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi

Mikko Tervola, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 44131  
mikko.tervola(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Roihuvuoren rakennetun ympäristön täydentämisen suunnitteluperiaatteet, päivätty 24.11.2020
- 4 Roihuvuoren rakennetun ympäristön täydentämisen suunnitteluperiaatteet – lähtökohtia
- 5 Vuorovaikutusraportti 24.11.2020
- 6 Osa päätöshistoriaa



## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä liitteen (nro 3) mukaiset 24.11.2020 päivätyt Roihuvuoren täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

## Esittelijän perustelut

Suunnitteluperiaatteissa tutkitaan Itä-Helsingissä sijaitsevan Roihuvuoren täydennysrakentamisen mahdollisuuksia nykyisen kaupunkirakenteen sisällä, poissulkien ympäröivät laajemmat viheralueet. Käytännössä tämä tarkoittaa olemassa olevia tontteja ja Roihuvuoren nykyisten tonttien väliin jääviä viher- ja katualueita.

Suunnitteluperiaatteet määrittelevät alueen tulevan täydennysrakentamisen tavoitteet ja linjaavat mahdollisia käyttötarkoitusten muutoksia. Suunnitteluperiaatteisiin on lisäksi koottu periaatteellisen tason suunnitteluohjeita ja tutkittavia kehityskohteita. Suunnitteluperiaatteet ohjaavat myöhemmin tapahtuvaa asemakaava- ja liikennesuunnittelua, joissa suunnitteluratkaisut tarkentuvat.

Tavoitteena on ohjata alueen kehitystä ja kaavoitusta kaupunkistrategian ja yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti siten, että Roihuvuoren erityispiirteet vahvistuvat ja alue on tulevaisuudessaakin vetovoimainen asuinalue. Täydennysrakentamiselle esitetään kohteita, joiden rakentamisella olisi mahdollista saada kohennettua alueen kaupunkikuvallista ilmettä sekä lisätä Roihuvuoren asuin- ja palvelutarjontaan kaupunkikuvaa elävöittäviä ja rikastuttavia elementtejä. Suunnitteluperiaatteissa tutkittavalla alueella ei täydennysrakentamiselle ole juurikaan strategista painetta, mutta kaupunginosan yhtenäisen kehittymisen vuoksi kehittymismahdollisuuksien yhtenäinen tarkastelu ennakkoon takaa alueen hallitun kehittämisen.



Helsingin kaupunki omistaa Roihuvuoren maasta suurimman osan. Ai-noastaan muutama asunto-osakeyhtiö ja Roihuvuoren kirkkorakennus lisäksi sijaitsevat yksityisomistuksessa olevilla tonteilla.

### Suunnitteluperiaatteiden keskeinen sisältö

Suunnitteluperiaatteet määrittelevät alueen tulevan täydennysrakentamisen tavoitteet, osoittavat mahdollisia uuden maankäytön alueita nykyisten tonttien ulkopuolelta ja linjaavat mahdollisia käyttötarkoitusten muutoksia. Suunnitteluperiaatteisiin on lisäksi koottu periaatteellisen tason suunnitteluohjeita ja tutkittavia kehityskohteita. Suunnitteluperiaatteet ohjaavat myöhemmin tapahtuvaa asemakaava- ja liikennesuunnittelua, joissa suunnitteluratkaisut tarkentuvat. Suunnittelualueen ulkopuolisella alueella sijaitsevat yleiskaavan asettamat täydennysrakentamistavoitteet tutkitaan myöhemmin.

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 korkeampaa.
- Uudisrakennukset suunnitellaan Roihuvuoren pohjoisosassa, Itäväylän läheisyydessä uutena tiiviimpänä kerrostumana. Myös Roihuvuorelle muuten vierasta suljetumpaa korttelimuotoa voi perustelluista syistä ko. alueelle esittää.
- Muualla rakentaminen sovitetaan alueen olevan rakennuskannan mukaisesti topografiaan ja alueen henkeen soveltuvina lamelli- ja pistetaloina.
- Tonttikohtaista lisärakentamista korottamalla on myös suositeltavaa edistää jatkossa, mikäli siihen löytyy kaupunkikuvallisesti ja taloudellisesti kestävätkä ratkaisumallit. Osassa Roihuvuorta korottaminen on teknisesti mahdotonta.
- Rakennusten purkaminen ja korvaaminen uudella sallitaan harkitusti erityisesti tehokkaamman rakentamisen alueella Roihuvuoren pohjoisosassa. Purkavan saneerauksen mahdollisuus tutkitaan asemakaavatyössä erikseen. Tonteilla, joiden nykyinen rakennuskanta jättää kaupunkikuvallisesti toivomisen varaa alueen miljööseen soveltuvuudessaan, esitetään purkavan saneerauksen mahdollisuutta tai muuta voimakkaampaa uudistamista. Eri toimenpitei-



den aiheuttaman hiilijalanjäljen selvittäminen ja vertaileminen on purkavaa saneerausta harkittaessa erityisen 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.

Helsingin yleiskaavassa 2016 Roihuvuoren pohjois- ja itäosiin on osoitettu merkittävästi asuntovaltaista täydennysrakentamista. Näiden alueiden tutkiminen muualta kuin suunnitteluperiaatteiden alueelta rajataan nyt laadittavien suunnitteluperiaatteiden ulkopuolelle.

Suunnitteluperiaatteiden pohjalta laaditaan alueelle tontinhaltijoiden hakemuksista tarvittaessa uusia asemakaavoja täydennysrakentamista varten.

#### Päätökset suunnitteluperiaatteiden pohjana

Suunnitteluperiaatteet edesauttavat kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Suunnitteluperiaatteet ovat oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukaiset.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Roihuvuori on pääosin 1950–60-luvuilla valmistunut n. 8 000 asukkaan kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä kerrostalovaltainen lähiö, jossa sijaitsee useita asemakaavalla suojeltuja alueita ja rakennuksia sekä muinaisjäännöksiä. Alue rajautuu etelässä Itämereen, Idässä Marjaniemen pientalo- ja siirtopuutarha-alueeseen, pohjoisessa Itäväylään ja lännessä Herttoniemen teollisuusalueeseen. Alueella sijaitsee koulu- ja päiväkotipalveluita, ammattioppilaitos, venesatama, sekä runsaasti erilaisia yksityisiä palveluja. Useampi linja-autoyhteys liikennöi alueelta Herttoniemen, Siilitien ja Itäkeskuksen metroasemille sekä tulevalle raidejokerin pysäkille.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1952–2015.

Helsingin kaupunki omistaa pääosan suunnittelualueen maa-alasta.

#### Vuorovaikutus suunnitteluperiaatteiden valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot suunnitteluperiaatteiden valmisteluajana saaduista viranomaisten



kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

### Viranomaisyhteistyö

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

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/kaupunginmuseo
- Telia
- Fingrid Oyj
- Suomen pakkauskierrätys RINKI Oy

Viranomaisten kannantotot kohdistuivat lähinnä kulttuuriympäristön vaalimiseen, sekä muutamiin teknis-taloudellisiin huomioihin kierrätyspisteistä, teleliikennekaapeleista ja vesijohdoista.

Kannanotoissa esitetyt kulttuuriympäristöä koskevat kommentit otettiin huomioon suunnitteluperiaatteiden suojeluosiossa ja teknis-taloudelliset asiat tullaan huomioimaan alueen myöhemmässä jatko-suunnittelutyössä.

### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat täydennysrakentamiseen ja sen mitoitukseen, kulttuuriympäristön ja luontoarvojen säilyttämiseen, virkistysalueiden kehittämiseen, rantareittien linjaukseen ja liikennejärjestelyihin. Mielipiteet on otettu huomioon suunnittelutyössä siten, että suunnitteluperiaatteissa on käsitelty mm. täydennysrakentamisen periaatteita, kulttuuriympäristöä, luonnonarvoja, virkistysalueita ja liikennetarkoituksia. Kulttuuriympäristön arvot huomioidaan tarkemmassa suunnittelussa, keskeiset virkistysalueet säilyvät, rantareitin ja sitä täydentävän virkistysreitlin linjausta ja rantapalveluiden kehittämistä on tarkistettu mielipiteiden perusteella, tärkeimmät luontoarvot turvataan. Kirjallisia mielipiteitä saapui 8 ja Kerrokantasi.fi-internetsovellukseen n. 630 kpl.

### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat suunnitteluperiaatteiden perustelut ilmenevät liitteenä olevasta Roihuvuoren täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet -liitteestä.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja



Mikko Aho

Lisätiedot

Marjo Vänskä, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 310 21301  
marjo.vanska(a)hel.fi

Elise Lohman, maisema-arkkitehti, kaupunki- ja maisemasuunnittelu: 310 26349  
elise.lohman(a)hel.fi

Milja Halmkrona, maisema-arkkitehti, kaupunki- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 310 26323  
milja.halmkrona(a)hel.fi

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 37129  
jussi.jaaska(a)hel.fi

Otto Tarnanen, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 25765  
otto.tarnanen(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi

Mikko Tervola, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 44131  
mikko.tervola(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Roihuvuoren rakennetun ympäristön täydentämisen suunnitteluperiaatteet, päivätty 24.11.2020
- 4 Roihuvuoren rakennetun ympäristön täydentämisen suunnitteluperiaatteet – lähtökohtia
- 5 Vuorovaikutusraportti 24.11.2020
- 6 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpiteet
- 2 Mielenpiteet Kerrokantasi.fi:stä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

**Ote**

Ne mielenpiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 24.11.2020 § 691



01.12.2020

Asia/5

---

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 13.2.2020