



## § 545

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Roihuvuoren kirkon ympäristön tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12843)

HEL 2018-010154 T 10 03 03

Hankennumero 1090\_5

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

## Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Laura Viljakainen, tiimipäällikkö Anu Kuutti, tiimipäällikkö Johanna livonen ja johtava maisema-arkkitehti Marko Ahola. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Sami Kuuselan ehdotuksesta.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

## Lisätiedot

Laura Viljakainen, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 37243  
laura.viljakainen(a)hel.fi

Anu Kuutti, tiimipäällikkö, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 37154  
anu.kuutti(a)hel.fi

Johanna livonen, tiimipäällikkö, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 09 310 37137  
johanna.iivonen(a)hel.fi

Marko Ahola, johtava maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 09 310 37868

marko.ahola(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 09 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi

Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, tiimipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 37250

kaarina.laakso(a)hel.fi

Tapio Laalo, tonttiasiamies, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, puhelin: 09 310 36442

tapio.laalo(a)hel.fi

Pekka Löyskä, projektinjohtaja, rakennukset ja yleiset alueet, tilat, puhelin: 09 310 38311

pekka.loyska(a)hel.fi

## Liitteet

1 Sijaintikartta



2	Ilmakuva
3	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12843 kartta, päivätty 31.10.2023
4	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12843 selostus, päivätty 31.10.2023
5	Havainnekuva, 31.10.2023
6	Kuvaliite suojelukohteista
7	Tilastotiedot
8	Tehdyt muutokset
9	Vuorovaikutusraportti 29.5.2023, täydennetty 31.10.2023
10	Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 31.10.2023 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12843 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Roihuvuori) korttelia 43217 ja katualueita (muodostuu uusi kortteli 43300).

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. 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)

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - Helsingin seurakuntayhtymä: 8 000 euroa

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö



Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Roihuvuoren keskustassa korttelia 43217 sekä aluetta reunustavia katualueita. Kaavaratkaisu mahdollistaa asuinkerrostalojen ja uuden isomman päiväkotirakennuksen rakentamisen. Kaavamutoksessa kirkko suojellaan ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueella puistokäytössä ollut alue muutetaan asemakaavassa puistoalueeksi. Korttelissa sijaitsevien kirkon sivurakennuksen ja nykyisen päiväkotirakennuksen purkaminen mahdollistetaan.

Tavoitteena on rakentaa arvokkaaseen kirkon ympäristöön soveltuvia asuinkerrostaloja sekä muodostaa kirkon ja asuinkerrostalojen väliin kirkkopihan alkuperäistä ilmettä säilyttävä omaleimainen julkinen tila. Nykyisen nuorisotalon kohdalle rakennetaan yhdistetty päiväkotijavaoimen leikkipuiston rakennus. Puistokäyttö vakiinnutetaan nykyiselle puistomaiselle alueelle, puistoa kohennetaan ja korttelin poikki kulkevia kävelyn ja pyöräilyn reittejä vahvistetaan.

Asuinrakennukset on sovitettu suojeltavan kirkon ympärille niin, että päänäkyvä Roihuvuorentieltä säilyy, harkitut näkymäaukot mahdollistavat näkymiä kirkolle päälähestymissuunnista ja rakennusten korkeus säilyttää kirkon hallitsevan aseman maisematilassa. Asuinrakennusten julkisivut ovat lämpimän vaalean sävyistä tiiltä tai rappausta. Tavoitteena on muodostaa rakennusten sivukäytävöosilla ja julkisivujen käsittelyllä kirkon pihalle yhtenäistä ja rauhallista taustaa. Portaiden viereen on aukion laidalle suunniteltu liiketilaa rakennuksen päätyyn.

Kaavamutoksessa on kerrosalaa 11 550 k-m<sup>2</sup>. Uutta asuntokerrosalaa on 7 100 k-m<sup>2</sup> ja uutta liiketilakerrosalaa on 150 k-m<sup>2</sup>. Uudelle päiväkodille osoitettua yleisten rakennusten kerrosalaa on 2 500 k-m<sup>2</sup>, josta 1 500 k-m<sup>2</sup> on kaava-alueella uutta. Suojeltavan kirkkorakennuksen kerrosala on 1 800 k-m<sup>2</sup>.

Asukasmäärän lisäys on n. 180. Asuinkerrostalojen tonttitehokkuus on keskimäärin n. 1,5.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Roihuvuoren keskeisiin kortteleihin saadaan lisää asuntoja hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Seurakuntayhtymän tilat saadaan vastaamaan vähentynyttä tilatarvetta, kun huonokuntoiset tilat korvautuvat asuntorakentamisella. Roihuvuoren rakennetun ympäristön suunnitteluperiaatteiden mukaisesti vahvistetaan alueen polveillen rytmittyneitä palveluja ja varaudutaan kasvatuksen ja koulutuksen palveluverkon tarpeisiin.

## Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ym-



päristöä kestävästi huomioiden alueen erityispiirteet. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaavoitettava alue sijaitsee Roihuvuoren valtaosin 1950–1960-luvuilla kaavoitettujen asemakaavojen mukaan rakennetulla kerrostaloalueella Roihuvuorentien ja Tulisuntien risteyksessä. Kaava-alueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1968, 2000 ja 2007. Kaava-alueeseen sisältyvät myös puistoalueella sijaitseva Kääpiöidenpolku sekä osia Tulisuntien ja Roihuvuorentien katualueista. Nykyisellä kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueella (YK) on vuonna 1970 valmistunut kirkkorakennus ja matala seurakuntasiipi. Kirkon tontin pohjoispuolella on pysäköintialue (LP). Suunnittelun alueen itäpuolella on yleisten rakennusten korttelialue (Y). Huonokuntoisessa rakennuksessa sijaitsevat Roihuvuoren leikkipuiston ja nuorisotalon tilat. Y-tontin eteläpuolella on julkisen lähipalvelurakennuksen (YL) korttelialueella sijaitseva puistokäytössä oleva alue.

Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen lukuun ottamatta kirkon tonttia, joka on Helsingin seurakuntayhtymän omistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty Helsingin seurakuntayhtymän aloitteesta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia uuden Prinssinpolun jalankulkua ja pyöräilyä palvelevan katualueen toteuttamisesta sekä uuden päiväkotirakennuksen toteuttamisesta. Päiväkotirakennuksen kustannuksiksi on arvioitu noin 10 milj. euroa. Prinssinpolun kulkuyhteyden kustannukset ovat karkeasti arvioiden noin 0,2 milj. euroa. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 4–5 milj. euroa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

### Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

### Viranomaisyhteistyö



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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- Telia Finland Oyj
- Fingrid Oyj
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat vesihuoltolinjoihin, viemäritunneliin ja mahdollisten johtokuja-aluevarausten tarpeen selvittämiseen, kaapeleiden siirtoon ja suojaukseen, kulttuuriympäristöltään eheän alueen kehittämiseen, kirkon maisemallisen ja kaupunkikuvallisen aseman turvaamiseen sekä täydennysrakentamisen massoitteluun, kirkkorakennuksen ja -pihan suojeluun, rakennusten purkamiseen, alueen tiivistämiseen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, bussiliikenteen sujuvuuteen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kirkon ja täydennysrakentamisen massoittelun suhdetta, maisema-vaikutuksia ja kirkon asemaa kaupunkitilassa sekä maantason katutilojen näkymiä on tutkittu massoittelumallin sekä alueleikkausten avulla. Kaavaehdotuksen aineistoon on liitetty Roihuvuoren kirkon ja seurakuntasiiven rakennushistoriaselvitys (2021), jossa on tarkasteltu mm. korttelin historiallisia suunnitteluperiaatteita ja arkkitehtuurikilpailun tavoitteita. Suunnitelmaan on tehty muutoksia näiden tarkastelujen pohjalta. Purettavan seurakuntasiiven sisäilmaongelman selvityksiä on tuotu esille kaavaselostuksessa. Kannanotoissa esitetyt asioita on otettu huomioon kaavamääräyksiä ja -merkintöjä laadittaessa.

## Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat korttelityyppiin, rakennusten korkeuteen ja kokoon, rakennettuun ympäristöön ja sen ominaispiirteisiin sopimiseen, näkymiin ja kirkon asemaan kaupunkitilassa, kirkkorakennuksen ja -pihan suojeluun, kirkon ja asumisen toimintojen yhteen sovittamiseen, meluun, pysäköintipaikkojen riittävyyteen ja liikenteen lisääntymiseen, rakentamisen aikaisiin vaikutuksiin, infran uudistamiseen, puiston avo-



kallioiden ja puuston säästämiseen, puisto- ja päiväkotialueiden rajaukseen, puuston toimintojen muutoksiin, päiväkot-, leikkipuisto- ja nuorisotilojen uudistamiseen, lintujen elinoloihin ja Roihuvuoren kaupunginosan täydennysrakentamiseen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että asuinrakennusten korkeutta on madallettu kerroksella ja näkymiä kirkolle on parannettu. Uutta rakentamista on sovitettu alueen ominaispiirteisiin, sekä kirkon ja asumisen yhteensovittamista on ohjattu mm. julkisivuja, asuntojen avautumissuuntia ja parvekkeiden ja oleskelualueiden sijoittumista koskevin määräyksin. Kirkko suojellaan asemakaavassa ja myös pihaa koskien annetaan suojelua koskevia määräyksiä. Melun vaikutusten huomioon ottamiseksi on annettu kaavamääräyksiä. Pysäköintipaikkojen määrää on lisätty tonteilla. Asemakaavaan on merkitty säilytettävät puustoiset alueen osat, sekä maisemallisesti merkittävät kallio-  
paljastumat ja siirtolohkareet on merkitty kaavan säilytettävänä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 40 kpl.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen perusteella muutettuja suunnitelmaluonnoksia esiteltiin Uutta Kaakkois-Helsinkiä -verkkotilaisuudessa 2.11.2022 sekä erillisessä Kaavailta-verkkotilaisuudessa 12.12.2022.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 29.5.–27.6.2023

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 6 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat olevien asukkaiden huomioimiseen, alueen kehittämisen tapaan, kirkon näkyvyyteen kaupunkitilassa sekä korttelin täydennysrakentamisen tapaan, kirkonkellojen meluun, päiväkodin ja sen pihan kokoon, puuston ja kalliomuodostelmien säilyttämiseen, leikki- ja liikuntamahdollisuuksiin, päiväkodin saatto- ja huoltoliikenteeseen, julkisen liikenteen ratkaisuihin, alueen pysäköintiin, taksipalveluihin, alueen vanhaan infraan, kaavaehdotuksen visuaalisiin esityksiin.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat jätehuollon järjestämiseen, seurakuntasiihen tilalle tulevan rakennuksen länsijulkisivuun sekä kirkkoa ja kirkkopihaa koskeviin suojelumääräyksiin. Helen Sähköverkko Oy:llä ja HSL:llä ei ollut lausuttavaa tai huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.



Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Lisäksi sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala ilmoitti ettei sillä ole asiaa lausuttavaa.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäyttösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Laura Viljakainen, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 310 37243  
laura.viljakainen(a)hel.fi

Anu Kuutti, tiimipäällikkö, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 37154  
anu.kuutti(a)hel.fi

Johanna Iivonen, tiimipäällikkö, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 09 310 37137  
johanna.iivonen(a)hel.fi

Marko Ahola, johtava maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 09 310 37868

marko.ahola(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 09 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi



31.10.2023

Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, tiimipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 37250

kaarina.laakso(a)hel.fi

Tapio Laalo, tonttiasiamies, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, puhelin: 09 310 36442

tapio.laalo(a)hel.fi

Pekka Löyskä, projektinjohtaja, rakennukset ja yleiset alueet, tilat, puhelin: 09 310 38311

pekka.loyska(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12843 kartta, päivätty 31.10.2023
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12843 selostus, päivätty 31.10.2023
- 5 Havainnekuva, 31.10.2023
- 6 Kuvaliite suojelukohteista
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 29.5.2023, täydennetty 31.10.2023
- 10 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet
- 2 Muistutukset

## Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

**Ote**  
Hakija

Ne mielenpitoensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa  
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Liite 8  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano





31.10.2023

Asia/6

Liite 9

KYMP Myyntilaskut

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

## Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
21.6.2023

Nimistötoimikunta 12.04.2023 § 41

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 11.6.2021