



08.12.2020

Asia/3

§ 714

Roihuvuoren rakennetun ympäristön täydentämisen suunnitteluperiaatteet

HEL 2019-008823 T 10 03 06

Hankenumero 1090_6

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä liitteen (nro 3) mukaiset 8.12.2020 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

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta päätti

- Tuhkimontien alkuperäisessä asussaan säilyneen korttelikokonaisuuden täydennysrakentamisen salliva pohjoisempi (ns. käärmetaalon edessä sijaitseva) D-merkintä muutetaan koko osa-alueetta vastaavaksi merkinnäksi A eli "Alueidentiteetin ydinalueet (Kaupunkikuvallisesti arvokas miljöö, Helsingin kulttuuriympäristöt, 2002). Alueiden olemassa oleva luonne säilytettävä alkuperäisessä asussaan mahdollisten muutostöiden yhteydessä.
- Tuhkimontien alkuperäisessä asussaan säilyneen korttelikokonaisuuden täydennysrakentamisen salliva eteläisempi (ns. Hammarenin mäkeä koskeva) D-merkintä muutetaan koko osa-alueetta vastaavaksi merkinnäksi A eli "Alueidentiteetin ydinalueet (Kaupunkikuvallisesti arvokas miljöö, Helsingin kulttuuriympäristöt, 2002). Alueiden olemassa oleva luonne säilytettävä alkuperäisessä asussaan mahdollisten muutostöiden yhteydessä.

Käsittely

Vastaehdotus:

Tuomas Rantanen: "Tuhkimontien alkuperäisessä asussaan säilyneen korttelikokonaisuuden täydennysrakentamisen salliva pohjoisempi (ns.



08.12.2020

käärmetalon edessä sijaitseva) D-merkintä muutetaan koko osa-aluetta vastaavaksi merkinnäksi A eli "Alueidentiteetin ydinalueet (Kaupunkikuvallisesti arvokas miljöö, Helsingin kulttuuriympäristöt, 2002). Alueiden olemassa oleva luonne säilytettävä alkuperäisessä asussaan mahdollisten muutostöiden yhteydessä."

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Tuomas Rantasen vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:

Tuomas Rantanen: "Tuhkimontien alkuperäisessä asussaan säilyneen korttelikokonaisuuden täydennysrakentamisen salliva eteläisempi (ns. Hammarenin mäkeä koskeva) D-merkintä muutetaan koko osa-aluetta vastaavaksi merkinnäksi A eli "Alueidentiteetin ydinalueet (Kaupunkikuvallisesti arvokas miljöö, Helsingin kulttuuriympäristöt, 2002). Alueiden olemassa oleva luonne säilytettävä alkuperäisessä asussaan mahdollisten muutostöiden yhteydessä."

Kannattaja: Mia Haglund

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: "Tuhkimontien alkuperäisessä asussaan säilyneen korttelikokonaisuuden täydennysrakentamisen salliva eteläisempi (ns. Hammarenin mäkeä koskeva) D-merkintä muutetaan koko osa-aluetta vastaavaksi merkinnäksi A eli "Alueidentiteetin ydinalueet (Kaupunkikuvallisesti arvokas miljöö, Helsingin kulttuuriympäristöt, 2002). Alueiden olemassa oleva luonne säilytettävä alkuperäisessä asussaan mahdollisten muutostöiden yhteydessä."

Jaa-äännet: 4

Sirpa Asko-Seljavaara, Kristiina Ilvonen, Risto Rautava, Laura Rissanen

Ei-äännet: 9

Mia Haglund, Eveliina Heinäluoma, Nuutti Hyttinen, Noora Laak, Amanda Pasanen, Tuomas Rantanen, Anni Sinnemäki, Mikko Särelä, Jaana Susanna Ylitalo

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Tuomas Rantasen vastaehdotuksen äänin 9-4.

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 8.12.2020
- 4 Roihuvuoren rakennetun ympäristön täydentämisen suunnitteluperiaatteet – lähtökohtia
- 5 Vuorovaikutusraportti 24.11.2020
- 6 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

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

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 tulevaisuudessakin 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. Ainoastaan 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 toimenpiteiden 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 pysäkillle.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1952–2015.

Helsingin kaupunki omistaa pääosan suunnittelualueen maa-alasta.

Vuorovaikutus suunnitteluperiaatteiden valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot suunnitteluperiaatteiden valmisteluaikana 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 liikennetkaisuja. Kulttuuriympäristön arvot huomioidaan tarkemmassa suunnittelussa, keskeiset virkistysalueet säilyvät, rantareitin ja sitä täydentävän virkistysreitin 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



08.12.2020

Asia/3

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 Mielenpitoet
- 2 Mielenpitoet Kerrokantasi.fi:stä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielenpitoensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 01.12.2020 § 706

Kaupunkiympäristölautakunta 24.11.2020 § 691

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 13.2.2020