



31.05.2021

Asia/5

§ 407

V 16.6.2021 Laajasalon Hepokalliontie 28-32 ja Puuskaniementie 44 ym. asemakaava ja asemakaavan muuttaminen (nro 12615)

HEL 2012-011594 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 49. kaupunginosan (Laajasalo, Jollas) korttelin 49229 tonttien 23–30 asemakaavan ja 49. kaupunginosan (Laajasalo, Jollas) vesialueen asemakaavan muuttamisen 29.9.2020 päivätyn piirustuksen nro 12615 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Käsittely

Esteelliset: Sanna Vesikansa

Esteellisyyden syy: edustusjäviys (hallintolaki 28.1 § 2 kohta)

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaava- ja asemakaavan muutoksen nro 12615 kartta, päivätty 29.9.2020
- 2 Asemakaava- ja asemakaavan muutoksen nro 12615 selostus, päivätty 29.9.2020, päivitetty Kylk:n 6.10.2020 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 27.4.2020, täydennetty 29.9.2020
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Havainnekuva Hepokalliontie 28–32 ja Puuskaniementie 44

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti



31.05.2021

Asia/5

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Esitysteksti

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 5

Kaavamuutoksen hakijat

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee asemakaavoittamattomia tiloja osoitteissa Hepokalliontie 28, 30 ja 32 ja Puuskaniementie 44 ja osaa vesialueesta 91-412-876-2 Laajasalon Jollaksessa Puuskaniemen merelle ulottuvan niemen kärjessä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Hepokalliontie 28–32:n rantatilojen ja Puuskaniementie 44:n lounaisosan täydennysrakentamisen pienimitakaavaisella asuinrakentamisella sekä turvaa alueen arvokkaiden piirteiden säilymisen.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty turvaamaan Hepokalliontien alueen suojelu ja säilyminen sekä ratkaisemaan täydennysrakentamisen määrä ja laatu yleiskaavan ohjausvaikutuksen mukaisesti.

Alueelle on suunniteltu kuusi erillistaloa rantatilolle Hepokalliontie 28–32:ssa ja rivitalo Puuskaniementie 44:n lounaisosaan. Asemakaavan myötä tiloista muodostuu tontteja.

Hepokalliontie 28–32 kerrosala on 525 k-m². Kaavaratkaisun myötä kerrosala kasvaa 1 588 k-m² ja tehokkuus tonteilla on e=0,35. Puuskaniementie 44 kerrosala on 1 600 k-m². Kaavaratkaisun myötä kerrosala kasvaa 515 k-m² ja tehokkuus tontilla on e=0,32.

Laajasalon Jollaksen täydennysrakentaminen on tullut ajankohtaiseksi Helsingin yleiskaavan 2016 myötä ja Helsingin keskustan laajentuessa



kohti itää. Tilojen täydentäminen pienimittakaavaisella asuinrakentamisella on sovitettu ympäristön henkeen.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että se turvaa olemassa olevan alueen ja rakennuskannan suojelun, tiivistää alueen jo olemassa olevaa rakennuskantaa sekä muodostaa alueelle uuden kerrostuman.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista täydennysrakentamisen osalta.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi merkinnällä A4. Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata.

Yleiskaavan teemakartassa Kulttuuriympäristöt Hepokalliontien 1950-luvulla rakennettu omakotirakennusten alue on merkitty asemakaavalla suojeltavaksi ja säilytettäväksi alueeksi ja se kuuluu Helsingin kulttuurisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemallisesti merkittävät alueet - kokonaisuuteen.

Ranta-alueen käsittely kaavaratkaisussa on linjassa Helsingin yleiskaavan 2016 teemakartoissa Merellinen Helsinki ja Viherverkostot esitetyn rantareitin kanssa. Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa nro 11830 vuodelta 2011 alue kuuluu esikaupunkialueiden pintakallioalueeseen. Kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Hepokalliontie 28–32 ja Puuskaniementie 44 ovat nykyisin vesialueeseen rajoittuvia tiloja. Hepokalliontien alue mukaan lukien talot osoitteissa Hepokalliontie 28, 30 ja 32 ovat esimerkki yhtenäisestä jälleerakennusajan tyyppitaloalueesta, jonka talot ovat Puutalo Oy:n Toivo Jäntin suunnittelemissa tyyppi nro 957 omakotitaloja.

Alue on maisemallisilta arvoiltaan ainutlaatuinen ja arvokas. Helsingin kaupunki on luokitellut alueen seitsemän parhaiten säilyneen jälleerakennusajan pientaloalueen joukkoon. Hepokalliontien alue on asemakaavassa nro 9240 vuodelta 1991 merkitty erillispientalojen korttelialueeksi, jonka kulttuurihistoriallinen ja maisemallinen arvo tulee säilyttää.

Puuskaniementie 44:ssä sijaitsee vuonna 1977 rakennettu 2-kerroksinen, oman aikansa suunnitteluihanteiden mukaan toteutettu ri-



31.05.2021

Asia/5

vitalo, joka kattomuutoksesta huolimatta on säilyttänyt ominaispiirteensä.

Kaava-alue on asemakaavoittamaton lukuun ottamatta vesialuetta, jossa on voimassa em. asemakaava vuodelta 1991. Ympäristöministeriö jätti vuonna 1991 asemakaavan vahvistamatta nyt kysymyksessä olevien tilojen osalta.

Tilat ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty kaavahakemusten johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana 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 sekä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kaupunginmuseo.

Viranomaisen kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilymiseen sekä uudisrakentamisen soveltuvuuteen jälleenrakennuskauden ympäristöön, ja kaavaan esitettiin lisättäväksi erityismääräyksiä niitä koskien. Kannanotossa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavamääräyksiä on lisätty, tarkennettu ja täsmennetty näiltä osin.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kulttuuriympäristöön ja sen suojelutavoitteisiin, maisemaan, rantojen käyttöön ja virkistysalueisiin ja niiden määrään, tasapuoliseen kohteluun, viranomaisen oletettuun virheeseen ja lisärakentamisen korkeuksiin ja määrään. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavamääräyksiä on lisätty, tarkennettu ja täsmennetty, uudisrakennuksia sovitettu olevaan ympäristöön sen arvot huomioiden sekä Puuskaniementie 44:n rivitalon korkeutta madal-



31.05.2021

Asia/5

lettu 3-kerroksisesta 2-kerroksiseksi, rakennusmassaa lyhennetty sekä siirretty sen sijaintia. Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 27.4.– 26.5.2020, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin viisi muistutusta, joista yksi oli adressi (allekirjoittajia yhteensä 32). Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat alueen kulttuurihistoriaan, suojeluarvoihin ja -tavoitteisiin, ranta-reittiin ja -rakentamiseen, maisemavaikutuksiin, virkistysalueisiin ja niiden määrään, asukkaiden tasapuoliseen kohteluun ja uudisrakentamisen määrään.

Muistutuksissa huomautetaan mm., että ympäristöministeriö on vuonna 1991 jättänyt vastaavan asemakaavan vahvistamatta rantaan ulottuvien tonttien osalta mm. sillä perusteella, että ao. tilojen edustan meren ranta-alue oli voimassa olevassa seutukaavassa merkitty virkistysalueeksi ja sillä kulki niemen kiertävä ulkoilureitti. Asukasmäärän lisäntyessä reitillä on nykyisin jopa suurempi merkitys.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaislausunnot kaupunginmuseolta ja Helsingin seudun ympäristöpalvelulta (HSY). Lausunnoissa esitetyt huomautukset koskivat kaupunginmuseon ohjauksen huomioimista kaavan laadinnassa ja tonttien liittymistä yleiseen vesihuoltoverkkoon yksityisin liittymisjohdoin. Kaupunginmuseo totesi lausunnossaan 25.5.2020 kaavan määräysten kehittyneen luonnosvaiheesta siinä määrin, ettei museolla niiden jälkeen enää ollut huomautettavaa. Lisäksi Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) ja Helen Sähköverkko Oy ilmoittivat, ettei niillä ole lausuttavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

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.



31.05.2021

Asia/5

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla, kokouksissa ja puhelimitse.

Tarkemmat perustelut

Kaavaratkaisun vaikutukset ja tarkemmat perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Lautakunnan esityksen mukaan kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä. Kaupunginhallituksen hyväksytyä 26.4.2021 uudet maanhankintaan ja asemakaavoitukseen liittyvät maapoliittiset periaatteet (Mapo 2 -päätös), maankäytösopimusneuvottelujen käymiselle asetettua, maanomistajalle koituvan taloudellisen hyödyn alarajaa asuntotonttien osalta nostettiin 0,5 milj. eurosta 1 milj. euroon. Kaavaratkaisun alueella sijaitsevia tiloja on asemakaavan puuttumisesta huolimatta käsitelty nk. tosiasiallisina tontteina, minkä vuoksi niihin sovelletaan asemakaavan muuttamista koskevia Mapo 2 -päätöksen säännöksiä. Kaupunkiympäristön toimialalta saadun selvityksen mukaan kaavaratkaisun maanomistajille tuottama hyöty ei laskelmien mukaan erilaisine huomioon otettavine vähennyksineen ylitä miljoonaa euroa, joten tämän kaavan osalta sopimusneuvotteluja ei tarvitse saattaa päätökseen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaava- ja asemakaavan muutoksen nro 12615 kartta, päivätty 29.9.2020
- 2 Asemakaava- ja asemakaavan muutoksen nro 12615 selostus, päivätty 29.9.2020, päivitetty Kylk:n 6.10.2020 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 27.4.2020, täydennetty 29.9.2020
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Havainnekuva Hepokalliontie 28–32 ja Puuskaniementie 44

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Muistutukset



31.05.2021

Asia/5

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Kaavamuutoksen hakijat

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 5
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto
Kaupunginmuseo
Asemakaavoitus
Asemakaavoitus/Koski

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 29.09.2020 § 564

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 01.04.2020 § 20

HEL 2012-011594 T 10 03 03

Päätös

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



31.05.2021

Asia/5

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12615 pohjakartan kaupunginosassa 49 Laajasalo. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12615
Kaupunginosa: 49 Laajasalo
Kartoituksen työnumero: 6/2020
Pohjakartta valmistunut: 25.2.2020
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911
merja.kyyro(a)hel.fi
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi