



04.06.2014

Kaj/15

## § 228

### Laajasalon tontin 49229/12 ja vesialueen asemakaavan muuttaminen (nro 12195, Puuskaniementie 46)

HEL 2011-009508 T 10 03 03

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo, Jollas) korttelin nro 49229 tontin nro 12 ja vesialueen asemakaavan muutosehdotuksen 23.4.2013 päivätyn piirustuksen nro 12195 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12195 kartta, päivätty 23.4.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12195 selostus, päivätty 23.4.2013, täydennetty 13.11.2013
- 3 Havainnekuva, 19.3.2013
- 4 Vuorovaikutusraportti 23.4.2013, täydennetty 13.11.2013
- 5 Osa päätöshistoriaa

#### Otteet

##### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

##### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 4  
Liite 5

Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Helen Sähköverkko Oy

#### Päätösehdotus

##### Postiosoite

PL 10  
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

F10680001200062637

##### Alv.nro

F102012566



Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Alue sijaitsee Laajasalon itäosassa Jollaksen Puuskaniemessä. Puuskaniemen kärjessä sijaitseva tontti on yksityisomistuksessa. Tontin edustan vesialue on useiden omistajien yhteisomistuksessa.

Asemakaavan muutoksessa tontista muodostetaan kolme erillistä asuinpientalotonttia. Alueella on maisemallisia, kaupunkikuvallisia ja rakennustaiteellisia arvoja, joiden säilyminen turvataan. Uudisrakentaminen sijoittuu mereltä katsoen pääosin nykyisen rannan puuston suojiin. Täydennysrakentaminen muuttaa maisemaa jonkin verran paikallisesti. Muutoksessa rakennusoikeutta lisätään 905 kerrosneliömetriä, joten rakennusoikeus nousee 3 430 kerrosneliömetriin, mikä vastaa tehokkuutta  $e = 0,24$ . Arkkitehti Viljo Revellin suunnittelema vuonna 1955 valmistunut asuinrivitalo suojellaan merkinnällä sr-1.

Asemakaavan toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

## Esittelijä

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alue on pientalovaltaista aluetta. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on asuinpientalojen korttelialuetta (AP). Rakennusoikeutta on 2 525 kerrosalaneliömetriä, mikä vastaa tonttitehokkuutta  $e = 0,18$ . Kaava on rakennussuojelun osalta vanhentunut.

Tontin pinnanmuotojen, näkymien ja ilmansuuntien mukaan suunniteltu viuhkamaisesti avautuva rivitalo ja ympäristö puustoineen muodostavat maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden.

## Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille tontin 49229/12 omistajan Asunto Oy Kärjensivun hakemuksen johdosta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Kaavamuutoksen valmistelun aikana viranomaisyhteistyön yhteydessä esitetyt kannanotot kohdistuivat hulevesien imeyttämiseen tontilla sekä entisen venetelakan toiminnan mahdollisiin haittavaikutuksiin. Kaavaselostukseen on sisällytetty maininta pinta- ja kattovesien



imeyttämisestä sekä venetelakan aiemman toiminnan huomioon ottamisesta alueen maarakentamisen yhteydessä.

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on saatu kirjeitse kaksi mielipidettä koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta. Laajasalon pienkiinteistöyhdistys ry:n mielipide kohdistui rakennusoikeuden määrään ja autokatosten katemateriaalin määräyksen tarpeeseen. Kaavamuutoksen hakija esitti mielipiteessään rakennussuojelumääräysten rajaamista niin, että ne eivät estäisi energiatalouteen ja nykyilmeen tavoitteluun perustuvia muutoksia sekä maantasokerrosten tilojen muuttamista pääkäyttötarkoituksen mukaisiksi tiloiksi.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että tontin käyttötarkoitusta ja rakennusaloja on väljennetty ja lisärakennusoikeuden määrää vähennetty. Samalla kaava-alueen ohjeelliset tontit on jaettu kahden sijasta kolmeen. Ehdotukseen on lisätty kaavamääräys autosuoja- ja varastorakennuksen viherkatosta.

Kaavamääräykset eivät ole esteenä maantasokerrosten ottamiselle asuinkäyttöön eivätkä rakennussuojelumääräysten puitteissa toteutettavalle korjausrakentamiselle.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät mielipiteistä, viranomaisten kannanotoista ja lausunnoista sekä niiden vastineet laajemmin.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 17.5.–17.6.2013. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saaduissa ympäristökeskuksen, kiinteistölautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, kaupunginmuseon, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän, Helen Sähköverkko Oy:n lausunnoissa ei ollut huomautettavaa eikä asemakaavan muutosehdotusta ole ollut tarpeen muuttaa niiden johdosta.

Yksityisille maanomistajille aiheutuu kaavamuutoksen johdosta kaupunginhallituksen 9.2.2004 (172 §) tekemän maapoliittisen päätöksen mukaista merkittävää hyötyä, joten hakijan kanssa on käyty maankäyttösopimusneuvottelut. Kaupunginhallitus on 17.2.2014 hyväksynyt ehdollisena laaditun maankäyttösopimuksen, joka on allekirjoitettu 9.5.2014.

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

**Postiosoite**  
PL 10  
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



04.06.2014

Kaj/15

Kaupunginhallitus

**Lisätiedot**

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12195 kartta, päivätty 23.4.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12195 selostus, päivätty 23.4.2013, täydennetty 13.11.2013
- 3 Havainnekuva, 19.3.2013
- 4 Vuorovaikutusraportti 23.4.2013, täydennetty 13.11.2013
- 5 Osa päätöshistoriaa

**Oheismateriaali**

- 1 Ilmakuva
- 2 Maankäytösopimus

**Otteet**

**Ote**

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

**Otteen liitteet**

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 4  
Liite 5

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Helen Sähköverkko Oy

**Tiedoksi**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Rakennuslautakunta  
Yleisten töiden lautakunta  
Kaupunginmuseo  
Ympäristökeskus  
Kaupunkisuunnitteluvirasto

**Päätöshistoria**

**Postiosoite**  
PL 10  
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



04.06.2014

Kaj/15

Kaupunginhallitus 19.05.2014 § 580

HEL 2011-009508 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo, Jollas) korttelin nro 49229 tontin nro 12 ja vesialueen asemakaavan muutosehdotuksen 23.4.2013 päivätyn piirustuksen nro 12195 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 8.7.2013

HEL 2011-009508 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 23.4.2013

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa asemakaavan muutosehdotuksesta Laajasalossa Puuskaniementie 46 tontilla. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta. Kaupunginmuseo on katselmoinut paikalla 9.4.2012 sekä tutustunut asemakaavaehdotukseen ja lausuu seuraavaa.

Asemakaavan muutosehdotus Puuskaniementie 46 käsittää arkkitehti Viljo Revellin vuosina 1953–55 suunnitteleman As. Oy Kärjensivun rivitalokokonaisuuden ympäristöineen ja tonttiin liittyvän uudisrakentamisen. As. Oy Kärjensivu on arvokas esimerkki Viljo Revellin korkeatasoista yksityistaloarkkitehtuurista, ja se edustaa Revellin arkkitehtuurissa kypsyyttä modernia rationalismia. Kohde ympäristöineen omaa huomattavan korkean kulttuuri- ja rakennushistoriallisen arvon, ja se on yksi modernin suomalaisen arkkitehtuurin ikonisia kohteita. Rakennus sisältää kiinnostavia piirteitä myös modernin rakennustekniikan kehityksen kannalta. Tontilla



sijaitsee maisemakuvallisesti arvokasta puustoa, mm. vanhoja rannikkomäntyjä sekä ilmeisesti jälkiä alueen varhaisempaan huvila-asutukseen liittyneistä istutuksista.

Kaupunginmuseo on osallistunut kaavamuutoksen valmisteluun alkuvaiheessa. Katselmuksesta 9.4.2012 on laadittu kaupunginmuseon muistio. Kaupunginmuseo ei ole lausunut asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä kaavaluonnoksesta. Kaavaehdotuksessa on kuitenkin huomioitu kaupunginmuseon muistion mukaisesti As. Oy Kärjensivua koskevat suojelutavoitteet, joita tullaan tarkentamaan jatkossa rakennushistoriaselvityksen tulosten pohjalta. Uudisrakentaminen on kaavaehdotuksessa liitetty elimellisesti Viljo Revellin rivitalokokonaisuuden alkuperäiseen ryhmittelyyn, mikä asettaa uudisrakentamisen arkkitehtuurille korkeita laadullisia vaatimuksia. Rakentamista koskevilla määräyksillä on pyritty sopeuttamaan uudisrakentaminen luontevaksi osaksi Puuskaniemen ympäristökokonaisuutta.

Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa Puuskaniementie 46:n asemakaavan muutosehdotuksesta ja museo puoltaa sen hyväksymistä.

Lisätiedot

Mikko Lindqvist, tutkija, puhelin: +358 9 310 36973  
mikko.lindqvist(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 27.06.2013 § 361

HEL 2011-009508 T 10 03 03

Kiinteistökartta K3 P2/R2

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12195 seuraavan lausunnon:

Tontti 49229/12 on yksityisomistuksessa. Vesialue on yhteisomistuksessa, ja kaupunki on osakkaana osassa vesialuetta.

Yksityisille maanomistajille aiheutuu kaavamuutoksen johdosta kaupunginhallituksen 9.2.2004 (172 §) tekemän maapoliittisen päätöksen mukaista merkittävää hyötyä, joten tonttiosasto käy mainitun päätöksen mukaiset neuvottelut.

Kaavamuutoksen käsittelyä ei tule jatkaa ennen kuin neuvottelut on käyty.



04.06.2014

Kaj/15

Lautakunnalla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksen nro 12195 johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 310 36442  
tapio.laalo(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 18.06.2013 § 292

HEL 2011-009508 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutosehdotus koskee 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49229 tonttia 12.

Tontilla sijaitseva arkkitehti Viljo Revellin suunnittelema, vuonna 1955 valmistunut asuinrivitalo on suojeltu merkinnällä sr-1. Voimassa olevassa asemakaavassa tontit ovat asuinpientalojen korttelialuetta (AP/s), jolla on maisemallisia, kaupunkikuvallisia ja rakennustaiteellisia arvoja, jotka on säilytettävä. Muutos luo edellytyksiä rivitalojen, kytkettyjen pientalojen ja erillisten asuinrakennusten täydennysrakentamiselle nykyisen tontin 49229/12 itäosaan tehostaen maankäyttöä.

Asemakaavan muutos ei aiheuta kustannuksia rakennusvirastolle.

Yleisten töiden lautakunnalla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotukseen ja se puoltaa näin ollen sen hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

Lisätiedot

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640  
birgitta.rossing(a)hel.fi  
Jenna Ikonen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939  
jenna.i.ikonen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 11.06.2013 § 183

HEL 2011-009508 T 10 03 03

**Postiosoite**

PL 10  
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



04.06.2014

Kaj/15

**Päätös**

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antaa ympäristökeskus.

**Esittelijä**

ympäristöpäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

**Lisätiedot**

Eeva Pitkänen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31517  
eeva.pitkanen(a)hel.fi

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.04.2013 § 137**

HEL 2011-009508 T 10 03 03

Ksv 0785\_11, Puuskaniementie 46

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 23.4.2013 päivätyn 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49229 tontin 12 ja vesialueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12195 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Lisäksi lautakunta päätti kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

**Esittelijä**

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

**Lisätiedot**

Petteri Erling, arkkitehti, puhelin: 310 37467  
petteri.erling(a)hel.fi

Maija Rekola, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37132  
maija.rekola(a)hel.fi

Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218  
riitta.salastie(a)hel.fi

**Postiosoite**

PL 10  
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





Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248  
peik.salonen(a)hel.fi

Niina Strengell, maisema-arkkitehti, puhelin: +358931037458  
niina.strengell(a)hel.fi

## Rakennusvirasto 13.6.2012

HEL 2011-009508 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston mielipidettä otsikossa mainitusta asemakaavan muutoksen luonnoksesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Asemakaavan muutosehdotus koskee korttelin 49229 tonttia 12, jossa sijaitsee suojeltu Viljo Revellin suunnittelema kaksikerroksisen asuinrivitalo. Asemakaavan muutos mahdollistaa kahden uuden kaksikerroksisen rivitalon rakentamisen korttelialueelle.

Rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan eikä asemakaavan muutosehdotukseen, mutta pyytää huomioimaan seuraavat asiat jatkosuunnittelussa.

Asemakaavamääräyksissä ei ilmene, mitä merkinnällä a tarkoitetaan. Lisäksi asemakaavamääräykseen on hyvä lisätä maininta siitä, että tontilla syntyvät hulevedet on maaperän salliessa ensisijaisesti imeytettävä tontilla. Tarvittavat asukkaiden ja vieraiden autopaikkamäärä tulee tarkistaa ottaen huomioon koko korttelin kerrosneliöt ja asuntojen lukumäärä.

### Lisätiedot

Rossing Birgitta, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640  
birgitta.rossing(a)hel.fi

Taru Sihvonen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939  
taru.sihvonen(a)hel.fi