

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Hepokalliontie 28 – 32, Puuskaniementie 44 ja vesialue asemakaava ja asemakaavan muutos (nro 12615)

Vuorovaikutusraportin sisältö

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelimitse 09 310 13700 ja sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2014 maanomistajien hakemuksesta



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 4.11.–22.11.2019. Asukastilaisuus 14.11.2019 Hotelli Jollas 89:ssä, Jollaksentie 89
- nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeillä alueen lähinaapureille, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin Uutisissa
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



Ehdotus

- kaavaehdotus (tarkistettu ehdotus) esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta syksyllä vuonna 2020
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa
- kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuu-lutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- muistutukset ja lausunnot käsitellään lautakunnassa 2020



Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.

YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston (kaavaluonnos ja muuta aineistoa) nähtävilläolo 4.11.– 22.11.2019

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

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.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Kaupunginmuseo

Hepokalliontien alue mukaan lukien talot osoitteissa Hepokalliontie 28, 30 ja 32 ovat esimerkkejä yhtenäisestä jälleenrakennusajan tyyppitaloalueesta. Puutarhamaisilla ja vehreillä palstoilla sijaitsevat 1950-luvun alussa rakennetut Puutalo Oy:n tyyppi nro 957 omakotitalot. Alue on maisemallisilta arvoiltaan ainutlaatuinen ja arvokas. Helsingin kaupunki on luokitellut alueen seitsemän parhaiten säilyneen jälleenrakennusajan pientaloalueen joukkoon.

Hepokalliontien alue on asemakaavassa (9240) merkitty erillispientalojen korttelialueeksi, jonka kulttuurihistoriallinen ja maisemallinen arvo tulee säilyttää. Puuskaniementie 44:ssä sijaitsee arkkitehti Heikki Castrénin vuonna 1977 rakennettu 2-kerroksinen oman aikansa suunnitteluhanteiden mukaan toteutettu rivitalo, joka kattomuutoksesta huolimatta on säilyttänyt ominaispiirteensä.

Kaupunginmuseo on aiemmissa lausunnoissaan tuonut esiin, että Jollaksen kulttuuriympäristön olemassa olevien arvojen tunnistamisen kannalta selkeä ongelma on asiantuntevan inventointiaineiston puuttuminen 1940-luvun jälkeen valmistuneen rakennusperinnön osalta. Museo on korostanut, että Jollaksen alueen tulevan suunnittelun ja täydennysrakentamisen kannalta olisi ehdottoman tärkeää, että myös nuoremman rakennuskannan arvot olisi selvitetty.

Tältä osin kaava-alueen rakennuskannan arvot on asianmukaisesti selvitetty. Suhteuttaen kuitenkin kaavaluonnosta alueen kulttuuriympäristöarvoon kaipaa kaupunginmuseo enemmän ohjaamista koskien olemassa olevien rakennusten laajentamista ja täydennysrakentamista.

Hepokalliontie on eräs Helsingin parhaiten yhtenäisyytensä säilyttänyt jälleenrakennuskauden aluekokonaisuus. Hepokalliontien alueen yhtenä tärkeimmistä kaupunkikuvallisista arvoista on sen yhtenäisyys. Hepokalliontien yhtenäisyyden merkittävimpana piirteenä on alueella käytetty yhtenäinen rakennustyyppi. Yhtenäisyys on säilynyt hyvin rakennuksiin tehdyistä laajennuksista ja muutoksista huolimatta.

Alue on myös erityinen maisemallisesti, koska se sijoittuu niemelle meren läheisyyteen. Tämän johdosta alueen miljöoarvoihin on kiinnitettävä erityistä huomiota ja tämä koskee myös uudisrakentamista.

Kolmelle jälleenrakennuskauden kohteelle riittää esitetyn kaltainen /s –indeksi, mutta kaavan erityismääräyksiä tulee osin tarkentaa koskien sekä vanhan rakennuksen laajentamista, että uudisrakentamista.

Kaupunginmuseo esittää kaavaan lisättäväksi seuraavan kaltaisia erityismääräyksiä:

Jälleenrakennuskauden asuinrakennusta laajennettaessa tulee alkuperäisten julkisivujen piirteet säilyttää. Laajennuksen tulee tyyliään vastata rakennuksen alkuperäistä ilmettä, väriä ja materiaaleja. Uudisosan runkosyvyys ei saa ylittää vanhan talon runkosyvyyttä.

AO-alueen uudisrakennusten tulee sopia kaupunkikuvaan ja kortteliin. Arkkitehtuurin tulee olla jälleenrakennuskauden vaatimattomaan ja koristeettomaan luonteeseen liittyvää.

Rakennusten julkisivuihin saa liittää enintään 8 m² kokoisen terassin. Ikkunoiden tulee olla yksiaukkoisia ja ainoastaan pystysuunnassa jaettuja. Katon tulee olla harjakatto, jonka kattokaltevuuden tulee olla vähintään 1:2,5 ja korkeintaan 1:1,5.

Puuskaniementien rakennus on laadukas arkkitehtoniset ominaispiirteensä säilyttänyt rivitalo. Verrattaessa vastaaviin kohteisiin (mm. Reimarlassa), niin tämän aikakauden rivitalot on huomioitu sr-merkinnällä, ja tämän johdosta kaupunginmuseo esittää rivitalolle merkintää sr-3: *Kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, jonka muutostyöt tulee tehdä rakennuksen ominaispiirteisiin sovittaen.*

Tämän lisäksi AO/s- ja AP/s-aluemerkintään tulee lisätä määräys: *Asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.*

Lisäksi erityismääräyksiin tulee lisätä määräys: *Alueelle mahdollisesti rakennettavat pengerrykset ja tukimuurit tulee sovittaa mahdollisimman huomaamattomasti kulttuuriympäristöön ja maisemakuvaan.*

Samalla museo esittää sen tutkimista, että AO-alueelle vieviä liittymiä karsittaisiin kolmesta kahteen.

Vastine

Kaupunginmuseon kaipaamaan ohjauksen osalta asemakaavaehdotuksessa on määräyksiä ohjaamassa Hepokalliontien alueen ympäristön säilymistä ja olemassa olevien rakennusten laajentamista sekä täydennysrakentamista uudisrakentamisen laadun ja ympäristöön soveltuvuuden takaamiseksi.

Kaavamääräyksiä, jotka liittyvät mainittuihin arvoihin ja seikkoihin, ovat seuraavat:

Sekä AO/s (Hepokalliontie 28–32) olemassa olevat rakennukset, että AP/s (Puuskaniementie 44) ovat ”korttelialueita, joka on kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti, paikallishistoriallisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas”.

AO/s-korttelialueella rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa ja pitää luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa. Tontit saa aidata vain istutuksin eikä tonteille saa rakentaa erillisiä piharakennuksia. Tontille saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa autosuojia enintään 18 m² / asunto, kuitenkin enintään 20 % asemakaavaan osoitetusta kerrosalasta.

AO/s –korttelialueella muutostoimenpiteet ja uudet rakennusosat on suunniteltava alueen ominaispiirteisiin ja rakennusten tyyliin sopivalla tavalla. Laajennuksen tulee tyyliään vastata rakennuksen alkupeleistä ilmettä, väritystä ja materiaaleja. Uudisosan runkosyvyys ei saa ylittää vanhan talon runkosyvyyttä.

AP/s-korttelialueen muutostoimenpiteet ja uudet rakennusosat on suunniteltava alueen ominaispiirteisiin ja rakennusten tyyliin sopivalla tavalla, ja tontilla oleva kaupunkikuvallisesti tai maisemallisesti merkittävä puusto tulee säilyttää ja uusien siten, että puuston maisemakuvalinen arvo säilyy.

AO-alueen uudisrakennusten tulee olla jälleenrakennuskauden luonteeseen soveltuvaa, ja rakennusten ulkoasu tulee olla sopuisuudessa olemassa olevien rakennusten mittakaavan suhteen.

Rakennuksen julkisivujen on oltava yksivärisiä ja vaaleita tai lämpimän maavärisiä. Julkisivuaukotuksen tulee olla hallittua, ja ikkuna-aukotuksen tulee olla selkeää ja perinteistä ja ainoastaan pystysuunnassa jaettua. Parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina.

Rakennusten kattojen korot ja harjakorkeudet tulee sovittaa olemassa olevien rakennusten korkeuksiin siten, että ovat niille alisteisia. Katonharjojen maksimikorot on määrätty kaavassa.

Rakennuksissa on oltava harjakatto, jonka kattokaltevuuden tulee olla vähintään 1:2,5 ja korkeintaan 1:1,5. Rakennukseen saa liittää korkeintaan 12 m² kokoisen kattamattoman terassin. Tämä on tutkittu suhteessa rakennusmassojen kokoon, ja todettu sopivaksi suhteutettuna kyseisten rakennusten volyyymiin.

AO –korttelialueella rakennettavat pengerrykset ja tukimuurit tulee sovittaa mahdollisimman huomaamattomasti maisemaan. Tontit saa aidaa vain istutuksin. Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilyttää. Alueella rakentaessa syntyvää louhekiveä tulee ensisijaisesti käyttää tontilla esim. maastomuotoilussa tai kiveyksissä.

Liittymiä Hepokalliontielle on tälläkin haavaa kolme, ja tämä määrä säilyy. Se seuraa Hepokalliontien varren linjausta, joissa jokaiselle tontille on yksi liittymä. Uusille tonteille tullaan kulkemaan olevien tonttien kautta. Jos liittymä siirtyy hieman, niin tulee olevan ja käyttämättömäksi jäävän liittymän osa istuttaa ja maisemoida.

HSY

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä (HSY) ei ole huomautettavaa Hepokalliontie 28–32 ja Puuskaniementie 44 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Yhteenveto mielipiteistä

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 arvoit huomioiden sekä Puuskaniementie 44:n rivitalon korkeutta madallettu 3-kerroksisesta 2-kerroksiseksi, rakennusmassaa lyhennetty sekä siirretty sen sijaintia.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Kulttuuriympäristö ja suojelutavoitteet

Hepokalliontien alue on yhtenäinen v. 1951-52 rakennettu alue, joka käsittää 38 alun perin samanlaista 1 ½-kerroksista taloa. Suunnittelijana arkkitehti Toivo Jäntti. Alue on luokiteltu Helsingin kulttuuriympäristöselvityksessä kulttuurihistoriallisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi.

Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston ”Helsingin jälleenrakennuskauden pientaloalueet-selvityksessä todetaan: ”Alueiden suojelutavoitteista ei tule tinkiä. Alueilla on valtakunnallistakin merkitystä ja arvoa säilyneinä, suomalaisina puutarhakaupunkimaisen omakotiasumisen edustajina.” Lisäksi Hepokalliontien alueen suojeluarvo on kasvanut huomattavasti. Kaupungin selvityksissä on todettu myös nykyisessä alueen asemakaavassa suojelun lisäämistarvetta. Esitetään, että suojelun osalta hanke on maankäyttö- ja rakennuslain vastainen. Aluetta kohtaan kerrotaan olevan myös kasvavaa kansainvälistä mielenkiintoa.

Tuodaan esiin, että esitetyt suunnitelmat pilaisivat Hepokalliontien rakennusten muodostaman kokonaisuuden yhtenäisen ilmeen maisemassa. Nähdään, että alueen suojelutavoitteet eivät toteutuisi ja arvo romuttuisi sekä alueen luonteelle tärkeä katutilan avautuminen merelle sulkeutuisi. Esitetään, että uusi rakentaminen muodostuisi erittäin hallitsevaksi niin maalta kuin mereltä päin sekä rakennukset Hepokalliontie 28–32 olisivat hallitsevia maisematilassa ja rakennukset olisivat 2-kerroksisina huomattavasti korkeampia kuin alueen vanhat rakennukset. Rakennusten sijoittelu tiheydessään ja ahtaudessaan olisi täysin poikkeavaa vanhaan alueeseen verrattuna.

Kirjoitetaan, että esitetty kaavaratkaisu on vastoin Helsingin strategisia tavoitteita, koska se tuhoaa suojeltavan kulttuurihistoriallisen ja maisemakulttuurin kannalta tärkeän alueen.

Vastine

Kaavaratkaisu on yleiskaavan 2016 mukainen. Yleiskaavan 2016 teemakartassa ”Kulttuuriympäristöt” Hepokalliontien 1950-luvulla rakennettu kokonaisuus on merkitty ”Asemakaavalla suojeltu tai säilytettävä alue” sekä ”Helsingin kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävät alueet”.

Rakennussuojelun osalta asemakaavassa on Hepokalliontie 28-32 kohdalla yhdenmukainen kaavamääräys turvaamassa alueen suoje-

lua kuten kaikilla Hepokalliontien varren tonteilla eli AO/s: ”Erillispien-
talojen korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteelli-
sesti, paikallishistoriallisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas. Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä leikki- tai oleskelualueina, kul-
kuteinä eikä pysäköintiin, on istutettava käyttäen myös puita ja pensaita tai pidettävä luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa. Rakennusalalla saa olla vain yksi rakennus. Tontille saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa autosuojia tai katoksia enintään 18 m² / asunto, kuitenkin enintään 20 % asemakaavaan osoitetusta kerrosalasta. Muutostoimenpiteet ja uudet rakennusosat on suunniteltava alueen ominaispiirteisiin ja rakennusten tyyliin sopivalla tavalla. Tontit saa aidata vain istutuksin.”

Uudisrakentaminen on sovitettu olevaan ympäristöön, ja kaavassa on lukuisia määräyksiä linjaamassa uudisrakennusten arkkitehtonista ilmettä ja laatua, sekä ohjaamassa uudisrakentamista ympäristöön ja Hepokalliontien aluekokonaisuuteen mahdollisimman hyvin soveltuviksi.

Uudisrakennukset sijaitsevat alavalla rinteellä matalammalla kuin olemassa olevat rakennukset eli ovat niille alisteisia. Uudisrakennusten vesikaton ylimmät harjakorkeudet on merkitty kaavaan. Rakennuksissa on oltava harjakatto, jonka kattokaltevuuden tulee olla vähintään 1:2,5 ja korkeintaan 1:1,5, ja rakennusten korkeuksien tulee olla olemassa oleville rakennuksille alisteisia.

Myös rakennusten sijoittelussa on huomioitu näkymät merelle päin Hepokalliontien suunnalta. Katutila avautuu merelle päin vain venevalkamaan johtavan puistotien kohdalta, eikä sekään sulkeudu kokonaan. Yhtä rakennusta lukuun ottamatta muut uudisrakennukset eivät juurikaan tule näkymään Hepokalliontielle.

Tulee myös muistaa, että Hepokalliontien alueen rakennusten kohdalla suuriakin muutoksia on hyväksytty ja siten rakennettu vuosikymmenten aikana. Nämä tehdyt muutokset ovat saaneet Hepokalliontien alueen osittain muistuttamaan verrattain tavanomaista omakotialuetta luonnonkauniilla paikalla.

Maisema, täytöt ja maastoleikkaukset

Muistutetaan, että Hepokalliontien alueen maisemallinen arvo on erityisesti merellisyys. Rakentamisen herkkään rantamaisemaan katsotaan johtavan alueen kasvillisuuden tuhoutumiseen ja tulva-alueen valtaviin täyttöihin, mikä aiheuttaisi suuren maisemavaurion Karpiselän maisematilassa, joka on keskeinen osa Itä-Helsingin kulttuuripuistoa. Lisäksi esitetään rakennettaville tonteille rajoittuvien tonttien tilanteen olevan täysin kohtuuton suurine maastoleikkauksineen tonttien rajoilla. Ajoyhteys ja putkivedot tonttien Hepokalliontie 32-34 rajalla aiheuttaisivat noin 5-6 m korkuisen leikkauksen ja louhinnan,

jonka sanotaan tuhoavan komeaa mäntyvaltaista puustoa naapuriton-teillakin.

Tuodaan esiin, että esitetty kaavaratkaisu on vastoin Helsingin strategisia tavoitteita, koska suunnittelussa ei ole huomioitu maastonmuotoja ja avokallioita, suunnitelmassa on turhia leikkauksia ja täyttöjä ja luonnonranta tuhoutuu, ja koska suunnitelma osoittaa rakentamista tulva-alueelle tarpeettomasti kestävän rakentamisen vastaisesti.

Vastine

Rakentamiselle tukevan pohjan antaa heti pintakerroksen alla oleva peruskallio. Hepokalliontien alueen rakentaminen sovitetaan maastoon mahdollisimman hyvin, eikä massiivisia täyttöjä ja maastoleikkauksia ole tarvetta tehdä. Kaavassa on merkintä AO-korttelialueilla ”Alueelle rakennettavat pengerrykset ja tukimuurit tulee sovittaa mahdollisimman huomaamattomasti kulttuuriympäristöön ja maisemaan. Tontit saa aidata vain istutuksin.” Ohuessa pintamaassa peruskallion päällä ei tuhoudu merkittävää määrää kasvillisuutta. Yksittäisiä puita joudutaan toki kaatamaan rakentamisen tieltä.

Merellisyys, rannat ja virkistys

Merellisyyden, kulttuuriympäristön, puistojen ja ulkoilureittien sekä kasvillisuudeltaan rikkaiden metsien säilyttämisen todetaan olevan tärkeää kasvavan asukasmäärän ja yhä kauempaakin tulevien ihmisten virkistyskäytössä. Luonnonrantojen säilyminen on ensiarvoista.

Voimassa olevan Helsingin yleiskaavan mukaisen Itä-Helsingin kulttuuripuiston merkitys kasvaa seudullisesti erittäin tärkeäksi, kun rakentamisen painopiste Helsingissä siirtyy itään päin ja kaupunginosat tiivistyvät. Laajasalo, Tammisalo, Marjaniemi, Itäkeskus, Puotila ja Vuosaari rantaviheralueineen kehystävät tätä merellistä puistoa. Esiitetty kaavaratkaisun sanotaan olevan vastoin Helsingin strategisia tavoitteita heikentäen virkistys-, kävely- ja pyöräily-ympäristöä.

Helsingin vihersormet toimivat seudun asukkaiden virkistysreitteinä ja eläimistön kulkureitteinä merenrannan ja sisämaan välillä. Seudullisesti tärkeät kulttuuriympäristöt, kuten Laajasalon itäranta kaikkineen, on säilytettävä virkistysalueena.

Vastine

Kaavassa osoitetaan rakentamista kyseille yksityisomisteisille tonteille, jotka eivät ole tälläkään haavaa julkisessa ulkoilukäytössä, eikä niissä ole etenkin yhteistä puistoa eikä kasvillisuudeltaan rikkaita metsiä. Alueen kaavoittaminen rakentamiselle ei aiheuta viheralueen määrän merkittävää vähenemistä suhteessa Laajasalon kokoon, vaan tästä täydennysrakentamisesta huolimatta Laajasalo tulee tulevaisuudessa säilymään hyvin luonnonläheisenä kaupunginosana. Rakent-

taminen ei ulotu aivan rantaan saakka. Luonnonrantoja on Jollak-
sessa vielä runsaasti mukaan lukien Hepokalliontien alueen rannat.
Lisäksi aivan alueen välittömässä läheisyydessä sekä sen ympäris-
tössä on yleisiä virkistys- ja viheralueita.

Laajasalo on yksi Helsingin vehreimmistä ja eniten viheraluetta sisäl-
täivistä kaupunginosista. Vaikka otetaan huomioon tulevien vuosien
täydennysrakentamisen aiheuttama väestönkasvu sekä vähennetään
uudisrakentamisen viemät alueet, tulee Laajasalossa tulevaisuudes-
sakin olemaan viheraluetta enemmän kuin Helsingissä keskimäärin.
Se tulee säilymään hyvin luonnonläheisenä kaupunginosana. Laaja-
salossa on noin 25 km rantaviivaa ja siellä tulee säilymään avoimia
rantoja ja uimapaikkoja tulevaisuudessakin. Rantoja avataan parem-
min yleiseen käyttöön mm. rantareitin avulla Helsingin kaupungin
omistamilla alueilla ja ranta-alueita pyritään saamaan paremmin saa-
vutettaviksi rantareitin avulla. Vihersormien ja muiden seudullisten vi-
heralueiden sekä paikallisen viheralueverkoston jatkuvuus turvataan.

Lepakot

Ranta-alue on tärkeä lepakoiden esiintymisalue. Rakentaminen ja
puuston poistuminen vaarantaisi lepakot ja muutkin luonto- sekä mai-
sema-arvot.

Vastine

Helsingin luontotietojärjestelmän mukaan asemakaava-alue ei kuulu
Laajasalon lepakkoalueisiin. Rakentaminen ei tule estämään lepakoi-
den lentämistä vesirajassa.

Laajasalon itärannan suunnitteluperiaatteisiin liittyen valmistui lepak-
koselvitys marraskuussa 2018: [https://www.hel.fi/hel2/ksv/liit-
teet/2019_kaava/5325_1_lepakkoselvitys_2018.pdf](https://www.hel.fi/hel2/ksv/liit-teet/2019_kaava/5325_1_lepakkoselvitys_2018.pdf)

Havainnot ja selvitys eivät anna aihetta rajoitteisiin tai lisäselvityksiin.
Raportissa on hyvin yksityiskohtaisesti käyty läpi viereiset paikallisesti
tärkeät lepakkoalueet, ja Puuskaniemen ja kaavoitettavan alueen
osalta riittävä on yleiskaavan sinänsä tarkan lepakkoselvityksen tulos,
jonka mukaan Saunalahden-Tonttuvuoren arvokas lepakkoalue alkaa
vasta venesataman aallonmurtajan tyveltä etelän suuntaan.

Maisema-analyysit

Maisema-analyysijä ei ole esitetty. Suunnitelmia tulisi tarkastella
usein alueleikkauksin, joissa näkyisi koko alueen rakennukset ja nii-
den korkeusasemat ja hahmot. Lisäksi tulisi laatia näkymiä mereltä ja
katualueilta, samoin näkymiä muilta tonteilta sekä rannan virkistysalu-
eilta. Ne paljastaisivat suunnitelman täyden sopimattomuuden.

Vastine

Edellinen vaihe oli OAS- ja luonnosvaihe, josta suunnittelu on nyt edennyt asemakaavaehdotusvaiheeseen. Kaavaehdotuksesta on esitetty alueleikkauksia sekä näkymä mereltä käsin, sekä julkisivupiirros mereltä Kärjensivusta Hepokalliontien venevalkamaan.

Viranomaisten oletettu virhe, vuoden 1991 kaavaehdotus ja ympäristöministeriön päätös sekä vaatimus kaavaluonnoksen muuttamiseksi

Esitetään, että Hepokalliontie 28–32 ranta-alueen kauppa ja lohkominen 5.6.1984 perustuu aikanaan viranomaisen virheeseen. Kaikilla Hepokalliontien alueen kiinteistöillä on maarekisteriin merkittynä rasitteena kulkuoikeus rannan kautta venevalkamaan. Lohkomisessa ei virheellisesti aikanaan otettu huomioon voimassa olevia rasitteita. Kulkuyhteys katkesi osalta tonteista.

Muistutetaan, että jättäessään vahvistamatta vastaavan kaavaehdotuksen 8.10.1991 Ympäristöministeriö totesi: *”Tämä virkistysalueyhteys katkeaa nyt mainittujen kolmen tontin kohdalla sekä rivitalotontin kohdalla. Kun kulkuyhteyden aikaansaamista on pidettävä tärkeänä ja kaavassa osoitettua kapeaa yhteyttä Hepokallion katualueelle ei voida pitää seudullista yhteyttä korvaavana, seutukaava ei ole riittävästi tältä osin ohjannut asemakaavoitusta eikä asemakaava myöskään täytä rakennuslain vaatimuksia riittävien virkistysalueiden ja -yhteyksien osoittamiseksi. Uusia rakennuksia tieltä katsottuna toisten rakennusten taakse ei voida pitää virkistysalueiden merkityksen eikä myöskään rakentamisen kannalta perusteltuna.”*

Tuodaan esiin, että ranta-alue on aikanaan muodostettu asukkaiden yhteiseksi virkistysalueeksi ja tonteilla on rasite siellä kulkuun. Viitataan ympäristöministeriön 8.10.1991 lausumaan: *”Asemakaavassa on Hepokalliontien varteen jo 1950-luvulla muodostunut pientaloasutus osoitettu pääasiassa siten, että tonttien ja rannan välinen alue on merkitty virkistysalueeksi rannan suuntaista kulkuyhteyttä varten ja ranta-alueiden suuren virkistysellisen merkityksen ja maiseman vuoksi.”*

Kysytään, että vaikka jo v. 1991 Ympäristöministeriö päätti em. tavalla, miten v. 2019, kun asukasmäärät ovat kasvaneet, virkistysalueet vähentyneet ja virkistysalueiden käyttö ja tarve on kasvanut huomattavasti, voidaan esittää, ettei ole virkistysalue- ja viheryhteystarvetta?

Vaaditaan kaavaehdotusta muutettavaksi siten, että rantatontit muutetaan takaisin asukkaiden yhteiseksi virkistysalueeksi ja alueelle luodaan viheryhteys. Vaaditaan, että tilanne tulee ratkaista lunastamalla aikoinaan viranomaisen virheen vuoksi muodostetut rantatontit Hepokalliontie 28–32:lla takaisin alueen alkuperäiseen tarkoitukseensa

asukkaiden yhteiseksi virkistysalueeksi. Näin Länsi- ja Itä-Jollaksen virkistysalueita yhdistävä Helsingin rantareitti ehdotetaan kulkemaan Hepokalliontie 28–32 kautta sekä 1999 muodostetun tontin 49229/19 pohjoispuolelta Puuskaniementielle.

Vastine

Mielipiteessä mainitaan Hepokalliontie 28–32 kaupan ja lohkomisen perustuneen 1984 viranomaisen tekemään virheeseen. Mielipiteessä ei perustella tarkemmin, mihin kyseinen oletettu virhe perustuu, eikä tästä ole myöskään mainintaa v. 1991 ympäristöministeriön kaava-päätöksessä. Tästä johtuen ei vastineessa pystytä ottamaan kantaa kyseiseen oletettuun virheeseen.

Hepokalliontie 28–32 rantatonttien luovutus- ja lohkomisprosessi:

Vuonna 1949 Teljän Tehtaat Oy ostavat ”Koti Kontu” -nimisen tilan. Myöhemmin Puutalo Oy ostaa kyseisestä tilasta 8 hehtaarin alueen, palstoittaa ja myy tontit rakentajille.

1952–54 rakennetaan Hepokalliontielle ja Puuskaniementielle yhteensä 38 Puutalo Oy valmistamaa elementtitaloa.

1956 Teljän tehtaat sulautuvat yhtiökokouksen päätöksellä 6.6.1956 osaksi Rauma-Repola Oy:tä. 1959 Hepokalliontie 28–32 omistajat saavat vuokrata Rauma-Repola Oy:ltä tonttiansa kohdalla olevan ranta-alueen, jonka he jakavat keskinäisellä sopimuksella kolmeen osaan.

1963 vahvistetaan Helsingin kaupungin rakennusjärjestys.

3.3.1964 Hepokalliontie 28–32 omistajat saavat ostaa Rauma-Repola Oy:ltä aiemmin vuokratun ranta-alueen. Keskinäisellä sopimuksella ranta-alue jaetaan kolmeen osaan. Kiinnitykselle ei saada vielä vahvistusta.

1968 kaavaluonnoksessa on 1950-luvulla muodostetun omakotitalo-alueen ranta-alue merkitty viheralueeksi ja alueelle on esitetty kaupungin omistamien alueiden kautta ohjeellinen ulkoilureitti kulkemaan rantoja myötäillen nyt asemakaavoitettavien tonttien rantaa myötäillen Puuskaniementien päähän ja tästä eteenpäin.

1972 kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy Laajasalon kaavarungon.

21.8.1975 vahvistetaan Hepokalliontie 28–32 määräalaa koskevan v. 1964 tehdyn kaupan kiinnitys.

12.5.1982 Helsingin Kaupunki ja Rauma-Repola Oy allekirjoittavat Hepokalliontie 28–32 rantoja koskevan luovutussopimuksen. Sopimuspuolet vastaavat, että luovutettuja alueita ei rasita mikään kiinnitys, velvoite tai sitoumus.

1982 Kaavarunko tarkistetaan Keski- ja Itä-Jollaksen osalta.

5.6.1984 suoritetaan Hepokalliontie 28–32 ranta-alueiden lohkominen. Lohkomisessa otetaan huomioon se, että luovutettuja alueita ei rasita mikään kiinnitys, velvoite tai sitoumus. Hepokalliontie 28–32 ranta-alueet siirtyvät yksityisomistukseen.

1984 Laajasalossa ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Hepokallion venevalkamaan johtava ohjeellista kulkuyhteyttä Hepokalliontien rannan suuntaiselle virkistysalueelle ja venevalkamaan ei poisteta v.1984 Hepokalliontie 28–32 ranta-alueiden lohkomisen yhteydessä, vaan kaikilla Hepokalliontien tonteilla on kulkuyhteys Helsingin kaupungin omistamalle ranta-alueelle. Hepokalliontie 32 kohdalla ranta-alueelta on 13,5 m nousu Puuskaniementien varren viheralueelle, ja näin ollen tälle kohtaa ei luontevasti muodostu v. 1968 kaavaluonnoksessa esitettyä ohjeellista polkua venevalkamasta Puuskaniementie 42 tontin vierestä Puuskaniementielle, vaan viheralueelle ja venevalkamaan kuljetaan Hepokalliontie 28 länsipuolelta.

Vuonna 1991 vahvistetussa asemakaavasta 9240 jätetään vahvistamatta nyt asemakaavoitettavat palstat, koska katsotaan, että seutukaava ei ole riittävästi tältä osin ohjannut asemakaavoitusta eikä asemakaavan myöskään katsota täyttävän rakennuslain vaatimuksia riittävien virkistysalueiden ja -yhteyksien osoittamiseksi.

Vuonna 1999 tontin 49229/10 (Puuskaniementie 42) pääkiinteistön 1:789 omistaja hakee lainhuudatuksen alueeseen 1:1072 (1:1072-M601), joka oli osa kaupungin omistamaa yhteyttä Puuskaniementien päästä ranta-alueelle. Näin syntynyt tontti 49229/19 (Puuskaniementie 42) merkitään kiinteistörekisteriin. Tontit 49229/1–3 ja 11 (Puuskaniementie 44) sekä 49229/19 (Puuskaniementie 42), joille ohjeellinen jalankulku ja pyörätie oli esitetty, siirtyvät nyt yksityisomistukseen Helsingin kaupungin luovuttua viimeisestä omistamastaan alueesta, joka mahdollistaisi ohjeellisen ulkoilureitin jatkumisen Puuskaniementien kautta Jollaksen itärannikon virkistysalueille. Käytännössä tämä tarkoittaa, että poistetaan mahdollisuus ympäristöministeriön Hepokalliontie 28–32 rantatonteille ehdottamasta ja kaupungin alueen kautta kulkevan ohjeellisen jalankulku-pyörätien jatkumisesta Puuskaniementielle liittämällä tähän mahdollistava ja yhdistävä kaupungin alue naapuritontteihin 42992/10 (Puuskaniementie 42) ja palstaan Puuskaniementie 44.

Hepokalliontien länsiranta on Helsingin kaupungin virkistysaluetta (VL) Hepokallion venevalkamaan saakka. Kaikilla Hepokalliontien tonteilla, lukuun ottamatta Hepokalliontie 28–32 tontteja, on rasite Helsingin kaupungin ranta-alueelle venevalkamaan ja kulkuyhteyttä varten tarvittavaan alueeseen (91-412-1-1072).

Nykyisessä maarekisterissä ei ole merkintää kulkuoikeusrasitteesta Hepokalliontie 28, 30 ja 32:n rantojen kautta venevalkamaan.

Yleiskaava 2016:ssa osoitettu ohjeellinen Helsingin rantareitti ei ole linjattu rantaa pitkin Puuskaniementielle, vaan on merkitty jatkuvaksi Helsingin kaupungin omistamalta ranta-alueelta venevalkaman vierestä Hepokalliontien katualueelle pitkin mainittua reittiä. Kyseisen rantareitin linjaus on osoitettu samoin myös Jollaksen suunnitteluperiaatteissa (11.6.2019) sekä Laajasalon itärannan suunnitteluperiaatteissa (4.2.2020)

Hepokallion venevalkaman ja Puuskaniementie 44:ssä sijaitsevan rivitalon väliin jää nyt noin 78 metriä pohjoisrantaa. Vaikka rantareitti linjattaisiin tästä, ei se johtaisi eteenpäin rantaa pitkin, vaan kääntyisi viimeistään Puuskaniementie 44 rajalla kohti Hepokalliontietä.

Mielipiteessä esitetty vaatimus tarkoittaisi, että Helsingin kaupunki lunastaisi maata virkistysalueeksi käsittäen osan v.1999 kiinteistörekisteriin merkitystä tontista 49229/19 ja rantapalstat Hepokalliontie 28–32:ssa.

Helsingin kaupunki katsoo, että reitin linjaus nykyistä jalankululle ja pyöräilylle varattua reittiä (pp/h) pitkin edelleen Hepokalliontielle on edelleen toimiva. Tonttien 49229/1–3 ja osan tontista 49229/19 (Puuskaniementie 42) takaisin lunastaminen Helsingin kaupungille virkistysalueeksi sekä rantojen kautta kulkeva Helsingin Länsi- ja Itä-Jollaksen virkistysalueita yhdistävän ohjeellisen Helsingin rantareitin siirtäminen mainituille tonteille Hepokalliontieltä ei ole tarkoituksenmukaista eikä kaupungin periaatteiden mukaista varsinkaan mahdolliseen hyötyyn suhteutettuna eikä riittävien virkistysalueiden ja -yhteyksien osoittamiseksi. Myöskään maasto-olosuhteet huomioiden tämä ei ole mielekästä. Jollakseen ja laajemmin Laajasaloon on kaavoitettu ja osittain myös jo rakennettu pitkät rantareitit, yhteensä noin 20 km. Reitien puuttuminen kaava-alueen kohdalta ei heikennä kävely- ja virkistysmahdollisuuksia meren äärellä.

Oikeudenmukainen ja tasapuolinen kohtelu

Nyt esitetty kaavahanke on vastoin alueen maanomistajien tasapuolista ja oikeudenmukaista kohtelua sekä vastoin yleistä etua.

Vastine

Mielipiteestä ei käy tarkalleen ilmi, millä tavoin esittäjä kokee hankkeen olevan vastoin maanomistajien tasapuolista kohtelua sekä yleistä etua. Hepokalliontien varren AO/s-tonteilla on sama rakennusoikeus ja määräys kuin muilla kadun varren tonteilla, ja Hepokalliontien alueen rannan tonttien sekä Puuskaniementie 44 suunnittelu on yleiskaava 2016 mukaista.

Puuskaniementie 44

Muistutetaan, että Hepokallion aluekokonaisuuteen ja suojelukohteiden piiriin kuuluu oleellisena osana myös Puuskaniementiellä sijaitsevat 50-luvun Jollas-tyyppitalon mukaiset rintamamiestalot, numerot 38, 40 ja 42. Kyseiset kolme kiinteistöä sijaitsevat alueen korkeimmalla kohdalla ja ovat oleellinen osa Hepokalliontien asuinalueita ja maisemaa. Alueen kulttuurihistorialliseen arvoon kuuluu alueelle tyyppillisen puurakentamisen ilmeen lisäksi asuinympäristö sisältäen pihapiirit puutarhoineen.

Vastustetaan asemakaavan muutosta, koska se turmelee alueen arvokkaan historian muuttamalla alueen yleisilmeen uudisrakentamisen myötä. Vastustetaan suunnitelmaa myös syystä, että suunnitellut uudisrakennukset eivät kykene noudattamaan alueen arkkitehtonista ilmettä varsinkaan Puuskaniementie 44 kohdalla, jossa suunnitellut tonttialueet ja asuinympäristöt on mahduttettu pienelle pinta-alalle toisin kuin alueen muu rakennuskanta. Lisäksi suunnitellut rakennuskorkeudet ja ylittävät alueen yleisen rakennusilmeen muuttaen oleellisesti maisemaa niin Puuskaniementien kuin Hepokalliontien suunnalta. Asemakaavan muutossuunnitelma ei edistä alueen arvokkaiden piirteiden säilymistä vaan se turmelee sen peruuttamattomasti.

Koetaan, että idyllisen asuinympäristön rauha on poikkeuksellinen Helsingin alueella. Asemakaavassa oleva tonttien koko, rakennusten väljyys ja niiden suoma oma rauha ja yksityisyys olivat oleellisia tekijöitä ostopäätöksessä. Näillä on myös merkittävä vaikutus naapuriasuinkiinteistön arvoon. Koetaan, että se toteutuessaan tällaisena suunnitelma alentaa naapurikiinteistön arvoa merkittävästi, ja turmelee pysyvästi ja peruuttamattomasti lähes 70 vuotta säilyneen arvokkaan ja pääkaupunkiseudulla harvinaisen asuinympäristön.

Naapurikiinteistön ikkunat suuntautuvat pääosin Puuskaniementie 44 suuntaan. Tonttien välinen korkeusero ja rakennusten etäisyys estävät kuitenkin suoran näkymän huoneistoihin sisälle, mutta pientaloista avautuisi myös suora näköyhteys naapuritalon asuintiloihin.

Puuskaniementie 44:n viitesuunnitelmien mukainen tilanne aiheuttaisi kohtuuttoman tilanteen tontille Puuskaniementie 42. Tontin rajaa pitkin tapahtuva leikkaus ja louhinta ei ole sallittua vaan rajalla maasto on säilytettävä ennallaan. Puuskaniementie 44 lisärakentamisen tulee

jättää selvä suoja-alue Hepokalliontien alueen tontteja vasten. Taitavalla suunnitelulla siihen olisi löydettävissä ratkaisu. Suojeltavaan alueeseen lähes kiinni tuotu rakentaminen ei toteuta alueen suojelun tavoitteita. Puuskaniementien 44:n lisärakentaminen on mahdollista toisenlaisella ratkaisulla, joka on esitetty liitteessä olevassa kuvassa.

Puuskaniementie 44:n suunnitelmaan piirretyt pientalot ovat muuhun rakennuskantaan nähden poikkeuksellisen korkeat eikä niitä sellaisenaan voida mitenkään suunnitella samankaltaisen arkkitehtonisen ilmeen mukaan. Pientalot on suunniteltu liian pienelle pinta-alalle ja ne peittäisivät naapurikiinteistöstä avautuvan maiseman täysin. Vaikka rakennussäädösten mukaan kiinteistön saa rakentaa 4 m etäisyydelle naapurin tontista, tulisivat nämä rakennukset aivan liian lähelle naapurikiinteistöä ja toisivat alueelle ahtaan asumisen ilmeen, kun tarkastellaan alueen muuta rakennuskantaa ja etäisyyksiä toisistaan.

Toivotaan vakavasti harkittavan, että onko Puuskaniementie 44 asemakaava hyväksi alueen arvokkaille piirteille.

Vastine

Asemakaavaehdotuksessa suunnitelma on muuttunut Puuskaniementie 44:n osalta OAS:in yhteydessä olleesta asemakaavaluonnoksessa esitetystä suunnitelmasta. Rivitalo on asemakaavaehdotuksessa 2-kerroksinen aiemmin esitetyn 3-kerroksisen sijaan, ja rakennusmassa on 3/7 lyhyempi, jolloin se ei asetu Puuskaniementie 42:n päänykymien eteen. Katonharjan maksimikorkeus on määrätty kaavassa +16,5. Puuskaniementie 38, 40 ja 42 kolme kiinteistöä jäävät edelleen pääosaan Hepokalliontien asuinalueella ja maisemassa tällä kohtaa sijaiten alueen korkeimmalla kohdalla.

Hepokalliontien alueen esiin tuotujen seikkojen osalta on vastattu kohdassa "Kulttuuriympäristö ja suojelutavoitteet"

Yhteenveto asukastilaisuudesta 14.11.2019

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja sen ohessa olevasta kaavaluonnoksesta ja viitesuunnitelmista keskusteltiin Hotelli Jollas 89:ssä 14.11.2019. Tilaisuuteen osallistui arviolta n. 50 asukasta.

Suunnitelman sisällöstä käytiin monipuolista keskustelua. Erityisesti keskusteltiin rakentamisen määrästä ja tavasta sekä näkymistä niin yleisesti kuin merelle ja mereltä uudisrakentamisen muuttaessa tilanetta alueella, sekä uudisrakentamisen määrää, korkeuksia ja ilmettä suhteessa olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 27.4. – 26.5.2020

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 5 muistutusta, joista 1 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.

Vastineet aihepiireittäin

Puuskaniementie 44:n täydennysrakentaminen

Todetaan, että vaikka asemakaavamuutokseen on tehty muutoksia joiltain osin, niin muutoksista huolimatta vastustetaan edelleen asemakaavamuutosta ja etenkin siinä esitettyä suunnitelmaa, jossa Puuskaniementie 44 tontille kaavoitettaisiin neljän huoneiston rivitalokiinteistö.

Perusteluina esitetään, että suunnitelmassa esitetty rivitalokiinteistö on korkeudeltaan, yleisilmeeltään ja tontin pinta-alaan suhteutettuna alueen arkkitehtoniseen ilmeeseen sopimaton, eikä uudisrakennus pihoineen ja pysäköintialueineen kykene sitä noudattamaan. Neljän asunnon rivitalo on esitetyllä paikalla ylimitoitettu. Etäisyys rakennusten välillä sekä uudisrakennuksen korkeus ja sijainti heikentää Puuskaniementie 42:n yksityisyyttä. Hepokallion alueen rakennusten tonttien väljyyden arvellaan olleen ostoperuste monille. Rivitalon rakentaminen melkein samalle tasolle ja muistutuksen esittäjien näkökulmasta aivan liian lähelle kyseistä tonttia muuttaisi

Vaikka rivitalo onkin kaavaehdotuksessa ”siirretty” kaavaluonnokseen verrattuna enemmän itään ja siten sijainti on Puuskaniementie 42:lla myöhemmin rakennetun (v. 2010) läisäsiiven pohjoispuolella, nähdään Puuskaniementie 42 kulttuurihistoriallisesti ehjänä kokonaisuutena. Näillä asumisen tiivistämissuunnitelmilla tuhoetaan harvinaisesti säilynyt kulttuurihistoriallinen pientaloalue. Puuskaniementie 44 lisärakentamisen tulee jättää selvä suoja-alue Hepokalliontien alueen tontteja vasten.

Vastine

Kaavoituksen aikana on tehty analyysiä mm. maankäytön ja rakentamisen mahdollisuuksista sekä vaikutusten arviointia esimerkiksi yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan, rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriperintöön ja liikenteeseen. Asemakaavamuutosta ovat ohjanneet mm. Helsingin strategia ja yleiskaava 2016.

Oikeuskäytännössä katsottu, että esimerkiksi näkymien menettäminen kaupungissa ei ole elinympäristön merkityksellistä heikkenemistä eikä asuntojen arvon mahdollinen lasku tai tiivistävä rakentaminen ole kohtuuton haitta.

Kallioräjäytykset, louhinta ja rakentaminen tonttien rajoilla

Kysytään, että miten varmistetaan monen metrin korkuisen kallion räjäyttämisen n. 35 metrin matkalta Puuskaniementie 42 ja 44:n rajalla siten, että se ei vaikuttaisi kivijalan kestävyyskykyyn. Pohditaan, että vaikka laskennallisesti tämä voitaisiin toteuttaa, niin n. 70-vuotiaan betonin olemuksella on varmasti merkitystä sen kestävyyskykyyn.

Esitetään huoli, että ajoyhteys ja putkivedot tonttien Hepokalliontie 32-34 rajalla aiheuttaisivat noin 5-6 m korkuisen leikkauksen ja louhinnan ja olisi täysin kohtuuton tontille Hepokalliontie 34. Sen väitetään tuhoavan komeaa mäntyvaltaista puustoa naapuritonteillakin.

Vastine

Lainsäädännössä louhinta- ja räjäytystyö on lueteltu ankarana vastuun alaiseksi toiminnaksi, jossa louhintatyön suorittaja vastaa vahingoista tuottamuksesta riippumatta. Tästä johtuen reklamaatiotapauksissa näyttö- ja todistusvelvollisuus on aina louhintaurakoitsijalla. Urakoitsijan on pystyttävä osoittamaan, ettei suoritettua louhintatyötä ja esitettyjen reklamaatioiden välillä ole syy-yhteyttä, jotta korvausvelvollisuutta ei syntyisi.

Louhintatöiden suunnittelun yhteydessä tehdään katselmukset, joissa selvitetään louhintakohteen läheisyydessä olevien rakennusten ja rakenteiden, sekä niissä sijaitsevien laitteiden vaikutus louhintatyöhön. Katselmuksissa todetaan myös mahdolliset olemassa olevat vauriot rakenteissa. Katselmusten perusteella määritellään louhinnassa käytettävät menetelmät. Rakenteiden läheisyys pienentää louhinnassa käytettävää ns. momentaanista räjähdysainemäärää ja kerralla irrotettavaa kiven määrää. 5 m:n etäisyydellä tapahtuva louhinta on toteutettavissa niin, että rakenteille ei aiheudu vaurioita.

Kaavaan merkittyä tavoitetta puiden säilymistä ja uusien viheristutusten suunnittelua tullaan ohjaamaan rakennuslupavaiheessa. Yksittäisten puiden säilymismahdollisuudet arvioidaan rakennus- ja pihasuunnitteluvaiheessa. Maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n mukaan rakennuslupavaiheessa kuullaan myös naapureita, ja tässä vaiheessa rakennussuunnitelman lisäksi nähtävillä on myös pihasuunnitelma, jossa esitetään mm. tontin istutukset ja tontilla säilytettävät puut.

Rantareitti

Vaaditaan, että Laajasalon rantaraitin linjaus Jollaksen Puuskaniemessä tulee linjata yleisen edun ja asukastoiveiden mukaiseksi ranta-

aluetta pitkin Hepokalliontie 28-32 ja Puuskaniementie 44:n kaavoituksen yhteydessä kaupungin strategioiden mukaisesti. Nähdään, että sen siten tulee kulkea Hepokalliontie 28, 30 ja 32 ja Puuskaniementie 44:n tilojen kautta. Liitteinä esitetään myös Helsingin yleiskaavan selvitys rantaraitista (v. 2013) ja asukaskyselyt (v. 2011 ja 2018). Asukaskyselyihin viitataan, koska niissä toivotaan mm. Jollaksen niemeä kiertävä kävelyreitti.

Muistutetaan jälleen, että jättäessään vahvistamatta vastaavan kaavaehdotuksen 8.10.1991 Ympäristöministeriö totesi: *”Tämä virkistysalueyhteys katkeaa nyt mainittujen kolmen tontin kohdalla sekä rivitalotontin kohdalla. Kun kulkuyhteyden aikaansaamista on pidettävä tärkeänä ja kaavassa osoitettua kapeaa yhteyttä Hepokallion katualueelle ei voida pitää seudullista yhteyttä korvaavana, seutukaava ei ole riittävästi tältä osin ohjannut asemakaavoitusta eikä asemakaava myöskään täytä rakennuslain vaatimuksia riittävien virkistysalueiden ja -yhteyksien osoittamiseksi. Uusia rakennuksia tieltä katsottuna toisten rakennusten taakse ei voida pitää virkistysalueiden merkityksen eikä myöskään rakentamisen kannalta perusteltuna.”*

Vastine

Muistutuksessa vaaditaan rantareitin linjaamista yksityisen omistaman maan kautta Hepokalliontie 28 - 32:ssa ja Puuskaniementie 44:ssä. Tähän on vastattu kaavaehdotusvaiheen mielipiteen ”Viranomaisten oletettu virhe, vuoden 1991 kaavaehdotus ja ympäristöministeriön päätös sekä vaatimus kaavaluonnoksen muuttamiseksi” vastineessa.

Muistutuksessa viitataan 30 vuoden takaisiin tilanteisiin, jotka ovat muuttuneet. Uusimaa-kaava 2050 / Helsingin seudun vaihemaakunta-kaava kaava-alue on ”Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä”.

Laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen. Helsingin yleiskaava 2016 mukaan alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi 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 2016 teemakartassa ”Merellinen Helsinki” on merkitty ”Helsingin rantaraitti - seudulle jatkuva Helsingin rantaraitti, joka kokoaa yhteen koko kaupungin rantavyöhykettä seurailevan merellisen vyöhykkeen.” Reitti ei kulje tässäkään rantoja pitkin Puuskaniemen kärjen kautta.

Kulttuurihistoria

Hepokalliontien alueen tonttien reilu koko ja väljyys todetaan olevan kulttuurihistoriallisesti tärkeä seikka. Hepokalliontien aluetta tulee käsitellä yhtenäisesti, koska se on aikanaan kaavoitettu kokonaisuutena. Rakennusten sijoittelu tiheydessään ja ahtaudessaan olisi täysin poik-

keavaa vanhaan alueeseen verrattuna. Tehokkuus 0,35 tehokkuudella on 3-kertainen vanhoihin tontteihin nähden. Se on täysin sopimatonta alueen luonteelle. Puuskaniementie 44 lisärakentamisen tulee jättää selvä suoja-alue Hepokalliontien alueen tontteja vasten.

Vastine

Kaavaratkaisu on Yleiskaavan 2016 mukainen. Uudisrakennusten soveltuminen ympäristöön on turvattu hyvinkin tarkoilla kaavamääräyksillä, jotka koskevat mm. uudisrakennusten ilmettä ja arkkitehtuuria. Kattojen harjakorkeuden maksimi on määrätty; samoin kattokaltevuus.

Hepokalliontien alueen tonteille on tehty muutoksia vuosikymmenten saatossa. Analyysi muutoksista (liite "Hepokalliontien alueen rakennusten_muutokset_1952-2019"). Kaavaehdotuksen myötä Hepokalliontien 28, 30 ja 32 tonteille, joissa on olemassa olevat 1950-luvun rakennukset, on osoitettu 175 k-m² rakennusoikeus, joka on sama kuin muilla Hepokalliontien varren tonteilla. Kyseisillä tonteilla on myös AO/s – määräys, eli "Erillispientalojen korttelialue, joka on rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas". Puuskaniementie 44:ssä on määräys AP/s eli "Asuinpientalojen korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti, paikallishistoriallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas."

Hepokalliontien alueen ympäristö on nyt jo rakennettu poiketen Hepokalliontien alueen kokonaisuudesta. Puuskaniementie 44:ssä sijaitseva vuonna 1977 rakennettu rivitalo ja rakennukset tästä itään eroavat tyyllillisesti Hepokalliontien jälleenrakennuskauden aluekokonaisuudesta.

Muilta osin muistutukseen on vastattu asemakaavaehdotusvaiheen mielipiteen vastineessa "Kulttuuriympäristö ja suojelutavoitteet".

Merellisyys ja näkymät

Merellisyyttä on korostettu alueen erityisominaisuutena ja maisemallisena arvona. Väitetään, että useilla tonteilla on merinäköala nyt kaavoitettavan ranta-alueen kautta, ja uusi rakentaminen tukkisi monien näköalat. Alueen luonteelle tärkeä katutilan avautuminen merelle ja rannan virkistysalueelle sulkeutuisi. Uudet rakennukset poikkeaisivat ilmeeltään muista alueen rakennuksista ja olisivat 2-kerroksisina huomattavasti korkeampia kuin alueen vanhat rakennukset sekä muodostuisivat erittäin hallitsevaksi niin maalta kuin mereltäkin päin.

Vastine

Meri ei juurikaan näy Hepokalliontien alueelle ennen kuin tullaan venevalkamaan johtavalle polulle Hepokalliontie 28 länsipuolella. Vuosikymmeniä sitten eli alun perin alueen rakennuttua 1950-luvulla ranta-kaistat olivat verrattain metsäisiä. Ajan myötä näkymät ovat avartu-

neet, kun puita on kaadettu ja kaatunut myrskyissä. Suunnitellun asemakaavan toteutuessa rantatonteilta joudutaan kaatamaan jokunen puu, mikä avaa mahdollisuuden näkymän avautumiseen aina Hepokalliontielle saakka. Uudisrakennusten sijoittelussa on huomioitu näkymät Hepokalliontieltä merelle (liite ”Hepokalliontie näkymiä merelle”).

AO-korttelialuetta koskee mm. määräys ”Rakennusten kattojen korot ja harjakorkeudet tulee sovittaa olemassa olevien rakennusten korkeuksiin siten, että ovat niille alisteisia.” Myös olemassa oleville rakennuksille alisteiset uudisrakennusten kattokorkeudet on määrätty asemakaavassa.

Muilta osin muistutukseen on vastattu asemakaavaehdotusvaiheen mielipiteen vastineessa ”Merellisyys, rannat ja virkistys”.

Luonto- ja maisema-arvot

Sanotaan ranta-alueen rakentamisen ja puuston poistumisen vaarantavan sekä luonto- että maisema-arvot.

Vastine

Kaavoitetulla alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja. Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilyttää. Muilta osin muistutukseen on vastattu vastineessa ”Merellisyys ja näkymät”.

Viheralueet ja virkistys

Esitetään, että kasvavien asukasmäärien ja virkistysalueiden arvostuksen lisääntymisen vuoksi virkistysalueiden reittien lisäämiselle ja monipuolistamiselle on erittäin kova tarve ja kysyntä. Merellisyyden ja kulttuuriympäristön säilyttäminen on tärkeää kasvavan asukasmäärän, ja yhä kauempaakin tulevien ihmisten virkistyskäytössä, merenrantoineen, puistoineen ja kasvillisuudeltaan rikkaine metsineen ja ulkoilureitteineen. Luonnonrantojen säilyminen on ensiarvoista. Seudullisesti tärkeät kulttuuriympäristöt, kuten Laajasalon itäranta kaikkineen, on säilytettävä virkistysalueena. Vain näin voidaan turvata asukkaiden yleinen tahto ja etu.

Voimassa olevan Helsingin yleiskaavan mukaisen Itä-Helsingin kulttuuripuiston merkitys kasvaa seudullisesti erittäin tärkeäksi, kun rakentamisen painopiste Helsingissä siirtyy itään päin ja kaupunginosat tiivistyvät. Laajasalo, Tammisalo, Marjaniemi, Itäkeskus, Puotila ja Vuosaari rantaviheralueineen kehystävät tätä merellistä puistoa. Visiona on pidettävä mielessä, että metropolialueen kuntien yhdistyessä rakentamattomat merenranta-alueet koetaan metropolialueen asukkaiden kesken uudella tavalla yhteisinä äärettömän arvokkaina virkistyksen lähteinä.

Helsingin vihersormet toimivat seudun asukkaiden virkistysreitteinä ja eläimistön kulkureitteinä merenrannan ja sisämaan välillä.

Vastine

Kaavoitettavan alueen lähiympäristössä on paljon viher- ja virkistys-alueita asukkaiden käytössä. Yleiskaava 2016:ssa osoitettu ohjeellinen Helsingin rantareitti ei ole linjattu yksityisomistuksessa olevien tilojen läpi rantaa pitkin Puuskaniementielle, vaan on merkitty jatkuvaksi Helsingin kaupungin omistamalta ranta-alueelta venevalkaman vierestä Hepokalliontien katualueelle pitkin mainittua reittiä. Kyseisen rantareitin linjaus on osoitettu samoin myös Jollaksen suunnitteluperiaatteissa (Kaupunkiympäristölautakunta 11.6.2019) sekä Laajasalon itärannan suunnitteluperiaatteissa (Kaupunkiympäristölautakunta 4.2.2020).

Kaavaratkaisu on yleiskaavan 2016 mukainen. Yleiskaavan 2016 teemakartassa "Virkistys- ja viherverkosto 2050" on merkitty "Helsingin rantaraitti – pääosin merenrantaa seurailevan rantaraitin jatkuvuudesta huolehditaan". Teemakarttaan "Merellinen Helsinki 2050" on merkitty "Helsingin rantaraitti - seudulle jatkuva Helsingin rantaraitti, joka kokoaa yhteen koko kaupungin rantavyöhykettä seurailevan merellisen vyöhykkeen." Reitti ei kulje näissäkään rantoja pitkin yksityisen maan poikki Puuskaniemen kärjessä. Kaavoitettavilla alueilla on pihvoja, joissa kasvillisuutta, puustoa ja pensaita. Eläimet kulkevat myös näiden kautta riippumatta siitä, kuka maan omistaa.

Muilta osin muistutukseen on vastattu asemakaavaehdotusvaiheen mielipiteen vastineessa "Merellisyys, rannat ja virkistys".

Suojeluarvot ja -tavoitteet

Kaavaehdotus tulee palauttaa uuteen valmisteluun siten, että alueen suojelutavoitteet toteutuvat. Väitetään, että alue on luokiteltu Helsingin kaupungin ja Uudenmaan liiton kulttuuriympäristöselvityksissä kulttuurihistoriallisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi. Koko aluetta on käsiteltävä yhtenäisesti yhtenä kaava-alueena. Kaupungin selvityksissä on todettu myös nykyisessä alueen asemakaavassa suojelun lisäämistarvetta.

Hepokalliontien alueen ranta-alue tulee säilyttää rakentamattomana vihervyöhykkeenä, kuten se alun perin on suunniteltu. Ranta-alueelle rakentaminen romuttaisi alueen suojeluarvot massiivisella 1555 m² lisärakentamisella. Se vastaa noin 15 kpl alueen alkuperäisen kokoista rakennusta, eli lisäystä alueelle tulisi n. 40 % alkuperäiseen tilanteeseen verrattuna. Em. luvut osoittavat alueen suojelun yksiselitteisesti murentuvan, ja ne osoittavat rakennuslain vastaisuuden, kun alueen suojeluarvoja ja asemakaavallista kokonaissommitelmaa ei ole mitenkään huomioitu. Kaavaehdotus vaarantaa suojelustatuksen.

Kristo Vesikansa (arkkitehti ja Aalto-yliopiston arkkitehtuurin laitoksen arkkitehtuurin historian ja restauroinnin opettaja) on kirjoittanut lausunnon Hepokalliontien pientaloalueen arvoista ja niiden huomioimisesta ehdotetussa asemakaavan muutoksessa. Todetaan, että Hepokalliontien pientaloalue on poikkeuksellinen esimerkki jälleenrakennuskauden asuinrakentamisesta Helsingissä. Ensinnäkin se on aikakauden harvoja yhtenäisiä tyyppitaloalueita, joka sijaitsee aivan meren rannan tuntumassa. Alueen asemakaavassa on hyödynnetty taitavasti vaihtelevaa maastoa ja pyritty varjelemaan rakentamatonta rantavyöhykettä. Jälleenrakennuskauden asuntotuotannon arvostus on lisääntynyt huomattavasti parin viime vuosikymmenen aikana, ja nykyisin sitä pidetään yleisesti yhtenä Suomen 1900-luvun arkkitehtuurin yhteiskunnallisesti merkittävimmistä ilmiöistä. Lausunnossa esitetään, että ehdotettu asemakaavan muutos rikkoo olennaisesti arkkitehti Toivon Jäntin asemakaavallisen perusajatuksen ja vaarantaa siten Hepokalliontien alueen tärkeimmät arvot. Aluetta reunustavan rakentamattoman rantavyöhykkeen katkaisemiselle on mahdollista löytää hyväksyttävää perustetta. Ehdotettujen rakennukset mittakaava ja mittasuhteet ovat sinänsä sopusoinnussa nykyisten tyyppitalojen kanssa, mutta niiden sijoittaminen vierä vireen rikkoo väistämättä Hepokalliontielle tunnusomaisen puutarhakaupunkimaisen miljöön. Tästä syystä asemakaavan muutos tulisi valmistella uudelleen siten, että rantavyöhyke säilyy tulevaisuudessakin rakentamattomana.

Vastine

Aluetta ei ole osoitettu maakuntakaavassa maakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittäväksi alueeksi eikä sitä ole otettu mukaan ”Missä maat on mainiommat -Uudenmaan kulttuuriympäristöt” -selvitykseen (2012, päivitetty 2016) [https://www.uudenmaanliitto.fi/files/18810/Missa maat on mainiommat - Uudenmaan kulttuuriymparistot.pdf](https://www.uudenmaanliitto.fi/files/18810/Missa_maat_on_mainiommat_-_Uudenmaan_kulttuuriymparistot.pdf)

Kaavaratkaisu on yleiskaavan 2016 mukainen. Yleiskaavan 2016 teemakartassa ”Kulttuuriympäristöt” Hepokalliontien 1950-luvulla rakennettu kokonaisuus on merkitty ”Asemakaavalla suojeltu tai säilytettävä alue” sekä ”Helsingin kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävät alueet”.

Voimassa olevassa asemakaavassa vanha pientaloalue on merkitty alueeksi, jolla ympäristön ominaispiirteet on säilytettävä (AO/s), ja tämä määräys koskee nyt myös kaavoitettuja Hepokalliontie 28, 30 ja 32 tontteja, joissa ei ollut vielä asemakaavaa. Puuskaniementie 44 on AP/s eli ”korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti, paikallishistoriallisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas”.

Rakentaminen ranta-alueelle vaikuttaa alueen sisäisiin näkymiin ja näkymiin mereltä päin, mutta muutokset eivät kohdistu suojeltuihin 1950-luvun pientalotontteihin.

Alueen suojelu ei tarkoita, että kaikki suojeluarvoja sisältävän alueen ympärillä oleva tulisi museoida, eikä se estä alueiden kehittämistä.

Oleellista myös se tosiasia, että rannan tontit eivät ole julkista viher- ja virkistysaluetta, vaan yksityisen omistuksessa olevaa maata - samoin kuin koko Puuskaniemen pohjoisen kärjen ranta-alueet.

Muita kaavamääräyksiä, jotka liittyvät mainittuihin arvoihin ja seikkoihin, ovat seuraavat:

AO/s-korttelialueella rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa ja pitää luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa. Tontit saa aidaa vain istutuksin eikä tonteille saa rakentaa erillisiä piharakennuksia. Tontille saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa autosuojia enintään 18 m² / asunto, kuitenkin enintään 20 % asemakaavaan osoitetusta kerrosalasta.

AO/s –korttelialueella muutostoimenpiteet ja uudet rakennusosat on suunniteltava alueen ominaispiirteisiin ja rakennusten tyyliin sopivalla tavalla. Laajennuksen tulee tyyliään vastata rakennuksen alkupe- räistä ilmettä, väritystä ja materiaaleja. Uudisosan runkosyvyys ei saa ylittää vanhan talon runkosyvyyttä.

AP/s-korttelialueen muutostoimenpiteet ja uudet rakennusosat on suunniteltava alueen ominaispiirteisiin ja rakennusten tyyliin sopivalla tavalla, ja tontilla oleva kaupunkikuvallisesti tai maisemallisesti merkit- tävä puusto tulee säilyttää ja uusia siten, että puuston maisemakuval- linen arvo säilyy.

AO-alueella:

Uudisrakennusten tulee olla jälleenrakennuskauden luonteeseen so- veltuvaa, ja rakennusten ulkoasun tulee olla sopusoinnussa olemassa olevien rakennusten mittakaavan suhteen.

Rakennuksen julkisivujen on oltava yksivärisiä ja vaaleita tai lämpi- män maavärisiä. Julkisivuaukotuksen tulee olla hallittua, ja ikkuna-au- kotuksen tulee olla selkeää ja perinteistä ja ainoastaan pystysuun- nassa jaettua. Parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina.

Rakennusten kattojen korot ja harjakorkeudet tulee sovittaa olemassa olevien rakennusten korkeuksiin siten, että ovat niille alisteisia. Katonharjojen maksimikorot on määrätty kaavassa.

Rakennuksissa on oltava harjakatto, jonka kattokaltevuuden tulee olla vähintään 1:2,5 ja korkeintaan 1:1,5. Rakennukseen saa liittää korkeintaan 12 m² kokoisen kattamattoman terassin. Tämä on tutkittu suhteessa rakennusmassojen kokoon, ja todettu sopivaksi suhteutettuna kyseisten rakennusten volyyymiin.

Rakennettavat pengerrykset ja tukimuurit tulee sovittaa mahdollisimman huomaamattomasti maisemaan. Tontit saa aidata vain istutuksin. Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilyttää. Alueella rakentaessa syntyvää louhekevettä tulee ensisijaisesti käyttää tontilla esim. maastomuotoilussa tai kiveyksissä.

Suojeluarvojen ja -tavoitteiden osalta on myös vastattu asemakaavaehdotusvaiheen mielipiteen vastineessa kohdassa ”Kulttuuriympäristö ja suojelutavoitteet”.

Helsingin kaupungin strategian vastaisuus

Esitetään, että kaavaratkaisu on vastoin Helsingin strategisia tavoitteita ainakin seuraavasti: suunnitelma heikentää virkistys-, kävely- ja pyöräily-ympäristöä, tuhoaa suojeltavan kulttuurihistoriallisen ja maisemakulttuurin kannalta tärkeän alueen ja osoittaa rakentamista tulva-alueelle tarpeettomasti kestävästä rakentamisesta vastaisesti. Suunnittelussa ei ole huomioitu maastonmuotoja ja avokallioita, suunnitelmassa on turhia leikkauksia ja täyttöjä ja luonnonranta tuhoutuu.

Vastine

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta siten, että edistetään täydennysrakentamista ja uusien asuntojen laadukkaita toteutustapoja sekä vahvistetaan alueen tunnistettavaa identiteettiä. Kaavaratkaisu on yleiskaava 2016 mukainen.

Lisäksi muistutuksessa esittämiin kohtiin on vastattu mm. teemojen ”Kulttuurihistoria”, ”Merellisyys ja näkymät merelle”, ”Viheralueet ja virkistys” sekä ”Merenpinnan nousu ja maastoleikkaukset” vastineissa.

Rakentamisen määrä

Esitetään, että uudisrakentaminen on määrältään suhteettoman suuri ja maisemallisesti täysin väärin. Yhtenäisesti muodostetun ja kaavoitetun alueen tontit asetetaan kaavaehdotuksessa epätasa-arvoiseen asemaan. Esimerkiksi tontille Hepokalliontie 32 esitetään 630 m² uutta rakentamista, kun alun perin tonteilla on ollut kerrosalaltaan 105 m² rakennus (nykytulkinnoin). Lisärakentamisen määrä on täysin

suhteeton muiden tonttien etuihin nähden ja suojelunkin kannalta tilanne on täysin mahdoton.

Kaavaehdotus loukkaa alueen asukkaiden yhdenvertaisuutta. Nyt esitetty kaavahanke on vastoin alueen maanomistajien tasapuolista ja oikeudenmukaista kohtelua, sekä vastoin yleistä etua.

Vastine

Asemakaavaa ja –muutosta on suunniteltu tiiviissä yhteistyössä asiantuntijoiden kanssa. Vaikutuksia on arvoitu kaava-alueelle ja sen lähiympäristöön.

On tehty analyysiä rakentamisen mahdollisuuksista, ja tätä analyysiä ja kaavoitusta ovat ohjanneet mm. Helsingin strategia, Helsingin yleiskaava 2016 ja vaikutusten arviointi. Tarkemmat tiedot löytyvät kaavaselostuksesta. Muilta osin muistutukseen on vastattu asemakaavaehdotusvaiheen mielipiteen vastineessa ”Suojeluarvot ja –tavoitteet”.

Merenpinnan nousu ja maastoleikkaukset

Esitetään, että rakentaminen herkkään rantamaisemaan tulva-alueelle tarkoittaisi täyttöjä ja alueen kasvillisuuden tuhoutumista, mikä aiheuttaisi suuren maisemaurion Karpiselän maisematilassa, joka on keskeinen osa Itä-Helsingin kulttuuripuistoa. Lisäksi sanotaan rakentamiseen rajoittuvien tonttien tilanteen olevan täysin kohtuuton suurine maastoleikkauksineen tonttien rajoilla.

Vastine

Tähän on vastattu asemakaavaehdotusvaiheen mielipiteen ”Maisema, täytöt ja maastoleikkaukset” vastineessa sekä vastineessa

Rakennusten ja piha-alueiden sekä niiden käyttöiän suunnittelussa tulee ottaa huomioon ennusteet merenpinnan kohoamisesta ilmastonmuutoksen seurauksena. Rakentamisen korkotasojen määrittelyä ohjaavat Ympäristöministeriön opas ”Tulviin varautuminen rakentamisessa - opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla” (2014) <https://helda.helsinki.fi/handle/10138/135189> sekä ”Turvalliset rakentamiskorkeudet Helsingin rannoilla vuosina 2020, 2050 ja 2100” <https://www.hel.fi/static/kv/turvalliset-rakentamiskorkeudet.pdf>.

Kaavamääräykset ”Rakennusten ja piha-alueiden sekä niiden käyttöiän suunnittelussa tulee ottaa huomioon ennusteet merenpinnan kohoamisesta ilmastonmuutoksen seurauksena” sekä ”rakennusten alimman lattiakoron tulee sijaita koron + 3.0 yläpuolella. Rakenteet, jotka ovat tämän korkotason alapuolella, tulee olla vesitiiviitä” AO-tonteilla huomioivat merenpinnan kohoamisen.

Maastomuokkaukset on veloitettu tekemään huolella ja samanaikaisesti rakennus- ja pihasuunnittelun kanssa (asemakaavaseostus kohta "Merenpinnan nousuun varautuminen").

Maisema-analyysit ja 3D-aineisto

Kunnolliset koko Hepokalliontien aluetta koskevat maisema-analyysit puuttuvat. Kaava-aineistossa ei ole mitään havainnollistavaa 3D-materiaalia. Esitetty aineisto ei ole riittävää.

Vastine

Kaavaehdotuksesta on esitetty alueleikkauksia, näkymä mereltä käsin sekä julkisivupiirros mereltä Kärjensivusta Hepokalliontien venevalkamaan. Lisäksi kaavasta on tehty 3D-kaupunkimalli, josta on otteita selostuksen liiteluettelossa.

Tiedottaminen kaavahankkeesta

Väitetään, että kaupunki on jättänyt tiedottamatta kaikille Hepokalliontien alueen tonteille hankkeesta ja että tiedonantovelvollisuuksia on rikottu.

Kerrotaan, että kaikki Hepokalliontien alueen tontit ovat osakkaita Uusi-Jollas Oy:ssä, joka on perustettu hoitamaan alueen omakonttintonttien yhteisiä etuja, mm. ranta-alueita, eikä yhtiötä ole informoitu.

Vastine

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja suunnitteluaineiston nähtävilläolosta ja asukastilaisuudesta tiedottavat kirjeet lähetettiin OAS-rajauksen oleville kiinteistöjen omistajille, haltijoille ja vuokralaisille (asunto-osakeyhtiöiden kyseessä ollessa isännöitsijälle) sekä lähinaapureille, alueen asukasyhdistyksille, paikallislehdille ja viranomaistahoille. Nähtävilläolosta ja asukastilaisuudesta tiedotettiin lisäksi lehti-ilmoituksella Helsingin uutisten "metropainoksessa" 2.11.2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineistoa oli esillä 4.–22.11.2019 Laajasalon kirjastossa ja verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat. Lisäksi suunnittelija oli tavattavissa OAS:in ja siihen liittyvän materiaalin kanssa Hotelli Jollas 89:ssä 14.11.2019. Lisäksi asiasta tiedotettiin 8.11.2020 s-postilla uutiskirjeen tilaajille lähetyksessä "Laajasalon uutiskirjeessä".

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 27.4.-26.5.2020. Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotettiin Helsingin verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat sekä lisäksi kirjeitse mielipiteen esittäneille.

Maankäyttö- ja rakennusasetus (MRA) 30 § toteaa seuraavaa koskien kaavasta tiedottamista: "Tilaisuuden varaamisesta mielipiteen esittämiseen tiedotetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetulla,

osallisten tiedonsaannin kannalta toimivalla tavalla. Jollei muuta tiedottamista pidetä asian laatu huomioon ottaen sopivana, asiasta on ilmoitettava niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan. Ilmoitus on kuitenkin aina julkaistava vähintään yhdessä paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä.”

Lähinaapureille lähetettävien kirjeiden osoitteet ovat kiinteistörekisterin omistaja- ja haltijatietoja ja asunto-osakeyhtiöiden kohdalla käytetään myös yty:n tietoja. Mielipiteessä mainitun Uusi-Jollas Oy:n tietoja ei löydy kyseisestä kiinteistörekisteristä.

Kaavan valmistelusta

Väitetään, että kaavan valmistelu on ollut täysin puutteellista, eikä asiantuntijoita ei ole kuunneltu. Mielipiteen esittäjä katsoo olevansa alueen rakennusten paras asiantuntija. Moititaan, että häneen ei olla oltu missään yhteydessä, vaikka hän on 30 vuoden ajan auttanut monin eri tavoin alueen asukkaita korjaamaan ja rakentamaan rakennuksiin niin, että alueen ilme ja ominaispiirteet säilyvät.

Vastine

Asukkailla ja kuntalaisilla on ollut mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun mielipitein ja muistutuksin. Keskeinen asiantuntijajoukko on valmistellut asemakaavaa ja vaikutusten arviointia on tehty kaavaprosessin joka vaiheessa.

Väitetty rasite rantatonteilla

Väitetään, että kaikilla alueen tonteilla on vanhastaan rasite kulkemiseen Hepokalliontie 28–32 ranta-alueella ja että Hepokalliontie 28–32 ranta-alueen kauppa ja lohkominen 5.6.1984 perustuu aikanaan viranomaisen virheeseen. Kerrotaan, että kaikilla Hepokalliontien alueen kiinteistöillä on ollut maarekisteriin merkittynä rasitteena kulkuoikeus rannan kautta venevalkamaan. Lohkomisessa ei virheellisesti aikanaan otettu huomioon voimassa olevia rasitteita. Kulkuyhteys katkesi osalta tonteista. Väitetään, että tontti Hepokalliontie 26 lunasti aikanaan hiukan rantaosuuden, mutta lainhuutoa sille ei saatu rasitteiden vuoksi ja kauppa raukesi, ja että samassa yhteydessä todettiin 28-32 tonttikauppojen syntyneen virheellisesti, lainhuutoviranomaisen maanmittarin kesälomasijaisen jättäessä rasitteet huomioimatta.

Vastine

Helsingin kaupungin kiinteistörekisterin tiedoista ei selviä, että kaava-alueella olisi muistutuksessa mainittuja rasitteita. Kiinteistörekisterin tiedot perustuvat maanmittaustoimituksiin ja viranomaisten tekemiin päätöksiin. Rekisteri on julkinen ja sen tietoihin Helsingin kaupunki luottaa ja niiden pohjalta toimii kaavaa laadittaessa.

Muilta osin muistutukseen on vastattu asemakaavaehdotusvaiheen mielipiteen vastineessa ”Viranomaisten oletettu virhe, vuoden 1991

kaavaehdotus ja ympäristöministeriön päätös sekä vaatimus kaava-luonnoksen muuttamiseksi”. Kyseisessä vastineessa Hepokalliontien alueen (28–32) kaavan hakijat ovat selvittäneet Hepokalliontie 28–32 rantatonttien luovutus- ja lohkomisprosessin.

Alueen kansainvälinen merkittävyys

Väitetään, että Hepokalliontie on kansainvälisestikin merkittävä aluekokonaisuus kulttuurihistoriallisten ja arkkitehtonisten arvojensa vuoksi, ja alue sisältää merkittäviä kansainvälisiä suojeluarvoja, jotka kaupunki on jättänyt huomioimatta suunnitelmissaan.

Jälleenrakennuskauden asuntotuotannon arvostus on lisääntynyt huomattavasti parin viime vuosikymmenen aikana, ja nykyisin sitä pidetään yleisesti yhtenä Suomen 1900-luvun arkkitehtuurin yhteiskunnallisesti merkittävimmistä ilmiöistä.

Museovirasto on ilmoittanut valmistelewansa uutta tentatiivia maailmanperintöluetteloon eli ”Järjestelmällisen asutustoiminnan tuloksena syntyneet alueet toisen maailmansodan aikana ja sen jälkeen (1940-1954)”

Kerrotaan, että Museovirasto ilmoitti viime marraskuussa esittäwensä kansalliseen maailmanperintökohteiden aieluetteloon teemaa ”Järjestelmällisen asutustoiminnan tuloksena syntyneet alueet toisen maailmansodan aikana ja sen jälkeen (1940-1954)”. Mikäli ehdotus saa kansainvälisen ICOMOS-järjestön ja Opetus- ja kulttuuriministeriön hyväksynnän, sitä tullaan esittämään lisättäväksi Unescon maailmanperintölistalle. Hepokalliontien alue on edustava ja harvinainen, hyvin säilynyt esimerkki ko. alueista. Alue on esillä Venetsian biennaalin näyttelyssä Suomen edustajana 2020, näyttely siirretty vuodelle 2021.

Vastine

Museovirasto aloitti vuonna 2017 maailmanperintökohteiden aieluettelon päivittämisen. Luettelon kohteista esitetään pyydettäväksi kansainvälisen ICOMOSin arviointi, jonka pohjalta ne voidaan sisällyttää Suomen aieluetteloon. Päätöksen kohteista tekee opetus- ja kulttuuriministeri. Suomen aieluetteloon kuuluvat tällä hetkellä Hangon Hauensuolen kalliopiirokset (lisätty 1990), Pattijoen Kastellin kivikautinen raunio (1990), Ristiinan Astuvansalmen kalliomaalaukset (1990), Inarin Ukonsaari (1990), Paimion parantola (2004) sekä Saimaa-Pielisen järvialue (2004). Suluissa olevat vuosiluvut osittavat, että kohteet voivat pysyä aielistalla suhteellisen kauan.

Museovirasto esittää aieluetteloon uusina kahta kohdetta, joista toinen on ”Järjestelmällisen asutustoiminnan tuloksena syntyneet alueet toisen maailmansodan aikana ja sen jälkeen (1940-1954)”. Kohderyhmää kuvataan seuraavasti: *”Järjestelmällisen asutustoiminnan tuloksena syntyneet alueet toisen maailmansodan aikana ja sen jälkeen*

(1940-1954)" -teemaan liittyvät ilmiöt ovat arkkitehtisuunnittelu, standardisointi sekä maajakotoiminnan ja kaavoituksen tulokset väestön uudelleen sijoittamiseksi. Kohteina voisi olla maaseutuväestön pienviljelyalueita, kaupunkiväestön asuntoalueita sekä teollisuusväestön asutusalueita. Tässä muodossa ehdotus edustaisi sekä 1900-lukua että toimeentulostrategiaa, jotka molemmat ovat aliedustettuja ryhmiä maailmanperintöluettelossa." Mahdolliset kohteet edustaisivat esityksen perusteella lukuisia eri rakennus- ja ympäristötyyppejä, eikä niiden valintakriteerejä toistaiseksi ole täsmennetty tarkemmin.

Kaavaluonnoksen selostuksessa on todettu, että Hepokalliontie on arvioitu yhdeksi Helsingin seitsemästä arvokkaimmasta jälleenrakennuskauden pientaloalueesta. Alueista kaksi (Länsi-Herttoniemen pientaloalue, ja Pirkkolan omakotialue) on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäviksi ja merkitty RKY-kohteiksi. Arvio Hepokalliontien alueen kansainvälisestä merkittävydestä on alueen ilmeisestä kulttuurihistoriallisesta arvosta huolimatta vielä ennenaikainen.

Asukkaiden yhdenvertaisuus ja tasapuolinen kohtelu

Suurin osa alueen asukkaista vastustaa ranta-alueen rakentamista ja yhtenäisen alueen asukkaiden mielipide on otettava huomioon.

Vastine

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen lähetetyn asemakaavaa ja –muutosta vastustavan adressin on allekirjoittanut n. 60 % Hepokalliontien ja Puuskaniementien varrella olevien tonttien omistajista. Muis-
tutuksen tekijöiden laatima adressi on ollut kaavoittajalla käytössä, mutta asemakaavaratkaisun kokonaistarkastelussa adressin ei ole katsottu antavan aihetta muuttaa kaavaehdotuksen pääsisältöä.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi viranomaisten lausuntoa sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot saatiin Kaupunginmuseolta ja Helsingin seudun ympäristöpalvelulta (HSY). Lausunnoissa esitetyt huomautukset koskivat kaupunginmuseon ohjauksen huomioimista kaavan laadinnan aikana ja tonttien liittymistä yleiseen vesihuoltoverkkoon yksityisin liittymisjohdoin.

Lisäksi Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) ja Helen sähköverkko Oy ilmoittivat, ettei niillä ole lausuttavaa.

Vastineet lausuntoihin

Kaupunginmuseo lausuu, että kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa museo fokusoitui sisällössään kaavaluonnoksen ja alueen kulttuuriympäristöarvon väliseen ristiriitaan, joka kaipasi enemmän oh-

jausta koskien olemassa olevien rakennusten laajentamista ja täydennysrakentamista. Kaavaehdotuksessa kaupunginmuseon kaipaamia ohjausinstrumentteja on kaavaehdotuksessa pääosin muutettu museon esittämään suuntaan; kaavamääräyksiä on lisätty, tarkennettu ja täsmennetty, lisäksi uudisrakennuksia on sovitettu olevaan ympäristöön sen kulttuuriarvot huomioiden. Suhteuttaen tehtyjä kaavatäsmennyksiä kaavasta antamaansa luonnoslausuntoon ja alueen kulttuuriympäriarvoihin, katsoo kaupunginmuseo, ettei sillä ole kaavaehdotukseen huomauttamista.

Vastine

Asemakaavoitusta on tehty yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä (HSY) toteaa, että aluetta palvelevat yleiset vesihuoltolinjat on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä yleisen vesihuollon lisärakentamista eikä rakennettujen yleisten vesihuoltolinjojen siirtämistä. Tontit tulee liittää jo toteutettuun yleiseen vesihuoltoverkkoon yksityisin liittymisjohdoin.

Vastine

HSY:llä ei ole huomautettavaa itse kaavamateriaaliin. Tontit huolehtivat vesihuoltoverkkoon liittymisestä ja sen kustannuksista.

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus

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