

# HEPOKALLIONTIE 28-32, PUUSKANIEMENTIE 44 JA VESIALUE

49. LAAJASALO, JOLLAS

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





ASEMAKAAVAN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12615  
PÄIVÄTTY 29.9.2020

Asemakaava koskee:

Helsingin kaupungin  
49. kaupunginosan (Laajasalo, Jollas)  
korttelin 49229 tontteja 23–30

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin  
49. kaupunginosan (Laajasalo, Jollas)  
vesialuetta

Kaavan nimi:

Hepokalliontie 28–32, Puuskaniementie 44 ja vesialue

Laatija:

Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 4.11.2019

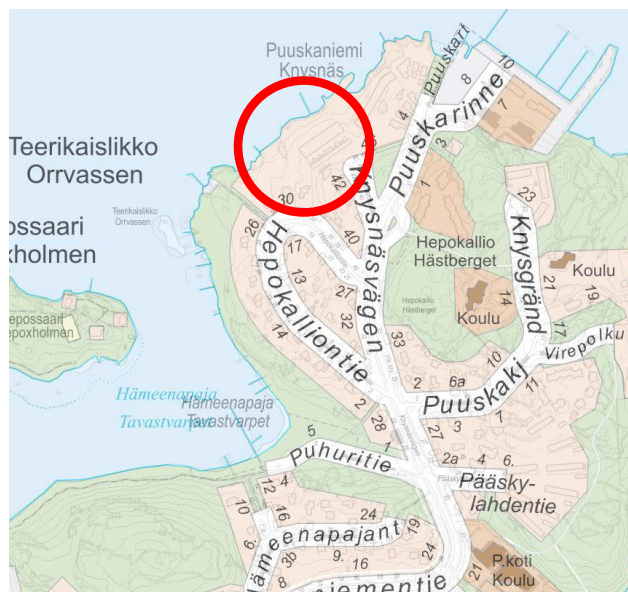
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 27.4.– 26.5.2020

Kaupunkiympäristölautakunta: 6.10.2020

Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto

Voimaantulo:

Alue sijaitsee Laajasalossa Jollaksen pohjoiskärjessä.



Kannen kuva:

Hepokalliontie 28 – 32 ilmakekuva / Heikki Kokkonen, arkkitehti

## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

### Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

#### **Asemakaavoitus:**

Maria Isotupa, arkkitehti

Anu Kuutti, tiimipäällikkö

Juha-Pekka Konttinen, suunnitteluavustaja

Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu)

#### **Liikenne- ja katusuunnittelu**

Otto Tarnanen, liikenneinsinööri

#### **Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu**

Anu Kiiskinen, maisema-arkkitehti

#### **Maankäytön yleissuunnittelu / teknistaloudellinen suunnittelu:**

Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri

Pekka Leivo, diplomi-insinööri (geotekninen suunnittelu)

Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri (kaavatalous)

#### **Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:**

Arto Korkeila, tonttiasiamies

#### **Ympäristöpalvelut:**

Juha Korhonen, ympäristötarkastaja

### Muut Helsingin kaupungin toimialat

#### **Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala:**

Juha Vuorinen, FT, tutkija / Kaupunginmuseo

### Hakijataho

Hepokalliontie 28

Hepokalliontie 30

Kiinteistö Oy Hepokalliontie 30

Hepokalliontie 32

Asunto Oy Puuskaniementie 44

---

Hankesuunnittelu

Heikki Kokkonen, arkkitehti / Hepokalliontie 28 ja 32 viitesuunnittelu

Marja Valtonen, arkkitehti SAR/MSA / Hepokalliontie 30 viitesuunnittelu

Arkkitehtitoimisto CJK Oy / Puuskaniementie 44 viitesuunnittelu

---

## SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	6
ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	6
Tavoitteet .....	6
Mitoitus.....	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	7
Kaavaratkaisu .....	8
Liikenne.....	10
Palvelut .....	11
Esteettömyys.....	11
Luonnonympäristö.....	11
Ekologinen kestävyys.....	11
Suojelukohteet .....	12
Yhdyskuntatekninen huolto .....	13
Maaperän rakennettavuus.....	13
Merenpinnan nousuun varautuminen .....	13
Ympäristöhäiriöt .....	13
Vaikutukset.....	14
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....	16
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET .....	17

---

## LIITTEET

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Ote Helsingin yleiskaavasta 2016
- Yleiskaava 2016 teemakartta "Virkistys- ja viherverkosto 2050"
- Yleiskaava 2016 teemakartta "Merellinen Helsinki 2050"
- Yleiskaava 2016 teemakartta "Kulttuuriympäristöt"
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Maanomistuskartta
- Havainnekuva
- Hepokalliontie - alueen rakennusten muutokset v. 1952-2019
- Valokuvia Hepokalliontie 28 – 32
- Kuvia 3D kaupunkimallista (City Planner)

4 Viitesuunnitelmat

- Hepokalliontie 28 – 32 asemapiirros
  - Hepokalliontie 28 – 32 tonttileikkaukset A-A, B-B ja C-C
  - Ilmakuva - Hepokalliontie 28 – 32
  - Kohtisuora projektio / Puuskaniemen kärki
  - Hepokalliontie - näkymiä merelle
  - Puuskaniementie 44
-

## TIIVISTELMÄ

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.

Asemakaava mahdollistaa Hepokalliontie 28–32:n rantatilojen ja Puuskaniementie 44:n lounaisosan täydennysrakentamisen pienimittakaavaisella asuinrakentamisella sekä turvaa alueen arvokaiden piirteiden säilymisen.

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa kuuden (6) pientalon rakentamisen rantatilolle Hepokalliontie 28–32:ssa ja Puuskaniementie 44:ssä rivitaloasumista tilan lounaisosaan. Asemakaavan myötä tiloista muodostuu tontteja.

Laajasalon Jollaksen täydennysrakentaminen on tullut ajankoh- taiseksi Yleiskaava 2016:n myötä ja Helsingin keskustan laajentu- essa kohti itää. Tilojen täydentäminen pienimittakaavaisella asuin- rakentamisella on sovitettu ympäristön henkeen.

Kaavamuutoksen yhteydessä on tutkittu täydennysrakentamista. Olemassa olevien rakennusten kerrosala on 2 125 k-m<sup>2</sup>. Alueelle on suunniteltu uutta asuntokerrosalaa 2 103 k-m<sup>2</sup>.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että se tiivistää alueen jo olemassa olevaa rakennuskantaa sekä muo- dostaa uuden rakennuskerrostuman.

Tilat ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty kaavaha- kemusten johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu haki- joiden kanssa.

Kaavaehdotuksen laatimista on ohjannut Helsingin yleiskaava 2016.

## ASEMAKAAVAN KUVAUS

### Tavoitteet

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tavoitteena on asema- kaavan myötä muodostuvien tonttien täydennysrakentaminen pie- nimittakaavaisella asuinrakentamisella siten, että kulttuurihistorial- lisesti merkittävän alueen arvo säilyy.

---



Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että edistetään täydennysrakentamista ja uusien asuntojen laadukkaita toteutustapoja sekä vahvistetaan alueen tunnistettavaa identiteettiä.

#### Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 21 601 m<sup>2</sup>.

Hepokalliontie 28–32 kerrosala on 525 k-m<sup>2</sup>. Kaavaratkaisun myötä kerrosala kasvaa 1 588 k-m<sup>2</sup> ja tehokkuus tonteilla on e=0,35.

Puuskaniementie 44 kerrosala on 1 600 k-m<sup>2</sup>. Kaavaratkaisun myötä kerrosala kasvaa 515 k-m<sup>2</sup> ja tehokkuus tontilla on e=0,32.

#### Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

##### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Hepokalliontie 28–32 ja Puuskaniementie 44 ovat vesialueeseen rajoittuvia asemakaavoittamattomia tiloja. Hepokalliontien alue mukaan lukien talot osoitteissa Hepokalliontie 28, 30 ja 32 ovat esimerkki yhtenäisestä jälleenrakennusajan tyyppitaloalueesta, jonka talot ovat Puutalo Oy:n Toivo Jäntin suunnittelemissa tyyppitaloissa.

Alue on maisemallisilta arvoiltaan ainutlaatuinen ja arvokas. Helsingin kaupunki on luokitellut alueen seitsemän parhaiten säilyneen jälleenrakennusajan pientaloalueen joukkoon. Puutarhamaisilla ja vehreillä tiloilla sijaitsee 1950-luvun alussa rakennetut Puutalo Oy:n tyyppi nro 957 omakotitalot. Hepokalliontien alue on asemakaavassa (9240) merkitty erillispientalojen korttelialueeksi, jonka kulttuurihistoriallinen ja maisemallinen arvo tulee säilyttää.

Puuskaniementie 44:ssä sijaitsee vuonna 1977 rakennettu 2-kerroksinen oman aikansa suunnitteluhanteiden mukaan toteutettu rivitalo, joka kattomuutoksesta huolimatta on säilyttänyt ominaispiirteensä.

Kaava-alue on asemakaavoittamaton lukuun ottamatta vesialuetta, jossa on voimassa oleva asemakaava (9240).

## Kaavaratkaisu

Erillispientalojen korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti, paikallishistoriallisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas (AO/s)

Hepokalliotien varrella olevien pientalojen osalta kaavaratkaisu seuraa asemakaavan 9240 (8.10.1991) periaatteita, jossa Hepokalliontien alue on merkitty alueeksi, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään. Rakennusoikeus kullakin tontilla on 175 k-m<sup>2</sup>. Rakennusalalla saa olla vain yksi rakennus.

Muutostoimenpiteet ja uudet rakennusosat on suunniteltava alueen ominaispiirteisiin ja rakennusten tyyliin sopivalla tavalla. Laajennuksen tulee tyyliiltään vastata rakennuksen alkuperäistä ilmettä, väritystä ja materiaaleja. Uudisosan runkosyvyys ei saa ylittää vanhan rakennuksen runkosyvyyttä.

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.

Tontille saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa autosuojia enintään 18 m<sup>2</sup> / asunto, kuitenkin enintään 20 % asemakaavaan osoitetusta kerrosalasta.

Erillispientalojen korttelialue. Kullekin rakennusalalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen lukuun ottamatta tontin 28 eteläpuolista rakennusalaa, jolle saa rakentaa yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. (AO)

Hepokalliontien kokonaisuus ja sen olevat rakennukset säilyvät katunäkymässä pääroolissa. Uudisrakennukset on jäseneltä siten, ettei niille muodostu dominoivaa asemaa suhteessa nykyisiin rakennuksiin.

Rakennusten ulkoasun tulee olla sopusoinnussa AO/s – korttelissa olemassa olevien rakennusten mittakaavan suhteen. Rakennusten on oltava julkisivuiltaan pääosin puuta. 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 harjakorkeu-

det tulee sovittaa olemassa olevien rakennusten korkeuksiin siten, että ovat niille alisteisia. Tonteille ei saa rakentaa erillisiä piharakennuksia.

Rakennukseen saa liittää korkeintaan 12 m<sup>2</sup> kokoisen kattamattoman terassin. Katon tulee olla harjakatto, jonka kaltevuuden tulee olla vähintään 1:2,5 ja korkeintaan 1:1,5. Rakennukseen ei saa rakentaa kellarikerrosta. Katon harjan suunnan on oltava rakennuksen pidemmän sivun suuntainen. Autotallin saa sisällyttää rakennusalaan siten, että se ei kasvata kerrosalaa.

Alueelle rakennettavat pengerrykset ja tukimuurit tulee sovittaa mahdollisimman huomaamattomasti kulttuuriympäristöön ja 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 louhekiveä tulee ensisijaisesti käyttää tontilla esim. maastomuotoilussa tai kiveyksissä.

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

Tontilla on tuotettava uusiutuvaa energiaa tai hyödynnettävä muualla tuotettua alueellista uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavien tekniset laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria. Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Autopaikkojen vähimmäisvaatimus on 1 ap/asunto sekä 1 ap / asunto auton tilapäistä säilyttämistä varten. Pyöräpaikkojen vähimmäisvaatimus on 1 pp/30 k- m<sup>2</sup>.

Auton säilytyspaikan tai autotallin saa voi rakentaa asuinrakennuksen yhteyteen. Sille ei ole osoitettu lisärakennusoikeutta, joten se kuuluu pääkäyttötarkoituksen mukaiseen rakennusoikeuteen.

Asuinpienalojen korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti, paikallishistoriallisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas (AP/s)

Muutostoimenpiteet ja uudet rakennusosat on suunniteltava alueen ominaispiirteisiin ja rakennusten tyyliin sopivalla tavalla. Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja

---

oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa ja pitää luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa. Tontilla oleva kaupunkikuvallisesti tai maisemallisesti merkittävä puusto tulee säilyttää ja uusia siten, että puuston maisemakuvallinen arvo säilyy.

Tontille saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa autosuojia enintään 18 m<sup>2</sup> / asunto, kuitenkin enintään 20 % asemakaavaan osoitetusta kerrosalasta.

Tontin kaakkoisrajalle on merkitty ajorasite AP-tontin pysäköinti-alueelle.

### Asuinpienalojen korttelialue (AP)

Rakennuksen julkisivujen on oltava yksivärisiä ja vaaleita tai lämpimän maavärisiä. Parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina. Rakennuksen harjakorkeus saa olla maksimissaan +16,50 m. Rakennusten on oltava julkisivuiltaan pääosin puuta. Tonteille ei saa rakentaa erillisiä piharakennuksia.

Alueella rakentaessa syntyvää louhekiveä tulee ensisijaisesti käyttää tontilla esim. maastomuotoilussa tai kiveyksissä. Tontilla on tuotettava uusiutuvaa energiaa tai hyödynnettävä muualla tuotettua alueellista uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavien tekniset laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria. Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Autopaikkojen vähimmäisvaatimus on 1 ap/asunto. Pyöräpaikkojen vähimmäisvaatimus on 1 pp/30 k- m<sup>2</sup>.

### Vesialue (W)

Vesialueelle ei tule muutoksia voimassa olevaan kaavaan verrattuna (asemakaava nro 9240). Laitureille varattu alueen osa (lv) säilyy ennallaan.

Liikenne

### Lähtökohdat

Hepokalliontie ja Puuskaniementie ovat verrattain vähän liikennöidyt kadut. Tonttien läheisyydessä on bussipysäkki, josta on bussiyhteys Laajasalon keskustaan ja Herttoniemen metroasemalle. Hepokalliontien tonteille on kadulta nykyisinkin yksi liittymä / tontti.

---

### Kaavaratkaisu

Tonteille ajon, pysäköinnin ja jätehuollon jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa tulee kiinnittää huomiota alueen vehreän yleisilmeen ja kaupunkikuvan säilymiseen. Hepokalliontien uusille tonteille ajetaan nykyisten tonttien itäreunassa sijaitsevia ajoyhteyksiä pitkin. Tonttiliittymien sijainnin mahdollisesti siirtyessä tulee liittymänä toiminut ajoyhteytenä käyttämättömäksi jäävä osuus maimemoida istutuksin.

### Palvelut

#### Lähtökohdat

Jollas tukeutuu pääosin Laajasalon keskuksen ja Herttoniemen palveluihin. Terveyskeskus, kauppakeskus Saari, kirjasto, kirkko ja Laajasalon liikuntapuisto sijaitsevat Yliskylässä 3–4 kilometrin etäisyydellä. Lähin ala-asteen koulu ja päiväkotit ovat Jollaksen Poikkilaaksossa noin 700 metrin päässä. Lähin päivittäistavara-kauppa on Jollaksen keskiosassa.

### Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

### Luonnonympäristö

#### Lähtökohdat

Jollaksen Puuskaniemi on länteen ja pohjoiseen avautuva niemi, jolta avautuu kauniita näkymiä Karpiselälle. Nykyisten omakotitalojen ja rivitalon ympäristö on hoidettua pihaa, muuten pihalla kasvaa lähinnä puistometsäksiluokiteltavaa puustoa. Rannan maimemassa vaihtelevat avokalliot ja hiekkarannat.

### Kaavaratkaisu

Alueen vehreän yleisilmeen ja kaupunkikuvan säilymiseen tulee kiinnittää huomiota.

### Ekologinen kestävyys

HNH 2035 -toimenpideohjelman mukaisesti Helsingin kaupunkialueelle rakennettavan uudisrakennuskannan energiankulutus puutoaa merkittävästi, uusiutuvan energia tuotanto kasvaa ja energiantuotanto puhdistuu. Huomiota tulee kiinnittää myös uudisrakennuskannan energiankulutukseen ja energiatehokkuuteen.

## Suojelukohteet

### Lähtökohdat

Hepokalliontien alue mukaan lukien kaava-alueen rakennukset osoitteissa Hepokalliontie 28, 30 ja 32 on esimerkki yhtenäisestä jälleenrakennusajan tyyppitaloalueesta: puutarhamaisilla ja vehreillä tiloilla sijaitsevat 1950-luvun alussa rakennetut Puutalo Oy:n tyyppi nro 957 omakotitalot. Alue on maisemallisilta arvoiltaan ainitlaatuinen ja arvokas.

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”.

Helsingin jälleenrakennuskauden pientaloalueita on inventoitu vuoden 2002 yleiskaavaan liittyen. Tuolloin valittiin seitsemän parhaiten säilynyttä aluetta julkaisuun ”*Korsutieltä Näätäkujalle (osat I ja II)*”. Helsingin kaupunki on luokitellut Hepokalliontien alueen seitsemän parhaiten säilyneen jälleenrakennusajan pientaloalueen joukkoon.

Diplomityössä ”Hepokalliontie - jälleenrakennusajan pientaloalue Helsingissä” / Tuomo Könönen (2018) on käsitelty Hepokalliontien aluetta laajemmin: <https://aaltodoc.aalto.fi/handle/123456789/35428>

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.

### Kaavaratkaisu

Asemakaava ja asemakaavan muutos turvaa Hepokalliontien alueen arvokkaiden piirteiden säilymistä ja mahdollistaa asemakaavan myötä muodostuville tonteille ympäristöönsä soveltuvaa asuinrakentamista. Puuskaniementie 44:ssä mahdollistetaan rivitaloasumista tontin lounaisosaan.

---

## Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkostojen piirissä. Asemakaavassa on merkitty johtokujat, jotka mahdollistavat uudisrakennusten tonttien liittämisen kunnallistekniikkaan.

## Maaperän rakennettavuus

Maanpinnan korkeusasema alueella vaihtelee välillä +0 – +13. Maanpinnan topografia on pääosin loivapiirteinen. Maanpinta viettää loivasti etelästä pohjoiseen. Alueella on useita kalliopaljastuksia. Puuskaniementie 44:n lounaisosassa on noin 5 metriä korkea kallioseinämä. Maapeitteen paksuus alueella vaihtelee välillä noin 0 – 4 m. Alue sijoittuu kokonaisuudessaan kallio- ja kitka-maa-alueelle. Pohjaveden pinta alueella vaihtelee meriveden pinnan mukaan. Käyttöhistorian perusteella voidaan arvioida, että alueella ei ole pilaantunutta maaperää. Alue on rakennettavuudeltaan hyvää.

## Merenpinnan nousuun varautuminen

### Lähtökohdat

Kaava-alueen rannat Hepokalliontie 28–32:ssa sijaitsevat tulva-vaara-alueella.

### Kaavaratkaisu

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> .

Maastomuokkaukset tulee tehdä huolella ja samanaikaisesti rakennus- ja pihasuunnittelun kanssa.

## Ympäristöhäiriöt

Alueen toimintahistorian perusteella arvioituna ei ole syytä epäillä maaperän pilaantuneisuutta alueella. Alueen melutasot eivät vaadi toimenpiteitä.

---

## Vaikutukset

Kaavahankkeen vaikutukset ovat vähäisiä uudisrakentamisen osuuden ollessa vähäinen.

### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Uusi kaavoitettava kerrosala on yksityisessä maanomistuksessa. Kaupunki saa mahdollisesti yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen tiivistää alueen olemassa olevaa rakennuskantaa ja sopeutuu ympäristöön. Uudisrakennukset muodostavat uuden rakennuskerrostuman alueelle.

### Vaikutukset luontoon, maisemaan ja virkistykseen

Rakentaminen vähentää rannan puustoa ja viherpinta-alaa. Rantamaiseman puustoiseen reunaan tulee aukkoja. Vaikutuksia voidaan lieventää huolehtimalla pihasuunnittelussa ja maisemarakentamisessa uusien puiden istuttamisesta erityisesti rannan puolelle. Alueella ei ole suojeltuja luontokohteita.

Asemakaavan toteutumisen vaikutuksia erityisesti alueella esiintyvien lepakoiden elinoloihin on selvitetty ”Helsingin Laajasalon itärannan asemakaava-alueen, hybridikorttelin ja Reposalmen alueen lepakkoselvitys 26.11.2018”.

[https://www.hel.fi/hel2/ksv/liitteet/2019\\_kaava/5325\\_1\\_lepakkoselvitys\\_2018.pdf](https://www.hel.fi/hel2/ksv/liitteet/2019_kaava/5325_1_lepakkoselvitys_2018.pdf)

Raportissa on hyvin yksityiskohtaisesti käyty läpi viereiset paikallisesti tärkeät lepakkoalueet, ja Puuskaniemen alueen lepakkotilannetta selventää yleiskaavan 2016 tarkka lepakkoselvityksen tulos, jonka mukaan Saunalahden-Tonttuvatien arvokas lepakkoalue alkaa vasta Puuskarannan venesataman aallonmurtajan tyveltä etelän suuntaan.

Kaava-alueen alkuperäiset rakennukset Hepokalliontien alueella on sijoitettu hevosenkengän muotoisen Hepokalliontien varteen korttelialueen meren puoleisen osan jäädessä rakentamattomaksi puutarhaksi tai viheralueeksi. Kaavan mahdollistamat kuusi uudisrakennusta sijoittuvat meren ja olevien rakennusten väliin siten, että olemassa olevien rakennusten ja uudisrakennusten väliin jää riittävästi tilaa. Rakennusten sijoittelun ja maltillisen korttelitehokkuuden myötä alueelle ominainen vehreys säilyy.



Kaava-alueen rajoittuu länsipuolella kaupungin virkistysalueeseen ja yleiseen rantaan (VL). Ranta-alueella on myös useita venelaitureita sekä venesatama-alue (LV) pienvenelaitureineen. Kaava-alueen läntisimmän tontin vieritse (Hepokalliontie 28) on kulkuyhteys Hepokalliontieltä kyseiselle virkistysalueelle ja pienvenelaiturille. Tämä yhteys on osoitettu sekä Jollaksen että Laajasalon itärannan suunnitteluperiaatteissa osaksi Laajasalon rantareittiyhteyttä. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia viereisen virkistysalueen käytettävyyteen.

#### Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kulku uusille tonteille tapahtuu Hepokalliontien tonteilla tai niiden välittömässä läheisyydessä sijaitsevien liittymien kautta rasiiteena. Puuskaniementien tontille ajetaan olevan liittymän kautta. Uudisrakennusten myötä autopaikkojen tarve lisääntyy. Pysäköinti on järjestetty tonteille, ja ne toteutetaan pihalla maantasaikkoina. Alue tukeutuu nykyiseen joukkoliikenneverkkoon.

Asemakaavamuutos luo edellytykset normaalin yhdyskuntateknisen huollon palveluiden järjestämiselle tontilla.

#### Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Asemakaavamuutoksen vaikutukset maisemaan ja koko Laajasalon kaupunkikuvaan ovat vähäiset: asemakaavan toteuttaminen muuttaa lähinnä paikallisesti Puuskaniemen kärjen maisemaa, jossa on jo nyt eri aikakauden rakennusten rivistö. Nykyisen rakennuskannan ehdoilla tehtävä uudisrakentaminen muodostaa yhdessä 1950-luvun ja 1970-luvun rakennusten kanssa tasapainoisen ja kerroksellisen kaupunkirakenteen.

Koska Hepokalliontien alueella kaava-alueen maasto laskee pohjoiseen päin, kaksikerroksiset uudisrakennukset eivät muuta merkittävästi Hepokalliontien katunäkymää. Jälleenrakennusajan pientalot säilyvät katunäkymässä edelleen pääroolissa.

Puuskaniementie 44:n kaksikerroksinen rivitalo ei nouse korostusti hallitsemaan alueen näkymiä.

#### Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Asemakaavamuutoksen ilmastovaikutukset ovat lähtökohtaisesti negatiiviset, mutta osoitetun pienen kerrosalan vuoksi merkitykseltään rajalliset. Kestävien liikennemuotojen kannalta uuden kerrosalan sijainti on kohtuullinen bussipysäkkien sijaitessa muutamman sadan metrin päässä kaava-alueelta. Uuden kerrosalan ei tosin voida sanoa merkittävästi lisäävän joukkoliikenteen palvelutarjontaa. Energiajärjestelmään liittyviä ilmastovaikutuksia pyritään kaavassa vähentämään määräyksellä uusiutuvan energiajärjestelmän käyttämisestä, esimerkiksi maalämmön ja aurinkosähkön kiinteistö- / aluekohtaisella tuottamisella voidaan merkittävästi

vähentää kaavan tuottaman uuden kerrosalan elinkaaren aikaisia ilmastopäästöjä. Rakentamisen aikaisia päästöjä vähentää hie-  
man määräys puurakenteisista julkisivuista.

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu tulvariskien hallinnan varmistamista.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

### Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 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. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin 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”.

Kaava-alueen rannan käsittely on linjassa yleiskaava 2016 teemakartoissa ”Merellinen Helsinki 2050” ja ”Virkistys- ja viherverkosto 2050” esitetyn Helsingin rantareitin kanssa.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on esikaupungin pintakallioaluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

### Asemakaavat

Kaava-alue on asemakaavoittamatonta lukuun ottamatta vesialuetta. Vesialueella on voimassa oleva asemakaava nro 9240 (vahvistettu 8.10.1991).

---

## Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

## Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittaushuolto on laatinut pohjakartan.

## Maanomistus

Tilat ovat yksityisomistuksessa. Vesialue (W) on useiden omistajien yhteisomistuksessa.

## Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

## SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

### Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2014 yhden kiinteistönomistajan hakemuksesta. Kaavoitusprosessiin liittyi sittemmin viereisten kiinteistöjen omistajat.

### 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
- Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla [www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi) sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutisissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa (kaavaluonnos, kaavaselostusluonnos ja viitesuunnitelmat) oli nähtävillä 4.11.–22.11.2019 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1
- Laajasalon kirjastossa, Yliskylän puistokatu 4
- verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat)

Asukastilaisuus pidettiin 14.11.2019 Hotelli Jollas 89:ssä, Jollaksentie 89.

### **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista**

Kaupunginmuseo esitti kannanoton ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä (HSY) ilmoitti, ettei ole huomautettavaa.

Viranomaisen kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilymiseen sekä uudisrakentamisen soveltuvuuteen jälleerakennuskauden 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.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

### **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 arvot 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 on esitetty vuorovaikutusraportissa.

---

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

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

### **Muistutukset**

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

### **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 huomiointia kaavan laadinnassa ja tonttien liittymistä yleiseen vesihuoltoverkkoon yksityisin liittymisjohdoin.

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.

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

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

### Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- Kaava-alueen kortteli- ja tonttinumerot on tarkistettu. Korttelinumero on 40229 ja tonttinumerot 23 - 30
  - Kaavamerkintään ”AO Erillispientalojen korttelialue” on lisätty:  
*”Kullekin rakennusalalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen*
-

*asuinrakennuksen lukuun ottamatta tontin 28 eteläpuolista rakennusala, jolle saa rakentaa yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen.”*

- Kaavamääräykseen koskien rakennusoikeutta ja tilojen käyttöä AO-korttelialueella on lisätty määräys: *”Katon harjan suunnan on oltava rakennuksen pidemmän sivun suuntainen”*
- Kaavamääräystä koskien ilmastonmuutosta AO- ja AP-korttelialueilla on täsmennetty muotoon *”Tontilla on tuotettava uusiutuvaa energiaa tai hyödynnettävä muualla tuotettua alueellista uusiutuvaa energiaa. Laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.”*
- Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on tontilla 40229/26 muutettu +11,3 (kaavaehdotuksessa vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema oli +11,1)
- Rakennusalan kokoa tontilla 40229/26 on muutettu vähäisessä määrin, jotta autotalli mahtuu rakennusalaan
- Rakennusalojen sijainteja tonteilla 40229/24, 26 ja 28 on tarkennettu vähäisessä määrin, jotta etäisyydet tonttien rajoista ovat vähintään 4 m (5 – 50 cm siirtoja rakennusaloissa)

Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

#### Aineistoon tehdyt täydennykset:

- Kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- Kaavakartan nimiö on päivitetty
- Kirjoitusvirheitä on korjattu kaavakartasta ja –selostuksesta
- Kaavaselistukseen on korjattu sanat ”palsta” ja/tai ”tontti” sanaksi ”tila”, kun tarkoitetaan asemakaavoittamatonta aluetta
- Kaavaselistukseen on korjattu tarkistetut kortteli- ja tonttinumerot
- Kaavaselistuksen ”Hakijataho” kohtaa on täydennetty
- Kaavaselistuksen ”Asemakaavan kuvaus / Suojelukohteet / Lähtökohdat” – kappaletta koskien yleiskaavaa on täsmennetty.
- Kaavaselistuksen ”Suunnittelun lähtökohdat” – kappaletta koskien yleiskaavaa on täsmennetty.
- Kaavaselistuksen ”Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset” –kappaletta on täsmennetty
- Kaavaselistuksen suunnittelu- ja käsittelyvaiheita on täsmennetty vireilletuloa koskevan kappaleen osalta

- Kaavaselostuksen tiivistelmää on täsmennetty
- Kaavaselostuksen ”Kuvat ja kartat” -osioon on lisätty liitteitä: yleiskaavan 2016 teemakartat, Hepokalliontien alueen muutokset v. 1952–2019, valokuvia Hepokalliontieltä sekä kuvia 3D kaupunkimallista
- Kaavaselostuksen ”Viitesuunnitelmat” -osioon on lisätty liitteitä: Hepokalliontie – näkymiä merelle sekä Puuskaniementie 44

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

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 29.9.2020 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12615 hyväksymistä.

Helsingissä 6.10.2020

Tuomas Hakala  
vs. asemakaavapäällikkö

---

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	08.04.2020
Kaavan nimi	Hepokalliontie 28-32, Puuskaniementie 44 ja vesialue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112615
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,1601	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	1,5044
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,6557

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 0,17

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 4 Ei-omarantaiset 4

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	2,1601	100,0	4241	0,20	1,5044	4241
A yhteensä	1,5044	69,6	4241	0,28	1,5044	4241
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,6557	30,4				

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				



## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2,1601</b>	<b>100,0</b>	<b>4241</b>	<b>0,20</b>	<b>1,5044</b>	<b>4241</b>
<b>A yhteensä</b>	1,5044	69,6	4241	0,28	1,5044	4241
AP	0,6813	45,3	2115	0,31	0,6813	2115
AO	0,8231	54,7	2126	0,26	0,8231	2126
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>	0,6557	30,4				
W-1	0,6557	100,0				

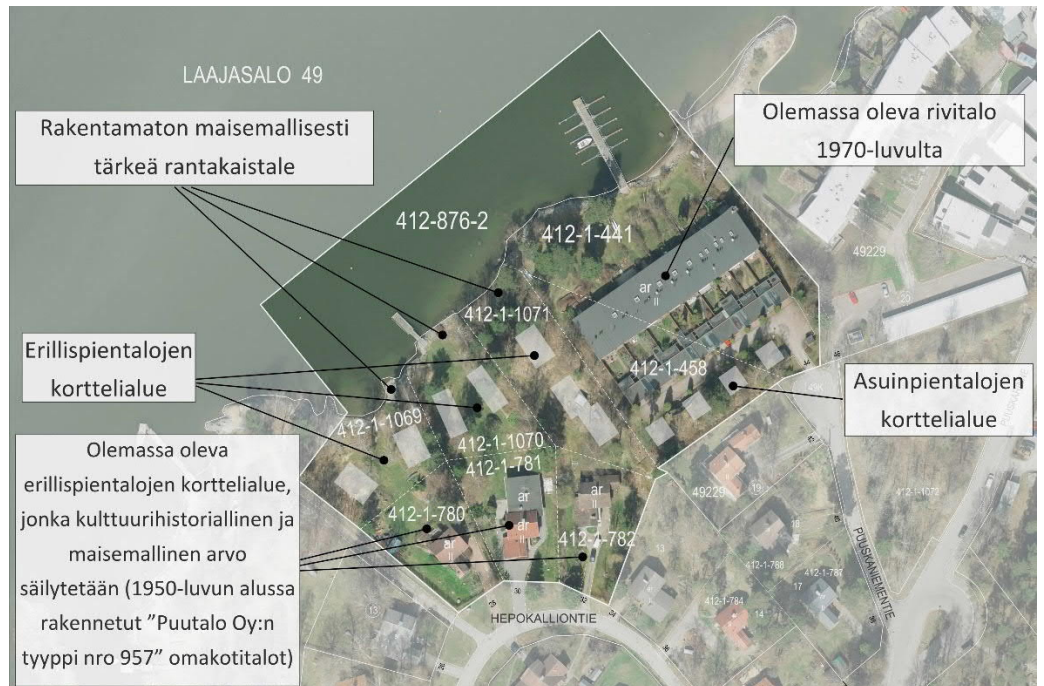
Kaupunkiympäristön toimiala  
Asemakaavoitus

## HEPOKALLIONTIE 28 – 32, PUUSKANIEMENTIE 44 JA VESIALUEEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

### OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Hepokalliontie 28–32 ja Puuskaniementie 44 ovat vesialueeseen rajoittuvia asemakaavoittamattomia palstoja Laajasalon Jollakassa Puuskaniemen merelle ulottuvan niemen kärjessä. Hepokalliontien alue kuuluu seitsemän parhaiten säilyneen jälleenrakennusajan pientaloalueen joukkoon Helsingissä ja asemakaavoitettavilla palstoilla on kolme 50-luvun omakotitaloa. Alueen arvokkaiden piirteiden säilymistä edistetään asemakaavalla ja rantapalstoille osoitetaan rakennusoikeutta. Puuskaniementie 44:ssä on 70-luvun rivitalo. Asemakaavassa mahdollistetaan rivitaloasumista tontin lounaisosaan.

#### Suunnittelun tavoitteet ja alue



Asemakaava ja asemakaavan muutos koskevat asemakaavoittamattomia palstoja osoitteissa Hepokalliontie 28, 30 ja 32 ja Puuskaniementie 44 ja osaa vesialueesta 91-412-876-2. Kartta on viitteellinen.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on edistää alueen arvokkaiden

piirteiden säilymistä ja mahdollistaa asemakaavoittamattomille rantapalstoille ympäristöönsä soveltuvaa asuinrakentamista. Puuskaniementie 44:ssä on 70-luvun rivitalo. Asemakaavassa mahdollistetaan pientaloasumista tontin lounaisosaan.

Hepokalliontien alue kuuluu seitsemän parhaiten säilyneen jälleenrakennusajan pientaloalueen joukkoon Helsingissä, ja asemakaavoitettavilla palstoilla on kolme 50-luvun omakotitaloa. Hepokalliontien alue on merkitty nykyisessä asemakaavassa merkinnällä /s:llä: ”alue, jolla olemassa oleva ympäristö säilytetään”.

Kaavaratkaisu edesauttaa Helsingin kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista:

- täydennysrakentamista edistetään

## Osallistuminen ja aineistot

Suunnittelijat ovat tavattavissa Hotelli Jollas 89:n sisääntuloaulassa (Jollaksentie 89) **torstaina 14.11.2019 klo 17–19**.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa on esillä 4.11.–22.11.2019 seuraavissa paikoissa:

- Laajasalon kirjastossa, osoite Yliskylän puistokatu 4 (kauppakeskus Saari)
- verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat)

Aineistoon voi käydä tutustumassa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (käyntiosoite Sörnäistenkatu 1, ala-aula, avoinna ma-to klo 9-16, pe 10-15), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat)

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 22.11.2019** Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, avoinna arkisin ma-pe klo 8.15 – 16) tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi).

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

## Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- vesialueen 91-412-876-2 osakkaat
- seurat ja yhdistykset
  - Laajasalo – Degerö seura ry
  - Laajasalon pienkiinteistöyhdistys ry
  - Helsingin Yrittäjät
  - Helsingin luonnonsuojeluyhdistys Helsy ry
- asiantuntijaviranomaiset
  - Helen Oy
  - Helen Sähköverkko Oy
  - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
  - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
  - Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

## Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, luontoon, virkistykseen, maisemaan, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

## Suunnittelun taustatietoa

Kaava-alue on asemakaavoittamaton lukuun ottamatta vesialuetta. Palstat ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille maanomistajien hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016) 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.

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia:

- ”Hepokalliontie - jälleenrakennusajan pientaloalue Helsingissä” (diplomityö Tuomo Könönen, 2018)

Laajasalon Jollaksessa sijaitseva Hepokalliontien alue mukaan lukien talot osoitteissa Hepokalliontie 28, 30 ja 32 on esimerkki yhtenäisestä jälleenrakennusajan tyyppitaloalueesta, jonka talot ovat Puutalo Oy:n Toivo Jäntin suunnittelemia tyyppitaloja. Alue on maisemallisilta arvoiltaan ainutlaatuinen ja arvokas. Helsingin kaupunki on luokitellut alueen

---

seitsemän parhaiten säilyneen jälleenrakennusajan pientaloalueen joukkoon. Puutarhamaisilla ja vehreillä palstoilla sijaitsee 1950-luvun alussa rakennetut Puutalo Oy:n tyyppi nro 957 omakotitalot. Hepokalliontien alue on asemakaavassa (9240) merkitty erillispientalojen korttelialueeksi, jonka kulttuurihistoriallinen ja maisemallinen arvo tulee säilyttää.

Puuskaniementie 44:ssä sijaitsee vuonna 1977 rakennettu 2-kerroksinen oman aikansa suunnitteluihanteiden mukaan toteutettu rivitalo, joka kattomuutoksesta huolimatta on säilyttänyt ominaispiirteensä.

## Lisätiedot suunnittelijoilta

### **Maankäyttö**

Maria Isotupa, arkkitehti, p. (09) 310 37303, maria.isotupa@hel.fi

### **Liikenne**

Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37088, markus.ahtiainen@hel.fi

### **Teknistoloudelliset asiat**

Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, p. (09) 310 37251, jouni.kilpinen@hel.fi

### **Julkiset ulkotilat, maisema**

Maija Lounamaa, maisema-arkkitehti p. (09) 310 37085, maija.lounamaa@hel.fi

### **Rakennussuojelu**

Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217, sakari.mentu@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla ([www.hel.fi/suunnitelmavahti](http://www.hel.fi/suunnitelmavahti)) sekä sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp).

Helsingissä 18.10.2019

Anu Kuutti

tiimpäällikkö

## Kaavoituksen eteneminen

### Vireille tulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2011 maanomistajien hakemuksesta



### OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 4.11.–22.11.2019. Suunnittelijat ovat tavattavissa Hotelli Jollas 89:ssä (Jollaksentie 89) torstaina 14.11.2019 klo 17-19
- nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat), Helsingin Uutisissa ja kirjeellä alueen lähinaapureille
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



### Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla [www.hel.fi/kaavakuulutukset](http://www.hel.fi/kaavakuulutukset)
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään lautakunnalle arviolta loppukesällä 2020
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta [kartta.hel.fi/suunnitelmat](http://kartta.hel.fi/suunnitelmat)
- lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



### Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.



Sijaintikartta  
Laajasalo, Jollas

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Itäinen yksikkö / Laajasalo-tiimi



Ilmakuva  
Laajasalo, Jollas

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Itäinen yksikkö / Laajasalo-tiimi



25504150

6673300

412-876-2

W

49229

22

LAAJASALO 49

W

W

AP/s

20

AP/s

21

VL

49229

AO

AO/s

AP

VL

49234

LV

VL

Hepokallontie 17

49229

17

PUUSKANMIEHE

LP

49

LAAJASALO

LAAJASALO 49

Teerikaislikko

25504150

6673050

HÄSTÄBERGSVÄGEN

HEPOKALLONTIE

21

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Säilytettävä tai tarvittaessa uudelleen  
istutettava puu.

AP

Asuinpientalojen korttelialue.

AP/s

Asuinpientalojen korttelialue, joka on kaupunki-  
kuvallisesti, rakennustaiteellisesti, paikallishisto-  
riallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas.

AO

Erillispientalojen korttelialue. Kullekin rakennus-  
alalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuin-  
rakennuksen lukuun ottamatta tontin 28 etelä-  
puolista rakennusala, jolle saa rakentaa yhden  
kaksiasuntoisen asuinrakennuksen.

AO/s

Erillispientalojen korttelialue, joka on rakennus-  
taiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas.

W

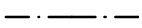
Vesialue.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

49229

Korttelin numero.

23

Ohjeellisen tontin numero.

515

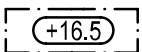
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

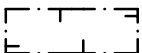
Roomalainen numero osoittaa rakennuspaikan  
rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman  
sallitun kerrosluvun.

e=0.35

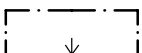
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin  
pinta-alaan.



Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan  
korkeusasema.



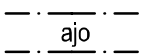
Rakennusala.



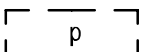
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus  
on rakennettava kiinni.



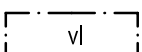
Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



Ajoyhteys, jonka kautta ajo toiselle tontille  
on sallittu.



Pysäköimispaikka, sijainti ohjeellinen.



Laitureille varattu alueen osa.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

## RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

### AO-KORTTELIALUEELLA

Rakennukseen saa liittää korkeintaan 12 m<sup>2</sup> kokoisen  
kattamattoman terassin.

Rakennukseen ei saa rakentaa kellarikerrosta.

Rakennuksissa on oltava harjakatto, jonka kattokaltevuuden  
tulee olla vähintään 1:2,5 ja korkeintaan 1:1,5.

Katon harjan suunnan on oltava rakennuksen pidemmän  
sivun suuntainen.

Tonteille ei saa rakentaa erillisiä piharakennuksia.

### AP-KORTTELIALUEELLA

Rakennuksessa on oltava harjakatto.

Tonteille ei saa rakentaa erillisiä piharakennuksia.

## KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

### AO-KORTTELIALUEELLA

Rakennusten tulee olla jälleenrakennuskauden  
luonteeseen soveltuvia.

Rakennusten ulkoasun tulee olla sopusoinnussa  
AO/s-korttelissa olemassa olevien rakennusten  
mittakaavan suhteen.

Rakennuksen julkisivujen on oltava yksivärisiä ja vaaleita  
tai lämpimän maavärisiä.

Julkisivuaukotuksen tulee olla hallittua.

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.

## AO/s-KORTTELIALUEELLA

Muutostoimenpiteet ja uudet rakennusosat on suunniteltava alueen ominaispiirteisiin ja rakennusten tyyliin sopivalla tavalla.

Laajennuksen tulee tyylliltään vastata rakennuksen alkuperäistä ilmettä, väritystä ja materiaaleja.

Uudisosan runkosyvyys ei saa ylittää vanhan talon runkosyvyyttä.

Rakennusalalla saa olla vain yksi rakennus.

## AP-KORTTELIALUEELLA

Rakennuksen julkisivujen on oltava yksivärisiä ja vaaleita tai lämpimän maavärisiä.

Parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina.

## AP/s-KORTTELIALUEELLA

Muutostoimenpiteet ja uudet rakennusosat on suunniteltava alueen ominaispiirteisiin ja rakennusten tyyliin sopivalla tavalla.

## PIHAT JA ULKOALUEET

Tonttien piha-alueet tulee säilyttää ilmeeltään yhtenäisenä eikä niitä saa jakaa osiin.

## AP-KORTTELIALUEELLA

Alueella rakennettaessa syntyvää louhekeivä tulee ensisijaisesti käyttää tontilla esim. maastomuotoilussa tai kiveyksissä.

## AP/s-KORTTELIALUEELLA

Tontilla oleva kaupunkikuvallisesti tai maisemallisesti merkittävä puusto tulee säilyttää ja uusien puustojen, että puuston maisemakuvallinen arvo säilyy.

## AO-KORTTELIALUEELLA

Alueelle 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 rakennettaessa syntyvää louhekeivä tulee ensisijaisesti käyttää tontilla esim. maastomuotoilussa tai kiveyksissä.

## 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.

Tontille saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa autosuojia enintään 18 m<sup>2</sup> / asunto, kuitenkin enintään 20 % asemakaavaan osoitetusta kerrosalasta.

## ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

### AO-KORTTELIALUEELLA

Rakennusten ja piha-alueiden sekä niiden käyttöä suunnittelussa tulee ottaa huomioon ennusteet merenpinnan kohoamisesta ilmastomuutoksen seurauksena.

Rakennusten alimman lattiakoron tulee sijaita koron + 3.0 yläpuolella. Rakenteiden, jotka ovat tämän korkotason alapuolella, tulee olla vesitiiviitä.

### AO- JA AP-KORTTELIALUEILLA

Tontilla on tuotettava uusiutuvaa energiaa tai hyödynnettävä muualla tuotettua alueellista uusiutuvaa energiaa. Tekniset laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Julkisivujen on oltava pääosin puuta.

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin vihertehokkuuden tavoiteluku.

## LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Tontille 49229/30 tulee mahdollistaa tontin 49229/29 käyttöön tulevien 3 pysäköintipaikan rakentaminen.

Autopaikkojen määrät:

1 ap / asunto.

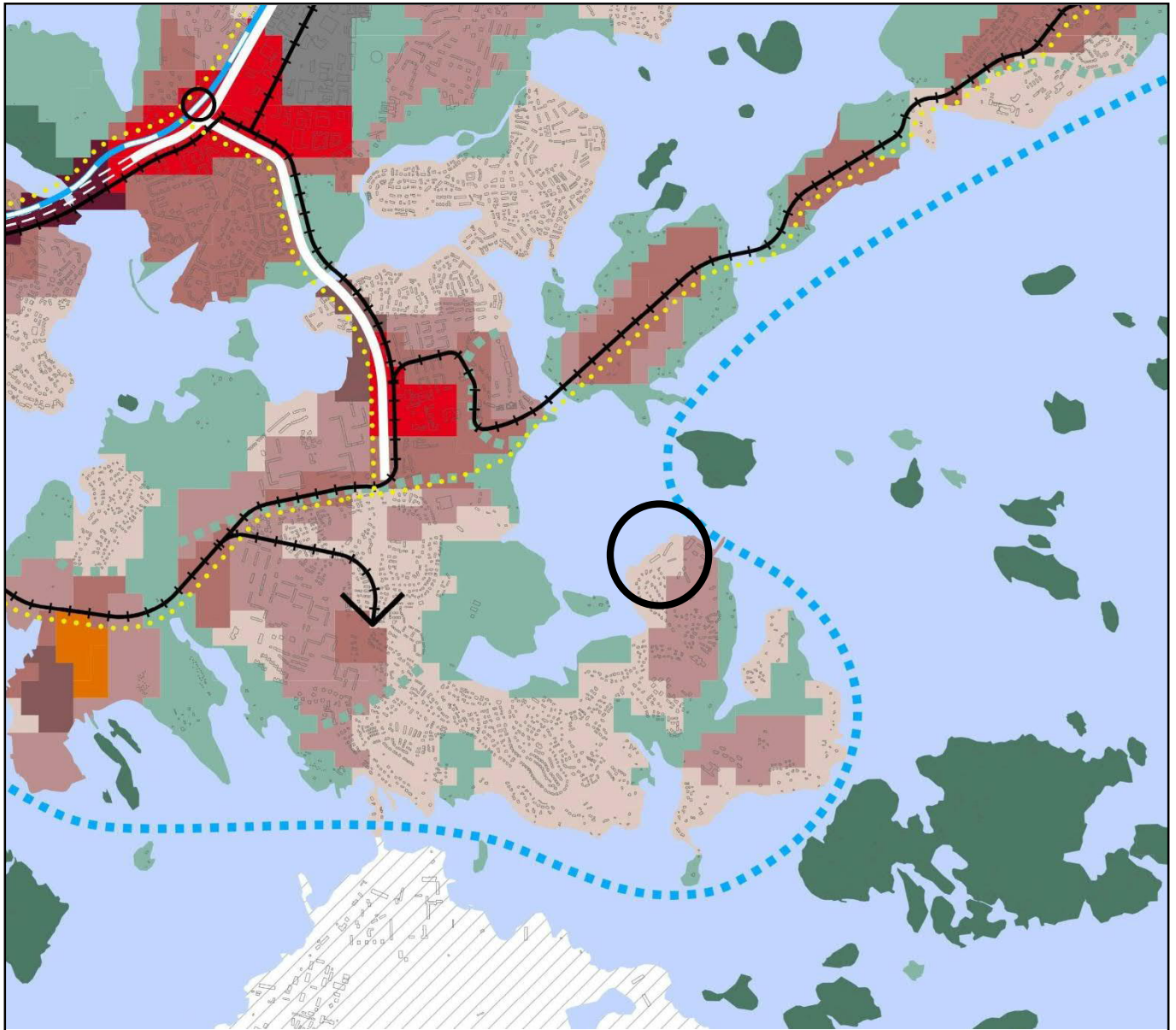
1 ap / asunto auton tilapäistä säilyttämistä varten.



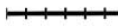


















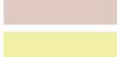
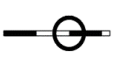
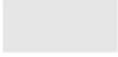





Pyöräpaikkojen määrät:

vähintään 1 pp / 30 k-m<sup>2</sup>.

## TONTTIJAKO

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueelle laadittava erillinen tonttijako.



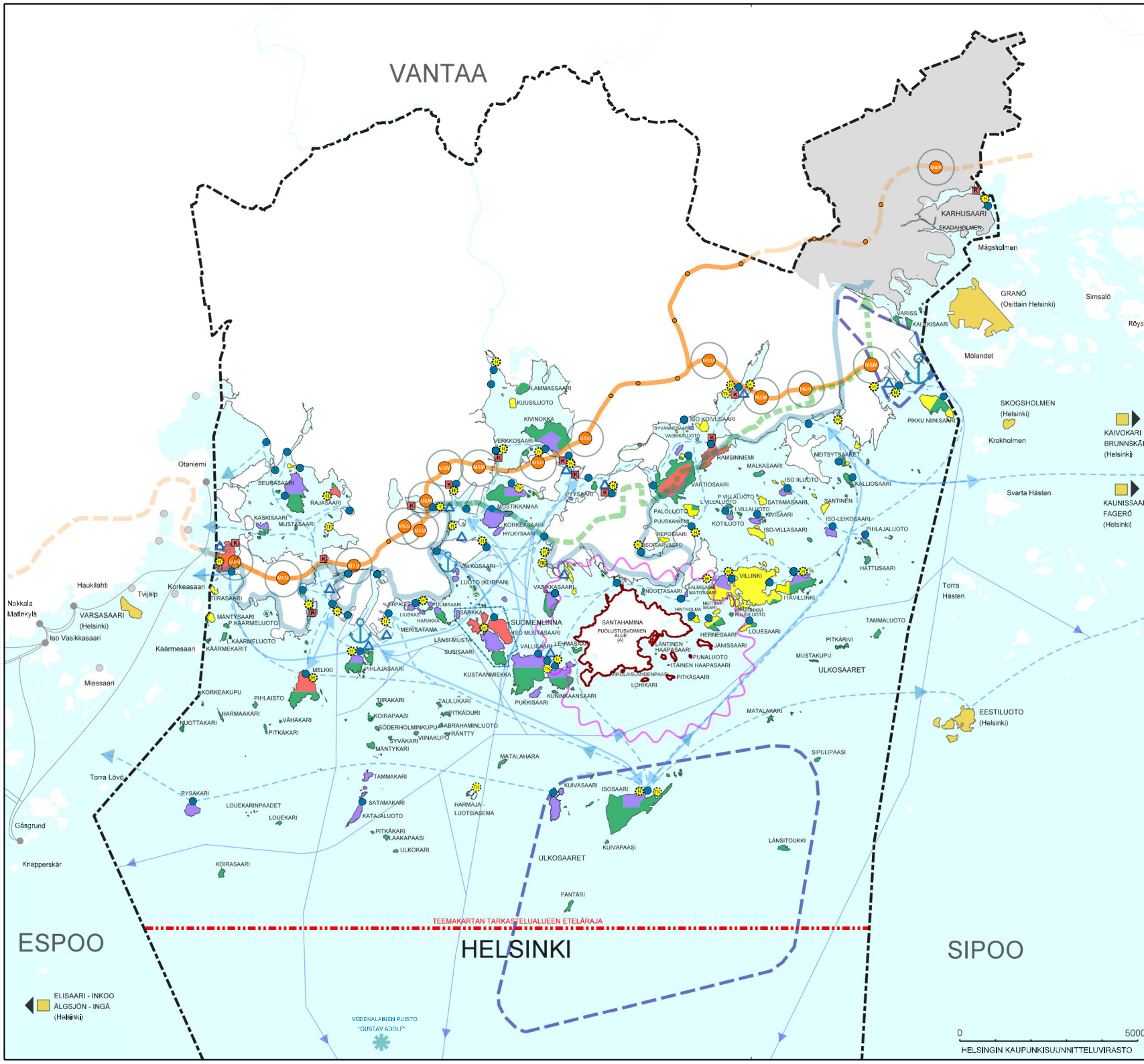
	Liike- ja palvelukeskusta C1		Satama		Pikaraitiotie
	Kantakaupunki C2		Puolustusvoimien alue		Raideliikenteen yhteystarve
	Lähikeskusta C3		Virkistys- ja viheralue		Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymineen
	Asuntovaltainen alue A1		Merellisen virkistys- ja matkailun alue		Kaupunkibulevardi
	Asuntovaltainen alue A2		Viheryhteys		Pääkatu
	Asuntovaltainen alue A3		Rantaraitti		Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus
	Asuntovaltainen alue A4		Vesialue		Baanaverkko
	Suomenlinnan aluekokonaisuus		Rautatie asemineen		Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen
	Toimitila-alue		Metro asemineen		Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom.
	Yhdyskuntateknisen huollon alue		Raideliikenteen runkoyhteys		

Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta  
(kaupunginvaltuusto 26.10.2016)  
Laajasalo, Jollas

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Itäinen yksikkö, Laajasalo-tiimi

TEEMAKARTTA  
**VIRKISTYS- JA VIHERVERKOSTO 2050**  
**MANTEREEN VIRKISTYSVERKOSTO ELI "VIHREÄ VERKKO"**

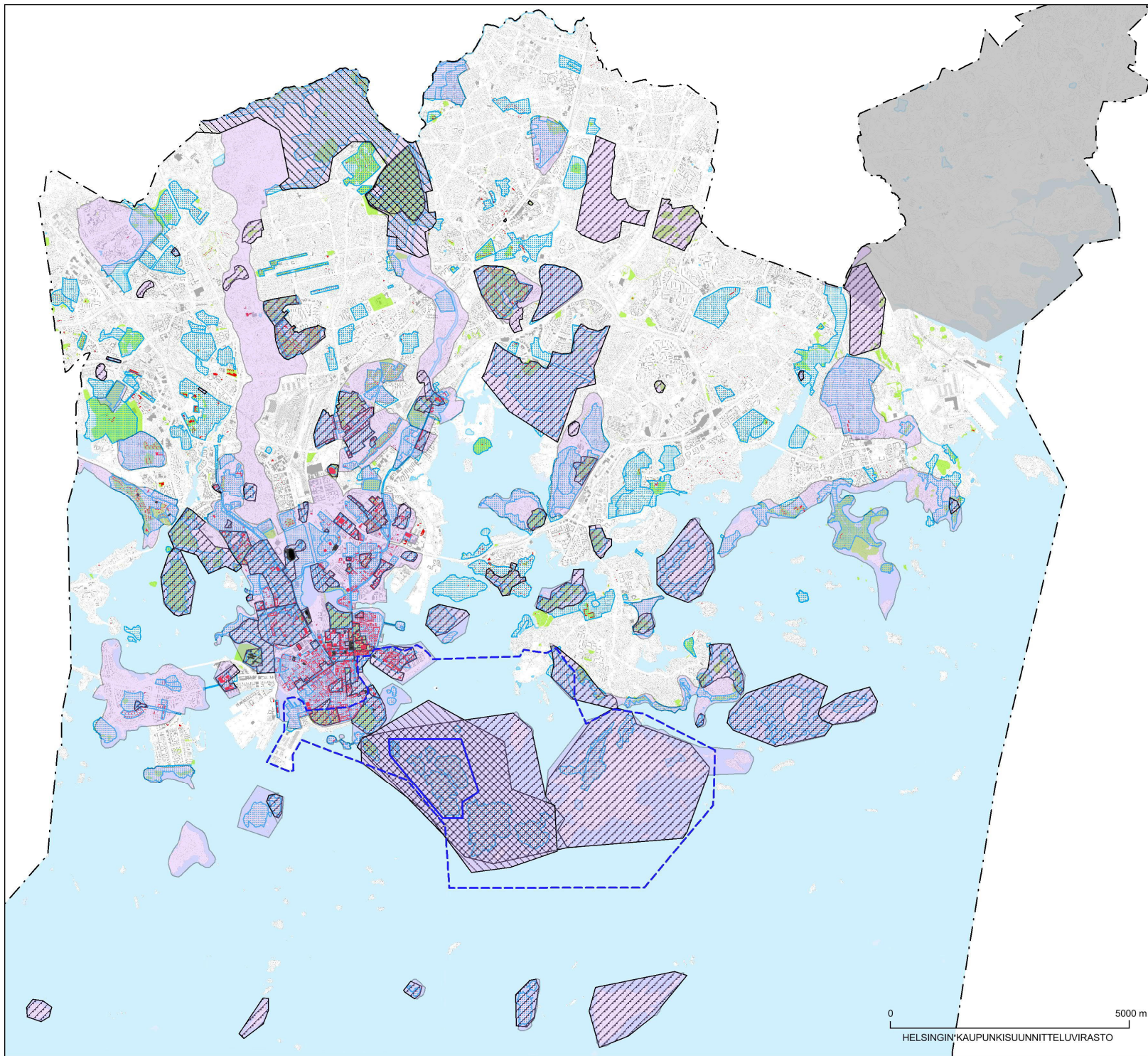
- Vihersormet ja laajat viheralueet**  
 Aluetta kehitetään monipuolisina virkistys-, ulkolu-, liikunta-, luonto- ja kulttuurialueina ottaen huomioon kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti sekä luonnonsuojelun kannalta tärkeät alueet. Luonnonsuojelun ja luonnon monimuotoisuuden, ekologisen verkoston ja metsäluonnon kannalta tärkeät alueet turvataan ja kehitetään ekosysteemipalveluja.
- Vihersormet jatkuvat seudulle ja liittyvät mereen. Vihersormien toiminnallisesta, visuaalisesta ja ekologisesta jatkuvuudesta huolehditaan. Vihersormille laaditaan yleissuunnitelmat, joissa parannetaan toiminnallisuutta ja saavutettavuutta sekä turvataan alueiden arvot. Tarvittaessa rakennetaan siltoja ja alkukujia.
- Keskuspuisto ja Helsinginpuisto**  
 Keskuspuiston ja Helsinginpuiston yhtenäisyys ja arvot turvataan.
- Seudulliset viheryhteystarpeet**
- Viheryhteys**  
 Laajojen virkistysalueiden välinen, suunniteltua ohjeellinen yhteys, vihersarjaksi tai puistojen sarjaksi, joka palvelee virkistys- ja/tai ekologisen yhteydenä.
- Viherialueiden**  
 Poikkeukselliset virkistysreitit vahvistavat itä-länsi-suuntaista yhteyttä vihersormiin ja ne parantavat virkistyspalvelujen saavutettavuutta asuntoalueilla. Yhteyden luonne voi vaihdella kävelyteistä puistoihin ja kaupunkimetsiin ja on suunniteltua ohjeellinen. Tarvittaessa rakennetaan siltoja ja alkukujia.
- |                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| KUNINKAANTAMMI        | JAKOMÄKI         |
| MALMINKARTANON HUIPPU | UUOSAAREN HUIPPU |
| PIKKU-HUOPALAHTI      | STRÖMSINLAHTI    |
| RAJASAARI             | MUSTIKKAMA       |
- Kaupunginosapuisto / Kaupunginosapuiston tarve**  
 Asuinalueita kehitetään kokonaisena ja helposti saavutettava puistoalue, jota kehitetään toiminnallisesti monipuolisesti siten, että se palvelee eri käyttäjäryhmiä ja vahvistaa alueen identiteettiä. Puistojen luonne vaihtelee rakennetusta luonnonmukaisesta ja kuvastaa alueen ominaispiirteitä ja urbaanin elämän arvoja. Kaupunginosapuistojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon lisärakentamisen myötä kasvava käyttäjämäärä. Yhteydet kaupunginosapuistoon tulee suunnitella turvallisiksi ja miellyttäväiksi.
- Liikuntapuistoverkosto**  
**Lähipuistoverkosto**  
 Keskusta- ja asuontalveilla alueilla tulee olla kattava ja helposti saavutettava lähipuisto-, virkistys- ja liikuntapalveluverkosto sekä toimivat virkistysyhteydet.
- Keskustan historialliset puistot ja kaupunkitilat**  
 Aluetta kehitetään kerrostuneen kulttuuriympäristön lähtökohdista.
- Keskustan vihreät akselit eli merkittävät puistoakselit ja -yhteydet**  
 Kehitetään identiteettiä antavia historiallisten, kaupunkikuvallisten ja virkistysarvojen lähtökohdista osana kaupunkirakennetta.
- MERELLINEN VIRKISTYSVYÖHYKE ELI "SINIKÄMMEN"**  
**Lahtien virkistyskokoalueet**  
 Vihersormet jatkuvat sisälahtien ympärille kiertyvinä yhteyksinä ja maisematiloina. Sisälahdet muodostavat suojaista merellistä virkistyskokoaluetta ja linkin vihersormien ja merellisen Helsingin välillä. Sisälahdia kehitetään toiminnallisina ja visuaalisina kokonaisuuksina. Lahdia kiertyvien reittien jatkuvuudesta huolehditaan ja reitit vaihtelevat ympäristön mukaan poljista rantapromenaceihin.
- Rantaratit**  
 Pääosin merenrantaa seuraavaan rantaratit jatkuvuudesta huolehditaan. Rantaratit varhain, paikallisesti määrittäen on hyvä julkisen liikenteen yhteys, osoitetaan vesiliikenteen laituripaikoiksi.
- Merellisen virkistysalueen ja matkailun alueet**  
 Pääasiassa virkistyskäyttöön tarkoitettuja alueita, joiden saavutettavuutta vesiliikenteellä parannetaan. Saarten suunnittelun lähtökohdina ovat niiden luonto-, maisema- ja kulttuuriarvot.
- Vesiliikenteen yhteystarve**  
 Seudullinen vesiliikennetarve, jonka tarkempi linjaus suunnitellaan siten, että se palvelee saarten virkistyskäyttöä.
- Östersundom ei kuulu yleiskaava-alueeseen



TEEMAKARTTA  
**MERELLINEN HELSINKI 2050**

- Virkistysalue**  
 Alueelle saa rakentaa alueen käyttötarkoituusta palvelevia pieniä rakennelmia ja laitteita.
- Virkistys ja matkailupalvelut**  
 Alue, joka on tarkoitettu rekreatiivn, matkailun ja virkistykseen. Alueelle saa rakentaa alueen käyttötarkoituusta palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita.
- Virkistys ja loma-asuminen**  
 Alue, joka on tarkoitettu loma-asumiseen ja virkistykseen.
- Ympärivuotinen merellinen asuminen**  
 Pääasiallisesti lauttaliikenteeseen tai raideliikenteeseen perustuva ympärivuotisen asumisen alue.
- Kelluva asuminen**  
 Vesialueella sijaitseva laiturikorttelialue, jolle saa sijoittaa kelluvia asuntoja ja niillä palvelevia käynnistiloja, venepakkoja ja muita rakenteita sekä kelluvien sailomunajain.
- Helsingin rantaraitti**  
 Seudulle jatkuva Helsingin rantaraitti, joka kokoaa yhteen koko kaupungin rantavyöhykettä seuraitsevan merellisen vyöhykkeen.
- Saaristoraitiovaunu**  
 Säteittäinen raitiotieyhteys, joka kytkee kantakaupungin itäiseen saaristorakennuksen nahaan.
- Vesiliikenteen yhteystarve**  
 Vesiliikenteen yhteystarve reittivesiliikenteen ja/tai virkistysvesiliikenteen tarpeisiin. Manneriseen joukkoliikenteeseen kytkettyvä vesiliikenne palvelee asumiseen, työntekoon ja virkistykseen liittyvissä liikkumista sekä edistää meren ja saariston saavutettavuuden kehittymistä.
- Vesiliikenteen yhteyspiste**  
 Saariston infrastruktuuria palveleva yhteys- ja huoltolaituri, jonka yhteyteen saa rakentaa merellisiä toimintoja ympärivuotisesti palvelevia tiloja, laitteita ja rakenteita.
- Metro-meri solmukohta**  
 Strategisesti tärkeä saariston ja meren yhdistävä joukkoliikenteen merellinen solmukohta.
- Merellinen tukikohta**  
 Merellisten palvelujen ja meri- ja saaristoalueen yhdyskuntateknistä- ja energiasuhteita sekä ohjaintoimintaa palvelevien rakennusten ja toimintojen alue.
- Merellinen huoltopiste**  
 Saaristoa ja merialueita palvelevien huoltotoimintojen, rakennelmien ja rampien alue.
- Vierasvenesatama**  
 Monipuolisia virkistys-, matkailu- ja huoltomahdollisuuksia tarjoava vierasvenesatama.
- Satama-alue**  
 Satamajaluttu kehittämisen kansainvälisten yhteysklien, satama-, työpaikka-, teollisuus- ja palvelutoimintojen alueena. Alueelle saa rakentaa toimintojen kannalta tarpeellisia tiloja ja laitteita sekä ohjauksenteen huollon tiloja. Alueita saa laajentaa merelle tai merialue.
- Puolustusvoimien alue (A)**  
 Alue, joka käyttötarkoituksen muutusta muistetaan asuin- ja virkistysalueeksi, jossa on merellinen tukikohta (TK) ja huoltopiste (H).
- UNESCO-maailmanperintökohde**  
 Suomenlinna, jolla on merkittäviä säilytettävää historiallisia ja rakennustallousarvoja.
- Merialue**
- MUUT MERKINNÄT JA YLEISSUUNNITTELUOHJEET:**
- Virkistysaaret muualla**  
 Helsingin omistamat virkistysaaret tai niiden osat muissa kunnissa.
- Östersundom ei kuulu yleiskaava-alueeseen**
- Teollisen kokoluokan tuulivoiman vyöhyke**
- Santahaminan ampuvatolmnnan melualueen raja**
- Kauppamerenkulun pääväylät**

- Tarkastelualueen saarissa edistetään jatkosuunnittelussa uusiutuvien energiamuotojen käyttöä.  
 - Veneklien mastokorkeudet tulee ottaa huomioon vesialueiden siltöjen suunnittelussa.  
 - Vedenalaisen kulttuuriperinnön selvitystarve arvioidaan vesialueiden jatkosuunnittelussa.  
 - Merialueella sijaitsevat Natura- ja luonnonsuojelualueet on esitetty Kaupunkisuunnittelun teemakartassa.



TEEMAKARTTA  
TEMAKARTTA

## KULTTUURIYMPÄRISTÖT KULTURMILJÖER

Pääkartan kulttuuriympäristöä koskevan määräyksen valtakunnallisesti merkittävät maisema- ja kulttuuriympäristökohteet. Teemakartta on oikeusvaikutteinen näiltä osin.

De nationellt betydande landskapsmiljöobjekt och de kulturmiljöobjekt av riksintresse som huvudkartans bestämmelser gällande kulturmiljöer avser. Teemakartan har rättsverkan till dessa delar.

-  Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009 -alue)
-  Bebyggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009 -område)
-  Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (valtioneuvoston periaatepäätös 1995)
-  Nationellt värdefullt landskapsområde (statsrådets principbeslut 1995)

Valtakunnallisesti merkittävillä maisema- ja kulttuuriympäristöalueilla valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon suunnittelussa. Suunnittelussa on sovitettava yhteen kaavassa osoitettu maankäyttö ja maisema- ja kulttuuriympäristöarvot. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee selvittää ajankohtainen päätösilanne.

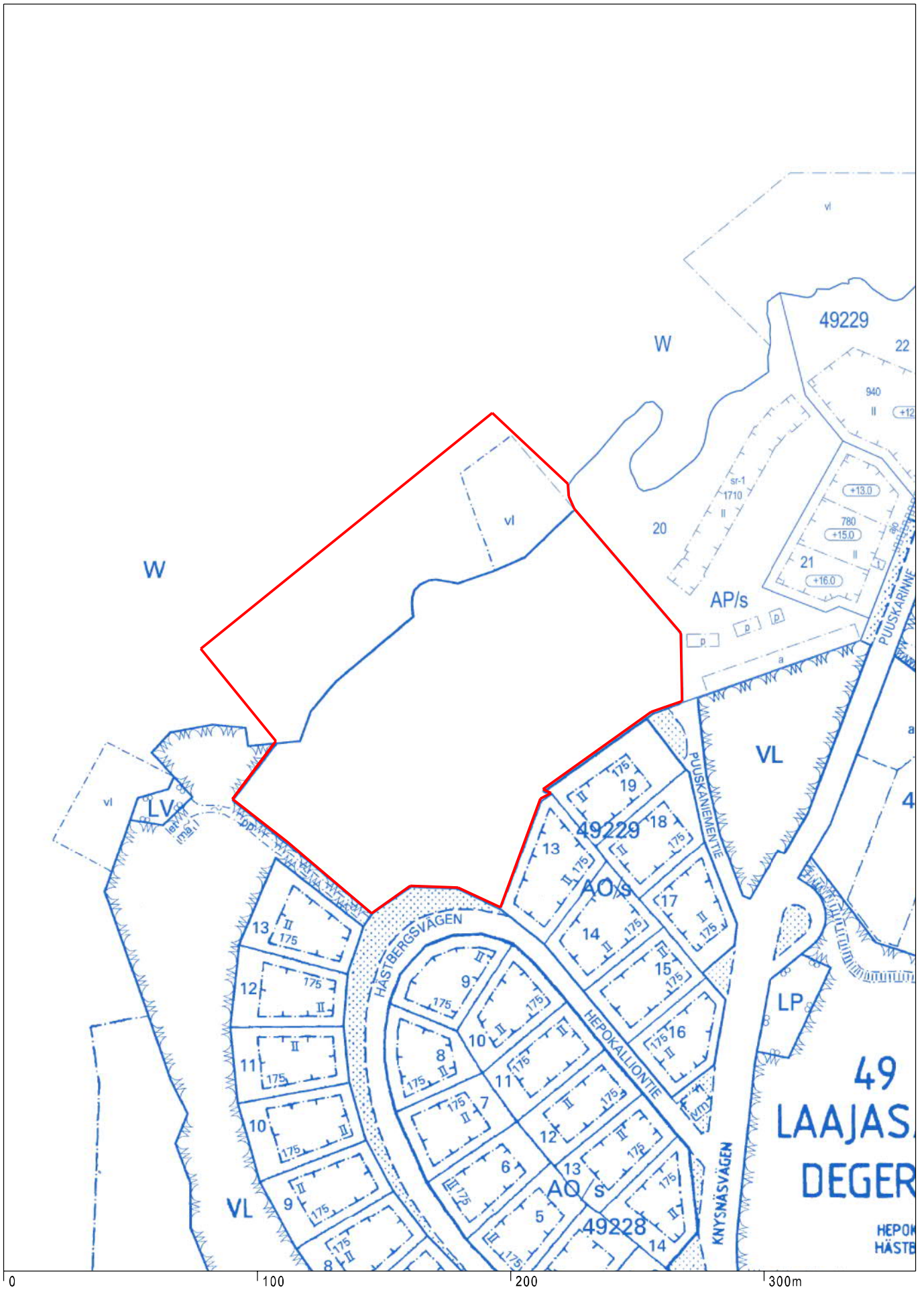
På nationellt betydande landskapsområden och på kulturmiljöområdena av riksintresse ska de riksomfattande inventeringarna beaktas vid planeringen. Vid planering ska den i planen anvisade markanvändningen och landskaps- och kulturmiljövärdena anpassas till varandra. I samband med den detaljerade planeringen ska den aktuella beslutssituationen utredas.

### Muut merkinnät ja suunnitteluohjeet:

-  Unescon maailmanperintökohteet  
Suomenlinnan maailmanperintökohteella tulee hoitaa ja käyttää niin, että alueen maailmanperintöarvo ei heikenny.
-  Unescon maailmanperintökohteen suojavyöhyke.
-  Rakennussuojelulla suojeltu rakennus (tilanne 03.07.2014)  
Muinaismuistolain nojalla suojellut muinaisjäännekohteet, muinaismuistolaueet ja vedenalaiset muinaisjäännekohteet ovat museoviraston muinaisjäännekohteiden rekisterissä. Vedenalaisen kulttuuriperinnön selvitystarve arvioidaan vesialueiden jatkosuunnittelussa.  
Muinaismuistolailla suojeltu ensimmäisen maailmansodan linnoitusvyöhyke on kuvattu yleiskaavan raportissa Ensimmäisen maailmansodan linnoitusvyöhyke (Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2014: 32 ja 2014: 33).  
Valtakunnallisesti merkittäviä maisema- ja kulttuuriympäristöjä ja muinaismuistoja koskevassa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on neuvoteltava museoviranomaisten kanssa.
-  Maakuntainventoinnin kohteet (Uudenmaan kulttuuriympäristöt -selvitys 2012)  
Maakuntainventoinnin kohteet otetaan huomioon suunnittelussa. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee selvittää ajankohtainen päätösilanne.
-  Asemakaavalla suojeltu rakennus (tilanne 31.07.2015)
-  Asemakaavalla suojeltu tai säilytettävä alue (tilanne 30.06.2013)
-  Helsingin kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävät alueet (vuoden 2002 selvitys)
-  Koko Helsingin kulttuuriympäristöä koskeva kuvaus on Kaupungin muutos ja kulttuuriympäristöt -raportissa (Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2014: 17)
-  Östersundom ei kuulu yleiskaava-alueeseen.

0 5000 m  
HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO

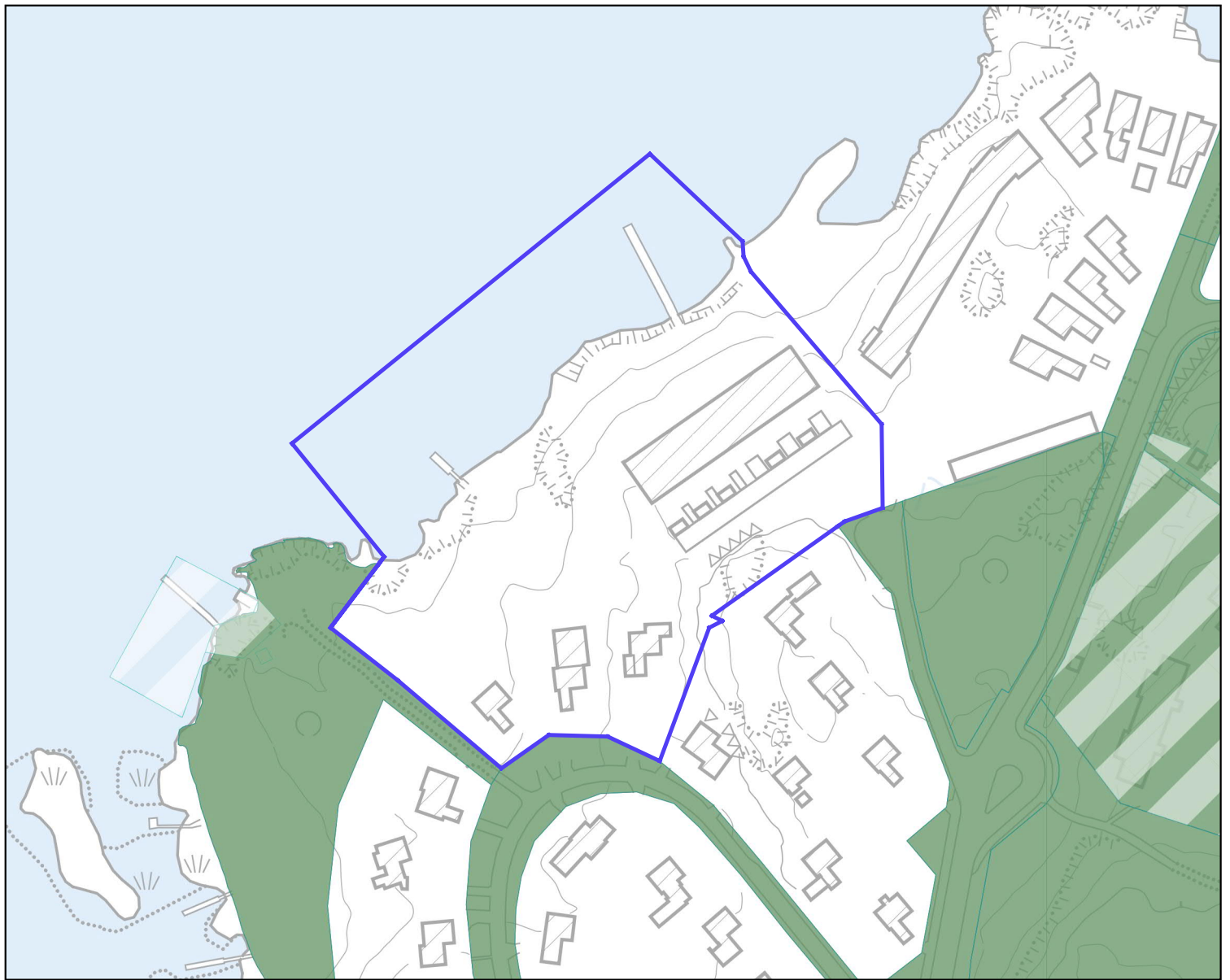
HELSINGIN UUSI YLEISKAAVA  
**KAUPUNKIKAAVA**  
14.06.2016



Ote ajantasa-asmakaavasta  
Liite selostukseen 12615

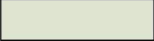


Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Itäinen yksikkö / Laajasalo- tiimi

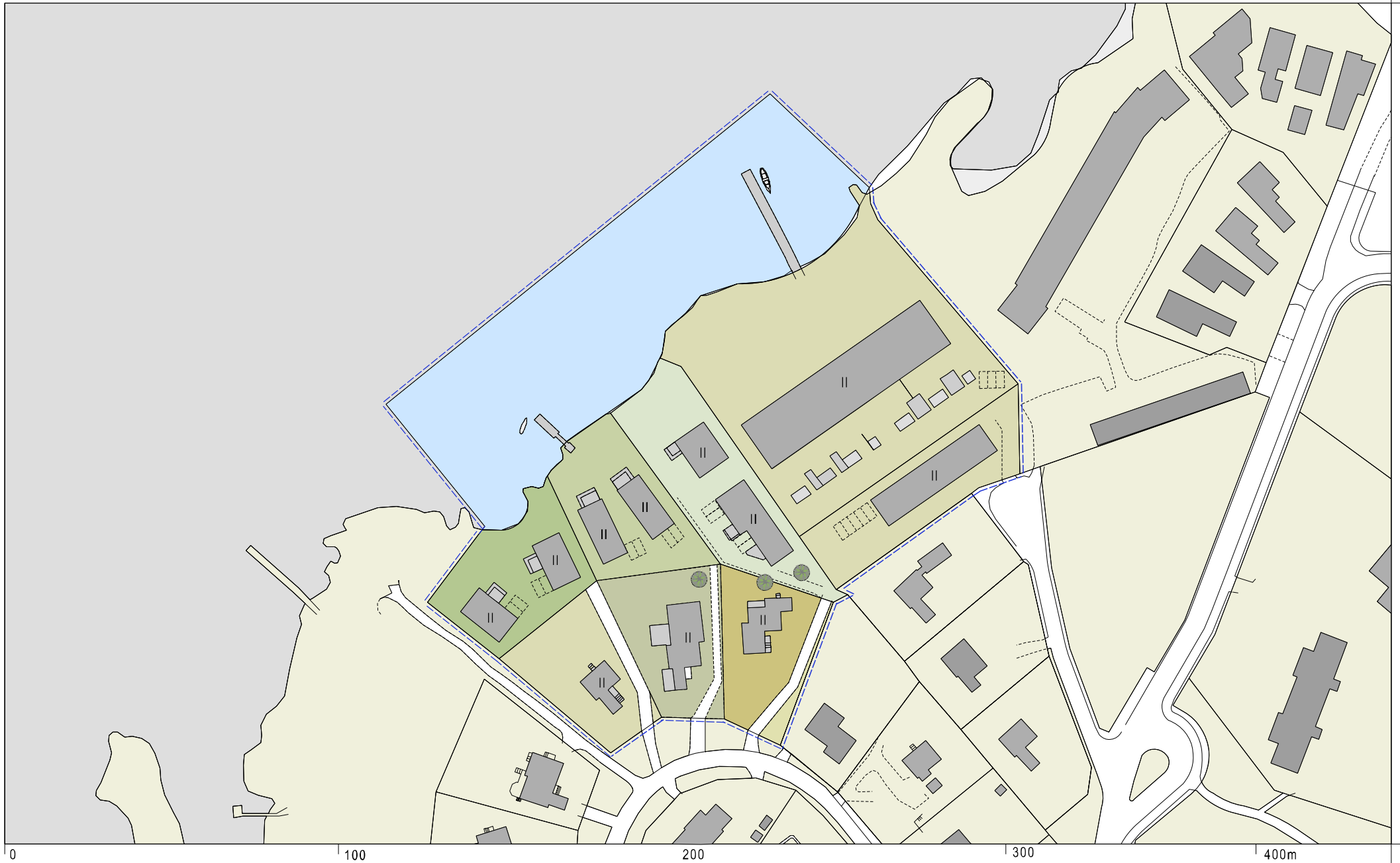




## MAANOMISTUSKARTTA

HEPOKALLIONTIE 28-32, PUUSKANIEMENTIE 44 JA VESIALUE

-  = Kaupungin omistama maa-alue
-  = Kaupungin vuokraama alue
-  = Yksityisen omistama alue



Hepokalliontie 28-32, Puuskaniementie 44  
ja vesialue  
Havainnekuva

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Itäinen yksikkö / Laajasalo-tiimi

# HEPOKALLIONTIEN TALOJEN (+4 taloa Puuskaniementiellä) MUUTOKSIA 1952–2019



Rakennukset ovat ulkoasultaan alkuperäisessä tai lähes alkuperäisessä kunnossa.



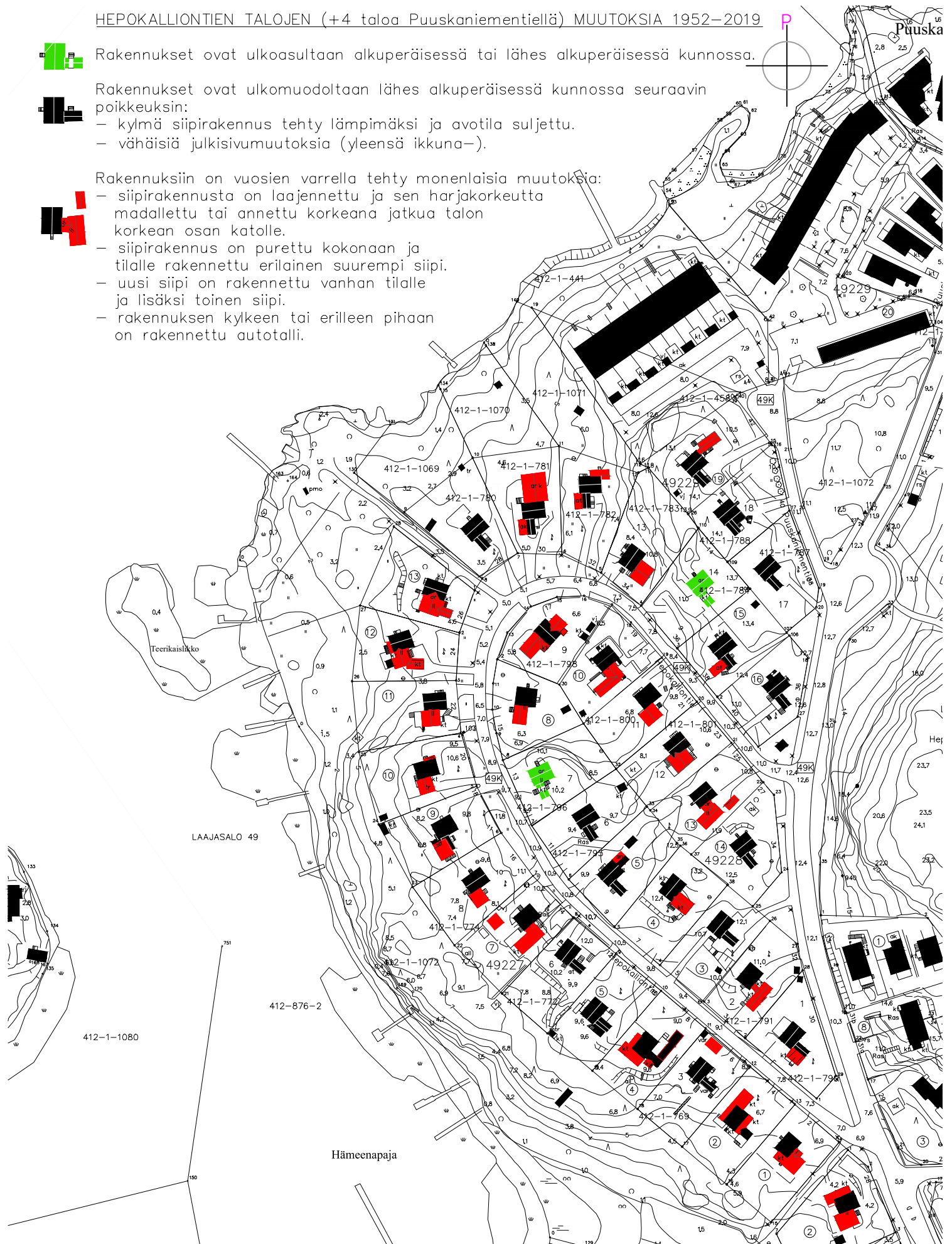
Rakennukset ovat ulkomuodoltaan lähes alkuperäisessä kunnossa seuraavin poikkeuksin:

- kylmä siipirakennus tehty lämpimäksi ja avotila suljettu.
- vähäisiä julkisivumuutoksia (yleensä ikkuna–).



Rakennuksiin on vuosien varrella tehty monenlaisia muutoksia:

- siipirakennusta on laajennettu ja sen harjakorkeutta madallettu tai annettu korkeana jatkoa talon korkean osan katolle.
- siipirakennus on purettu kokonaan ja tilalle rakennettu erilainen suurempi siipi.
- uusi siipi on rakennettu vanhan tilalle ja lisäksi toinen siipi.
- rakennuksen kykeen tai erilleen pihaan on rakennettu autotalli.



Valokuvia Hepokalliontie 28 - 32



Näkymä Hepokalliontie 28 länsipuolella sijaitsevaa polkua pitkin kohti rantaa.



Hepokalliontie 28 ja 30.



Hepokalliontie 32.



Hepokalliontie 28 – 32 rantaa.

**Kuvia 3D kaupunkimallista (City Planner)**

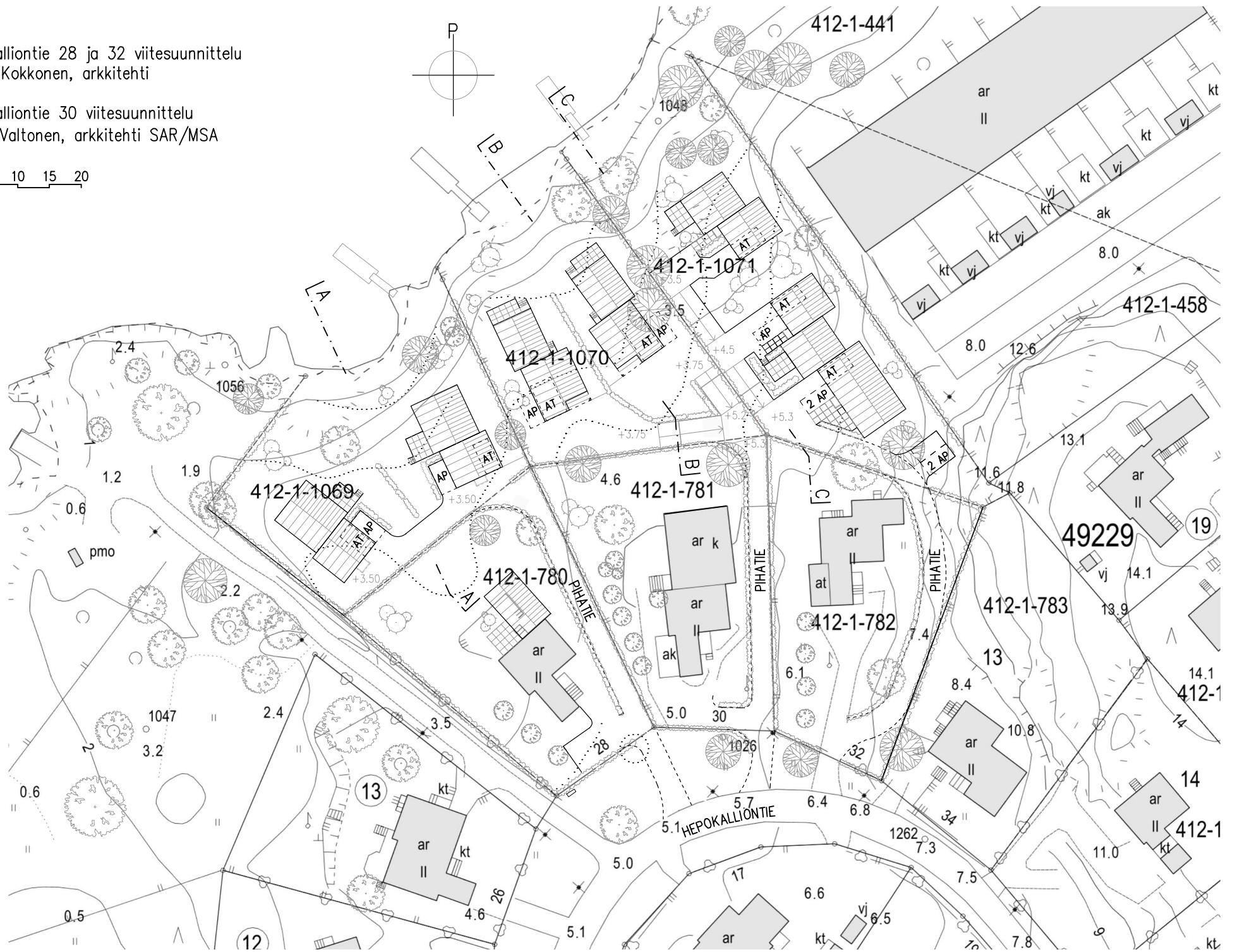
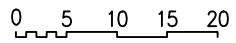
**Hepokalliontie 28 – 32 ja Puuskaniementie 44**

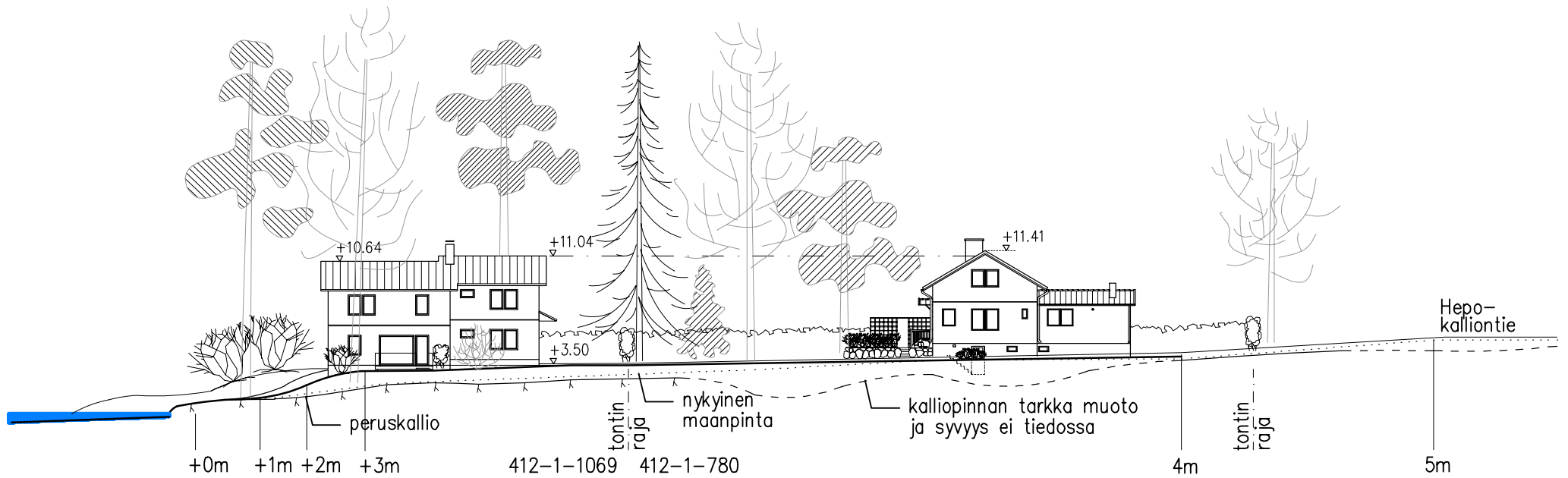
Helsingin kaupunki / Asemakaavoitus Itäinen yksikkö / Laajasalo-tiimi



Hepokalliontie 28 ja 32 viitesuunnittelu  
Heikki Kokkonen, arkkitehti

Hepokalliontie 30 viitesuunnittelu  
Marja Valtonen, arkkitehti SAR/MSA



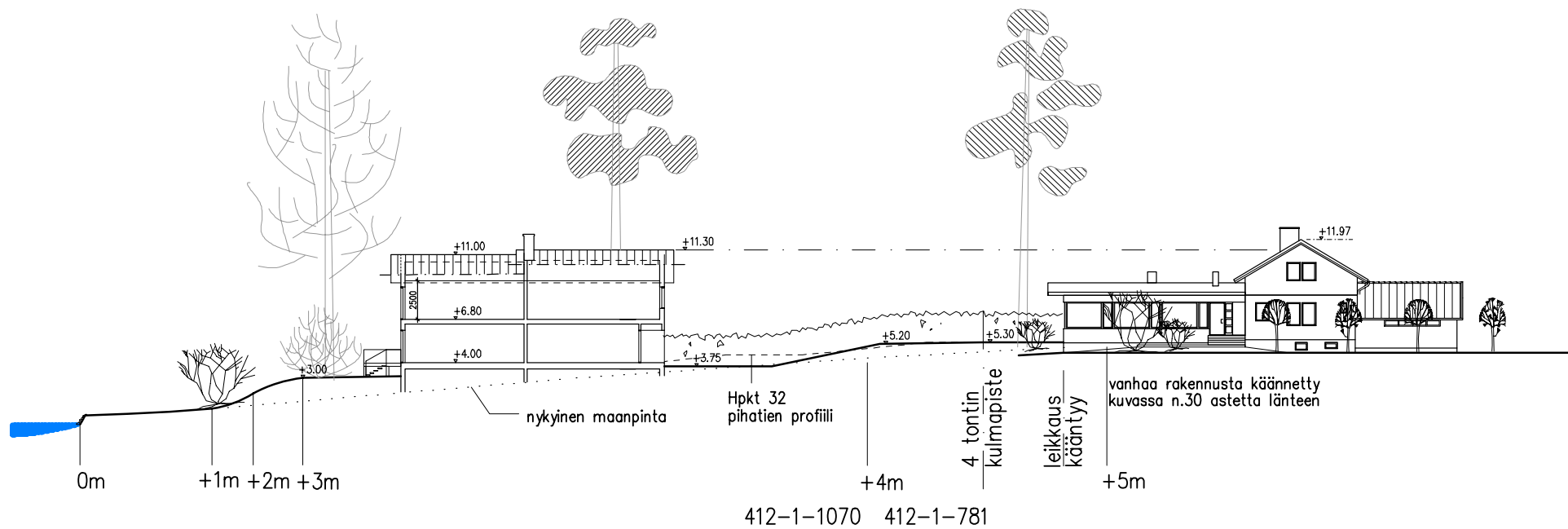


TONTTILEIKKAUS A-A

Hepokalliontie 28

HK 15.4.2020

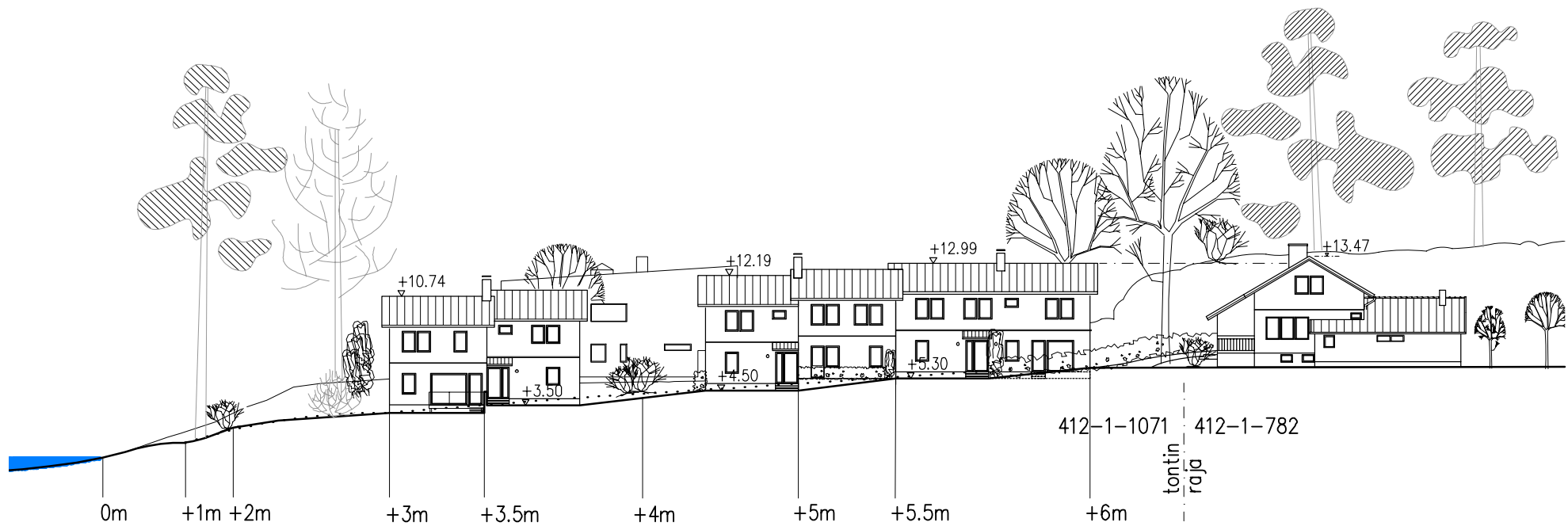




TONTTILEIKKAUS B-B

Hepokalliontie 30

MV/HK 25.8.2020



TONTTILEIKKAUS C-C

Hepokalliontie 32

HK 15.4.2020



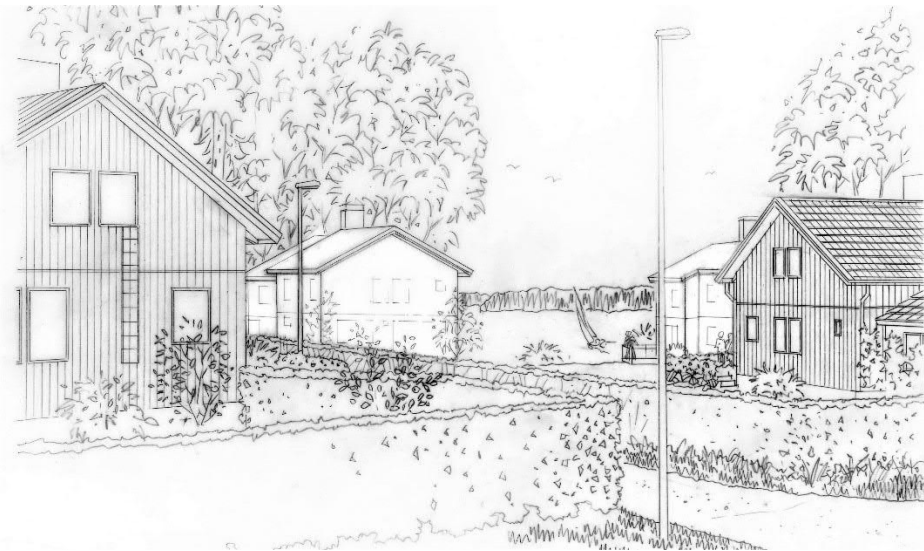
Ilmakuva Hepokalliontie 28-32  
Heikki Kokkonen, arkkitehti



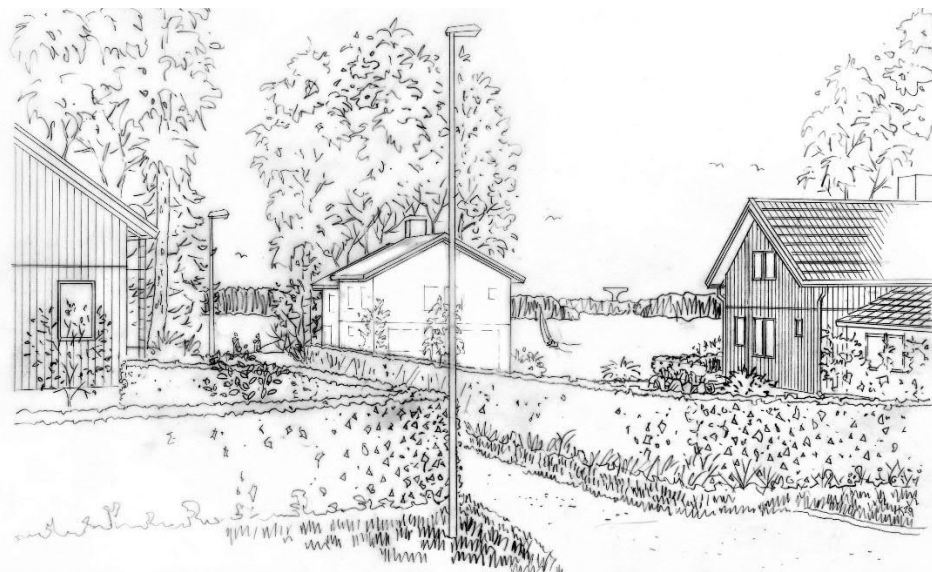
Kohtisuora projektio / Puuskaniemen kärki  
Heikki Kokkonen, arkkitehti 15.4.2020



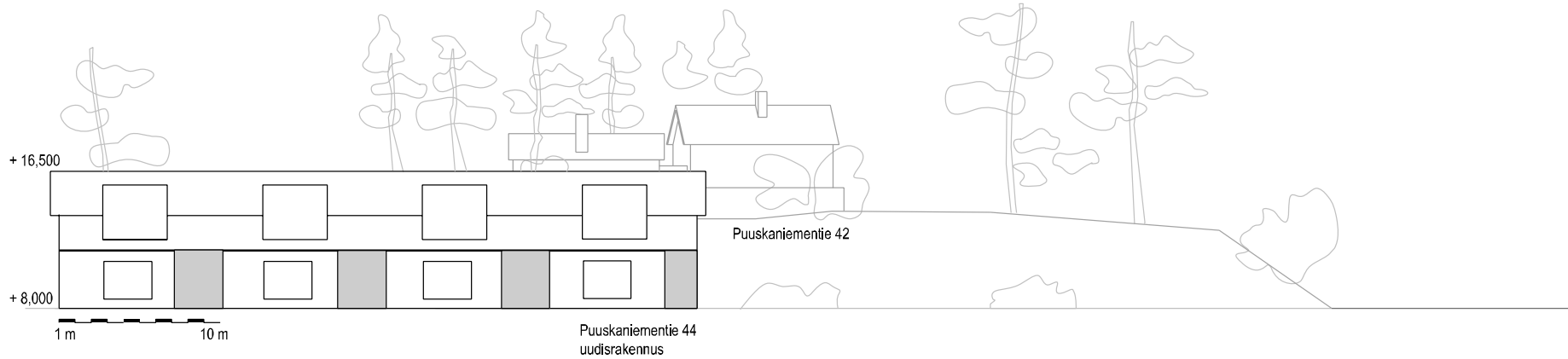
Hepokalliontietä länsipuolelta venevalkaman tietä lähestyttäessä



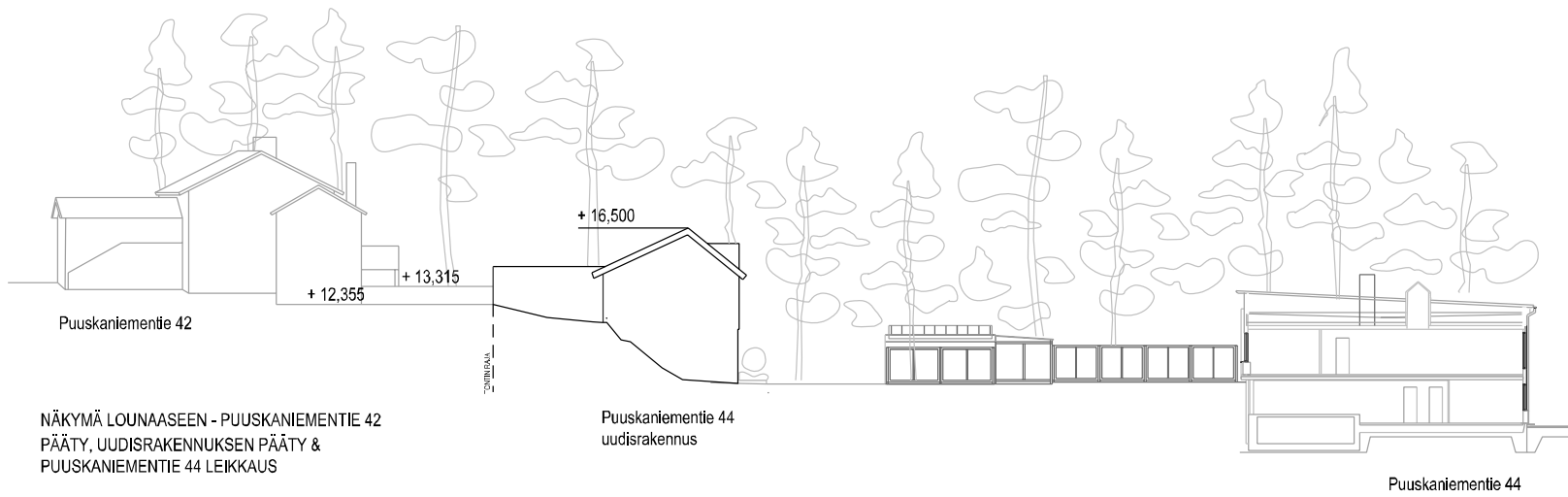
Rakennusten välistä näkymä lahdelle, taustalla Vartiosaari



Näkymä venevalkamaan ja lahdelle, taustalla Reposalmi



NÄKYMÄ KAAKKOON -  
PUUSKANIEMENTIE 44  
UUDISRAKENNUKSEEN



NÄKYMÄ LOUNAASEEN - PUUSKANIEMENTIE 42  
PÄÄTY, UUDISRAKENNUKSEN PÄÄTY &  
PUUSKANIEMENTIE 44 LEIKKAUS