

HÄMEENAPAJANTIEN, PUHURITIEN JA PUUSKAKUJAN ALUE

49. LAAJASALO, JOLLAS

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Asemakaavan selostus

Päivätty 29.3.2022
Diaarinumero HEL 2020-000530
Hankenumero 5325_4
Asemakaavakartta nro 12709

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
49. kaupunginosan (Laajasalo, Jollas)
korttelin 49223 tontteja 1, 2 ja 3,
korttelin 49224 tontteja 3, 4, 5, 6, 9, 11, 15 ja 18,
korttelin 49225 tontteja 13, 14 ja 15,
korttelin 49239 tontteja 1, 3, 4, 8 ja 9,
korttelin 49240 tontteja 4, 5 ja 6
ja katu- ja lähivirkistysalueita sekä venesatamaa

Kaavan nimi:
Hämeenapajantien, Puhuritien ja Puuskakujan alue

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 19.2.2020
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 23.11.–22.12.2021
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alue sijaitsee Laajasalon Jollaksessa.



Kuva: Suunnittelualan sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Maria Isotupa, arkkitehti;
Anu Kuutti, tiimipäällikkö

Kaavapiirtäminen: Juha-Pekka Konttinen, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Otto Tarnanen, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:

Johanna Salmela, maisema-arkkitehti;

Anu Kiiskinen, tiimipäällikkö

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistoloudelliset asiat: Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri;

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:

Arto Korkeila, tonttiasiamies

Ympäristöpalvelut: Juha Korhonen, ympäristötarkastaja;

Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala:

Juha Vuorinen, FT, tutkija / Kaupunginmuseo;

Ari Maunula, yksikön päällikkö / Merelliset palvelut -yksikkö

Hakijat

Hämeenapajantie 1 b

Hämeenapajantie 3 b

Hämeenapajantie 5

Hämeenapajantie 6

Hämeenapajantie 7

Hämeenapajantie 8

Hämeenapajantie 9

Hämeenapajantie 10

Hämeenapajantie 11

Hämeenapajantie 14 b

Hämeenapajantie 19

Puhuritie 14

Puhuritie 16

Puuskakuja 1

Puuskakuja 2

Puuskakuja 3

Puuskakuja 4 b

Puuskakuja 5 a

Puuskaniementie 22

Puuskaniementie 31 a ja b

Puuskaniementie 33

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	6
Asemakaavan kuvaus	7
Tavoitteet	7
Mitoitus	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne	13
Palvelut	14
Esteettömyys	14
Luonnonympäristö	14
Ekologinen kestävyys	16
Yhdyskuntatekninen huolto	16
Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentaminen	17
Merenpinnan nousuun varautuminen	17
Ympäristöhäiriöt	18
Nimistö	18
Vaikutukset	18
Suunnittelun lähtökohdat	21
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	23

Liitteet

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Havainnekuva
- Havainnekuva ”Puhuritien eteläpuolinen alue” 2.11.2021
- Ote Helsingin yleiskaavasta 2016
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Maanomistuskartta
- Liikennesuunnitelma (piir.nro 7218)
- Luontoarvot kartta
- Valokuvakooste alueelta

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
 - Laajasalon alueen lahkaviosammalselvitys vuonna 2021
 - Laajasalo, Yliskylä-Jollas, metsä- ja puustoisien verkoston suunnitelma 9.12.2019
 - Helsingin Laajasalon itärannan, hybridikorttelin ja Reposalmen alueen lepakkoselvitys / Bathouse & Tmi Metsäsiipi 2018
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee osaa Hämeenapajantien, Puhuritien ja Puuskakujan varsien kiinteistöistä, jotka sijaitsevat Laajasalon Jollaksessa. Kaavaratkaisu mahdollistaa kaava-alueen tonttien sekä Puhuritien eteläpuolisen nykyisen VL-alueen täydennysrakentamisen olevaan ympäristöön sopivalla asuinrakentamisella ja turvaa metsä- ja puustoisien verkoston yhteyden Laajasalon Jollaksessa.

Laajasalon Jollaksen täydennysrakentaminen on tullut ajankohdaiseksi yleiskaava 2016:n myötä ja Helsingin keskustan laajentumassa kohti itää. Tonttien täydentäminen pienimittakaavaisella asuinrakentamisella on sovitettu ympäristön henkeen.

Alueelle on suunniteltu 22 yksityisen kiinteistön sekä nykyisen lähivirkistysalueen täydennysrakentamista. Metsä- ja puustoinen verkosto ja Laajasalon viheryhteys on turvattu.

Uutta asuntokerrosalaa on noin 11 800 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 260 asukasta.

150 k-m² kokoinen rakennusoikeus Hämeenapajanlahden tuntumassa mahdollistaa ranta-alueen tarpeisiin rakennettavan rakennuksen.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7218), jonka mukaan Puhuritietä levennetään ajoneuvoliikenteelle ja jalankulkijoille sopivaksi väyläksi mahdollistaen kadun eteläpuolen asuinrakentamisen.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että se tiivistää alueen olevaa rakennettua ympäristöä ja uusia asuntoja rakentuu olemassa olevan rakenteen keskelle joukkoliikenneyhteyksien läheisyyteen.

Maanomistajina ovat sekä Helsingin kaupunki että yksityiset maanomistajat. Helsingin kaupunki omistaa kadut, Puhuritien eteläpuolisen alueen, joka on nykyisin lähivirkistysaluetta (VL) sekä Hämeenapajanlahden ranta-alueen, joka on venesatama-aluetta (LV/s). Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty sekä kaupungin aloitteesta että kaavamuuoshakemusten johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Kaavaehdotuksen laatimista on ohjannut Helsingin yleiskaava 2016.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin 4 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset koh-

distuivat virkistysalueisiin, luontoarvoihin, metsäverkostoon, maisemaan, kaupungin tavoitteisiin, tonttitehokkuuteen, liikenteeseen, alueen nykyiseen luonteeseen ja kaupunkikuvaan.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot kohdistuivat Jollaksen rakennusintentoinnin täydennystarpeeseen liittyvään epäkohtaan ja venesatamaa palvelevan rakennuksen vesihuoltoon, hulevesiä johtavan avo-ojan toimintaan sekä Hämeenapajantiellä sijaitsevien vesihuoltolinjojen huomioimiseen.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa alueen tiivistäminen yleiskaava 2016 hengessä sekä tonttien täydennysrakentamisen asuinrakentamisella siten, että alueen pientalomainen mittakaava ja luonne säilyy. Kaavan tavoitteet perustuvat Jollaksen suunnitteluperiaatteisiin (kaupunkiympäristölautakunta 11.6.2019), Laajasalon itärannan suunnitteluperiaatteisiin (kaupunkiympäristölautakunta 4.2.2020) ja Helsingin yleiskaavaan 2016.

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 64 155 m². Nykyisin alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on noin 4 800 k-m².

Kaavaratkaisun myötä kaava-alueen kerrosala kasvaa noin 11 800 k-m²:llä.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue on Jollaksen kartanon entisiä maita, jotka lohkottiin 1800-luvun lopulla. Ympärivuotista pientaloasutusta Jollaksen ranta-alueiden huvila-asutuksen lisäksi alkoi syntyä 1950-luvulla ja rakentamisen tiivistyessä eritoten 1990-luvulta eteenpäin.

Alueen rakennuskanta on perusilmeeltään verrattain kirjavaa eri tyyppisten ja materiaalisten ja -väristen omakotitalojen muodostaen alueen perusolemuksen vehreine pihoineen. Rakennusten

rakentamisajankohdat vaihtelevat 1950-luvulta aina 2020-luvulle. Kaava-alueella olevien Puuskaniementien pohjoispuoliset tontit ovat poikkeuksellisen väljiä jopa Jollaksen omassa mittakavassa.

Hämeenapajantien alue muodostaa oman kokonaisuutensa, jolle leimaa-antavaa on yhteys Hämeenapajanlahdelle ja rantareitille. Alue sijaitsee metsä- ja puustoisien verkoston risteyskohdassa, jossa laajempi ydinmetsä yhdistyy Hämeenapajanlahden rantametsään. Alue toimii myös osana poikittaista viheryhteyttä, joka liittyy Jollaksen itäosan rantametsät toisiinsa.

Luoteeseen avautuvalla ranta-alueella on arvokasta puustoa, muun muassa maisemallisesti merkittäviä rantaleppiä. Alueella on myös komeita siirtolohkareita sekä uhanalaiseksi luokiteltava ter-valeppäluhta. Laajasalon rantareittisuunnitelmassa alueen läpi on osoitettu uusi täydennettävä rantareittiosuus.

Puhuritien ja Hepokalliontien omakotitalojen välissä olevalla lehto-kaistaleella kulkee hulevesipainanne, joka laskee Puuskaniementieltä rantaluhdan läpi Hämeenapajanlahteen. Rantareitiltä Hepokalliontielle johtavan polun hulevesiuoma alittaa rummussa. Alueen reunassa, Puhuritien pohjoispuolella, on murskepintainen epävirallinen paikoitusalue, jonka reunoilla on jätemaakasoja. Lehtoalueen luontoarvot ovat paikoin heikentyneet kulumisen, tonttien leviämisen ja haitallisten vieraslajien takia. Eteenkin hulevesiuoman tuntumassa kasvaa runsaasti vieraslajiksi luokiteltavaa jättipalsamia.

Puhuritien eteläpuolella olevan metsäalueen länsipääty on kalli-oista tuoretta kangasta, muuttuen länteen päin mennessä lehtomaiseksi kankaaksi. Puuskaniementieltä nousevat portaat yhdistävät kevyenliikenteenreitin Hämeenapajantiehen.

Puuskakujasta vain alkupää ja Puuskaniementien muutama kortteli Puuskakujan läheisyydessä kuuluvat kaava-alueeseen. Puuskaniementie on katu, jolla ei ole läpiajoa, vaan johtaa kadun päässä sijaitsevaan rivitalokiinteistöön.

Kaavamuutosalueella ovat voimassa asemakaavat 9240 (v.1992), 9280 (v.1990), 10253 (v. 1995) ja 10679 (v.1999).

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Puhuritien eteläpuolinen alue varataan asuinrakennusten korttelialueeksi. Korttelialue tulee toteuttaa asumisoikeusasuntoina. Alueen koulupiirillä ei tällä hetkellä ole yhtään asumisoikeusasuntoa. Asuntopoliittinen ohjaus nojaa kaupunginvaltuuston 11.11.2020 päättämään [AM2020-ohjelmaan](#). Kaavamuutoksen vahvistuttua tontista on tarkoitus järjestää tontinluovutuskilpailu. Alueelle tavoit-

tellaan rakennettavaksi modernia puurakentamista, johon kaavamääräykset ohjaavat. Tavoitteet kirjataan kaavaa tarkemmin tontinluovutuskilpailuun.

Tonttitehokkuus on 0,6 mikä tarkoittaa n. 3 400 k-m² rakennusoi-keutta. Tontti on verrattain jyrkkä pohjoiseen viettävä rinne, jossa maaston korkeusero on korkeimmillaan 12 metriä. Rakennusten tulee olla terassoituja ja sijoittaa tontin rinteeseen ja Puhuritien suuntaan kohtisuoraan. Rakennuksen enimmäiskorkeus tontin korkeimmalla kohdalla ylärinteessä on 8 m. Rakennusten on oltava julkisivuiltaan ja rakenteiltaan pääosin puuta.

Piha-alueet tulee säilyttää ilmeeltään yhtenäisenä eikä niitä saa jakaa osiin. Alueella rakentaessa syntyvää louhekiveä tulee ensisijaisesti käyttää tontilla esim. maastumuotoilussa tai kiveyksissä. Alueelle rakennettavat pengerrykset ja tukimuurit tulee sovittaa mahdollisimman huomaamattomasti maisemaan ja 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.

Tontilla tulee välttää vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita. Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku. Asuinrakennusten energiatehokkuuden tulee olla 20 % tiukempi kuin voimassa olevissa asetuksissa oleva vähimmäistaso.

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

Autopaikat sijoitetaan Puhuritien eteläpuolelle siten, että ajo tapahtuu Puhuritieltä. Pysäköintitila tulee sijoittaa Puhuritien varteen rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen alarinteeseen ja se tulee maisemoida. Pysäköintitilan julkisivu tulee käsitellä yhteneväisesti rakennuksen muun julkisivun kanssa tai sen tulee olla köynnösseinää.

Autopaikkojen määrät ovat suurempi luvuista 1 ap / 100 k-m² tai 1 ap/asunto. Pyöräpaikkojen määrät vähintään 1 pp / k-m². Kerros- ja rivitaloissa sekä yhtiömuotoisissa pientaloissa pyöräpaikoista vähintään 75 % on oltava pihatasossa olevassa tai muuten hyvin saavutettavassa ulkoiluvälinevarastossa.

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Puuskakujan ja Puuskaniementien risteyksessä sijaitsevat neljä tonttia ovat asuinpientalojen korttelialuetta, joissa tonttitehokkuus on 0,6. Rakennukset saavat olla korkeintaan 2-kerroksisia. Puuskakuja 1:ssä on säilytettävä kivimuuuri Puuskaniementien suuntaisella tontin rajalla. Rakennusten kattojen korot ja harjakorkeudet

tulee sovittaa ympärillä olevien rakennusten korkeuksiin. Rakennusten enimmäiskorkeudet:

- 1-kerroksinen rakennus 5 m
- 2-kerroksinen rakennus 8 m
- talousrakennus ja autotalli 3 m

Rakennuksen vähimmäisetäisyys tontin rajasta on oltava 4 m tai naapurin suostumuksella 2 m. Tontin rajan osalla, jossa viereisen tontin leveys on enintään 6 m, rakennuksen saa kuitenkin sijoittaa 2 m päähän rajasta.

Rakennuksen vähimmäisetäisyys kadun tai virkistysalueen rajasta on 2 m. Alue tulee istuttaa ja/tai sillä oleva elinvoimainen puusto säilyttää.

Tontilla oleva kaupunkikuvallisesti tai maisemallisesti merkittävä puusto tulee säilyttää ja uusia siten, että puuston maisemakuvallinen arvo säilyy. Asemakaava-alueen tonttien piha-alueet tulee säilyttää ilmeeltään yhtenäisenä eikä niitä saa jakaa osiin. Alueella rakentaessa syntyvää louhekiveä tulee ensisijaisesti käyttää tontilla esim. maastomuotoilussa tai kiveyksissä.

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.

Tontilla tulee välttää vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita. Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku. Asuinrakennusten energiatehokkuuden tulee olla 20 % tiukempi kuin voimassa olevissa asetuksissa oleva vähimmäistaso.

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

Autopaikkojen määrät suurempi luvuista 1 ap / 100 k-m² tai 1 ap/asunto. Pyöräpaikkojen määrät vähintään 1 pp / 30 k-m². Kerros- ja rivitaloissa sekä yhtiömuotoisissa pientaloissa pyöräpaikoista vähintään 75 % on oltava pihatasossa olevassa tai muuten hyvin saavutettavassa ulkoiluvälinevarastossa.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Kaava-alueen 17 tontin tonttitehokkuus on 0,4 ja kahden Puhurintien päässä rannan tuntumassa olevan Hämeenapajanlahden viereisen tontin 0,35. Rakennukset saavat olla korkeintaan 2-kerroksisia, ja tontilla saa olla yksi asunto tontin 400 m² kohti. Lisäksi saa rakentaa yhden asunnon seuraavaa alkavaa 400 tontti m²

kohti. Tontin kerrosalasta on varattava vähintään 25 k-m²/asunto talousrakennusta, autosuojaa tai -katosta sekä 5 k-m²/asunto varastoa varten. Tontin kerrosalasta on varattava vähintään 20 k-m²/asunto talousrakennusta, autosuojaa tai -katosta sekä 5 k-m²/asunto varastoa varten. Tilat voidaan rakentaa päärakennuksen yhteyteen.

Rakennusten kattojen korot ja harjakorkeudet tulee sovittaa ympärillä olevien rakennusten korkeuksiin. Korttelin 49224 rakennusten korkeusasema määritellään suhteessa tulevaan maanpintaan. Mahdollisten täyttöjen tulee huomioida tontin ympäristö ja maastonmuodot.

Rakennusten enimmäiskorkeudet:

- 1-kerroksinen rakennus 5 m
- 2-kerroksinen rakennus 8 m
- talousrakennus ja autotalli 3 m

Rakennuksen vähimmäisetäisyys tontin rajasta on oltava 4 m tai naapurin suostumuksella 2 m. Tontin rajan osalla, jossa viereisen tontin leveys on enintään 6 m, rakennuksen saa kuitenkin sijoittaa 2 m päähän rajasta.

Rakennuksen vähimmäisetäisyys kadun tai virkistysalueen rajasta on 2 m. Alue tulee istuttaa ja/tai sillä oleva elinvoimainen puusto säilyttää.

Tontilla oleva kaupunkikuvallisesti tai maisemallisesti merkittävä puusto tulee säilyttää tai uusia siten, että puuston maisemakuvalinen arvo säilyy. Asemakaava-alueen tonttien piha-alueet tulee säilyttää ilmeeltään yhtenäisenä eikä niitä saa jakaa osiin. Alueella rakentaessa syntyvää louhekiveä tulee ensisijaisesti käyttää tontilla esim. maastomuotoilussa tai kiveyksissä.

Alueelle rakennettavat pengerrykset ja tukimuurit tulee sovittaa mahdollisimman huomaamattomasti maisemaan. Tontit saa aida vain istutuksin. Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilyttää.

Tontilla tulee välttää vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita. Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku. Asuinrakennusten energiatehokkuuden tulee olla 20 % tiukempi kuin voimassa olevissa asetuksissa oleva vähimmäistaso.

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

Autopaikkojen määrät ovat 1 ap/asunto sekä 1 ap/asunto auton tilapäistä säilyttämistä varten.

Lähivirkistysalue (VL)

Puhuritien pohjoispuolella on lähivirkistysalue, jolla sijaitsee arvokas tervaleppäluhta sekä hulevesiuoma. Alueen läpi on osoitettu nykyinen polku, sekä Hämeenapajanlahden rantaa pitkin kulkeva Laajasalon rantareitti.

Lähivirkistysalue jatkuu Puhuritien toisella puolella Puuskanie-
mentien risteyksessä olevaan rinteeseen, jossa ovat Puuskanie-
mentieltä Hämeenapajantielle nousevat portaat. Venesatama-alueen länsipuolella lähivirkistysalue yhtyy viereiseen laajempaan metsäalueeseen.

Alueita tulee hoitaa siten että alueen maisema- ja luontoarvot säilyvät. Puuston luontainen uudistuminen, sekä lahoppuujatkumo tulee turvata.

Alueen luontainen puustoisuus ja avoin hulevesiuoma tulee säilyttää. Avo-ojan hulevesiviemäriyhteyden toiminta tulee turvata. Rantapuustoon ei saa tehdä laajoja aukkoja. Aluetta tulee hoitaa maisema- ja luontoarvot säilyttäen.

Venesatama/-valkama, jolla ympäristön ominaispiireteet on säilytettävä (LV/s)

Venesatama-alue on Hämeenapajanlahdella, ja siitä on kulku venelaitureille. 150 k- m² kokoinen rakennusoikeus mahdollistaa ranta-alueen tarpeisiin rakennettavan rakennuksen, kuten kesäkioskin, suppilautavaraston tai muuhun merelliseen toimintoon tarvittava tilan. LV-alueen /s -merkintä takaa maisema- ja luontoarvojen säilymisen. Siirtolohkareet ja kallio on osoitettu suojeltaviksi "sä"-merkinnällä. Alueelle tulevat uudet toiminnot ja rakenteet tulee sijoittaa olevaa puustoa ja maastoa säästäen. Rantapuustoon ei saa tehdä laajoja aukkoja. Aluetta tulee hoitaa maisema- ja luontoarvot säilyttäen. Puuston luontainen uudistuminen, sekä lahoppuujatkumo tulee turvata.

Venesatamavalkama (LV)

LV-alue sijaitsee Puhuritien pohjoispuolella nykyisen hiekkapäällysteisen pysäköintiin käytettävän alueen kohdalla, johon on venesatama-alueen tarpeisiin ja venelaiturialueen mahdollisesti laajentuessa osoitettu pysäköintipaikkoja.

Liikenne

Lähtökohdat

Asemakaava-alueella sijaitsee Hämeenpajantie, Puuskakujan länsipää, Puhuritie ja osa Puuskaniementiestä.

Jalankulkijat ja pyöräilijät liikkuvat yhdistetyllä jalankulku- ja pyöräilyväylällä sekä puisto- ja virkistysalueiden reiteillä. Rauhallisemmilla tonttikaduilla kaikki liikkumismuodot käyttävät samaa tilaa.

Linja-autolla pääsee Herttoniemen metroasemalle Puuskaniementiellä sijaitsevilta pysäkeiltä. Tulevaisuudessa linja-autosta voi vaihtaa myös kantakaupunkiin suuntautuvaan Kruunusillat-pikaraitiotievaunuun. Puuskaniementie on niin sanottu paikallinen koojakatu, joka toimii kaava-alueen autoliikenteen pääyhteytenä. Tälle kadulle liittyy rauhallisempia tonttikatuja. Alueen nopeusrajoitus on 30 km/h. Pysäköintipaikat sijaitsevat tonteilla. Tonttikatujen kapeus ei mahdollista nykyohjeistuksen mukaista kadunvarsipysäköintiä.

Puuskaniementien liikennemäärä on arviolta noin 1 000 moottoriajoneuvoa vuorokaudessa, jota voidaan pitää kohtuullisen vähäisenä autoliikennemääränä. Muilla alueen kaduilla ajoneuvoliikenteen määrä on vähäisempi. Alueen liikenne muodostuu pääosin asukkaiden liikkumisesta. Poikkilaakson koulu- ja päiväkotiki sekä Puuskaniemen päässä sijaitseva venesatama aiheuttavat jonkin verran liikkumistarpeita asuinrakennusten lisäksi.

Kaavaratkaisu

Puhuritietä levennetään nykyisestä noin 3 metrin leveydestä normaaliaksi tonttikaduksi 5,5 metriin ja sen päähän rakennetaan kääntöpaikka. Kadun pohjoisreunaan rakennetaan luiska, koska katua joudutaan korottamaan mm. mahdollisen tulvimisen takia. Luiskan alueelta poistuu olemassa oleva puusto. Kadunlinjauksella ollaan pyritty minimoimaan luiskan aiheuttamaa haittaa hyödyntämällä olemassa olevaa kenttää ja katua mahdollisimman paljon.

Tämä mahdollistaa kadun eteläpuolisen asuinrakentamisen. Koko kadun pituutta ei tarvita kaksikaistaisena, Koko kadun ei tarvitse olla kaksikaistainen, mikä mahdollistaa kadunvarsipysäköinnin. Kadunvarsipysäköinti hillitsee ajonopeuksia.

Jalankulku-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteydet jäävät pääosin ennalleen. Puhuritien ylittävä suojatie muutetaan ylijatketuksi yhdistetyksi jalkakäytäväksi ja pyörätieksi. Puuskaniementien itäosaan välillä Puuskakuja Puuskarinne jätetään tilavaraus kapealle jalkakäytävälle, jonka rakentaminen voi tulla ajankohtaiseksi, jos

maankäyttöä suunnitellaan lisää kadun itäpuolelle.

Puuskaniementien varren vehreyden ja olevan istutetun alueen säilymisen turvaamiseksi Puuskaniementien varrella kaava-alueen länsiosassa katualueelle on merkitty istutettava alueen osa.

Pyörä- ja autopaikat suunnitellaan tonteille laskentaohjeiden mukaisesti. Puhuritiellä tulee olemaan yleisiä pysäköintipaikkoja esimerkiksi asukkaiden vierailijoita varten.

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 päiväkoti ovat Jollaksen Poikkilaaksossa kaava-alueen tuntumassa. Lähin päivittäistavara-kauppa on Jollaksen keskiosassa reilun kilometrin päässä alueesta.

Kaavaratkaisu

Asemakaavan muutos mahdollistaa 150 k-m² kokoisen rakennuksen LV/s alueelle Hämeenapajanlahden rantaan. Se sijoittuu rantareitin varteen, ja voi olla rantatoimintoja palveleva rakennus kuten kesäkioski, supilautavarasto tai muuhun merelliseen toimintoon tarvittava tila. Myös venelaituripaikkoja on mahdollista lisätä, ja tämä on otettu huomioon Puhuritien pohjoisosan LV-alueella sijaitsevan pysäköintialueen (p) mitoituksessa sekä Puhuritien kadunvarsipaikoissa.

Esteettömyys

Asemakaava-alueen Puhuritien eteläpuolisessa osassa mäkisen maaston kohdalla tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjestämiseen. Muilta osin asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kaava-alueen läpi on merkitty yleiskaavassa 2016 kehitettävä metsä- ja puustoisien verkoston runkoyhteys Villinki–Laajasalo–Vartiosaari–Meri-Rastila. Runkoyhteys vastaa vihersormea sekä yleiskaavan kaupunkiluontoteemakartan metsäverkostoyhteyttä, joka on luonteeltaan pääosin metsäinen. Runkoyhteys on suhteellisen ehyt eikä siinä ole merkittäviä katkoksia.

Kaava-alueelle sijoittuu osittain Helsingin luontotietojärjestelmään merkitty arvokas metsäalue. Metsäalue on osa laajempia Jollaksen METSO-kohteita, jotka edustavat lähinnä reheviä rantalehtoja ja kalliometsiä. Kaava-alueelle sijoittuva metsäkohde on luokiteltu lehtokohteeksi ja sen METSO-luokitus on II. Lisäksi metsäalue kuuluu Jollaksen metsäverkostoon (Laajasalo, Yliskylä-Jollas, Metsä- ja puustoisien verkoston suunnitelma 9.12.2019 / Site-wise).

Uhanalaisista ja silmällä pidettävistä luontotyypeistä alueelle sijoittuu osittain Jollaksen luhta, jonka edustavuusluokka on heikko ja luonnontilaisuusluokka heikentynyt.

Kaava-alueeseen kuuluvilla tonteilla on runsaasti puustoa ja muuta kasvillisuutta.

Ympäristöministeriön esityksessä lahokaviosammal on poistettu erityisesti suojeltavien lajien listalta (Luonnonsuojeluasetuksen lajiliite).

Kaavaratkaisu

Metsäverkoston hoidossa ja kehittämisessä otetaan huomioon luonnonsuojeluarvot, luonnon monimuotoisuus, ekologinen kytkytyneisyys, kulttuuriympäristöjen ja -maiseman arvot sekä virkistyskäytön tarpeet.

Puhuritien eteläpuolisen A-tontin rakentaminen melko jyrkkään rinteeseen edellyttää puuston poistoa, kallion louhintaa ja Puhurintien leventämistä. Myös AO- ja AP- tonteilla rakentamisen määrän lisääntyminen vähentää kasvillisuuden määrää.

Kadun ja ympäröivän maaston korkeuserojen vuoksi Puhuritien pohjoisreunalle VL-aluetta kohti tulee rakentaa katua myötäilevä luiska. Suurin osa tästä Puhuritien luiskasta sijoittuu olevan kadun alueelle. Luiskan ja venesatama-alueen pysäköintivarauksen länsipuolelta noin 250 m² alueelta poistuu olemassa olevaa puustoa.

Jollaksen arvokas metsäalue jää kokonaan rakentamisen ulkopuolelle. LV/s alueelle sijoittuu 150 k-m² kokoisen yksikerroksisen rakennuksen rakennusala. Muu alueella oleva puusto, siirtolohka-reet ja maastonmuodot säilytetään. Venesatama-aluetta palvelevat pysäköintipaikat osoitetaan LV-alueella olevalle, pääosin jo valmiiksi puustottomalle alueelle, jossa on jätemaakasoja.

Kaava-alueella oleva osuus uhanalaisesta tervaleppäluhdasta sekä hulevesiuoma jäävät kokonaisuudessaan VL-alueelle. Alueen puustoa ja luontoarvoja ei saa turmella tai vesitaloutta muuttaa. Olemassa oleva virkistysreitti, sekä uusi ohjeellinen rantareittiä täydentävä yhteys kiertävät luhdan sen itäpuolelta.

VL ja LV/s alueita tulee hoitaa siten, että puuston luontainen uusiutuminen, lahoppuujatkumo ja maisemalliset arvot säilyvät.

Tonttien suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen vehreän yleisilmeen ja kaupunkikuvan säilymiseen mm. laadukkaalla pihasuunnittelulla ja istuttamalla uusia puita.

Ekologinen kestävyys

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

Tonteilla tulee välttää vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita. Lisäksi kaava edellyttää täyttämään Helsingin viherkertoimen tavoiteluku. Asuinrakennusten energiatehokkuuden tulee olla 20 % tiukempi kuin voimassa olevissa asetuksissa oleva vähimmäistaso.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Uusi kaavoitettava kerrosala on liitettävissä yhdyskuntateknisiin verkostoihin.

Tontin 49225/17 uusi rakentaminen on liitettävissä Puuskaniementiellä sijaitseviin yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin. Tontille tulee sijoittaa rakennukseen kiinteistökohtainen pumppaamo palvelemaan tontin vesihuoltoa.

Kaava mahdollistaa LV/s alueelle uuden venesatamaa palvelevan rakennuksen toteuttamisen. Rakennusta palvelevat yhdyskuntateknisen huollon verkostot on mahdollista toteuttaa Hämeenapajantien kautta. Vesihuollon järjestämistä varten kiinteistöön tulee sijoittaa pumppaamo. Mahdollinen venesatamaa palvelevan rakennuksen vesihuolto toteutetaan yksityisin järjestelyin.

Puhuritien pohjoispuoleisella VL-alueella sijaitsee kaupungin avo-oja. Kyseiseen avo-ojaan liittyy HSY:n hulevesiviemäri. Puhuritien pohjoispuolisen VL-alueella sijaitsevan avo-ojan hulevesiviemäriyhteyden toiminta tulee turvata.

Hämeenapajantiellä vesihuoltolinjat sijaitsevat osin lähellä tonttien rajaa. Korttelin 49224 suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huo-

mioida vähintään 2,5 metrin etäisyys Hämeenapajantien hulevesiviemärin keskilinjasta mitattuna niiden huoltoa ja ylläpitoa varten. Tätä ohjaa ympäristötekniikkaa koskeva kaavamääräys ”Korttelissa 49224 saa rakentaa vähintään 2,5 metrin etäisyydelle Hämeenapajantien vesihuoltolinjojen keskilinjasta.”

Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentaminen

Lähtökohdat

Maanpinnan korkeusasema alueella vaihtelee välillä n. +0...+16.0. Maanpinnan topografia on paikoin jyrkkäpiirteistä. Alueella maaperä on pääosin silttiä ja hiekkaa, pohjoisoassa sijaitsee savialuetta. Puhuritien eteläpuolella sijaitsee avokallio-alueita.

Olemassa olevien tietojen perusteella pohjavedenpinta vaihtelee alueella ja on paikoin lähellä maanpintaa. Olemassa olevien tietojen perusteella rakennukset on perustettu pääosin maanvaraisesti tai kallion varaan.

Alueen toimintahistorian perusteella arvioituna ei ole syytä epäillä maaperän pilaantuneisuutta.

Kaavaratkaisu

Kaava-alue on rakennettavuudeltaan tavanomainen. Perustamistapaan ja muuhun pohjarakentamiseen liittyvät seikat tulee tarkentaa jatkosuunnittelun yhteydessä. Tontin 49225/17 rakentaminen edellyttää louhintaa. Suunnittelussa tulee tarvittaessa huomioida pohjavedenpinnan taso.

Merenpinnan nousuun varautuminen

Lähtökohdat

Kaava-alueen ranta Hämeenapajanlahdella sijaitsee tulvavaara-alueella.

Kaavaratkaisu

Ranta-alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon ennusteet merenpinnan kohoamisesta ilmastonmuutoksen seurauksena.

LV/s alueelle sijoitettavan rakennuksen suunnittelussa tulee varautua meriveden pinnan nousuun, huomioiden rakennuksen käyttöikä.

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>.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Alueen toimintahistorian perusteella arvioituna ei ole syytä epäillä maaperän pilaantuneisuutta.

Käytävissä olevien liikennetietojen sekä yleispiirteisen Helsingin kaupungin meluselvityksen 2017 perusteella arvioituna liikenteestä ei aiheudu melutason ohjearvoihin nähden merkittävää meluhaittaa tai ilman epäpuhtauksia alueen katujen lähiympäristöön.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueella vallitsevissa olosuhteissa arvioidaan rakennusten sisällä saavutettavan melutason ohjearvot tavanomaisin julkisivurakentein ja myös Puuskaniementiehen rajautuvilta tonteilta on osoitettavissa melulta suojaisia alueita.

Nimistö

Hämeenapajantien nimi perustuu ainakin jo 1700-luvulla tunnettuun lahdennimeen Tavastvarpet. Sen nimi viittaa alueella vaikuttaneisiin hämäläisiin eränkävijöihin ja heidän kala-apajiinsa. Puhuritien ja Puuskakujan nimet liittyvät alueella käytettyyn ryhmänimistöön, jonka aihepiirinä on tuuli. Hämeenapajantien (Tavastvarpsvägen) ja Puuskakujan (Knysgränd) nimet ovat olleet käytössä jo 1950-luvulla, ja Puhuritien (Ilvägen) nimi on tullut käyttöön vuonna 1991 voimaan tulleessa asemakaavassa.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Kadut	0,7 milj. euroa
<u>Kunnallistekniikka</u>	<u>0,3 milj. euroa</u>
YHT.	1,0 milj. euroa

Kadut pitää sisällään Puhuritien uuden kadun rakentamiskustannuksen sekä pysäköintialueen. Kunnallistekniikka pitää sisällään LV/s alueelle sijoitettavaa rakennusmassaa palvelevan yhdyskuntateknisten huollon verkostojen kustannukset.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Uusi kerrosala sijoittuu sekä kaupungin omistamalla maalle, että yksityisellä maanomistukselle. Kaupungin maalle kaavoitettavan rakennusoikeuden

arvo on karkeasti arvioiden 2–4 milj. euroa. Kaupunki tekee mahdolliset maankäyttösopimukset maanomistajien kanssa. Tarvittaessa maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta ja rakennettua ympäristöä kaupungin tavoitteiden mukaisesti.

Vaikutukset luontoon, maisemaan ja virkistykseen

Kaavaratkaisun vaikutukset metsä- ja puustoiseen verkostoon ovat paikallisia.

Rakentaminen vähentää erityisesti Hämeenapajanlahden puustoa ja viherpinta-alaa. Vaikutuksia voidaan lieventää huolehtimalla pihasuunnittelussa ja maisemarakentamisessa uusien puiden istuttamisesta.

Puhuritien eteläpuolella oleva A-tontti sijoittuu kokonaisuudessaan yleiskaavan vihersormen alueelle vähentäen alueen puusto- ja virkistysalueen määrää, kaventaen olevaa poikittaista viheryhteyttä, sekä muuttaen maisemaa rakennetummaksi. Ympäristön tärkeimpiä piirteitä ja luontoarvoja on kuitenkin huomioitu ja niitä pystytään kaavaratkaisulla säilyttämään.

A-tontilla rakentaminen melko jyrkkään rinteeseen edellyttää puuston poistoa, kallion louhintaa ja Puhuritien leventämistä. Rakentamisen vaikutus luontoon ja maisemaan on paikallisesti merkittävä, vaikka merenrannan puustoa ja viheryhteyden jatkuvuutta on kaavaratkaisuilla pyritty säilyttämään. Myös AO- ja AP-tonteilla rakentamisen määrän lisääntyminen vähentää kasvillisuuden määrää. Rakentamisen vaikutuksia voidaan lieventää hyvällä pihasuunnittelulla ja uusien puiden istuttamisella.

Puhuritien pohjoispuolella, VL-alueella oleva lehtometsä rantaluhitineen säilytetään ja siellä olemassa oleva polkuyhteys Hepokalli-ontielle lisätään asemakaavaan. Alueelle esitetty täydentävä rantareittiyhteys lisää virkistysmahdollisuuksia. Rannan yleisilme säilyy merelle päin, eivätkä rakennukset merkittävällä tavalla riko nykyistä puustonreunaa. Rinteeseen rakentuvat uudet kerrostalot tulevat kuitenkin näkymään merelle puuston yli, aivan kuten kuin mantereellekin päin.

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_lepakko-selvitys_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-Tonttuvuoren arvokas lepakkoalue alkaa vasta alueen itäpuolelta eli Puuskarannan venesataman aallonmurtajan tyveltä etelän suuntaan.

Ranta-alueella on kaksi venelaituria. Hämeenapajanlahden suurinta laituria hallinnoi Hämeenapajan Venekerho ry sekä pienempää laituria Asunto Oy Hämeenapaja. Kaavamuutos mahdollistaa venelaituripaikkojen määrän lisäämisen osoittamalla pysäköinti-alueita Puhuritien varteen, ja siten kasvattaa venevalkaman käytettävyyttä.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Autoliikenteen määrä kasvaa noin 300 ajoneuvolla/vrk Puuskaniementiellä suuntautuen pääosin Herttoniemen suuntaan. Jalankulkuliikenteen määrä kasvaa n. 200 jalankulkijalla ja pyöräliikenteen määrä n. 100 pyöräilijällä/vrk.

Kruunusillat-raitiotie mahdollistaa osaltaan asuinrakentamisesta aiheutuvaa autoliikennemäärien kasvua. Parempien joukkoliikennepalveluiden ja pyöräily- sekä jalankulkuyhteyksien myötä isompi osa kantakaupunkiin suuntautuvasta liikenteestä tapahtuu kestäväillä kulkumuodoilla. Tämä lievittää myös mm. Laajasalon tien ruuhkautumista, vaikuttaen myös tämän kaava-alueen autoliikenteen matka-aikoihin.

Kaava mahdollistaa korkealaatuisen teknisen huollon järjestämisen.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Asemakaavamuutoksen vaikutukset maisemaan ja koko Laajasalon kaupunkikuvaan ovat vähäiset: asemakaavan toteuttaminen muuttaa lähinnä paikallisesti osaa Laajasalon Jollaksen maisemaa.

Alueen ilme yleisesti muuttuu tiiviimmäksi ja Puhuritien eteläpuolinen metsäalue muuttuu rakennetuksi.

Kaavamerkinnoilla taataan, etteivät uudet rakennukset nouse korostetusti hallitsemaan alueen näkymiä.

Tontit rakennetaan aiempaa tiiviimmiksi alueen yleistä mittakaavaa ja rakennusperiaatteita noudattaen. Uusien rakennusten kokoa säädellään asemakaavassa siten, että ne soveltuvat pientalo-alueelle.

Pihakasvillisuus ja tontin kadunpuoleisilla reunoilla oleva kasvillisuus vähenee rakentamisen myötä.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Asemakaavamuutoksen ilmastovaikutukset ovat lähtökohtaisesti negatiiviset, mutta osoitetun kerrosalan vuoksi merkitykseltään rajalliset. Rakentamisen aikaisia ja tiivistämisen mahdollistavasta rakennusten purkamisesta johtuvia päästöjä osalla tonteista vähentää hieman määräys puurakenteisista julkisivuista ja rakenteista A-tontilla.

Kestävien liikennemuotojen kannalta uuden kerrosalan sijainti on kohtuullinen bussipysäkkien sijaitessa muutaman sadan metrin päässä kaava-alueelta. Uuden kerrosalan ei tosin voida sanoa merkittävästi lisäävän joukkoliikenteen palvelutarjontaa.

Energiatehokkuuteen liittyviä ilmastovaikutuksia pyritään kaavassa vähentämään määräyksellä asuinrakennusten energiatehokkuudesta, jonka tulee olla 20 % tiukempi kuin voimassa olevissa asetuksissa oleva vähimmäistaso.

Kaava edellyttää, että tonteilla tulee välttää vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita. Lisäksi kaava edellyttää täyttämään Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

LV-alueen pysäköintialueella tulee välttää vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita.

Ranta-alueella taataan Laajasalon rantareitin toteutuminen miellyttävän ja turvallisen kävely- ja pyöräily-ympäristön luomiseksi.

Vaikutukset ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen

Kaavassa annetut liikennemelua koskevat määräykset luovat edellytykset terveellisen ja viihtyisän asuinympäristön toteuttamiselle.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017).

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on asuntovaltaista aluetta A4 ja A3. Suunnittelualan itäosa on A3 aluetta, jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata. Suunnittelualan länsiosa on A4 aluetta, jota 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.

Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) ei ole aluetta koskevia merkintöjä. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa neljä asemakaavaa: nro 9280 (vahvistettu 30.3.1990), nro 9240 (vahvistettu 8.10.1991), nro 10253 (vahvistettu 19.4.1995) sekä nro 10679 (vahvistettu 3.3.1999).

Pientaloalueet on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi (AO) pääosin 0,2 tehokkuudella. Hämeenapajantien eteläpuolisten tonttien rakennusalueet on merkitty niille kohdin, joissa se on katsottu oleelliseksi maisema- tai ympäristörakenteen takia.

Puhuritien eteläpuoli on lähivirkistysaluetta (VL) ja Hämeenapajanlahden ranta-alue (Hämeenapajan pohjukka) on varattu vene-satama-alueeksi, jolla ympäristön ominaispiirteet on säilytettävä (LV/s). Satama on pysäköinti- ja talvisäilytystiloineen mitoitettu n. 100 veneelle.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Jollaksen suunnitteluperiaatteet 11.6.2019 sekä Laajasalon itärannan suunnitteluperiaatteet 4.2.2020, joihin asemakaavan muutos perustuu.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittaushuolto on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa kadut, Puhuritien eteläpuolisen alueen, joka on nykyisin lähivirkistysaluetta (VL) sekä Hämeenapa-janlahden ranta-alueen, joka on venesatama-aluetta (LV/s). Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa.

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 2017 muutaman tontin omistajien hakemuksesta. Kaavamuutosprosessiin on liittynyt sittemmin alueella sijaitsevien kiinteistöjen omistajia.

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
- kaupunginkanslia
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo ja Merelliset palvelut -yksikkö)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 2.–20.3.2020 seuraavissa paikoissa:

- Laajasalon kirjastossa, osoite Yliskylän puistokatu 4 (17.3.2020 saakka)
 - verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat
-

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1

Asukastilaisuus 12.3.2020 Stoassa peruttiin koronapandemian vuoksi. Mielenpitojen jättöaikaa pidennettiin 20.4.2020 saakka.

Infotilaisuus 1.4.2020 Hotelli Jollas 89:ssä (Jollaksentie 89) alueen täydennysrakentamisesta kiinnostuneille maanomistajille niin ikään peruttiin. Vastaava tilaisuus järjestettiin verkkotilaisuutena 24.9.2020.

Lisäksi kaavamuutoksessa mukana oleville kiinteistönomistajille on järjestetty useampia verkkokeskustelutilaisuuksia asemakaavan tavoitteista ja yksityiskohdista.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat alueella sijaitsevien vesihuoltolinjojen johtosiirtotarpeiden, johtokujien aluevarausten ja infran riittävien tilavarausten huomioimiseen suunnittelussa, alustavaan vesihuollon yleissuunnitelman laatimistarpeeseen kustannusarvioineen, ympäristön mittakaavan huomioimiseen sekä inventointiaineiston puuttumiseen 1940-luvun jälkeen valmistuneen rakennusperinnön osalta. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavaselostuksessa on esitetty yhdyskuntateknisiin verkostoihin kohdistuvat toimenpiteet ja niihin liittyvät kustannusarviot sekä sovittamalla rakentaminen ympäristön mittakaavaan.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat kaava-alueen tulevaan kehitykseen, korttelitehokkuuteen, rakentamisen määrään, asukkaiden tasapuoliseen kohteluun, kaavahankkeesta tiedottamiseen, liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin, palveluihin, virkistysalueisiin ja ulkoilureitteihin sekä Puhuritien eteläpuolisen sekametsän rakentamiseen, uhanalaisten luontotyyppien selvitystarpeeseen ja Helsingin luontotietojärjestelmässä tunnistettuun ekologiseen runkoyhteyteen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä kaavamääräyksillä sekä huomioimalla luoto- ja virkistysarvot sekä runkoyhteydet.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 9 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Jollaksen suunnitteluperiaatteet (kaupunkiympäristölautakunta 11.6.2019) ja Laajasalon itärannan suunnitteluperiaatteet (kaupunkiympäristölautakunta 4.2.2020) jatkosuunnittelun pohjaksi.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 23.11.–22.12.2021

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin neljä muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat virkistysalueisiin, luontoarvoihin, metsäverkostoon, maisemaan, kaupungin tavoitteisiin, tonttitehokkuuteen, liikenteeseen, alueen nykyiseen luonteeseen ja kaupunkikuvaan.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Jollaksen rakennusinventoinnin täydennystarpeeseen liittyvään epäkohtaan ja venesatamaa palvelevan rakennuksen vesihuoltoon, hulevesiä johtavan avo-ojan toimintaan sekä Hämeenapajantiellä sijaitsevien vesihuoltolinjojen huomioimiseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)
- Helen Sähköverkko Oy
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helsingin seudun liikenne- ja kuntayhtymä (HSL), Puolustusvoimat sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimiala.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:

Muistutusten ja lausuntojen johdosta:

- Kaavamerkintää "VL Lähivirkistysalue" on tarkennettu *"Alueen luontainen puustoisuus ja avoin hulevesiuoma tulee säilyttää. Rantapuustoon ei saa tehdä laajoja aukkoja. Aluetta tulee hoitaa maisema- ja luontoarvot säilyttäen."*
- Kaavamerkintää "LV/s Venesatama/venevalkama, jolla ympäristön ominaispiirteet on säilytettävä" on tarkennettu *"Uudet toiminnot ja rakenteet tulee sijoittaa puustoa ja maastoa säilyttäen. Rantapuustoon ei saa tehdä laajoja aukkoja. Aluetta tulee hoitaa maisema- ja luontoarvot säilyttäen."*
- Kaavamerkintää "~sä ~ Likimääräinen alueen osa, jolla ovat kallio tulee säilyttää." on tarkennettu muotoon *"Likimääräinen alueen osa, jolla ovat kallio ja siirtolohkareet tulee säilyttää."*
- Kaavamerkintä *"Istutettavan alueen osa, sijainti ohjeellinen"* on lisätty Puuskaniementien varteen (Hämeenapajantien tonttien eteläpuolelle).
- Ympäristötekniikkaa koskeva kaavamääräys *"Korttelissa 49224 rakentamisen tulee pysyä vähintään 2,5 metrin etäisyydellä Hämeenapajantien vesihuoltolinjojen keskilinjasta."* on lisätty.
- Ympäristötekniikkaa koskeva kaavamääräys *"Puhuritien pohjoispuolisen VL-alueella sijaitsevan avo-ojan hulevesiviemäriyhteyden toiminta tulee turvata"* on lisätty.

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- Kaavamääräystä koskien AO-tontin kerrosalaa on muutettu muotoon *"Tontin kerrosalasta on varattava vähintään 20 k-m²/asunto talousrakennusta, autosuojaa tai -katosta sekä 5 k-m²/asunto varastoa varten. Tilat voidaan rakentaa päärakennuksen yhteyteen."*
 - Kaavamääräys koskien A-tontin kerrosalaa *"Tontin kerrosalasta on varattava vähintään 25 k-m²/asunto talousrakennusta, autosuojaa tai -katosta sekä 5 k-m²/asunto varastoa varten"* on poistettu.
 - Kaupunkikuvaa ja rakentamista AO-korttelialueella koskeva kaavamääräys *"Korttelin 49224 rakennusten korkeusasema määritellään suhteessa tulevaan maanpintaan. Mahdollisten täyttöjen tulee huomioida tontin ympäristö ja maastonmuodot"* on lisätty.
 - Kaupunkikuvaa ja rakentamista AO- ja AP-korttelialueella koskeva kaavamääräystä on muutettu muotoon: *"Rakennuksen vähimmäisetäisyys tontin rajasta on oltava 4 m tai naapurin suostumuksella 2 m. Tontin rajan osalla, jossa viereisen tontin leveys on enintään 6 m, rakennuksen saa kuitenkin sijoittaa 2 m päähän rajasta."*
 - Kaupunkikuvaa ja rakentamista AO- ja AP-korttelialueella koskeva kaavamääräystä on tarkennettu muotoon: *"Rakennuksen*
-

vähimmäisetäisyys kadun tai virkistysalueen rajasta on 2 m. *Alue tulee istuttaa ja/tai sillä oleva elinvoimainen puusto säilyttää.*"

- Puhuritien katulinjausta on siirretty etelämmäs kadun länsipäässä mukaan lukien kääntöpaikan alue.
- Puhuritien virkistysalueelle päin viettävän luiskan alue muutettu virkistysalueesta (VL) katualueeksi.
- Korttelin 49225 rakennusala on täsmennetty.
- LV/s -alueella sijaitsevan rakennusalan sijaintia on muutettu.

Asemakaavaselostusta on täydennetty vastaavilta osin.

Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- kaavaselostuksen "Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet" -otsikon kappaletta "Lähivirkistysaluetta (VL)" on täsmennetty
- kaavaselostuksen "Liikenne" -otsikon kappaleita "Lähtökohdat" ja "Kaavaratkaisu" on täsmennetty
- kaavaselostuksen "Luonnonympäristö" -otsikon kappaletta "Kaavaratkaisu" on täsmennetty
- kaavaselostuksen "Ekologinen kestävyys" -otsikon kappaletta on täsmennetty
- kaavaselostuksen "Yhdyskuntatekninen huolto" -otsikon kappaletta "Kaavaratkaisu" on täsmennetty HSY:n lausunnon johdosta
- vuorovaikutusraporttiin on täydennetty OAS-vaiheen kaupunginmuseon kannanotto vastineineen
- kirjoitusvirheitä on korjattu kaavakartasta ja kaavaselostuksesta.

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta liikennesuunnitelmaan on tehty seuraavat muutokset:

- Puhuritien varren pysäköintipaikkoja on järjestelty uudelleen.
- Puhuritien pohjoispuolen luiskan mitoitus on karkealla tasolla esitetty suunnitelmassa.
- Asemakaavan mukainen rakennusala sekä jalankulku- ja pyöräilyreitistö on esitetty suunnitelmassa.

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

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle
29.3.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12709
hyväksymistä.

Helsingissä x.x.20xx

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	02.02.2022
Kaavan nimi	Hämeenapajantien, Puhuritien ja Puuskakujan asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112709
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	6,4155	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	6,4155
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	6,4154	100,0	17196	0,27	0,0000	10879
A yhteensä	3,6965	57,6	17046	0,46	0,6131	10879
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,9149	14,3			-0,3397	
R yhteensä						
L yhteensä	1,8040	28,1	150	0,01	-0,2734	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	6,4154	100,0	17196	0,27	0,0000	10879
A yhteensä	3,6965	57,6	17046	0,46	0,6131	10879
A	0,6131	16,6	3679	0,60	0,6131	3679
AP	0,5551	15,0	3330	0,60	0,5551	3330
AO	2,5283	68,4	10037	0,40	-0,5551	3870
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,9149	14,3			-0,3397	
VL	0,9149	100,0			-0,3397	
R yhteensä						
L yhteensä	1,8040	28,1	150	0,01	-0,2734	0
Kadut	1,4222	78,8			0,0397	
LV	0,3818	21,2	150	0,04	-0,3131	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

HÄMEENAPAJANTIEN, PUHURITIEN JA PUUSKAKUJAN ALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty alkuperäiseen 19.2.2020 päivättyyn ja 20.3.2020 päivitettyyn suunnitelmaan nähden. Ensimmäinen päivitys koski koronaepidemian vuoksi aikatauluihin ja nähtävilläoloon liittyviä kohtia. Tässä päivityksessä suunnittelualueiden rajausta ja suunnittelutavoitteita on tarkennettu.

Hämeenapajantien, Puhuritien ja Puuskakujan varteen suunnitellaan alueelle sopivaa täydennysrakentamista. Hämeenapajantien ja Puuskanientien alueiden maanomitus on pääasiassa yksityistä. Puhuritien eteläinen alue on Helsingin kaupungin ja nykyisin lähivirkistysaluetta.

Suunnittelun tavoitteet ja alue



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Asemakaavan muutos koskee Helsingin kaupungin omistamaa Puhurintien eteläpuolista aluetta ja katualueita, Hämeenapajanlahden LV/s aluetta ja Hämeenapajantien alueen tontteja 49223/1, 49223/2, 49223/3, 49224/3, 49224/4, 49224/5, 49224/6, 49224/9, 49224/11, 49224/15, 49224/18, 49225/13, 49225/14 ja 49225/15 sekä Puuskakujan alueen tontteja 49239/1, 49239/3, 49239/4, 49239/8, 49239/9, 49240/4, 49240/5 ja 49240/6, joista on jätetty asemakaavamuutoshakemukset.

Tavoitteena on mahdollistaa alueen tiivistäminen yleiskaava 2016 hengessä. Kaavan tavoitteet perustuvat Laajasalon itärannan suunnitteluperiaatteisiin (KYLK 4.2.2020), Jollaksen suunnitteluperiaatteisiin (KYLK 11.6.2019) ja Helsingin yleiskaavaan (2016).

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä 2.–20.3.2020 seuraavissa paikoissa:

- Laajasalon kirjastossa, osoitteessa Yliskylän puistokatu 4 (17.3. saakka)
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon (tämä OAS) voi käydä tutustumassa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (käyntiosoite Sörnäistenkatu 1, ala-aula, avoinna ma-to klo 9-16, pe 10-15), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. 18.3.2020 alkaen asiakkaita palvellaan ensisijaisesti verkossa ja puhelimessa (<https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot/yhteystiedot>, 09 310 22111). Asiakkaiden toivotaan saapuvan palvelupisteelle vain, jos he eivät voi asioida verkon tai puhelimen kautta. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 20.4.2020**. 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). 18.3.2020 alkaen kirjaamo palvelee toistaiseksi vain puhelimitse 09 310 13700, tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi. Asiakkaat, joilla on postia kirjaamolle, voivat tulla aulaan ja jättää postinsa aulassa sijaitsevaan postilaatikkoon. Pääovista pääsee sisään soittamalla summeria.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

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

Infotilaisuus

Infotilaisuus sähköisen Teams-sovelluksen välityksellä torstaina 24.9.2020 klo 17–18.30 Hämeenapajantien ja Puuskakujan alueen täydennysrakentamisesta kiinnostuneille maanomistajille. Online-tilaisuudessa Helsingin kaupungin asiantuntijoita asemakaavoituksesta, liikennesuunnittelusta ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelusta kertomassa asemakaava valmisteluun liittyvistä tavoitteista ja näkökohdista www.hel.fi/suunnitelmat.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Laajasalo – Degerö seura
 - Laajasalon pienkiinteistöyhdistys ry
 - Helsingin Yrittäjät
 - Helsingin luonnonsuojeluyhdistys
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Helsingin vanhusneuvosto
 - Helsingin vammaisneuvosto
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
 - kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
 - sosiaali- ja terveystoimiala

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

Helsingin kaupunki omistaa Puhuritien eteläpuolisen alueen, joka on nykyisin lähivirkistysaluetta (VL). Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille sekä maanomistajien hakemuksista että kaupungin aloitteesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijoiden ja tontinomistajien kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (v. 1990, 1991, 1995 ja 1999) ja alueet on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Puhuritien eteläpuoli on lähivirkistysaluetta (VL).

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A4 ja A3. Suunnittelualueen itäosa on A3 aluetta, jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata. Suunnittelualueen länsiosa on A4 aluetta, jota 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.

Suunnittelualueetta koskevia suunnitelmia ja selvityksiä:

- Laajasalon itärannan suunnitteluperiaatteet (kaupunkiympäristölautakunta 4.2.2020)
- Jollaksen suunnitteluperiaatteet (kaupunkiympäristölautakunta 11.6.2019)
- Helsingin Laajasalon itärannan, hybridikorttelin ja Reposalmen alueen lepakkoselvitys / Bathhouse & Tmi Metsäsiipi
- Laajasalo, Yliskylä-Jollas – Metsä- ja puustoisien verkoston suunnitelma 9.12.2019 / Sitowise Oy

Erillispientalojen tonteilla (AO) Hämeenapajantien ja Puuskakujan varilla sijaitsee nykyisin 1–2 -kerroksisia yhden tai kahden asunnon pientaloja 1950–2010-luvuilta. Puhuritien eteläpuolella on pohjoiseen viettävä lähivirkistysalue, joka on lehtipuustoltaan monipuolinen sekametsäkaistale.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

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

Liikenne

Otto Tarnanen, liikenneinsinööri, p. (09) 310 25765
otto.tarnanen@hel.fi

Teknistoloudelliset asiat

Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, p. (09) 310 37347
karri.kyllastinen@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Anu Kiiskinen, projektinjohtaja, p. (09) 310 38419
anu.kiiskinen@hel.fi



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

Helsingissä 5.11.2021

Anu Kuutti
tiimipäällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2017 tonttien omistajien hakemuksista ja kaupungin aloitteesta
- suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa



OAS

- OAS nähtävillä 2.3.–20.3.2020
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin Uutiset lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään lautakunnalle vuonna 2022
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta



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
Herttoniemi ja itäiset saaret- tiimi



Ilmakuva
Laajasalo, Jollas

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus / Itäinen yksikkö
Herttoniemi ja itäiset saaret- tiimi

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinrakennusten korttelialue.



Asuinpientalojen korttelialue.



Erillispientalojen korttelialue.



Lähivirkistysalue. Alueen luontainen puustoisuus ja avoin hulevesiuoma tulee säilyttää. Rantapuustoon ei saa tehdä laajoja aukkoja. Aluetta tulee hoitaa maisema- ja luontoarvot säilyttäen.



Venesatama/venealkama.



Venesatama/venealkama, jolla ympäristön ominaispiirteet on säilytettävä. Uudet toiminnot ja rakenteet tulee sijoittaa puustoa ja maastoa säilyttäen. Rantapuustoon ei saa tehdä laajoja aukkoja. Aluetta tulee hoitaa maisema- ja luontoarvot säilyttäen.



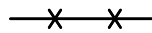
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

49224

Korttelin numero.

3

Ohjeellisen tontin numero.

PUHURITIE

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston nimi.

150

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

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

(1/2) III

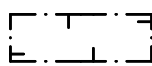
Suluissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

e=0.4

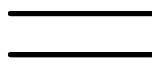
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

+3.4

Kadun likimääräinen korkeusasema.



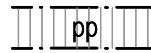
Rakennusala.



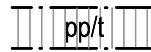
Katu.



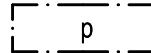
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



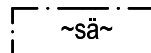
Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.



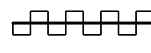
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.



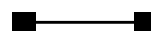
Pysäköintipaikka.



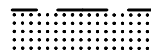
Alueen osa, jolla olevat kallio ja siirto-lohkareet tulee säilyttää, sijainti ohjeellinen.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Säilytettävä tukimuuri.



Istutettava alueen osa, sijainti ohjeellinen.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

AO-KORTTELIALUEELLA

Tontilla saa olla yksi asunto tontin 400 m² kohti. Lisäksi saa rakentaa yhden asunnon seuraavaa alkavaa 400 tontin m² kohti.

Tontin kerrosalasta on varattava vähintään 20 k-m²/asunto talousrakennusta, autosuojaa tai katosta sekä 5 k-m²/asunto varastoa varten. Tilat voidaan rakentaa päärakennuksen yhteyteen.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

AO- JA AP-KORTTELIALUEELLA

Rakennusten kattojen korot ja harjakorkeudet tulee sovittaa ympärillä olevien rakennusten korkeuksiin.

Rakennusten enimmäiskorkeudet:

-1-kerroksinen rakennus 5 m

-2-kerroksinen rakennus 8 m

-talousrakennus ja autotalli 3 m

Kerrosalasta enintään 60 % saa rakentaa yhteen kerrokseen.

Rakennuksen vähimmäisetäisyys tontin rajasta on oltava 4 m tai naapurin suostumuksella 2 m. Tontin rajan osalla, jossa viereisen tontin leveys on enintään 6 m, rakennuksen saa kuitenkin sijoittaa 2 m päähän rajasta.

Rakennuksen vähimmäisetäisyys kadun tai virkistysalueen rajasta on 2 m. Alue tulee istuttaa ja/tai sillä oleva elinvoimainen puusto säilyttää.

AO-KORTTELIALUEELLA

Korttelin 49224 rakennusten korkeusasema määritellään suhteessa tulevaan maanpintaan. Mahdollisten täyttöjen tulee huomioida tontin ympäristöjä maastonmuodot.

A-KORTTELIALUEELLA

Tonteille ei saa rakentaa erillisiä piharakennuksia.

Tonttia ei saa aidata. Liittyminen puistoon tai toiseen tonttiin tulee toteuttaa saumattomasti.

Rakennuksen enimmäiskorkeus tontin korkeimmalla kohdalla ylärinteessä 8 m.

Rakennusten tulee olla terassoituja ja ne tulee sijoittaa kohtisuoraan Puhuritiehen nähden.

Pysäköintitila tulee sijoittaa Puhuritien varteen rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen alarinteeseen ja se tulee maisemoida.

Pysäköintitilan julkisivu tulee käsitellä yhteneväisesti rakennuksen muun julkisivun kanssa tai sen tulee olla köynnösseinää.

PIHAT JA ULKOALUEET

AO- JA AP-KORTTELIALUEELLA

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

A-, AO- JA AP-KORTTELIALUEELLA

Asemakaava-alueen tonttien piha-alueet tulee säilyttää ilmeeltään yhtenäisenä eikä niitä saa jakaa osiin.

Alueella rakentaessa syntyvää louhekiveä tulee ensisijaisesti käyttää tontilla esim. maastumuotoiluissa tai kiveyksissä.

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.

ILMASTONMUUTOS HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

A-, AO- JA AP-KORTTELIALUEELLA

Asuinrakennusten energiatehokkuuden tulee olla 20 % parempi kuin voimassa olevissa asetuksissa oleva vähimmäistaso.

Tontilla tulee välttää vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita.

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

A-KORTTELIALUEELLA

Rakennusten on oltava julkisivuiltaan ja rakenteiltaan pääosin puuta.

Rakennuksessa ja autotallissa tulee olla viheraiheita kuten viherkattoa tai köynnösseinää.

LV-ALUEELLA

Pysäköintialueella tulee välttää vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

Korttelissa 49224 rakentamisen tulee pysyä vähintään 2,5 metrin etäisyydellä Hämeenapajantien vesihuoltolinjojen keskilinjasta.

Puhuritien pohjoispuolisen VL-alueella sijaitsevan avo-ojan hulevesiviemäriyhteyden toiminta tulee turvata.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

AO-KORTTELIALUEILLA

Autopaikkojen määrät:

1 ap / asunto.

1 ap / asunto auton tilapäistä säilyttämistä varten.

AP- JA A-KORTTELIALUEILLA

Autopaikkojen määrät:

suurempi luvuista 1 ap/ 100 k-m2 tai 1 ap/asunto.

A-KORTTELIALUEELLA

Pysäköintitilan saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

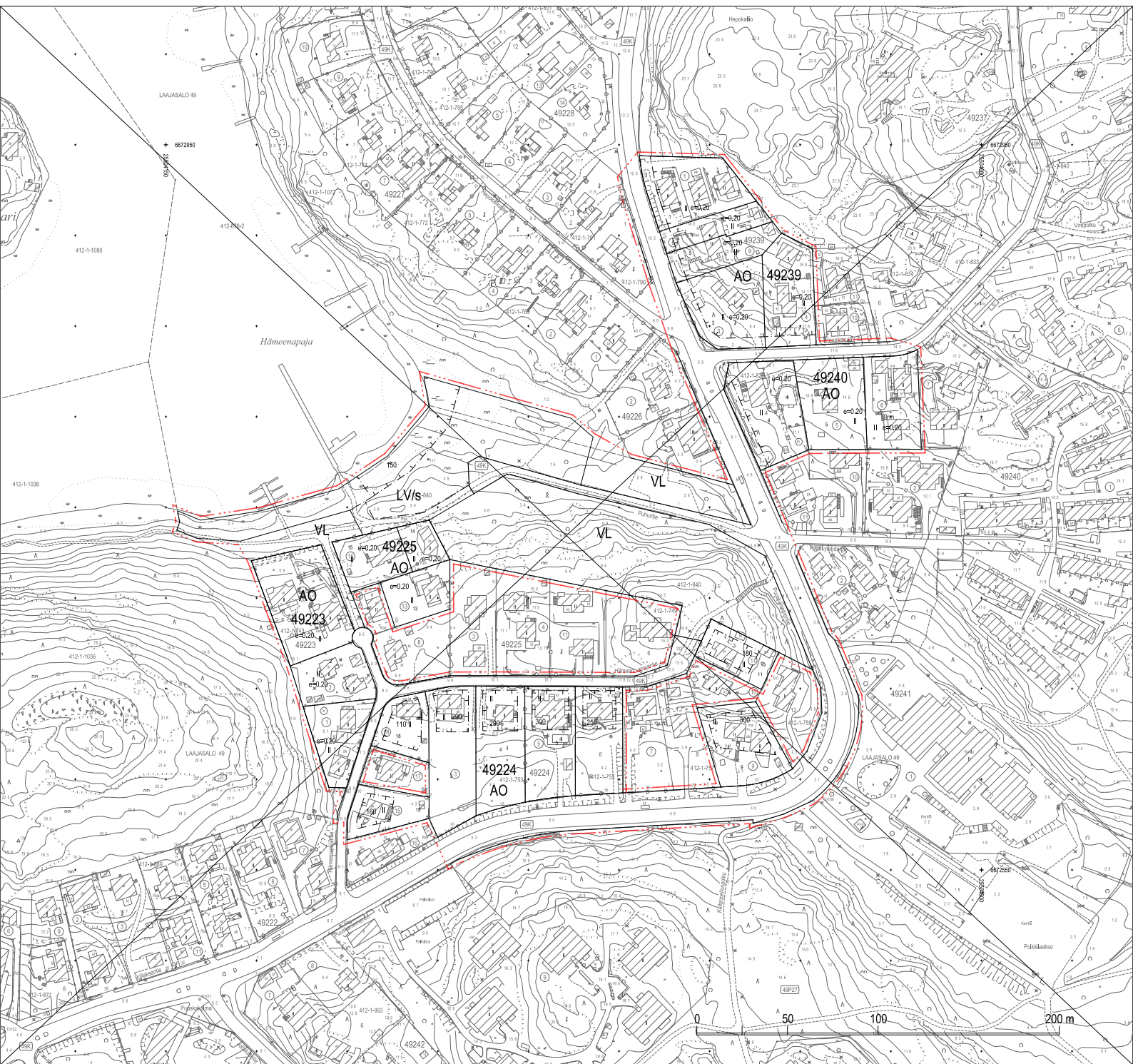
AP- ja A-KORTTELIALUEELLA

Pyöräpaikkojen määrät:

vähintään 1 pp / 30 k-m².

Kerros- ja rivitaloissa sekä yhtiömuotoisissa pientaloissa pyöräpaikoista vähintään 75 % on oltava pihatasossa olevassa tai muuten hyvin saavutettavassa ulkoiluvälinevarastossa.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueelle laadittava erillinen tonttijako.

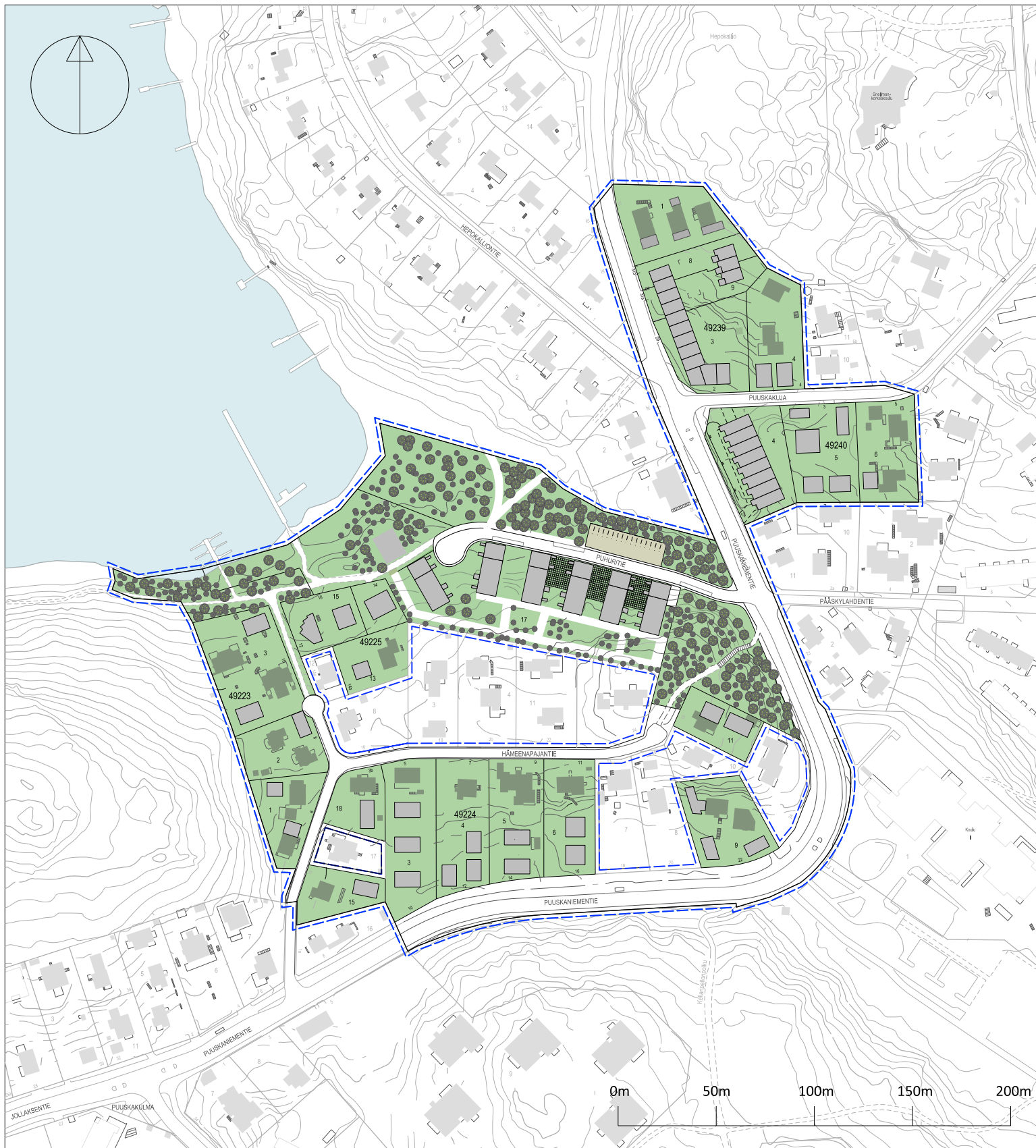


Asemakaavan nro 9240, 9280, 10253 ja 10679 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12709 voimaantullessaan kumoaa.

Del av detaljplan nr 9240, 9280, 10253 och 10679 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12709 träder i kraft.

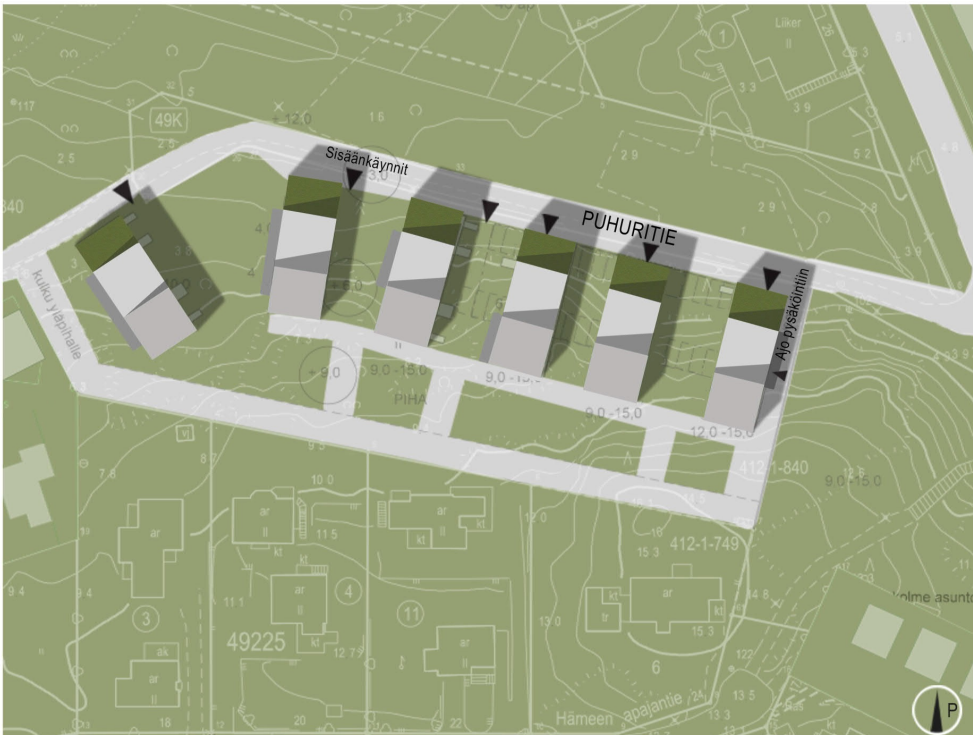
Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.

De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.



Havainnekuva

5325_4 Hämeenapajantien, Puhuritien ja Puuskakuja alue



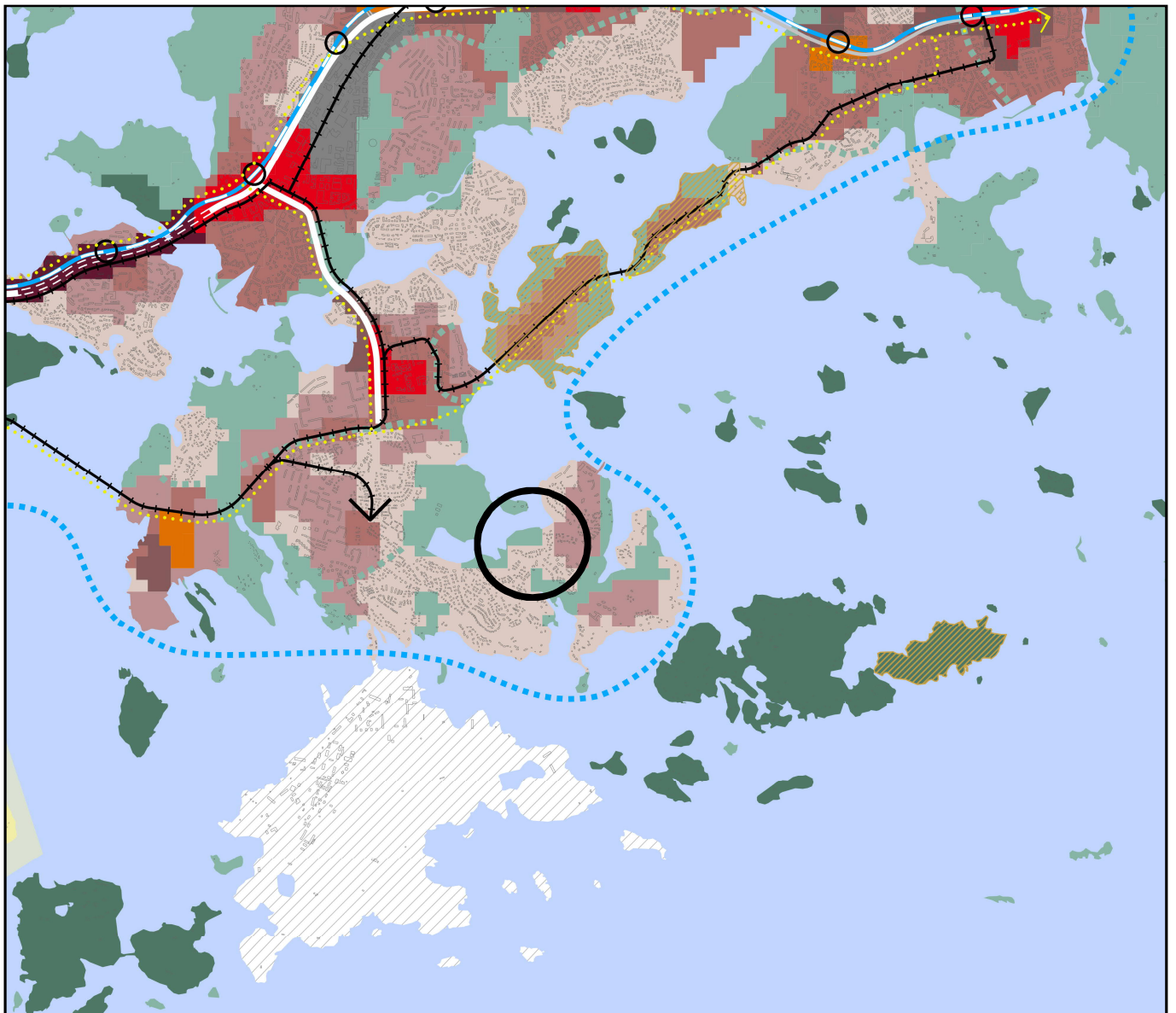
5325_4 Hämeenapajan-, Puhuritien ja Puuskakujan alueiden asemakaavan muutos



















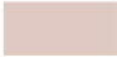


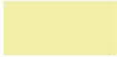







Havainnekuva Puhuritien eteläpuolinen alue 2.11.2021

Vasen yläreuna: ilmaperspektiivi näkymä

Oikea yläreuna: katunäkymä Puhuritieltä

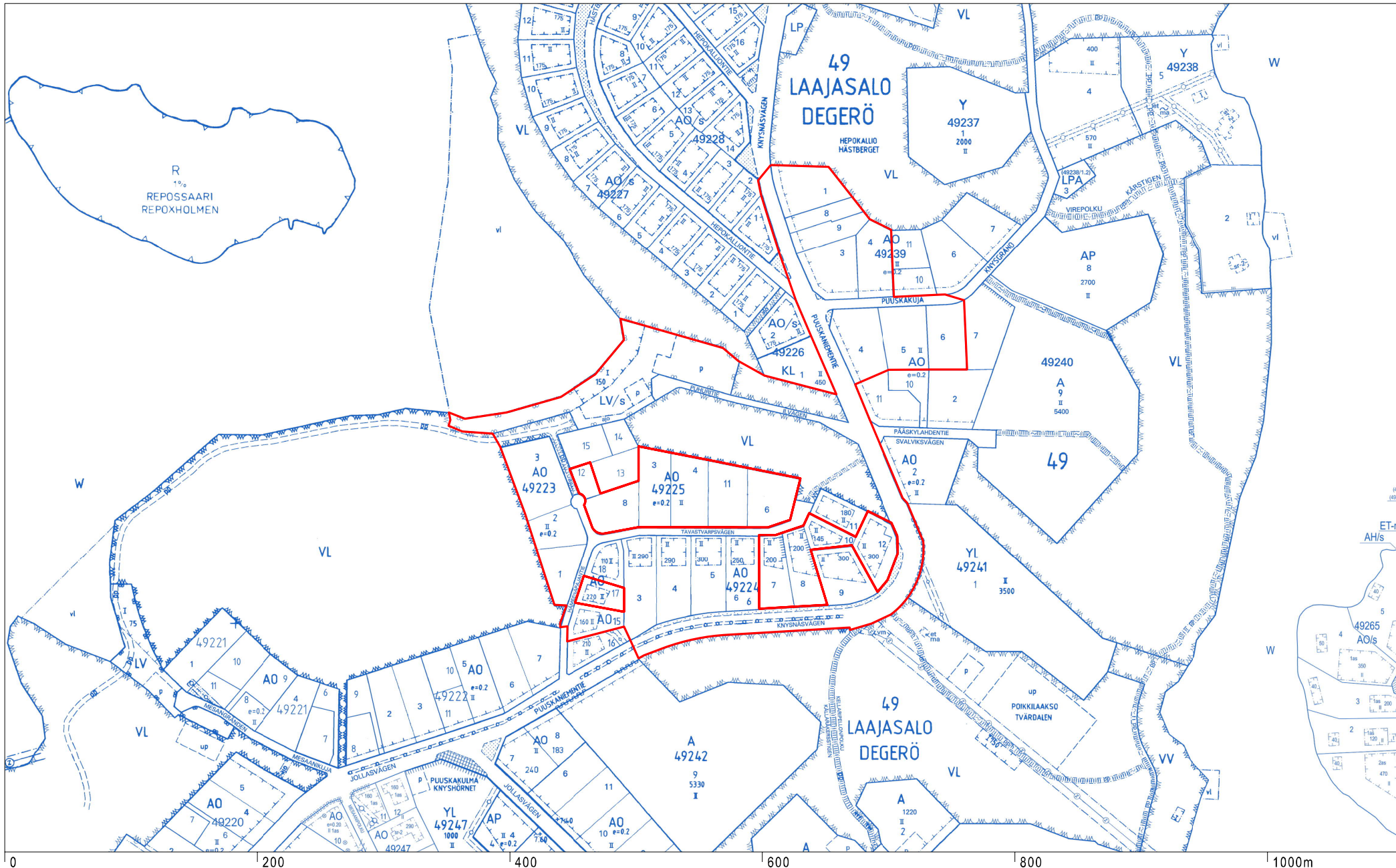
Vasen alareuna: asemapiirros Puhuritien eteläpuolisesta alueesta



	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		

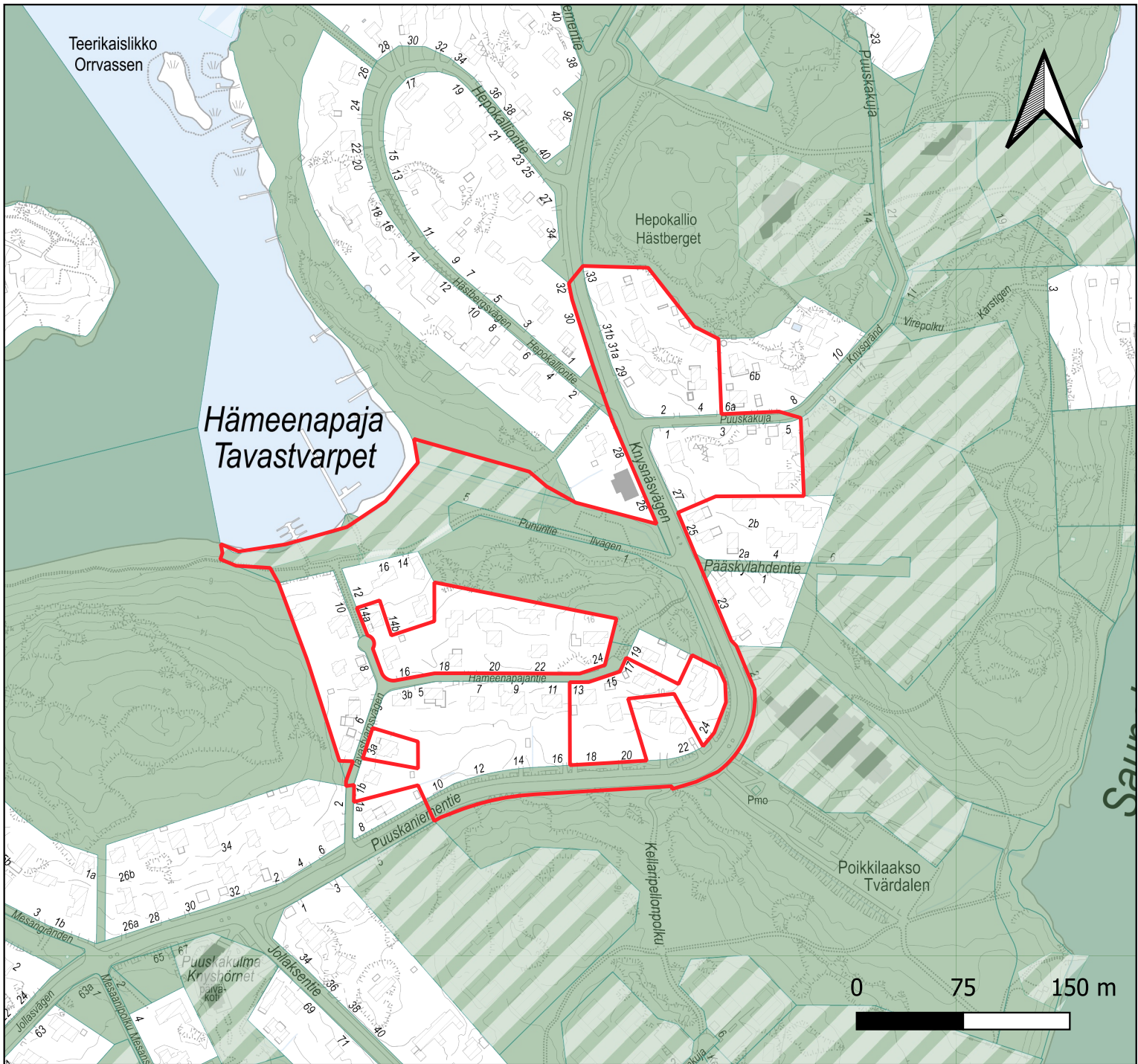
Ote Helsingin yleiskaavasta 2016
Laajasalo, Jollas

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen yksikkö
Herttoniemi ja itäiset saaret- tiimi



Ote ajantasa-
 asemakaavasta
 Laajasalo, Jollas

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus / Itäinen yksikkö
 Herttoniemi ja itäiset saaret- tiimi



©Helsingin kaupunkimittaus 2021

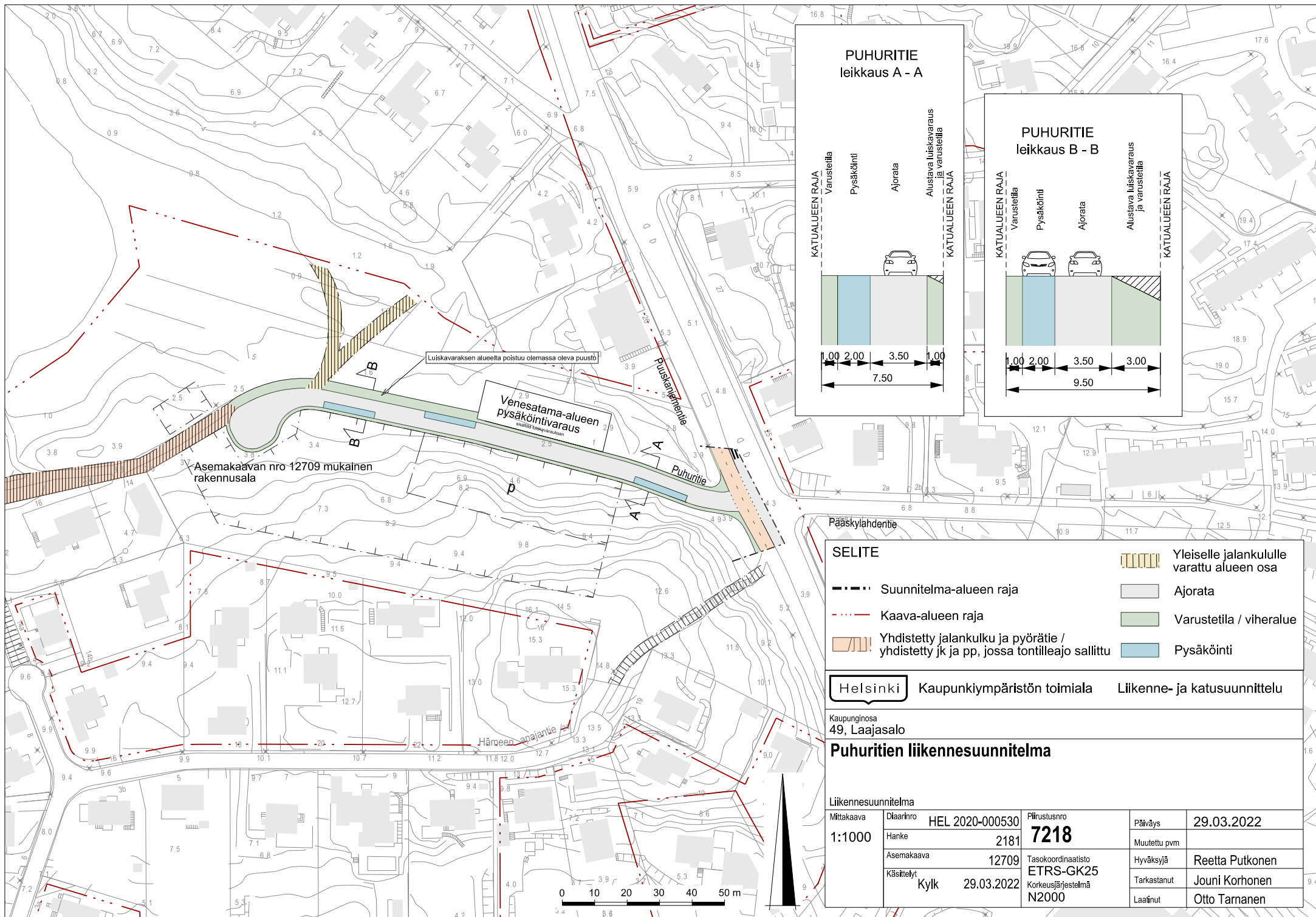
MAANOMISTUSKARTTA

HÄMEENAPAJANTIEN, PUHURITIEN JA PUUSKAKUJAN ALUE

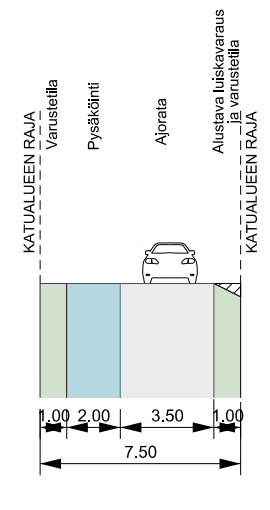
- Kaupungin omistama maa-alue
- Yksityisen tahon omistama maa-alue
- Kaupungilta vuokrattu maa-alue

Helsingin kaupunki - asemakaavoitus

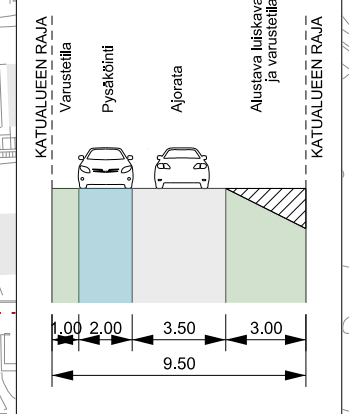
Itäinen yksikkö - Herttoniemi ja itäiset saaret- tiimi



PUHURITIE
leikkaus A - A



PUHURITIE
leikkaus B - B



SELITE

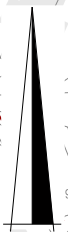
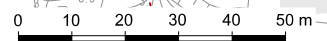
- Suunnitelma-alueen raja
- Kaava-alueen raja
- Yhdistetty jalankulku ja pyörätie / yhdistetty jk ja pp, jossa tontilleajo sallittu
- Yleiselle jalankululle varattu alueen osa
- Ajoinrata
- Varustetila / viheralue
- Pysäköinti

Helsinki Kaupunkiympäristön toimiala Liikenne- ja katusuunnittelu

Kaupunginosa
49, Laajasalo

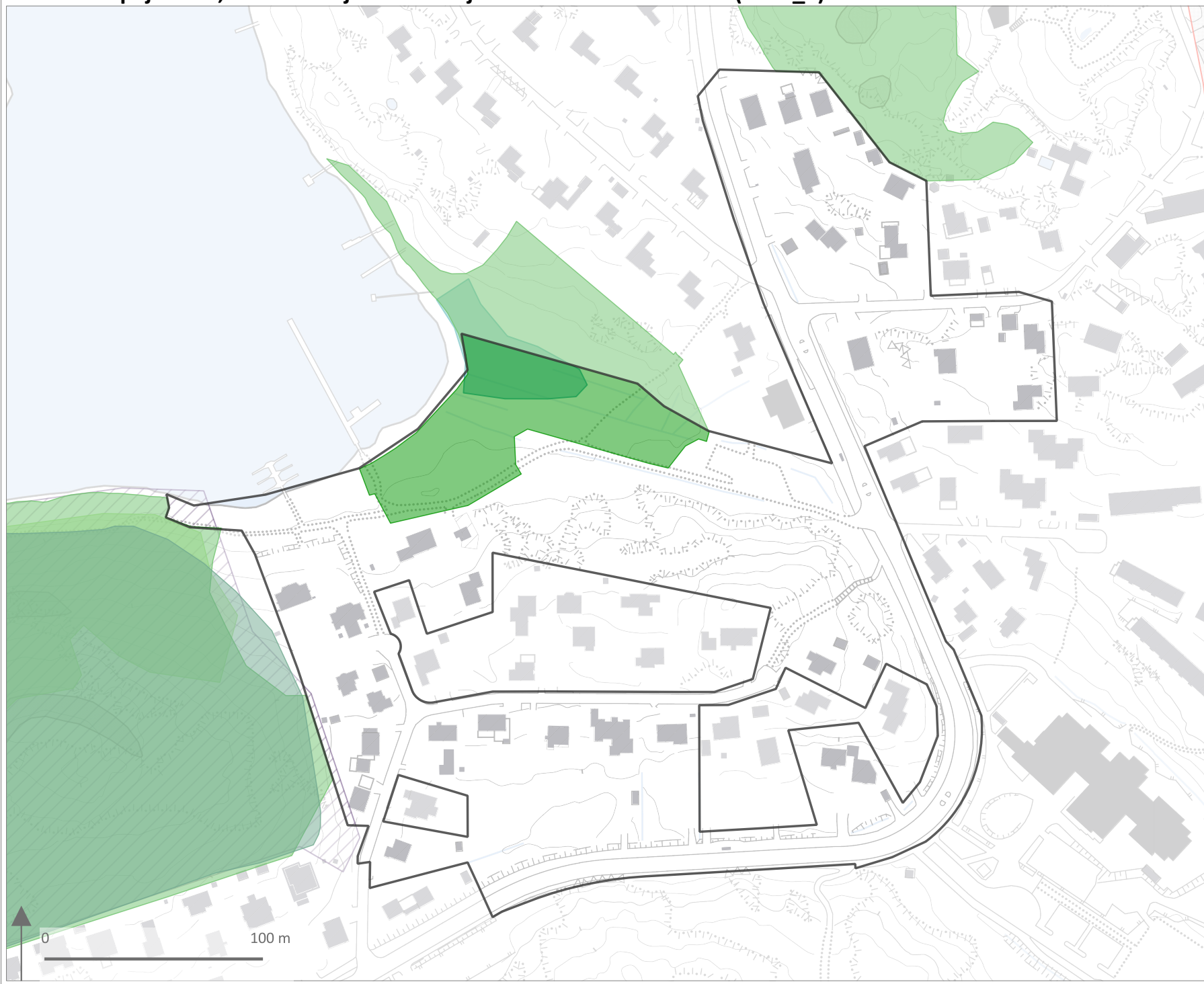
Puhuritien liikennesuunnitelma

Liikennesuunnitelma				
Mittakaava	Diariinro	HEL 2020-000530	Piirustusnro	Päiväys
1:1000	Hanke	2181	7218	29.03.2022
	Asemakaava	12709	Tasokoordinaatisto	Muutettu pvm
	Käsittelyt	Kylk 29.03.2022	ETRS-GK25	Hyväksyjä
			Korkeusjärjestelmä	Tarkastanut
			N2000	Jouni Korhonen
				Laatinut
				Otto Tarnanen



LUONTOARVOT HANKERAJAUKSELLA

- Hämeenapajantien, Puhuritien ja Puuskakujan asemakaavan muutos (5325_4)



Luontoarvot 2021

Rauhoitetut kohteet

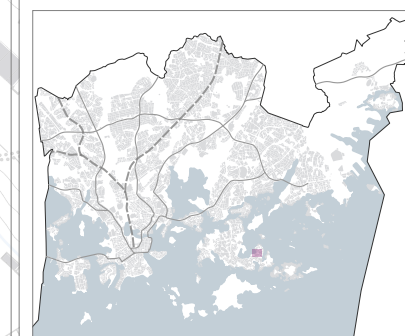
- Luonnonsuojelualueet
- Natura-alueet
- Suojellut luontotyytit
- Luonnonmuistomerkit
- Luonnonsuojeluohjelma

Uhanalaiset luontotyytit

- Uhanalaiset luontotyytit

Arvokkaat luontokohteet

- Arvokkaat kasvikohteet
- Metsäkohteet
- Kääpäkohteet
- Lahokaviosammalten elinympäristöt
- Lahokaviosammalten tukialueet
- Arvoniitty
- Perinnemaisemat
- Tärkeät lepakoalueet
- Liito-oravan elinalueet
- Liito-oravan ydinalueet
- Tärkeät lintualueet
- Tärkeät matelija- ja sammakkoeläinkohteet
- Taimenpurot
- Taimenpuurojen valuma-alueet
- Arvokkaat geologiset kohteet
- Arvokkaat geologiset kohteet, viivamaiset
- Hankerajaus



© Helsingin kaupunki
Aineistot: LTJ 2021, Ylre 2021
Pohjakartta: Kaupunkimittaus 2021
Hankerajaukset: Kympp/Aska 2021
Toteutus: Kympp/Asemakaavakoordinointi
Päivitetty: Oula Inkeröinen 27.10.2021

HÄMEENAPAJANTIEN ALUE



Puuskanientieltä kohti Hämeenapajantietä



PUHURITIEN ALUE

Puhuritieltä näkymä länteen

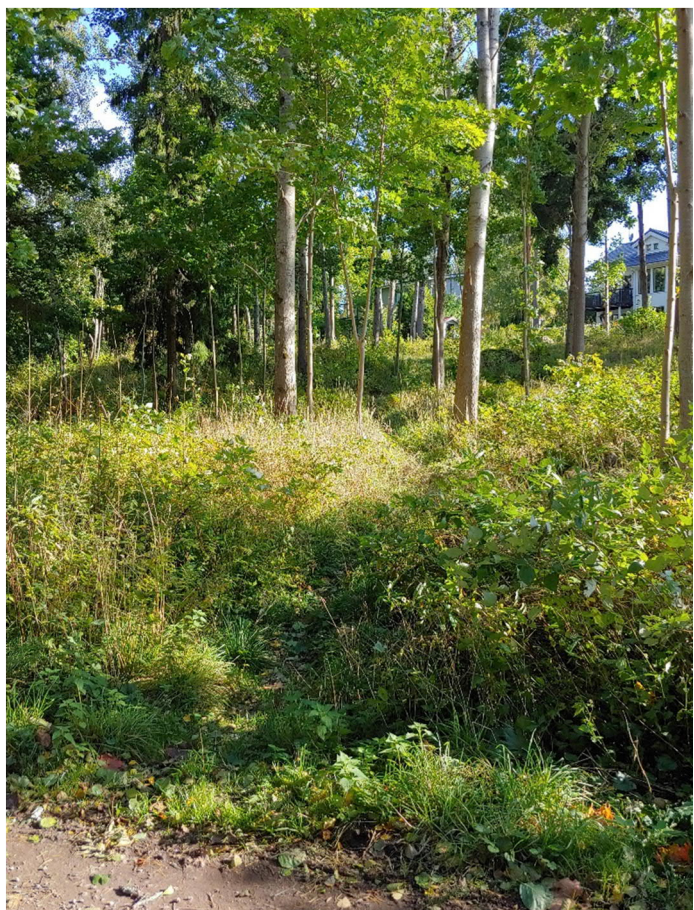


Puhuritieltä näkymä Hämeenapajanlahdelle

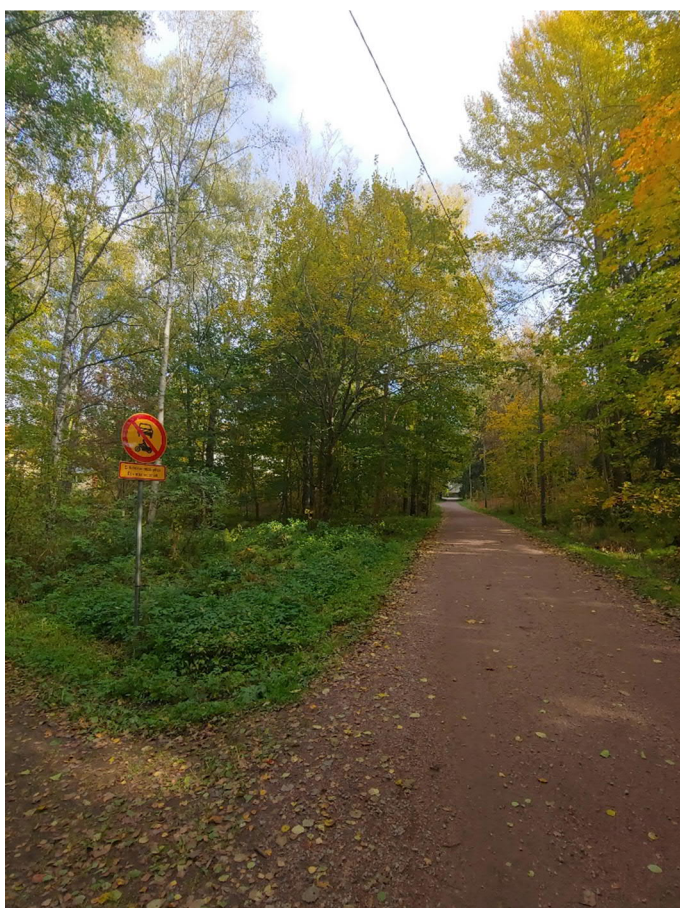


Puhuritien etelärinne





Näkymä Puhuritietä pitkin kohti Puuskaniementietä



Puhuritien eteläosa kohti länttä – oikealla Hämeenapajanlahti



PUUSKAKUJAN ALUE



Puuskakujaa pitkin kohti itää; Puuskakuja 1 oikealla



Puuskakujaa pitkin kohti Puuskaniementietä

