



§ 578

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, He- pokalliontie 28–32, Puuskaniementie 44 ja vesialue tarkistettu ase- makaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12615)

HEL 2012-011594 T 10 03 03

Hankennumero 5325_2

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 29.9.2020 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuk-
sen nro 12615 hyväksymistä. Asemakaava koskee 49. kaupungino-
san (Laajasalo, Jollas) korttelin 49229 tontteja 23–30. Asemakaa-
van muutos koskee 49. kaupunginosan (Laajasalo, Jollas) vesia-
luetta.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana
esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-
oloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja
vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan
asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä in-
ternet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan
MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavas-
ta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan
hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset
seuraavasti:

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Maria Isotupa. Asiantuntija poistui
kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Maria Isotupa, arkkitehti, puhelin: 310 37303

maria.isotupa(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu), puhelin: 310 37217

sakari.mentu(a)hel.fi

Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri (teknistaloudellinen suunnittelu), puhelin: 310 37251

jouni.kilpinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12615 kartta, päivätty 29.9.2020
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12615 selostus, päivätty 29.9.2020, päivitetty Kylk:n 6.10.2020 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva Hepokalliontie 28–32 ja Puuskaniementie 44
- 6 Viiteseunnitelma Hepokalliontie 28–32
- 7 Kohtisuora projektio / Puuskaniemen kärki
- 8 Tilastotiedot
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti 27.4.2020, täydennetty 29.9.2020
- 11 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta: Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Hakijat

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Liite 9

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 10

Esitysehdotus

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

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

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

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty turvaamaan Hepokalliontien alueen suojeleminen ja säilyminen sekä ratkaisemaan yleiskaavan 2016 mukaisuus täydennysrakentamisen määrän ja laadun osalta.

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

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

Laajasalon Jollaksen täydennysrakentaminen on tullut ajankohtaiseksi Yleiskaava 2016:n myötä ja Helsingin keskustan laajentuessa kohti itää. Tilojen täydentäminen pienimitakaavaisella asuinrakentamisella on sovitettu ympäristön henkeen.

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

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Hepokalliontie 28–32 ja Puuskaniementie 44 ovat vesialueeseen rajoitettuja 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 suunnittelema typpi nro 957 omakotitaloja.

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

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

Kaava-alue on asemakaavoittamaton lukuun ottamatta vesialuetta, jossa on voimassa oleva asemakaava vuodelta 1991.

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

Kaarvaratkaisun kustannukset

Kaarvaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaarvaratkaisun 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)

Viranomaisen kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilymiseen sekä uudisrakentamisen soveltuvuuteen jälleenrakennuskauden ympäristöön, ja kaavaan esitettiin lisättäväksi erityismääräyksiä niitä koskien. Kannanotossa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavo-



tustyössä siten, että kaavamääräyksiä on lisätty, tarkennettu ja täsmennetty näiltä osin.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kulttuuriympäristöön ja sen suojelutavoitteisiin, maisemaan, rantojen käyttöön ja virkistysalueisiin ja niiden määrään, tasapuoliseen kohteluun, viranomaisen oletettuun virheeseen ja lisärakentamisen korkeuksiin ja määrään. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavamääräyksiä on lisätty, tarkennettu ja täsmennetty, uudisrakennuksia sovitettu olevaan ympäristöön sen arvot huomioiden sekä Puuskaniementie 44:n rivitalon korkeutta madallettu 3-kerroksisesta 2-kerroksiseksi, rakennusmassaa lyhennetty sekä siirretty sen sijaintia. Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

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

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

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

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

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kaupunginmuseo

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

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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



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

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu ”Tehdyt muutokset” -liitteeseen.

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

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Maria Isotupa, arkkitehti, puhelin: 310 37303
maria.isotupa(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu), puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri (teknistaloudellinen suunnittelu), puhelin: 310 37251
jouni.kilpinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12615 kartta, päivätty 29.9.2020
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12615 selostus, päivätty 29.9.2020
- 5 Havainnekuva Hepokalliontie 28–32 ja Puuskaniementie 44
- 6 Viitesuunnitelma Hepokalliontie 28–32
- 7 Kohtisuora projektio / Puuskaniemen kärki
- 8 Tilastotiedot
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti 27.4.2020, täydennetty 29.9.2020
- 11 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali



06.10.2020

Asia/4

- 1 Mielenpiteet
- 2 Muistutukset

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote Hakijat

Ne mielenpiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 9
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 10

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Lindén, Hakola, Rämö
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 29.09.2020 § 564

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 25.5.2020

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 22.11.2019

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