



29.03.2022

Asia/5

§ 194

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Hämeenapajantien, Puhuritien ja Puuskakujan alueen tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12709) (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2020-000530 T 10 03 03

Hankenumero 5325_4, 2181

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

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

Pöydällepanoehdotus:

Mia Haglund: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Maria Isotupa, arkkitehti, puhelin: 310 37303

maria.isotupa(a)hel.fi

Johanna Salmela, Maisema-arkkitehti, maisema- ja viheraluesuunnittelu, puhelin: 310 36267

johanna.salmela(a)hel.fi

Otto Tarnanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 25765

otto.tarnanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12709 kartta, päivätty 29.3.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12709 selostus, päivätty 29.3.2022
- 5 Havainnekuva, 29.3.2022
- 6 Valokuvakooste alueelta
- 7 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7218 / 29.3.2022)
- 8 Tilastotiedot
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti 23.11.2021, täydennetty 29.3.2022 ja asukastilai-



29.03.2022

Asia/5

11 suuden muistio 24.9.2020
Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 29.3.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12709 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 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.

Lisäksi lautakunta päättää

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

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

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

***** 639 €

***** 639 €

***** 639 €

Asunto Oy La Jolla: 639 €

***** 639 €

Asunto Oy Helsingin Villa Meriapaja: 639 €



29.03.2022

Asia/5

Rikala Company Oy: 639 €

Asunto Oy Helsingin Hämeenapajanranta: 639 €

***** 639 €

***** 639 €

***** 639 €

***** 639 €

***** 639 €

***** 639 €

***** 639 €

***** 639 €

***** 639 €

***** 639 €

***** 2 500 €

***** 2 500 €

Asunto Oy Puuskaniementie 11: 2 500 €

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee osaa Hämeenapajan-tien, Puhuritien ja Puuskakujan varsien kiinteistöistä ja kaupungin omis-tuksessa olevaa lähivirkistysaluetta. Alue sijaitsee Laajasalon Jollak-sessa. Tonttitehokkuuden nostoa tarjottiin kaikille alueen yksityisille kiinteistönomistajille. Kaavamuutoksessa ovat mukana vain sitä hake-neet. Kaavaratkaisu mahdollistaa kaava-alueen tonttien sekä Puhuri-tien eteläpuolisen nykyisen VL-alueen täydennysrakentamisen olevaan ympäristöön sopivalla asuinrakentamisella ja turvaa metsä- ja puustoi-sen verkoston yhteyden Laajasalon Jollaksessa.

Kaavaratkaisu on tehty, koska Laajasalon Jollaksen täydennysraken-taminen on tullut ajankohtaiseksi yleiskaava 2016:n myötä ja sitä on toivottu kiinteistöjen omistajien taholta.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan yleiskaava 2016 mukaisuus täydennysrakentamisen määrän ja laadun osalta. 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. 150 k-m² kokoinen rakennusoikeus Hämenapajanlahden tuntumassa mahdollistaa ranta-alueen tarpeisiin rakennettavan rakennuksen.

Nykyisin alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on n. 4 800 k-m². Uutta asuntokerrosalaa on n. 11 800 k-m². Tonttien tehokkuus vaihtelee e=0,35 ja e=0,6 välillä. Asukasmäärän lisäys on n. 260 asukasta.

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 sekä metsä- ja puustoisin verkoston yhteyden kapenemiseen.

Kaavassa on osoitettu Puhuritien varteen uusi asuintontti tehokkuudella e=0,6 (n. 3 400 k-m²). Korttelialue tulee toteuttaa asumisoikeusasuntoina, koska alueen koulupiirillä ei tällä hetkellä ole yhtään asumisoikeusasuntoa. Asuntopoliittinen ohjaus nojaa kaupunginvaltuuston 11.11.2020 päättämään [AM2020-ohjelmaan](#). Tonttia koskee puurakentamiseen ohjaava määräys. Muutoin tontin kaavamääräykset on jätetty tarkoituksellisesti verrattain väljiksi, koska tontista on tarkoitus järjestää tontinluovutuskilpailu, jossa tavoitteet tarkentuvat kaavaa tarkemmiksi.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

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

Kaavan tavoitteet perustuvat Jollaksen suunnitteluperiaatteisiin (kaupunkiympäristölautakunta 11.6.2019) ja Laajasalon itärannan suunnitteluperiaatteisiin (kaupunkiympäristölautakunta 4.2.2020).

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueen rakennuskanta on perusilmeeltään verrattain kirjavaa eri tyyppisten ja materiaalisten ja -väristen omakotitalojen muodostaen alueen



perusolemuksen vehreine pihoineen. Rakennusten rakentamisajan-
kohdat vaihtelevat 1950-luvulta aina 2020-luvulle.

Hämeenapajantien alue muodostaa oman kokonaisuutensa, jolle lei-
maa-antavaa on yhteys Hämeenapajanlahdelle ja rantareitille. Alue
toimii osana poikittaista viheryhteyttä, joka liittää Jollaksen itäosan ran-
tametsät toisiinsa.

Luoteeseen avautuvalla ranta-alueella on arvokasta puustoa. Alueella
on myös komeita siirtolohkareita sekä uhanalaiseksi luokiteltava terva-
leppäluhta.

Puhuritien ja Hepokalliontien omakotitalojen välissä olevalla lehtokais-
taleella kulkee hulevesipainanne, joka laskee Puuskaniementieltä ran-
taluhdan läpi Hämeenapajanlahteen. Lehtoalueen luontoarvot ovat pai-
koin heikentyneet kulumisen, tonttien leviämisen ja haitallisten vierasla-
jien takia.

Puhuritien eteläpuolella olevan metsäalueen länsipääty on kallioista
tuoretta kangasta, muuttuen länteen päin mennessä lehtomaiseksi
kankaaksi. Puuskaniementieltä nousevat portaat yhdistävät kevyenlii-
kenteenreitin Hämeenapajantiehen.

Alueella on voimassa neljä asemakaavaa vuosilta 1990–1999.

Helsingin kaupunki omistaa kadut, Puhuritien eteläpuolisen alueen, jo-
ka on nykyisin lähivirkistysaluetta (VL) sekä Hämeenapajanlahden ran-
ta-alueen, joka on venesatama-alueetta (LV/s). Korttelialueet ovat yksi-
tyisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille maanomistajien hakemuk-
sista. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella ky-
seeseen tulevat maankäyttösopimukset maanomistajien kanssa käytä-
vissä neuvotteluissa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia il-
man arvonlisäveroa seuraavasti: kadut 0,7 milj. euroa ja kunnallistek-
niikka 0,3 milj. euroa. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaavoitetta-
van rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 2–4 milj. euroa.
Mahdollisesti kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien
osalta maankäyttökorvauksia.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaa-
van valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten
mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.



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)

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat alueella sijaitsevien vesihuoltolinjojen johtosiirtotarpeiden, johdokujen 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.

Mielipiteet

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 luonto- ja virkistysarvot sekä runkoyhteydet. Kirjallisia mielipiteitä saapui 9 kpl.

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

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin neljä muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat virkistysalueisiin, luontoarvoihin, metsäver-



kostoon, maisemaan, kaupungin tavoitteisiin, tonttitehokkuuteen, liikenteeseen, alueen nykyiseen luonteeseen ja kaupunkikuvaan.

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 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 mahdollisesti maankäyttösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.



29.03.2022

Asia/5

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Maria Isotupa, arkkitehti, puhelin: 310 37303

maria.isotupa(a)hel.fi

Johanna Salmela, Maisema-arkkitehti, maisema- ja viheraluesuunnittelu, puhelin: 310 36267

johanna.salmela(a)hel.fi

Otto Tarnanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 25765

otto.tarnanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12709 kartta, päivätty 29.3.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12709 selostus, päivätty 29.3.2022
- 5 Havainnekuva, 29.3.2022
- 6 Valokuvakooste alueelta
- 7 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7218 / 29.3.2022)
- 8 Tilastotiedot
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti 23.11.2021, täydennetty 29.3.2022 ja asukastilaisuuden muistio 24.9.2020
- 11 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet
- 2 Muistutukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakijat

Ne mielenpitoensa esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

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



29.03.2022

Asia/5

Ne muistutuksen esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet osoit-
teensa

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano
Liite 10

Kymp/Taloudentuki

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 21.12.2021

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 13.3.2020