

# HEPOKALLIONTIE 28-32, PUUSKANIEMENTIE 44 JA VESIALUE

49. LAAJASALO, JOLLAS

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





ASEMAKAAVAN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12615  
PÄIVÄTTY

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee:

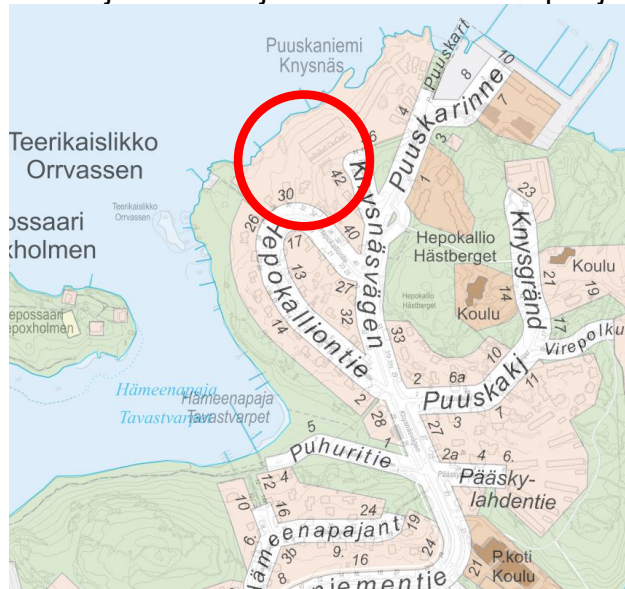
Helsingin kaupungin  
49. kaupunginosan (Laajasalo)  
palstoja 412-1-441  
412-1-780, 412-1-781, 412-1-782  
412-1-1069, 412-1-1070, 412-1-1071  
(muodostuu uusi kortteli 49230)  
vesialuetta 91-412-876-2

Kaavan nimi:  
Hepokalliontie 28 – 32, Puuskaniementie 44 ja vesialue

Laatija:  
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 4.11.2019  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 27.4.2020-26.5.2020  
Kaupunkiympäristölautakunta:  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto  
Voimaantulo:

Alue sijaitsee Laajasalossa Jollaksen pohjoiskärjessä.



Kannen kuva:  
Hepokalliontie 28 – 32 ilmakuva / Heikki Kokkonen, arkkitehti

## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

### Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

#### **Asemakaavoitus:**

Maria Isotupa, arkkitehti  
Anu Kuutti, tiimipäällikkö  
Juha-Pekka Konttinen, suunnitteluavustaja  
Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu)

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

Otto Tarnanen, liikenneinsinööri

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

Anu Kiiskinen, maisema-arkkitehti  
Maija Lounamaa, maisema-arkkitehti

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

Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri  
Pekka Leivo, diplomi-insinööri (geotekninen suunnittelu)  
Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri (kaavatalous)

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

Arto Korkeila, tonttiasiamies

#### **Ympäristöpalvelut:**

Juha Korhonen, ympäristötarkastaja

### Muut Helsingin kaupungin toimialat

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

Juha Vuorinen, FT, tutkija / Kaupunginmuseo

### Hakijataho

Hepokalliontie 28  
Kiinteistö Oy Hepokalliontie 30  
Hepokalliontie 32  
Asunto Oy Puuskaniementie 44

### Hankesuunnittelu

Heikki Kokkonen, arkkitehti / Hepokalliontie 28 ja 32 viitesuunnittelu  
Marja Valtonen, arkkitehti SAR/MSA / Hepokalliontie 30 viitesuunnittelu  
Arkkitehtitoimisto CJNI Oy / Puuskaniementie 44 viitesuunnittelu

---

## SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ .....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	5
Tavoitteet .....	5
Mitoitus .....	5
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	6
Kaavaratkaisu .....	6
Liikenne .....	9
Palvelut .....	9
Esteettömyys .....	10
Luonnonympäristö .....	10
Ekologinen kestävyys .....	10
Suojelukohteet .....	10
Yhdyskuntatekninen huolto .....	11
Maaperän rakennettavuus .....	11
Merenpinnan nousuun varautuminen .....	11
Ympäristöhäiriöt .....	12
Vaikutukset .....	12
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....	14
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET .....	15

---

**LIITTEET****1 Seurantalomake****2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma****3 Kuvat ja kartat**

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Ote Helsingin yleiskaavasta 2016
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Maanomistuskartta
- Havainnekuva

**4 Viitesuunnitelmat**

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

## TIIVISTELMÄ

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee asemakaavoittamattomia palstoja 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 rantapalstojen ja Puuskaniementie 44:n lounaisosan täydennysrakentamisen pienimittakaavaisella asuinrakentamisella sekä turvaa alueen arvokkaiden piirteiden säilymisen.

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa kuuden (6) pientalon rakentamisen rantapalstoille Hepokalliontie 28 – 32:ssa ja Puuskaniementie 44:ssä rivitaloasumista tontin lounaisosaan.

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

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

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

Palstat ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty kaava- hakemusten johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu ha- kijoiden kanssa.

## ASEMAKAAVAN KUVAUS

### Tavoitteet

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tavoitteena on tonttien täydennysrakentaminen pienimittakaavaisella asuinrakentamisella siten, että kulttuurihistoriallisesti merkittävän alueen arvo säilyy.

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

### Mitoitus

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

---

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

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

## Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

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

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

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

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

## Kaavaratkaisu

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

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

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



jennuksen tulee tyyliltään vastata rakennuksen alkuperäistä ilmettä, väritystä ja materiaaleja. Uudisosan runkosyvyys ei saa ylittää vanhan rakennuksen runkosyvyyttä.

Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa ja pitää luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa. Tontit saa aidata vain istutuksin.

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

### Erillispientalojen korttelialue (AO)

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

Rakennusten ulkoasun ja mittakaavan tulee olla jälleenrakennuskauden luonteeseen soveltuvaa. Rakennusten on oltava julkisivuiltaan pääosin puuta. Rakennuksen julkisivujen on oltava yksivärisiä ja vaaleita tai lämpimän maavärisiä. Julkisivuaukotuksen tulee olla hallittua ja ikkuna-aukotuksen tulee olla selkeää ja perinteistä ja ainoastaan pystysuunnassa jaettua.

Parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina. Rakennusten kattojen korot ja harjakorkeudet tulee sovittaa olemassa olevien rakennusten korkeuksiin siten, että ovat niille alisteisia. Tonteille ei saa rakentaa erillisiä piharakennuksia.

Rakennukseen saa liittää korkeintaan 12 m<sup>2</sup> kokoisen kattamattoman terassin. Katon tulee olla harjakatto, jonka kaltevuuden tulee olla vähintään 1:2,5 ja korkeintaan 1:1,5. Rakennukseen ei saa rakentaa kellarikerrosta.

Alueelle rakennettavat pengerrykset ja tukimuurit tulee sovittaa mahdollisimman huomaamattomasti kulttuuriympäristöön ja maisemaan. Tontit saa aidata vain istutuksin.

Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilyttää. Alueella rakentaessa syntyvää louhekiveä tulee ensisijaisesti käyttää tontilla esim. maastomuotilussa tai kiveyksissä.

---

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

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

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

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

Muutostöidenpiteet ja uudet rakennusosat on suunniteltava alueen ominaispiirteisiin ja rakennusten tyyliin sopivalla tavalla. Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa ja pitää luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa. Tontilla oleva kaupunkikuvallisesti tai maisemallisesti merkittävä puusto tulee säilyttää ja uusia siten, että puuston maisemakuvallinen arvo säilyy.

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

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

Asuinpienalojen korttelialue (AP)

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

Alueella rakentaessa syntyvää louhekevettä tulee ensisijaisesti käyttää tontilla esim. maastomuotoilussa tai kiveyksissä. Tontilla

---

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

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

### Vesialue (W)

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

## Liikenne

### Lähtökohdat

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

### Kaavaratkaisu

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

## Palvelut

### Lähtökohdat

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

---

## Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

## Luonnonympäristö

### Lähtökohdat

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

### Kaavaratkaisu

Alueen vehreän yleisilmeen ja kaupunkikuvan säilymiseen tulee kiinnittää huomiota.

## Ekologinen kestävyys

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

## Suojelukohteet

### Lähtökohdat

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

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

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

---

Hepokalliontien alue on asemakaavassa (9240) merkitty erillispientalojen korttelialueeksi, jonka kulttuurihistoriallinen ja maisemallinen arvo tulee säilyttää.

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

#### Kaavaratkaisu

Asemakaava ja asemakaavan muutos turvaa Hepokalliontien alueen arvokkaiden piirteiden säilymisen ja mahdollistaa asemakaavoittamattomille rantapalstoille ympäristöönsä soveltuvaa asuinrakentamista. Puuskaniementie 44:ssä mahdollistetaan rivitaloasumista tontin lounaisosaan.

#### Yhdyskuntatekninen huolto

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

#### Maaperän rakennettavuus

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

#### Merenpinnan nousuun varautuminen

##### Lähtökohdat

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

##### Kaavaratkaisu

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

---

Rakentamisen korkotasojen määrittelyä ohjaavat Ympäristöministeriön opas ”Tulviin varautuminen rakentamisessa - opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla” (2014) <https://helda.helsinki.fi/handle/10138/135189> sekä ”Turvalliset rakentamiskorkeudet Helsingin rannoilla vuosina 2020, 2050 ja 2100” <https://www.hel.fi/static/kv/turvalliset-rakentamiskorkeudet.pdf>.

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

## Ympäristöhäiriöt

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

## Vaikutukset

Kaavahankkeen vaikutukset ovat vähäisiä uudisrakentamisen osuuden ollessa vähäinen.

### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

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

### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

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

### Vaikutukset luontoon, maisemaan ja virkistykseen

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

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

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

---

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

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

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

#### Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

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

Asemakaavamuutos luo edellytykset normaalin yhdyskuntateknisen huollon palveluiden järjestämiselle tontilla.

#### Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

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

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

---

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

#### Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Asemakaavamuutoksen ilmastovaikutukset ovat lähtökohtaisesti negatiiviset, mutta osoitetun pienen kerrosalan vuoksi merkitykseltään rajalliset. Kestävien liikennemuotojen kannalta uuden kerrosalan sijainti on kohtuullinen bussipysäkkien sijaitessa muutama sadan metrin päässä kaava-alueelta. Uuden kerrosalan ei tosin voida sanoa merkittävästi lisäävän joukkoliikenteen palvelutarjontaa. Energijärjestelmään liittyviä ilmastovaikutuksia pyritään kaavassa vähentämään määräyksellä uusiutuvan energijärjestelmän käyttämisestä, esimerkiksi maalämmön ja aurinkosähkön kiinteistö- / aluekohtaisella tuottamisella voidaan merkittävästi vähentää kaavan tuottaman uuden kerrosalan elinkaaren aikaisia ilmastopäästöjä. Rakentamisen aikaisia päästöjä vähentää hie-man määräys puurakenteisista julkisivuista.

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

### Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A4. Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

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

### Asemakaavat

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



### Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

### Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittaushuolto on laatinut pohjakartan.

### Maanomistus

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

### Muut lähtökohdat

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

## SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

### Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2011 tontin omistajien hakemuksesta.

### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

---

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

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

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

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

### **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista**

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

Viranomaisen kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilymiseen sekä uudisrakentamisen soveltavuuteen jälleerakennuskauden ympäristöön, ja kaavaan esitettiin lisättäväksi erityismääräyksiä niitä koskien. Kannanotossa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavamääräyksiä on lisätty, tarkennettu ja täsmennetty näiltä osin.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

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

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

### **Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet**

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

**Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.**

Helsingissä, 27.4.2020

Janne Prokkola  
vs. asemakaavapäällikkö

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

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

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

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 4 Ei-omarantaiset 4

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

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

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

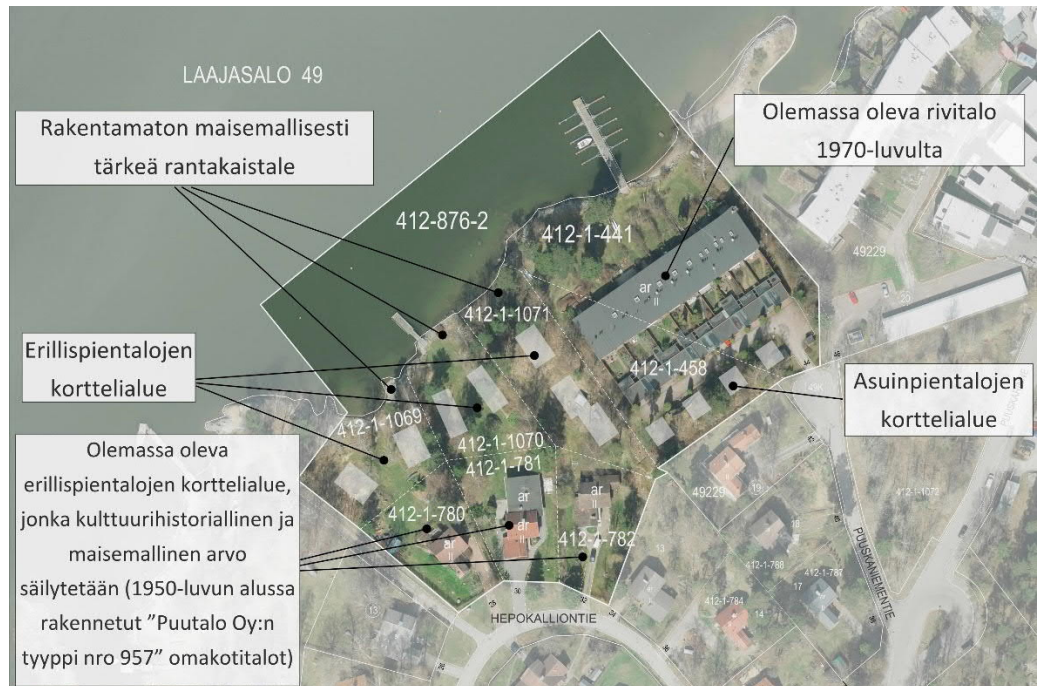
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				

## Alamerkinntät

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

**HEPOKALLIONTIE 28 – 32, PUUSKANIEMENTIE 44 JA VESIALUEEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS****OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

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

**Suunnittelun tavoitteet ja alue**

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

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on edistää alueen arvokkaiden

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

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

Kaavaratkaisu edesauttaa Helsingin kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista:

- täydennysrakentamista edistetään

## Osallistuminen ja aineistot

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

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

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

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

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

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

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

## Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

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

## Vaikutusten arviointi

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

## Suunnittelun taustatietoa

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

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A4. Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata.

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia:

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

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

---



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

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

## Lisätiedot suunnittelijoilta

### **Maankäyttö**

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

### **Liikenne**

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

### **Teknistoloudelliset asiat**

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

### **Julkiset ulkotilat, maisema**

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

### **Rakennussuojelu**

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



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

Helsingissä 18.10.2019

Anu Kuutti

tiimpäällikkö

## Kaavoituksen eteneminen

### Vireille tulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2011 maanomistajien hakemuksesta



### OAS

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



### Ehdotus

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



### Hyväksyminen

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



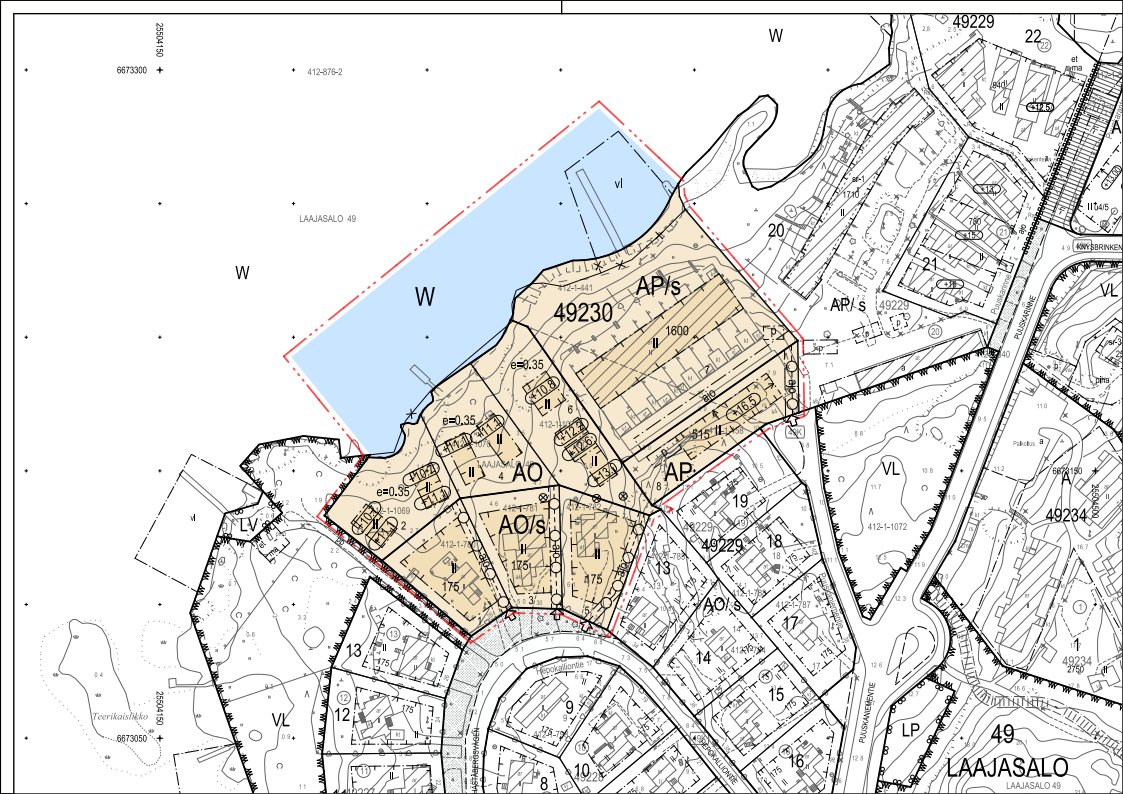
Sijaintikartta  
Laajasalo, Jollas

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Itäinen yksikkö / Laajasalo-tiimi



Ilmakuva  
Laajasalo, Jollas

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Itäinen yksikkö / Laajasalo-tiimi



Rakennusten kattojen korot ja harjakorkaudet tulee sovittaa olemassa olevien rakennusten korkeuksiin siten, että ovat riittäviä rakennuksien ulkoilmaiselle.

Tontille ei saa rakentaa entisiä piharakennuksia.

AO/s-KORTTELIALUEELLA

Muutosmenpiteet ja uudet rakennusosat on suunniteltava alueen ominaispiirteisiin ja rakennusten tyylin sopivalla tavalla. Laajuunsa tulee tyyliltään vastata rakennuksen alkuperäistä ilmettä, väriä ja materiaaleja.

Uudisosan runkoyvyys ei saa ylittää vanhan talon runkoyvyttä.

Rakennusaltiaa saa olla vain yksi rakennus.

AP-KORTTELIALUEELLA

Rakennuksen julkisivujen on oltava yksivärisiä ja vaaleita tai lämpimän maavärisiä.

Parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina.

Tontille ei saa rakentaa entisiä piharakennuksia.

AP/s-KORTTELIALUEELLA

Muutosmenpiteet ja uudet rakennusosat on suunniteltava alueen ominaispiirteisiin ja rakennusten tyylin sopivalla tavalla.

PIHAT JA ULKOALUEET

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

AP-KORTTELIALUEELLA

Alueella rakentaessa syntyvää louheivää tulee ensisijaisesti käyttää tontilla esim. maastotuotolussa tai kiveyksissä.

AP/s-KORTTELIALUEELLA

Tontilla oleva kaupunkivaivallisuus tai maisemallisesti merkittävä puusto tulee säilyttää uusia siten, että puuston maisemakavallinen arvo säilyy.

AO-KORTTELIALUEELLA

Alueella rakennettavat pengeryksyt ja tukmuurit tulee sovittaa mahdollisimman huomaamattomasti maisemaan. Tontit saa adata vain katuksi.

Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköintialueina, tulee istuttaa ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilyttää.

Alueella rakentaessa syntyvää louheivää tulee ensisijaisesti käyttää tontilla esim. maastotuotolussa tai kiveyksissä.

AO/s-KORTTELIALUEELLA

Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköintialueina, tulee istuttaa ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilyttää.

Tontille saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa autosuoja-alueita enintään 16 m<sup>2</sup> / asunto, kuitenkin enintään 20 % asemakaavan osoitusta kerrosalasta.

ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

AO-KORTTELIALUEELLA

Rakennusten ja pihat-alueiden sekä niiden käyttöön suunnitellussa tulee ottaa huomioon ennusteet merenpinnan kohoamisesta ilmastonmuutoksen seurauksena.

Rakennusten ulkonäkö on oltava yksivärisiä ja vaaleita tai lämpimän maavärisiä.

Julkisivuaukoksen tulee olla hallittua.

Ikkuna-aukoksen tulee olla selkeää ja perinteistä ja ainostaan pystysuunnassa jaettu.

Parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina.

Byggnaderna tak- och takåshöjd ska anpassas till befintliga byggnaders höjd så att nybyggnaderna underordnas sig de befintliga byggnaderna.

På tomten får separata gårdsbyggnader inte byggas.

PÅ AO/s-KVARTERSOMRÅDEN

Ändringsåtgärder och nya byggnadsdelar ska utformas så att de anpassas till områdets sådrag och till byggnadernas stil.

Tillbyggnadens stil ska motsvara den ursprungliga byggnadens stil utifrån färgsättning och material.

Tillbyggnadens stomdjup får inte överskrida den gamla byggnadens stomdjup.

På byggnadsyta får finnas bara en byggnad.

PÅ AP-KVARTERSOMRÅDEN

Byggnadens fasader ska vara enfärgade i ljusa nyanser eller i varma jordfärger.

Balkonger ska byggas som indragna balkonger så att de bildar en enhetlig fasadyta.

På tomten får separata gårdsbyggnader inte byggas.

PÅ AP/s-KVARTERSOMRÅDEN

Ändringsåtgärder och nya byggnadsdelar ska utformas så att de anpassas till områdets sådrag och till byggnadernas stil.

GÄRDAR OCH UTMOMHUSOMRÅDEN

Gårdarna på detaljplanområdet tomt ska bevaras enhetliga och de får inte inhägnas i separata delar.

AP-KORTTELIALUEELLA

Sprängsten som uppstår på området under byggdiden ska i första hand användas på tomtens tex. i terrängens terrasserings eller i stenläggning.

PÅ AP/s-KVARTERSOMRÅDEN

För stadsbilden eller landskapet betydelsefull trädbestånd ska bevaras eller förnyas så att dess värde för landskapet bevaras.

AO-KORTTELIALUEELLA

Terrasserings- och stödmurar som byggs på området ska anpassas så diskret som möjligt i landskapet. Tomterna får inhägnas endast med plantering.

Obebyggda tomtdelar som inte används som gångvägar, lekplatser eller för parkering ska planteras och livskraftigt trädbestånd på dessa ska bevaras.

Sprängsten som uppstår på området under byggdiden ska i första hand användas på tomtens tex. i terrängens terrasserings eller i stenläggning.

PÅ AO/s-KVARTERSOMRÅDEN

Obebyggda tomtdelar som inte används som gångvägar, lek- och vistelseplatser eller för parkering ska planteras och livskraftigt trädbestånd på dessa ska bevaras och hållas i naturligt parklik skick. Tomterna får inhägnas endast med plantering.

På tomten får utöver den i detaljplanen angivna väningssytan byggas garage eller skrämtak för bilar, som är högst 18 m<sup>2</sup> bostad, dock högst 20 % av den i detaljplanen angivna väningssytan.

BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN

PÅ AO-KVARTERSOMRÅDEN

Vid planering av byggnader och gårdar och deras livsling ska prognoser för havsnivån höjning som följs av klimatförändringen beaktas.

Byggnadernas högsta golvnivå ska vara över nivån + 3,0 yfj. yfj. yfj. Rakenteet, jota ovat tontin korkotason alapuolella, tulee olla vesittöitä.

AO- JA AP-KORTTELIALUEILLA

Tomtilla on tuotettava uusiutuvaa energiaa tai liityttävä keskitettyyn paikalliseen uusiutuvan energian tuotantojärjestelmään tai hyödynnettävällä muulla tuotettua alueellista uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittava tekninen rakennus on oltava julkisivullaan pääosin puuta. Jalitteet tulee suunnitella osana rakennuksen arkkitehtuuria.

Rakennusten on oltava julkisivullaan pääosin puuta. Tonttien viherhoitokauden tulee täyttää Helsingin viherhoitokauden tavoitteet.

LIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Tomtilla 49230/7 tulee mahdollistaa tontin 49230/8 käyttöön tulevien 3 pysäköintipaikan rakentaminen.

Autopaikkojen määrä:  
1 ap / asunto  
1 ap / asunto auton tilapäistä säilyttämistä varten.

Pysäköintipaikkojen määrä:  
vähintään 1 cp / 30 m<sup>2</sup> vy.

TONTTIKAAVO

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueella laadittava erillinen tonttikaa.

PÄ AO- OCH AP-KVARTERSOMRÅDEN

På tomten ska förnybar energi produceras. Tomten ska alternativt anslutas till ett centralt produktionsystem för lokal förnybar energi eller utnyttja lokal förnybar energi produceras på annat sätt. Tekniska anordningar för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadens arkitektur.

Byggnadernas fasader ska huvudsakligen vara av trä. Tomternas grönyteffektivitet ska uppfylla Helsingfors grönytefaktorernas mätningstabeller.

TRAFIK OCH PARKERING

På tomten 49230/7 ska man möjliggöra byggandet av 3 parkeringsplatser för tomtens 49230/8 bruk.

Bilplatsernas antal är:  
1 bp / bostad.  
1 bp / bostad för tillfällig lagring av bilen.

Cykelplatsernas antal är:  
minst 1 cp / 30 m<sup>2</sup> vy.

TOMTINDELNING

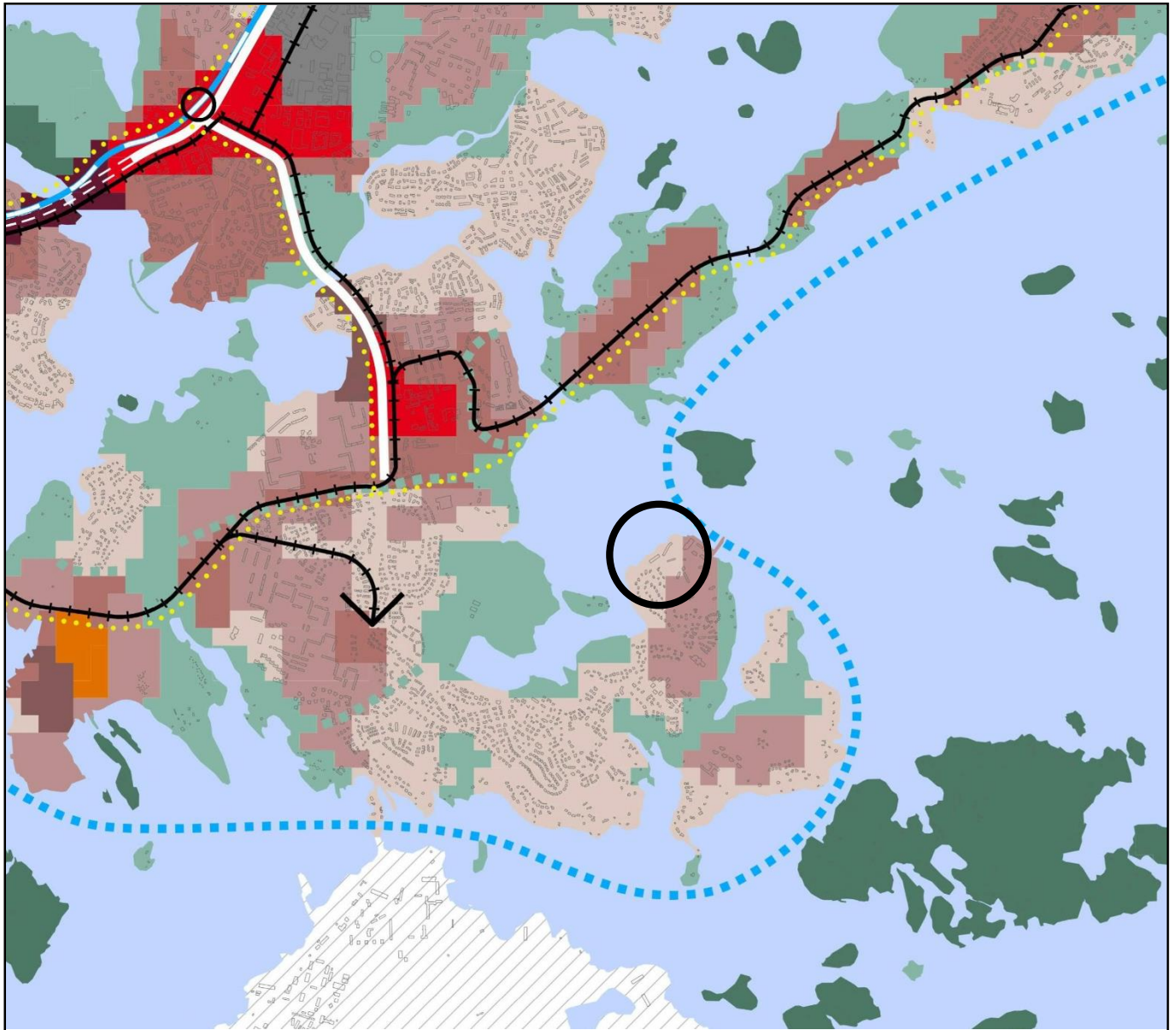
På detta detaljplanområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.


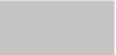
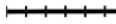


















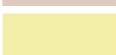

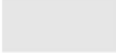





<b>ASEMKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET</b>	<b>DETAJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER</b>	<b>ASEMKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET</b>	<b>DETAJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER</b>
<b>AP</b> Asuuplantalojen korttelialue.	Kvartersområde för småhus.	<b>VI</b> Latureille varattu alue osa.	För brygger reserverad del av område.
<b>AP/s</b> Asuuplantalojen korttelialue, joka on kaupunkivaivallisuudessa, rakennustaiteellisesti, paikallishistoriallisesti ja kultuurihistoriallisesti arvokas.	Kvartersområde för småhus. Området är arkitektoniskt, lokalhistoriskt, kulturhistoriskt och för stadsdelens värdefullt.	<b>VL</b> Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	För underjordisk ledning reserverad del av område.
<b>AO</b> Erillispentalojen korttelialue.	Kvartersområde för fristående småhus.	<b>⊗</b> Säilytettävä tai tarvittava uudelleen istutettava puu.	Träd som ska bevaras eller förnyas vid behov.
<b>AO/s</b> Erillispentalojen korttelialue, joka on rakennustaiteellisesti ja kultuurihistoriallisesti arvokas.	Kvartersområde för fristående småhus. Området är arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefullt.	<b>RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ</b>	<b>BYGGNADRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN</b>
<b>W</b> Vestelue.	Vattenområde.	<b>AO-KORTTELIALUEELLA</b>	<b>PÅ AO-KVARTERSOMRÅDEN</b>
<b>---</b> 2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 2 m utanför planområdets grän.	Rakennukseen saa liittää korkeintaan 12 m <sup>2</sup> kokoiseen kattamattoman terassin.	Till byggnaden får anslutas altan utan tak högst 12 m <sup>2</sup> .
<b>---</b> Korttelin, korttelialueen ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdelens- och områdesgrän.	Rakennukseen ei saa rakentaa kellarakkeita.	I byggnaden får inte byggas källarvägning.
<b>---</b> Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.	Rakennuksessa on oltava harjakatto, jonka kattokaltevuuden tulee olla vähintään 1:2,5 ja korkeintaan 1:1,5.	Byggnaderna ska ha sadeltak vars taklutning är minst 1:2,5 och högst 1:1,5.
<b>---</b> Ohjeellinen tontin raja.	Riktigvande tomtgrän.	<b>AP-KORTTELIALUEELLA</b>	<b>PÅ AP-KVARTERSOMRÅDEN</b>
<b>---</b> Ristit merkinään päällä osoittaa merkinnän polstamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.	Rakennuksessa on oltava harjakatto tai epäsymmettinen harjakatto.	Byggnaden ska ha sadeltak eller asymmetrisk sadeltak.
<b>49230</b>	Korttelin numero.	<b>KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN</b>	<b>STADSILD OCH BYGGANDE</b>
<b>1</b>	Ohjeellinen tontin numero.	<b>AO-KORTTELIALUEELLA</b>	<b>PÅ AO-KVARTERSOMRÅDEN</b>
<b>515</b>	Rakennuskoikeus kerrosalaneliömetrinä.	Rakennusten tulee olla jälleirakennuskauden luonteeseen soveltuva.	Byggnaderna ska anpassas till återuppbyggnadsperiodens karaktär.
<b>II</b>	Romaalinen numero osoittaa rakennuspaikan rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosalan.	Rakennuksen ulkoosan tulee olla sopusoinnussa AO/s-korttelissa olemassa olevien rakennusten mitakaavan suhteen.	Byggnadernas utformning ska samstämma med AO/s-kvartersområdenas befintliga byggnaders skala.
<b>e=0,35</b>	Tehokkuuskuiki ei kerrosalan suhdet tontin pinta-alaan.	Rakennuksen julkisivujen on oltava yksivärisiä ja vaaleita tai lämpimän maavärisiä.	Byggnadens fasader ska vara enfärgade i ljusa nyanser eller i varma jordfärger.
<b>C16,5</b>	Rakennuksen vesikatkon ylimmän kohdan korkeusasema.	Julkisivuaukoksen tulee olla hallittua.	Fasaderna ska ha en behärskad fönsterdisposition.
<b>---</b>	Rakennusosa.	Ikkuna-aukoksen tulee olla selkeää ja perinteistä ja ainostaan pystysuunnassa jaettu.	Fönsteröppningarna ska vara enkla och traditionella. Endast lodrät fönsterindelning är tillåten.
<b>---</b>	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinnin.	Parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina.	Balkonger ska byggas som indragna balkonger så att de bildar en enhetlig fasadyta.
<b>---</b>	Ajoneuvovälitytymän liikimääräinen sijainti.		
<b>---</b>	Ajoneuvoyhteyden kautta ajo tontille on sallittua.		
<b>---</b>	Sijainnillaan liikimääräinen pysäköintipaikka.		

<b>ASEMKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET</b>	<b>DETAJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER</b>	<b>ASEMKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET</b>	<b>DETAJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER</b>
<b>AP</b> Asuuplantalojen korttelialue.	Kvartersområde för småhus.	<b>VI</b> Latureille varattu alue osa.	För brygger reserverad del av område.
<b>AP/s</b> Asuuplantalojen korttelialue, joka on kaupunkivaivallisuudessa, rakennustaiteellisesti, paikallishistoriallisesti ja kultuurihistoriallisesti arvokas.	Kvartersområde för småhus. Området är arkitektoniskt, lokalhistoriskt, kulturhistoriskt och för stadsdelens värdefullt.	<b>VL</b> Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	För underjordisk ledning reserverad del av område.
<b>AO</b> Erillispentalojen korttelialue.	Kvartersområde för fristående småhus.	<b>⊗</b> Säilytettävä tai tarvittava uudelleen istutettava puu.	Träd som ska bevaras eller förnyas vid behov.
<b>AO/s</b> Erillispentalojen korttelialue, joka on rakennustaiteellisesti ja kultuurihistoriallisesti arvokas.	Kvartersområde för fristående småhus. Området är arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefullt.	<b>RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ</b>	<b>BYGGNADRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN</b>
<b>W</b> Vestelue.	Vattenområde.	<b>AO-KORTTELIALUEELLA</b>	<b>PÅ AO-KVARTERSOMRÅDEN</b>
<b>---</b> 2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 2 m utanför planområdets grän.	Rakennukseen saa liittää korkeintaan 12 m <sup>2</sup> kokoiseen kattamattoman terassin.	Till byggnaden får anslutas altan utan tak högst 12 m <sup>2</sup> .
<b>---</b> Korttelin, korttelialueen ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdelens- och områdesgrän.	Rakennukseen ei saa rakentaa kellarakkeita.	I byggnaden får inte byggas källarvägning.
<b>---</b> Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.	Rakennuksessa on oltava harjakatto, jonka kattokaltevuuden tulee olla vähintään 1:2,5 ja korkeintaan 1:1,5.	Byggnaderna ska ha sadeltak vars taklutning är minst 1:2,5 och högst 1:1,5.
<b>---</b> Ohjeellinen tontin raja.	Riktigvande tomtgrän.	<b>AP-KORTTELIALUEELLA</b>	<b>PÅ AP-KVARTERSOMRÅDEN</b>
<b>---</b> Ristit merkinään päällä osoittaa merkinnän polstamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.	Rakennuksessa on oltava harjakatto tai epäsymmettinen harjakatto.	Byggnaden ska ha sadeltak eller asymmetrisk sadeltak.
<b>49230</b>	Korttelin numero.	<b>KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN</b>	<b>STADSILD OCH BYGGANDE</b>
<b>1</b>	Ohjeellinen tontin numero.	<b>AO-KORTTELIALUEELLA</b>	<b>PÅ AO-KVARTERSOMRÅDEN</b>
<b>515</b>	Rakennuskoikeus kerrosalaneliömetrinä.	Rakennusten tulee olla jälleirakennuskauden luonteeseen soveltuva.	Byggnaderna ska anpassas till återuppbyggnadsperiodens karaktär.
<b>II</b>	Romaalinen numero osoittaa rakennuspaikan rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosalan.	Rakennuksen ulkoosan tulee olla sopusoinnussa AO/s-korttelissa olemassa olevien rakennusten mitakaavan suhteen.	Byggnadernas utformning ska samstämma med AO/s-kvartersområdenas befintliga byggnaders skala.
<b>e=0,35</b>	Tehokkuuskuiki ei kerrosalan suhdet tontin pinta-alaan.	Rakennuksen julkisivujen on oltava yksivärisiä ja vaaleita tai lämpimän maavärisiä.	Byggnadens fasader ska vara enfärgade i ljusa nyanser eller i varma jordfärger.
<b>C16,5</b>	Rakennuksen vesikatkon ylimmän kohdan korkeusasema.	Julkisivuaukoksen tulee olla hallittua.	Fasaderna ska ha en behärskad fönsterdisposition.
<b>---</b>	Rakennusosa.	Ikkuna-aukoksen tulee olla selkeää ja perinteistä ja ainostaan pystysuunnassa jaettu.	Fönsteröppningarna ska vara enkla och traditionella. Endast lodrät fönsterindelning är tillåten.
<b>---</b>	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinnin.	Parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina.	Balkonger ska byggas som indragna balkonger så att de bildar en enhetlig fasadyta.
<b>---</b>	Ajoneuvovälitytymän liikimääräinen sijainti.		
<b>---</b>	Ajoneuvoyhteyden kautta ajo tontille on sallittua.		
<b>---</b>	Sijainnillaan liikimääräinen pysäköintipaikka.		

<b>ASEMKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET</b>	<b>DETAJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER</b>	<b>ASEMKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET</b>	<b>DETAJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER</b>
<b>AP</b> Asuuplantalojen korttelialue.	Kvartersområde för småhus.	<b>VI</b> Latureille varattu alue osa.	För brygger reserverad del av område.
<b>AP/s</b> Asuuplantalojen korttelialue, joka on kaupunkivaivallisuudessa, rakennustaiteellisesti, paikallishistoriallisesti ja kultuurihistoriallisesti arvokas.	Kvartersområde för småhus. Området är arkitektoniskt, lokalhistoriskt, kulturhistoriskt och för stadsdelens värdefullt.	<b>VL</b> Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	För underjordisk ledning reserverad del av område.
<b>AO</b> Erillispentalojen korttelialue.	Kvartersområde för fristående småhus.	<b>⊗</b> Säilytettävä tai tarvittava uudelleen istutettava puu.	Träd som ska bevaras eller förnyas vid behov.
<b>AO/s</b> Erillispentalojen korttelialue, joka on rakennustaiteellisesti ja kultuurihistoriallisesti arvokas.	Kvartersområde för fristående småhus. Området är arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefullt.	<b>RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ</b>	<b>BYGGNADRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN</b>
<b>W</b> Vestelue.	Vattenområde.	<b>AO-KORTTELIALUEELLA</b>	<b>PÅ AO-KVARTERSOMRÅDEN</b>
<b>---</b> 2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 2 m utanför planområdets grän.	Rakennukseen saa liittää korkeintaan 12 m <sup>2</sup> kokoiseen kattamattoman terassin.	Till byggnaden får anslutas altan utan tak högst 12 m <sup>2</sup> .
<b>---</b> Korttelin, korttelialueen ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdelens- och områdesgrän.	Rakennukseen ei saa rakentaa kellarakkeita.	I byggnaden får inte byggas källarvägning.
<b>---</b> Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.	Rakennuksessa on oltava harjakatto, jonka kattokaltevuuden tulee olla vähintään 1:2,5 ja korkeintaan 1:1,5.	Byggnaderna ska ha sadeltak vars taklutning är minst 1:2,5 och högst 1:1,5.
<b>---</b> Ohjeellinen tontin raja.	Riktigvande tomtgrän.	<b>AP-KORTTELIALUEELLA</b>	<b>PÅ AP-KVARTERSOMRÅDEN</b>
<b>---</b> Ristit merkinään päällä osoittaa merkinnän polstamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.	Rakennuksessa on oltava harjakatto tai epäsymmettinen harjakatto.	Byggnaden ska ha sadeltak eller asymmetrisk sadeltak.
<b>49230</b>	Korttelin numero.	<b>KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN</b>	<b>STADSILD OCH BYGGANDE</b>
<b>1</b>	Ohjeellinen tontin numero.	<b>AO-KORTTELIALUEELLA</b>	<b>PÅ AO-KVARTERSOMRÅDEN</b>
<b>515</b>	Rakennuskoikeus kerrosalaneliömetrinä.	Rakennusten tulee olla jälleirakennuskauden luonteeseen soveltuva.	Byggnaderna ska anpassas till återuppbyggnadsperiodens karaktär.
<b>II</b>	Romaalinen numero osoittaa rakennuspaikan rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosalan.	Rakennuksen ulkoosan tulee olla sopusoinnussa AO/s-korttelissa olemassa olevien rakennusten mitakaavan suhteen.	Byggnadernas utformning ska samstämma med AO/s-kvartersområdenas befintliga byggnaders skala.
<b>e=0,35</b>	Tehokkuuskuiki ei kerrosalan suhdet tontin pinta-alaan.	Rakennuksen julkisivujen on oltava yksivärisiä ja vaaleita tai lämpimän maavärisiä.	Byggnadens fasader ska vara enfärgade i ljusa nyanser eller i varma jordfärger.
<b>C16,5</b>	Rakennuksen vesikatkon ylimmän kohdan korkeusasema.	Julkisivuaukoksen tulee olla hallittua.	Fasaderna ska ha en behärskad fönsterdisposition.
<b>---</b>	Rakennusosa.	Ikkuna-aukoksen tulee olla selkeää ja perinteistä ja ainostaan pystysuunnassa jaettu.	Fönsteröppningarna ska vara enkla och traditionella. Endast lodrät fönsterindelning är tillåten.
<b>---</b>	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinnin.	Parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina.	Balkonger ska byggas som indragna balkonger så att de bildar en enhetlig fasadyta.
<b>---</b>	Ajoneuvovälitytymän liikimääräinen sijainti.		
<b>---</b>	Ajoneuvoyhteyden kautta ajo tontille on sallittua.		
<b>---</b>	Sijainnillaan liikimääräinen pysäköintipaikka.		

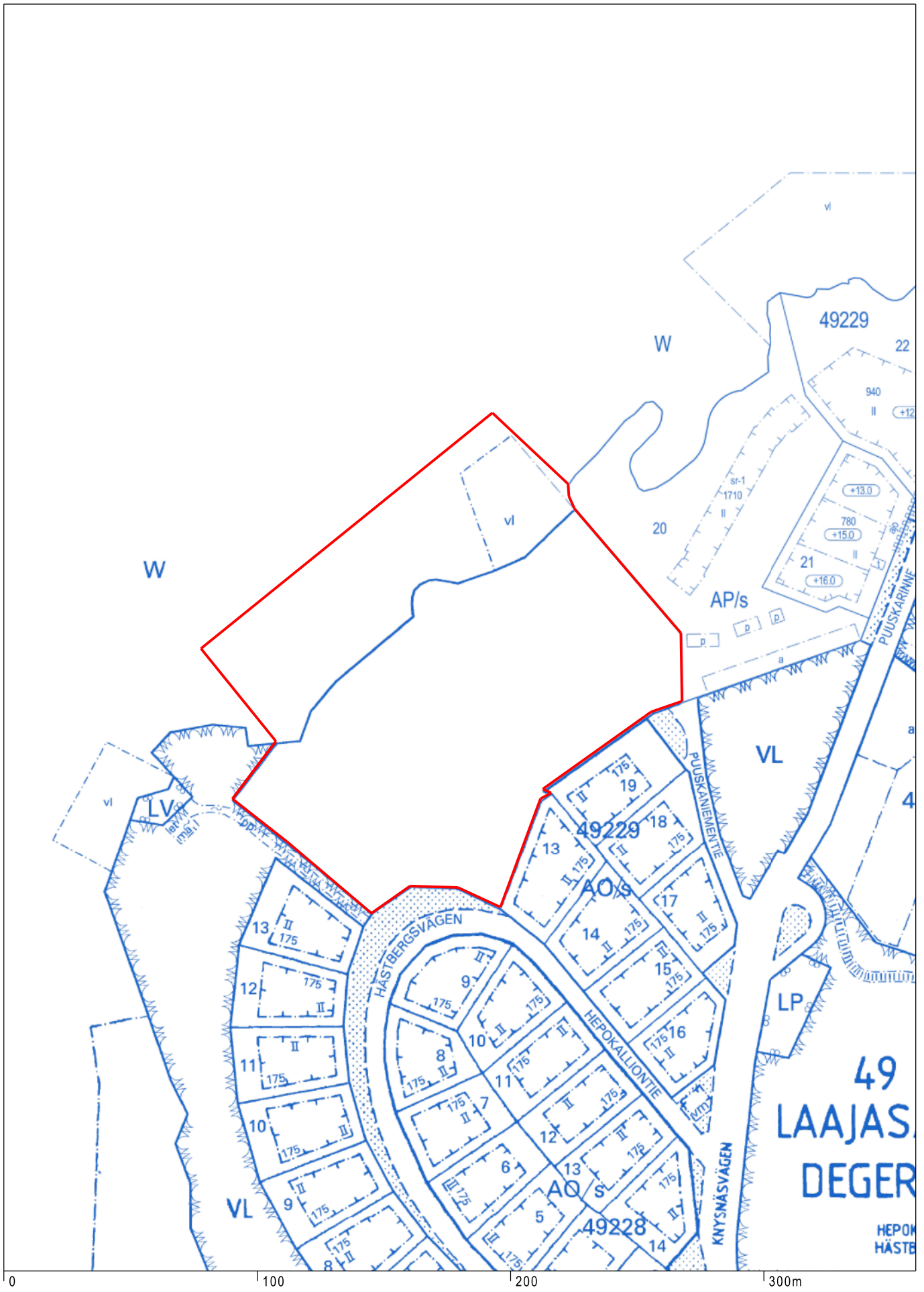
<p><b>ASEMKAAVA KOSKEE:</b> 49. kaupunginosa, Laajasalo, Jollas (muodostuu uusi kortteli 49230)</p> <p><b>ASEMKAAVAN MUUTOS KOSKEE:</b> 49. kaupunginosa, Laajasalo, Jollas Vesialue</p>	<p><b>DETAJPLAN GÄLLER:</b> 49. stadsdelen, Degerö, Jollas (Bildas det nya kvarteret 49230)</p> <p><b>DETAJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:</b> 49. stadsdelen, Degerö, Jollas vattenområde</p>
<p><b>HELSINKI HELSINGFORS</b></p> <p>Kaavan nimi/Planens namn <b>12615</b></p> <p>Osasto/Avdelning HEL 2012-011554</p> <p>Hankintapöytäkirja 5325_2</p> <p>Päätöksen päiväys 27.4.2020</p>	<p><b>Asemakaavoitus Detaljplanläggning</b></p> <p>Kaavan nimi/Planens namn <b>Hepokallontie 28-32, Puuskanlentele 44 ja vesialue</b></p> <p>Laatijayhteydet Märta Isotalpa Pääsuunnittelija Juha-Pekka Kontinen</p> <p>Vu. asemakaavoitus/År bygglovsansökan Johanne Prokkola</p>
<p>Osasto/Avdelning HEL 2012-011554</p> <p>Hankintapöytäkirja 5325_2</p> <p>Päätöksen päiväys 27.4.2020</p>	<p>Laatijayhteydet Märta Isotalpa Pääsuunnittelija Juha-Pekka Kontinen</p> <p>Vu. asemakaavoitus/År bygglovsansökan Johanne Prokkola</p>
<p>Tasokorke</p>	



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

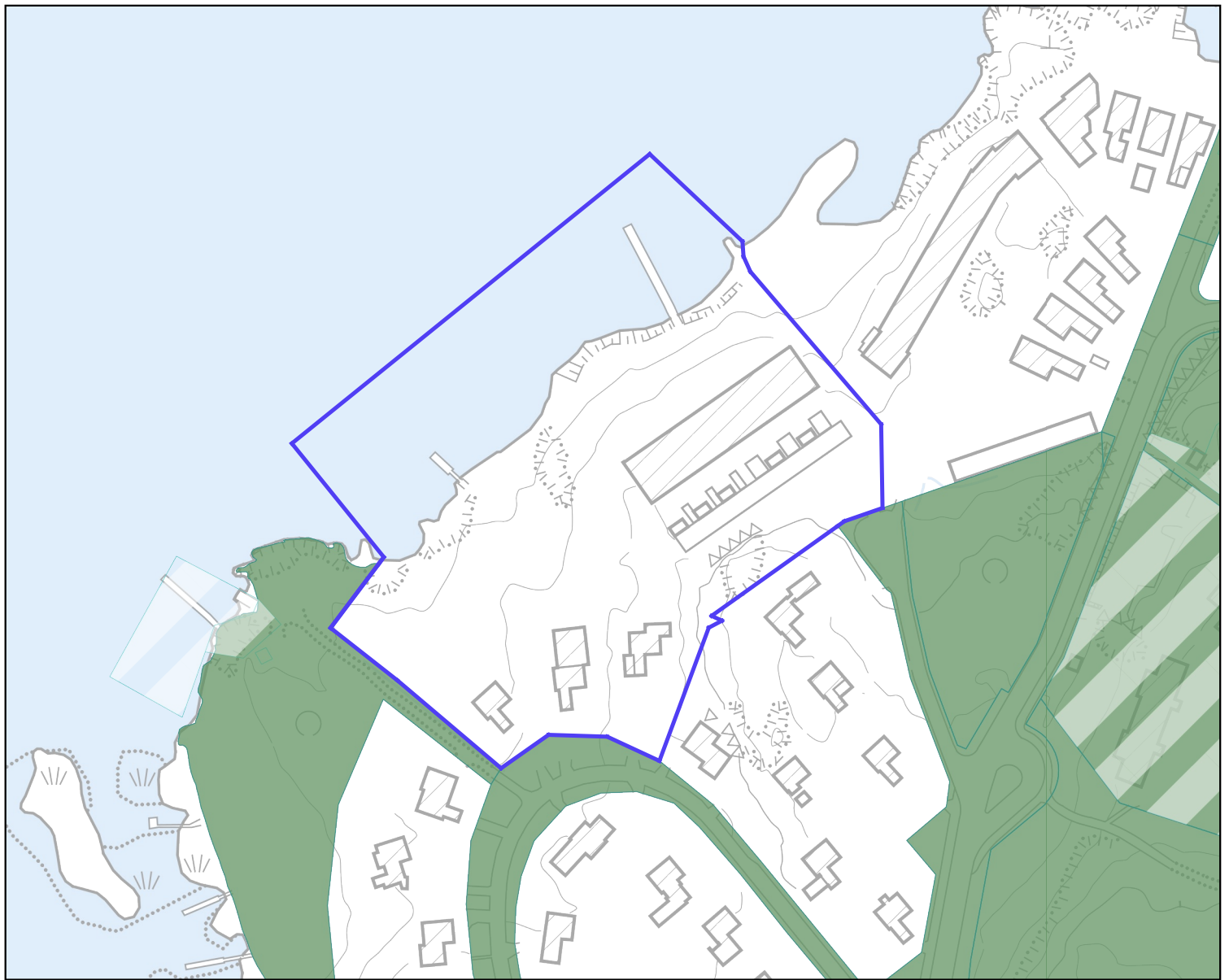
Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta  
(kaupunginvaltuusto 26.10.2016)  
Laajasalo, Jollas

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Itäinen yksikkö, Laajasalo-tiimi






Ote ajantasa-asemakaavasta  
Liite selostukseen 12615

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Itäinen yksikkö / Laajasalo- tiimi

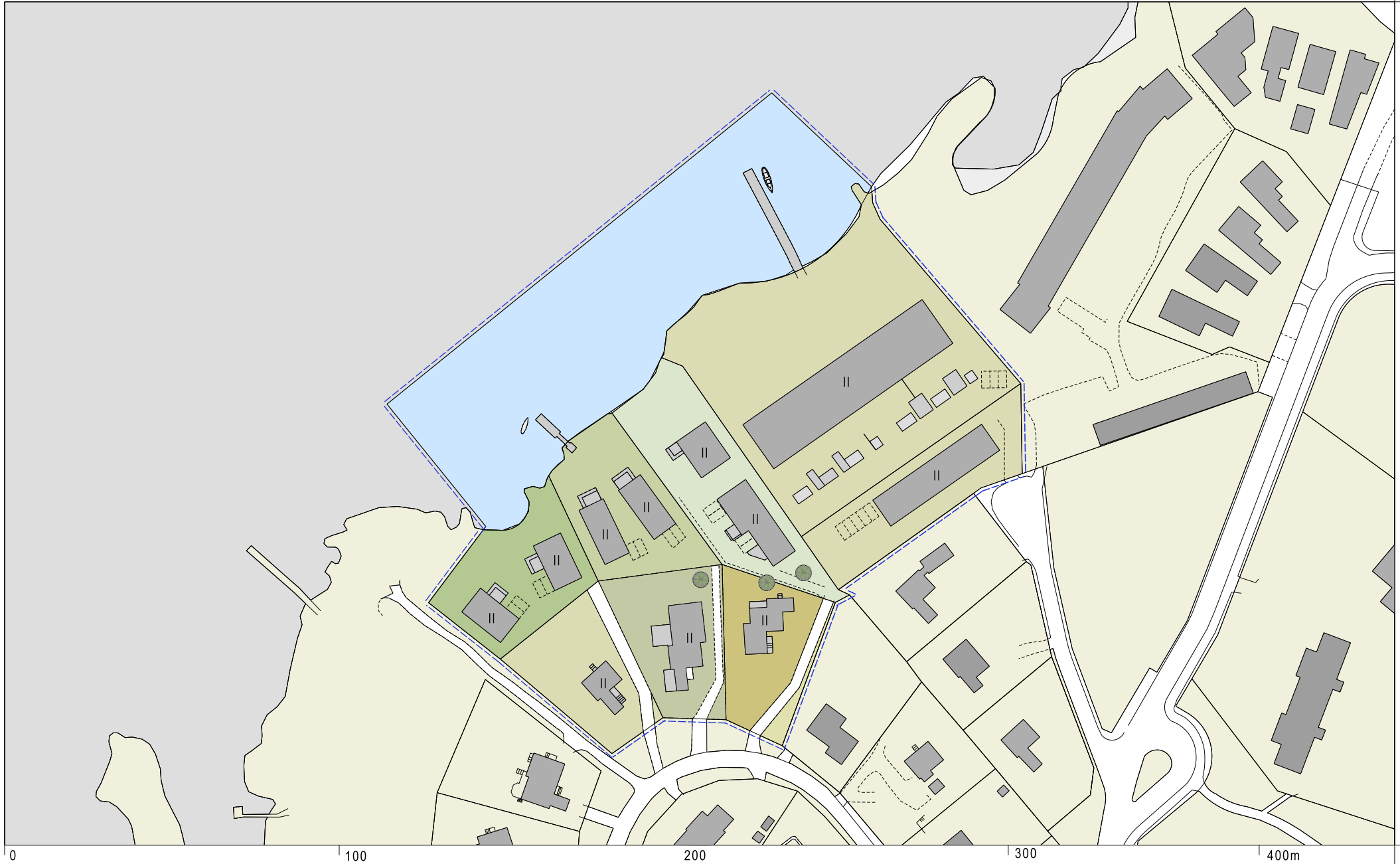


## MAANOMISTUSKARTTA

HEPOKALLIONTIE 28-32, PUUSKANIEMENTIE 44 JA VESIALUE

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





Hepokalliontie 28-32, Puuskaniementie 44  
ja vesialue  
Havainnekuva

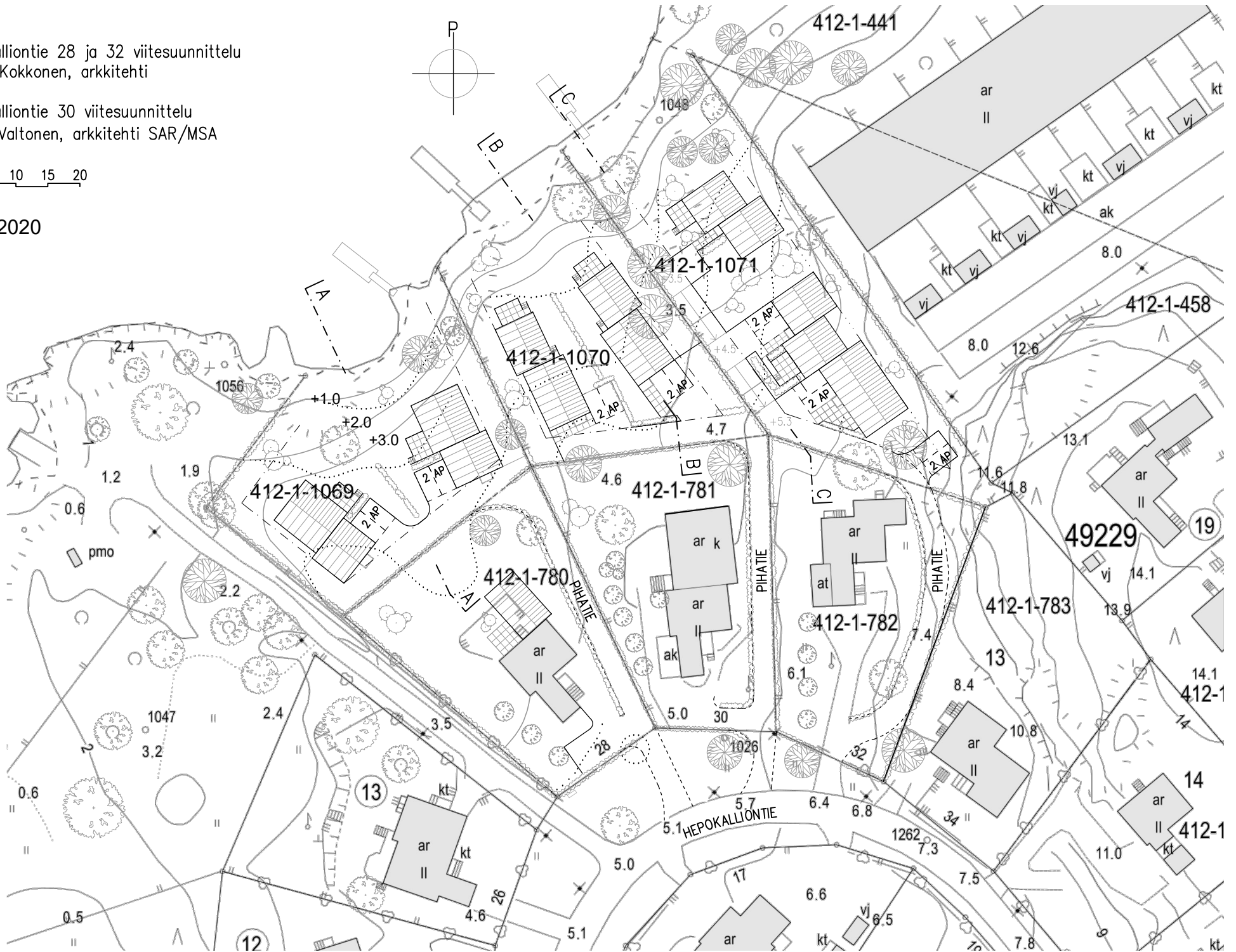
Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Itäinen yksikkö / Laajasalo-tiimi

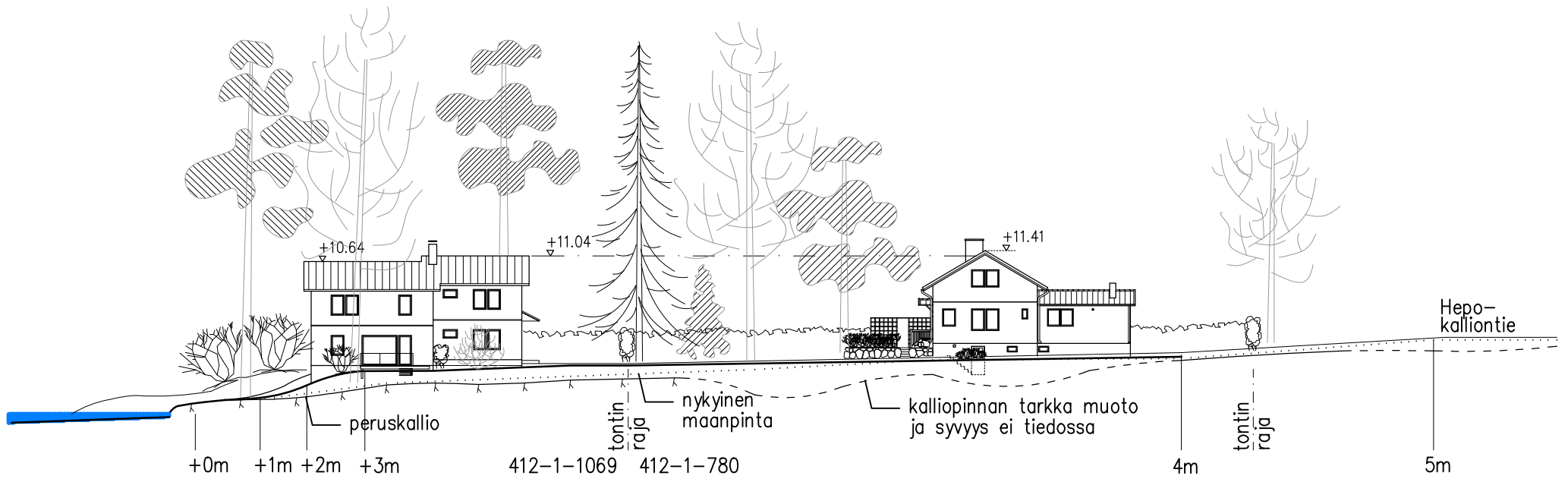
Hepokalliontie 28 ja 32 viitesuunnittelu  
Heikki Kokkonen, arkkitehti

Hepokalliontie 30 viitesuunnittelu  
Marja Valtonen, arkkitehti SAR/MSA

0 5 10 15 20

15.4.2020

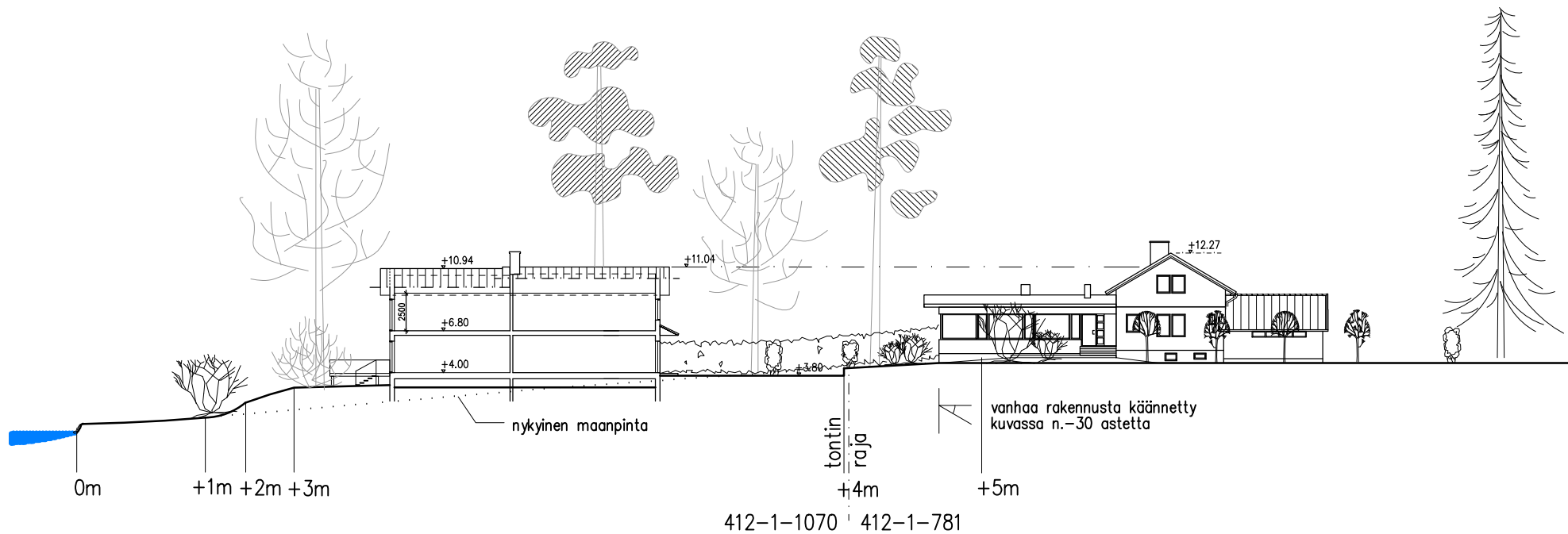




TONTTILEIKKAUS A-A

Hepokalliontie 28

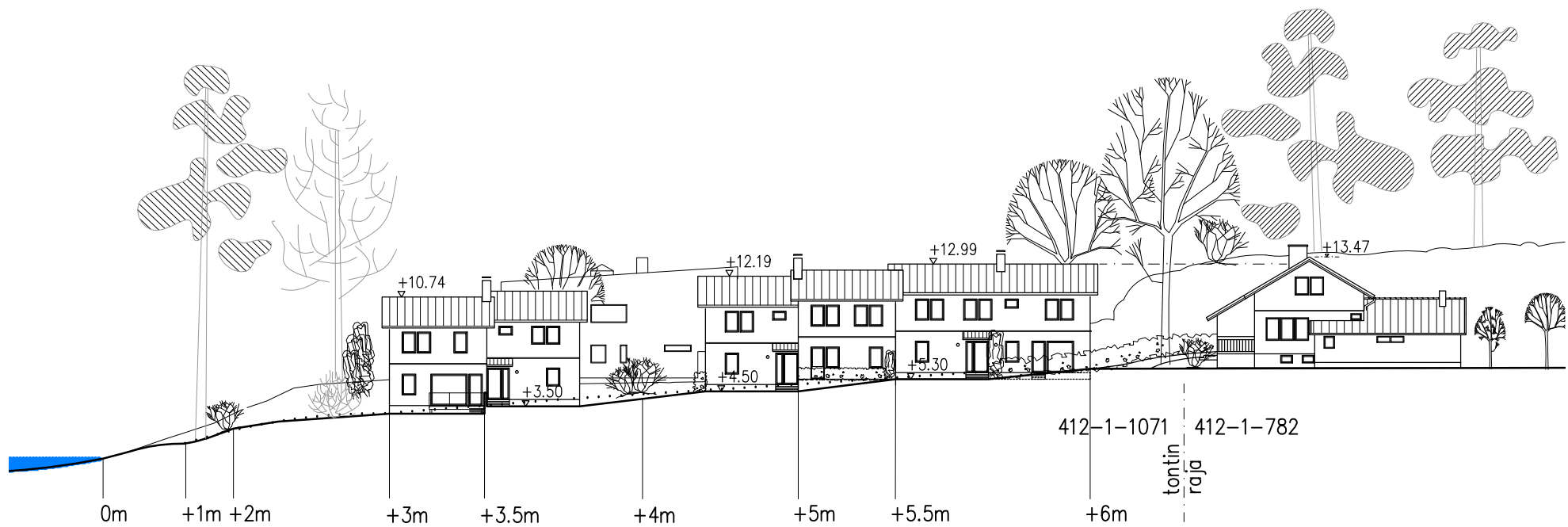
HK 15.4.2020



TONTTILEIKKAUS B-B

Hepokalliontie 30

MV/HK 15.4.2020



TONTTILEIKKAUS C-C

Hepokalliontie 32

HK 15.4.2020



Ilmakuva Hepokalliontie 28-32  
Heikki Kokkonen, arkkitehti



Kohtisuora projektio / Puuskaniemen kärki  
Heikki Kokkonen, arkkitehti 15.4.2020