

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Hepokalliontie 28 – 32, Puuskaniementie 44 ja vesialue asemakaava ja asemakaavan muutos (nro 12615)

Vuorovaikutusraportin sisältö

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelimitse 09 310 13700 ja sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2011 maanomistajien hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 4.11.-22.11.2019. Asukastilaisuus 14.11.2019 Hotelli Jollas 89:ssä, Jollaksentie 89
- nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeillä alueen lähinaapureille, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin Uutisissa
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



Ehdotus

- kaavaehdotus (tarkistettu ehdotus) esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta syksyllä vuonna 2020
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa
- kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuu-lutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- muistutukset ja lausunnot käsitellään lautakunnassa



Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.

YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston (kaavaluonnos ja muuta aineistoa) nähtävilläolo 4.11. - 22.11.2019

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

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

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (Kaupunginmuseo)

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Kaupunginmuseo

Hepokalliontien alue mukaan lukien talot osoitteissa Hepokalliontie 28, 30 ja 32 ovat esimerkkejä yhtenäisestä jälleenrakennusajan tyyppitalo-alueesta. Puutarhamaisilla ja vehreillä palstoilla sijaitsevat 1950-luvun alussa rakennetut Puutalo Oy:n tyyppi nro 957 omakotitalot. 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 arkkitehti Heikki Castrénin vuonna 1977 rakennettu 2-kerroksinen oman aikansa suunnitteluhanteiden mukaan toteutettu rivitalo, joka kattomuutoksesta huolimatta on säilyttänyt ominaispiirteensä.

Kaupunginmuseo on aiemmissa lausunnoissaan tuonut esiin, että Jollaksen kulttuuriympäristön olemassa olevien arvojen tunnistamisen kannalta selkeä ongelma on asiantuntevan inventointiaineiston puuttaminen 1940-luvun jälkeen valmistuneen rakennusperinnön osalta. Museo on korostanut, että Jollaksen alueen tulevan suunnittelun ja täydennysrakentamisen kannalta olisi ehdottoman tärkeää, että myös nuoremman rakennuskannan arvot olisi selvitetty.

Tältä osin kaava-alueen rakennuskannan arvot on asianmukaisesti selvitetty. Suhteuttaen kuitenkin kaavaluonnosta alueen kulttuuriympäristöarvoon kaipaa kaupunginmuseo enemmän ohjaamista koskien olemassa olevien rakennusten laajentamista ja täydennysrakentamista.

Hepokalliontie on eräs Helsingin parhaiten yhtenäisyytensä säilyttänyt jälleenrakennuskauden aluekokonaisuus. Hepokalliontien alueen yhtenä tärkeimmistä kaupunkikuvallisista arvoista on sen yhtenäisyys. Hepokalliontien yhtenäisyyden merkittävimpänä piirteenä on alueella käytetty yhtenäinen rakennustyyppi. Yhtenäisyys on säilynyt hyvin rakennuksiin tehdyistä laajennuksista ja muutoksista huolimatta.

Alue on myös erityinen maisemallisesti, koska se sijoittuu niemelle meren läheisyyteen. Tämän johdosta alueen miljööarvoihin on kiinnitettävä erityistä huomiota ja tämä koskee myös uudisrakentamista.

Kolmelle jälleenrakennuskauden kohteelle riittää esitetyn kaltainen /s – indeksi, mutta kaavan erityismääräyksiä tulee osin tarkentaa koskien sekä vanhan rakennuksen laajentamista että uudisrakentamista.

Kaupunginmuseo esittää kaavaan lisättäväksi seuraavan kaltaisia erityismääräyksiä:

*Jälleenrakennuskauden asuinrakennusta laajennettaessa tulee alkupe-
räisten julkisivujen piirteet säilyttää. Laajennuksen tulee tyyliltään vas-
tata rakennuksen alkuperäistä ilmettä, väritystä ja materiaaleja. Uudis-
osan runkosyvyys ei saa ylittää vanhan talon runkosyvyyttä.*

*AO-alueen uudisrakennusten tulee sopia kaupunkikuvaan ja kortteliin.
Arkkitehtuurin tulee olla jälleenrakennuskauden vaatimattomaan ja ko-
risteettomaan luonteeseen liittyvää.*

*Rakennusten julkisivuihin saa liittää enintään 8 m² kokoisen terassin.
Ikkunoiden tulee olla yksiaukkoisia ja ainoastaan pystysuunnassa jaet-
tuja. Katon tulee olla harjakatto, jonka kattokaltevuuden tulee olla vä-
hintään 1:2,5 ja korkeintaan 1:1,5.*

Puuskaniementien rakennus on laadukas arkkitehtoniset ominaispiir-
teensä säilyttänyt rivitalo. Verrattaessa vastaaviin kohteisiin (mm. Rei-
marlassa), niin tämän aikakauden rivitalot on huomioitu sr-merkinnällä,
ja tämän johdosta kaupunginmuseo esittää rivitalolle merkintää sr-3:
*Kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, jonka
muutostyöt tulee tehdä rakennuksen ominaispiirteisiin sovittaen.*

Tämän lisäksi AO/s- ja AP/s-aluemerkintään tulee lisätä määräys:
Asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

Lisäksi erityismääräyksiin tulee lisätä määräys: *Alueelle mahdollisesti
rakennettavat pengerrykset ja tukimuurit tulee sovittaa mahdollisimman
huomaamattomasti kulttuuriympäristöön ja maisemakuvaan.*

Samalla museo esittää sen tutkimista, että AO-alueelle vieviä liittymiä
karsittaisiin kolmesta kahteen.

Vastine

Kaupunginmuseon kaipaamaan ohjauksen osalta asemakaavaehdotuksessa on määräyksiä ohjaamassa Hepokalliontien alueen ympäristön säilymistä ja olemassa olevien rakennusten laajentamista sekä täydennysrakentamista uudisrakentamisen laadun ja ympäristöön soveltuvuuden takaamiseksi.

Kaavamääräyksiä, jotka liittyvät mainittuihin arvoihin ja seikkoihin, ovat seuraavat:

Sekä AO/s (Hepokalliontie 28-32) olemassa olevat rakennukset että AP/s (Puuskaniementie 44) ovat "korttelialueita, joka on kaupunkikuvalisesti, rakennustaiteellisesti, paikallishistoriallisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas".

AO/s-korttelialueella rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa ja pitää luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa. Tontit saa aidata vain istutuksin eikä tonteille saa rakentaa erillisiä piharakennuksia. Tontille saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa autosuojia enintään 18 m² / asunto, kuitenkin enintään 20 % asemakaavaan osoitetusta kerrosalasta.

AO/s –korttelialueella muutostöiden piteet ja uudet rakennusosat on suunniteltava alueen ominaispiirteisiin ja rakennusten tyyliin sopivalla tavalla. Laajennuksen tulee tyyliään vastata rakennuksen alkuperäistä ilmettä, väritystä ja materiaaleja. Uudisosan runkosyvyys ei saa ylittää vanhan talon runkosyvyyttä.

AP/s-korttelialueen muutostöiden piteet ja uudet rakennusosat on suunniteltava alueen ominaispiirteisiin ja rakennusten tyyliin sopivalla tavalla, ja tontilla oleva kaupunkikuvalisesti tai maisemallisesti merkittävä puusto tulee säilyttää ja uusien siten, että puuston maisemakuvallinen arvo säilyy.

AO-alueen uudisrakennusten tulee olla jälleenrakennuskauden luonteeseen soveltuvaa, ja rakennusten ulkoasu tulee olla sopusoinnussa olemassa olevien rakennusten mittakaavan suhteen.

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 jaettava. Parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina.

Rakennusten kattojen korot ja harjakorkeudet tulee sovittaa olemassa olevien rakennusten korkeuksiin siten, että ovat niille alisteisia. Katonharjojen maksimikorot on määrätty kaavassa.

Rakennuksissa on oltava harjakatto, jonka kattokaltevuuden tulee olla vähintään 1:2,5 ja korkeintaan 1:1,5. Rakennukseen saa liittää korkeintaan 12 m² kokoisen kattamattoman terassin. Tämä on tutkittu suhteessa rakennusmassojen kokoon, ja todettu sopivaksi suhteutettuna kyseisten rakennusten volyymiin.

AO –korttelialueella rakennettavat pengerrykset ja tukimuurit tulee sovitaa mahdollisimman huomaamattomasti maisemaan. Tontit saa aidata vain istutuksin. Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilyttää. Alueella rakentaessa syntyvää louhekiveä tulee ensisijaisesti käyttää tontilla esim. maastomuotolussa tai kiveyksissä.

Liittymiä Hepokalliontielle on tälläkin haavaa kolme, ja tämä määrä säilyy. Se seuraa Hepokalliontien varren linjausta, joissa jokaiselle tontille on yksi liittymä. Uusille tonteille tullaan kulkemaan olevien tonttien kautta. Jos liittymä siirtyy hieman, niin tulee olevan ja käyttämättömäksi jäävän liittymän osa istuttaa ja maisemoida.

HSY

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä (HSY) ei ole huomautettavaa Hepokalliontie 28–32 ja Puuskaniementie 44 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

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 aihepiireittäin

Kulttuuriympäristö ja suojelutavoitteet

Hepokalliontien alue on yhtenäinen v. 1951-52 rakennettu alue, joka käsittää 38 alun perin samanlaista 1 ½-kerroksista taloa. Suunnittelijana arkkitehti Toivo Jäntti. Alue on luokiteltu Helsingin kulttuuriympäristöselvityksessä kulttuurihistoriallisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi.

Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston ”Helsingin jälleenrakennuskauden pientaloalueet-selvityksessä todetaan: ”Alueiden suojelutavoitteista ei tule tinkiä. Alueilla on valtakunnallistakin merkitystä ja arvoa säilyneinä, suomalaisina puutarhakaupunkimaisen omakotiasumisen edustajina.” Lisäksi Hepokalliontien alueen suojelu-arvo on kasvanut huomattavasti. Kaupungin selvityksissä on todettu myös nykyisessä alueen asemakaavassa suojelun lisäämistarvetta. Esitetään, että suojelun osalta hanke on maankäyttö- ja rakennuslain vastainen. Aluetta kohtaan kerrotaan olevan myös kasvavaa kansainvälistä mielenkiintoa.

Tuodaan esiin, että esitetyt suunnitelmat pilaisivat Hepokalliontien rakennusten muodostaman kokonaisuuden yhtenäisen ilmeen maisemassa. Nähdään, että alueen suojelutavoitteet eivät toteutuisi ja arvo romuttuisi sekä alueen luonteelle tärkeä katutilan avautuminen merelle sulkeutuisi. Esitetään, että uusi rakentaminen muodostuisi erittäin hallitsevaksi niin maalta kuin mereltä päin sekä rakennukset Hepokalliontie 28–32 olisivat hallitsevia maisematilassa ja rakennukset olisivat 2-kerroksisina huomattavasti korkeampia kuin alueen vanhat rakennukset. Rakennusten sijoittelu tiheydessään ja ahtaudessaan olisi täysin poikkeavaa vanhaan alueeseen verrattuna.

Kirjoitetaan, että esitetty kaavaratkaisu on vastoin Helsingin strategisia tavoitteita, koska se tuhoaa suojeltavan kulttuurihistoriallisen ja maisemakulttuurin kannalta tärkeän alueen.

Vastine

Rakennussuojelun osalta asemakaavassa on Hepokalliontie 28-32 kohdalla yhdenmukainen kaavamääräys kuin kaikilla Hepokalliontien varren tonteilla eli AO/s: ”Erillispientalojen korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti, paikallishistoriallisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas. Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä leikki- tai oleskelualueina, kulkuteinä eikä pysäköintiin, on istutettava käyttäen myös puita ja pensaita tai pidettävä luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa. Rakennusosalalla saa olla vain yksi rakennus. Tontille saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa auto-suojia tai katoksia enintään 18 m²/ asunto, kuitenkin enintään 20 % asemakaavaan osoitetusta kerrosalasta. Muutostoimenpiteet ja uudet rakennusosat on suunniteltava alueen ominaispiirteisiin ja rakennusten tyyliin sopivalla tavalla. Tontit saa aidata vain istutuksin.”

Uudisrakentaminen on sovitettu olevaan ympäristöön, ja kaavassa on lukuisia määräyksiä linjaamassa uudisrakennusten arkkitehtonista ilmettä ja laatua, sekä ohjaamassa uudisrakentamista ympäristöön ja Hepokalliontien aluekokonaisuuteen mahdollisimman hyvin soveltuiksi.

Uudisrakennukset sijaitsevat alavalla rinteellä matalammalla kuin olemassa olevat rakennukset eli ovat niille alisteisia. Uudisrakennusten

vesikaton ylimmät harjakorkeudet on merkitty kaavaan. Rakennuksissa on oltava harjakatto, jonka kattokaltevuuden tulee olla vähintään 1:2,5 ja korkeintaan 1:1,5, ja rakennusten korkeuksien tulee olla olemassa oleville rakennuksille alisteisia.

Myös rakennusten sijoittelussa on huomioitu näkymät merelle päin Hepokalliontien suunnalta. Katutila avautuu merelle päin vain venevalkamaan johtavan puistotien kohdalla, eikä sekään sulkeudu kokonaan. Yhtä rakennusta lukuun ottamatta muut uudisrakennukset eivät juurikaan tule näkymään Hepokalliontielle.

Tulee myös muistaa, että Hepokalliontien alueen rakennusten kohdalla suuriakin muutoksia on hyväksytty ja siten rakennettu vuosikymmenten aikana. Nämä tehdyt muutokset ovat saaneet Hepokalliontien alueen osittain muistuttamaan verrattain tavanomaista omakotialuetta luonnonkauniilla paikalla.

Maisema, täytöt ja maastoleikkaukset

Muistutetaan, että Hepokalliontien alueen maisemallinen arvo on erityisesti merellisyys. Rakentamisen herkkään rantamaisemaan katsotaan johtavan alueen kasvillisuuden tuhoutumiseen ja tulva-alueen valtaviin täyttöihin, mikä aiheuttaisi suuren maisemavaurion Karpiselän maisematilassa, joka on keskeinen osa Itä-Helsingin kulttuuripuistoa. Lisäksi esitetään rakennettaville tonteille rajoittuvien tonttien tilanteen olevan täysin kohtuuton suurine maastoleikkauksineen tonttien rajoilla. Ajoyhteys ja putkivedot tonttien Hepokalliontie 32-34 rajalla aiheuttaisivat noin 5-6 m korkuisen leikkauksen ja louhinnan, jonka sanotaan tuhoavan komeaa mäntyvaltaista puustoa naapuritonteillakin.

Tuodaan esiin, että esitetty kaavaratkaisu on vastoin Helsingin strategisia tavoitteita, koska suunnittelussa ei ole huomioitu maastonmuotoja ja avokallioita, suunnitelmassa on turhia leikkauksia ja täyttöjä ja luonnonranta tuhoutuu, ja koska suunnitelma osoittaa rakentamista tulva-alueelle tarpeettomasti kestävän rakentamisen vastaisesti.

Vastine

Rakentamiselle tukevan pohjan antaa heti pintakerroksen alla oleva peruskallio. Hepokalliontien alueen rakentaminen sovitetaan maastoon mahdollisimman hyvin, eikä massiivisia täyttöjä ja maastoleikkauksia ole tarvetta tehdä. Kaavassa on merkintä AO-korttelialueilla ”Alueelle rakennettavat pengerrykset ja tukimuurit tulee sovittaa mahdollisimman huomaamattomasti kulttuuriympäristöön ja maisemaan. Tontit saa aidata vain istutuksin.” Ohuessa pintamaassa peruskallion päällä ei tuhoudu merkittävää määrää kasvillisuutta. Yksittäisiä puita joudutaan toki kaatamaan rakentamisen tieltä.

Merellisyys, rannat ja virkistys

Merellisyyden, kulttuuriympäristön, puistojen ja ulkoilureittien sekä kasvillisuudeltaan rikkaiden metsien säilyttämisen todetaan olevan tärkeää

kasvavan asukasmäärän ja yhä kauempaakin tulevien ihmisten virkistyskäytössä. Luonnonrantojen säilyminen on ensiarvoista.

Voimassa olevan Helsingin yleiskaavan mukaisen Itä-Helsingin kulttuuripuiston merkitys kasvaa seudullisesti erittäin tärkeäksi, kun rakentamisen painopiste Helsingissä siirtyy itään päin ja kaupunginosat tiivistyvät. Laajasalo, Tammisalo, Marjaniemi, Itäkeskus, Puotila ja Vuosaari rantaviheralueineen kehystävät tätä merellistä puistoa. Esitetty kaavaratkaisun sanotaan olevan vastoin Helsingin strategisia tavoitteita heikentäen virkistys-, kävely- ja pyöräily-ympäristöä.

Helsingin vihersormet toimivat seudun asukkaiden virkistysreitteinä ja eläimistön kulkureitteinä merenrannan ja sisämaan välillä. Seudullisesti tärkeät kulttuuriympäristöt, kuten Laajasalon itäranta kaikkineen, on säilytettävä virkistysalueena.

Vastine

Kaavassa osoitetaan rakentamista kyseille yksityisomisteisille tonteille, jotka eivät ole tälläkään haavaa julkisessa ulkoilukäytössä, eikä niissä ole etenäkään yhteistä puistoa eikä kasvillisuudeltaan rikasta metsää. Alueen kaavoittaminen rakentamiselle ei aiheuta viheralueen määrän merkittävää vähenemistä suhteessa Laajasalon kokoon, vaan tästä täydennysrakentamisesta huolimatta Laajasalo tulee tulevaisuudessakin säilymään hyvin luonnonläheisenä kaupunginosana. Rakentaminen ei ulotu aivan rantaan saakka. Luonnonrantoja on Jollaksessa vielä runsaasti mukaan lukien Hepokalliontien alueen rannat. Lisäksi aivan alueen välittömässä läheisyydessä sekä sen ympäristössä on yleisiä virkistys- ja viheralueita.

Laajasalo on yksi Helsingin vehreimmistä ja eniten viheraluetta sisältävistä kaupunginosista. Vaikka otetaan huomioon tulevien vuosien täydennysrakentamisen aiheuttama väestönkasvu sekä vähennetään uudisrakentamisen viemät alueet, tulee Laajasalossa tulevaisuudessakin olemaan viheraluetta enemmän kuin Helsingissä keskimäärin. Se tulee säilymään hyvin luonnonläheisenä kaupunginosana. Laajasalossa on noin 25 km rantaviivaa ja siellä tulee säilymään avoimia rantoja ja uimapaikkoja tulevaisuudessakin. Rantoja avataan paremmin yleiseen käyttöön mm. rantareitin avulla Helsingin kaupungin omistamilla alueilla ja ranta-alueita pyritään saamaan paremmin saavutettaviksi rantareitin avulla. Vihersormien ja muiden seudullisten viheralueiden sekä paikallisen viheralueverkoston jatkuvuus turvataan.

Lepakot

Ranta-alue on tärkeä lepakoiden esiintymisalue. Rakentaminen ja puuston poistuminen vaarantaisi lepakot ja muutkin luonto- sekä maisema-arvot.

Vastine

Helsingin luontotietojärjestelmän mukaan asemakaava-alue ei kuulu Laajasalon lepakkoalueisiin. Rakentaminen ei tule estämään lepakoiden lentämistä vesirajassa.

Laajasalon itärannan suunnitteluperiaatteisiin liittyen valmistui lepakkoselvitys marraskuussa 2018: https://www.hel.fi/hel2/ksv/liitteet/2019_kaava/5325_1_lepakkoselvitys_2018.pdf

Havainnot ja selvitys eivät anna aihetta rajoitteisiin tai lisäselvityksiin. Raportissa on hyvin yksityiskohtaisesti käyty läpi viereiset paikallisesti tärkeät lepakkoalueet, ja Puuskaniemen ja kaavoitettavan alueen osalta riittävä on yleiskaavan sinänsä tarkan lepakkoselvityksen tulos, jonka mukaan Saunalahden-Tonttuvuoren arvokas lepakkoalue alkaa vasta venesataman aallonmurtajan tyveltä etelän suuntaan.

Maisema-analyysit

Maisema-analyysijä ei ole esitetty. Suunnitelmia tulisi tarkastella usein alueleikkauksin, joissa näkyisi koko alueen rakennukset ja niiden korkeusasemat ja hahmot. Lisäksi tulisi laatia näkymiä mereltä ja katualueilta, samoin näkymiä muilta tonteilta sekä rannan virkistysalueilta. Ne paljastaisivat suunnitelman täyden sopimattomuuden.

Vastine

Edellinen vaihe oli OAS- ja luonnosvaihe, josta suunnittelu on nyt edennyt asemakaavaehdotusvaiheeseen. Kaavaehdotuksesta on esitetty alueleikkauksia sekä näkymä mereltä käsin, sekä julkisivupiirros mereltä Kärjensivusta Hepokalliontien venevalkamaan.

Viranomaisten oletettu virhe, vuoden 1991 kaavaehdotus ja ympäristöministeriön päätös sekä vaatimus kaavaluonnoksen muuttamiseksi

Esitetään, että Hepokalliontie 28-32 ranta-alueen kauppa ja lohkominen 5.6.1984 perustuu aikanaan viranomaisen virheeseen. Kaikilla Hepokalliontien alueen kiinteistöillä on maarekisteriin merkittynä rasitteena kulkuoikeus rannan kautta venevalkamaan. Lohkomisessa ei virheellisesti aikanaan otettu huomioon voimassa olevia rasitteita. Kulkuyhteys katkesi osalta tonteista.

Muistutetaan, että jättäessään vahvistamatta vastaavan kaavaehdotuksen 8.10.1991 Ympäristöministeriö totesi: *”Tämä virkistysalueyhteys katkeaa nyt mainittujen kolmen tontin kohdalla sekä rivitalotontin kohdalla. Kun kulkuyhteyden aikaansaamista on pidettävä tärkeänä ja kaavassa osoitettua kapeaa yhteyttä Hepokallion katualueelle ei voida pitää seudullista yhteyttä korvaavana, seutukaava ei ole riittävästi tältä osin ohjannut asemakaavoitusta eikä asemakaava myöskään täytä rakennuslain vaatimuksia riittävien virkistysalueiden ja -yhteyksien osoittamiseksi. Uusia rakennuksia tieltä katsottuna toisten rakennusten taakse ei voida pitää virkistysalueiden merkityksen eikä myöskään rakentamisen kannalta perusteltuna.”*

Tuodaan esiin, että ranta-alue on aikanaan muodostettu asukkaiden yhteiseksi virkistysalueeksi ja tonteilla on rasite siellä kulkuun. Viitataan ympäristöministeriön 8.10.1991 lausumaan: ”Asemakaavassa on Hepokalliontien varteen jo 1950-luvulla muodostunut pientaloasutus osoitettu pääasiassa siten, että tonttien ja rannan välinen alue on merkitty virkistysalueeksi rannan suuntaista kulkuyhteyttä varten ja ranta-alueiden suuren virkistyksellisen merkityksen ja maiseman vuoksi.”

Kysytään, että vaikka jo v. 1991 Ympäristöministeriö päätti em. tavalla, miten v. 2019, kun asukasmäärät ovat kasvaneet, virkistysalueet vähentyneet ja virkistysalueiden käyttö ja tarve on kasvanut huomattavasti, voidaan esittää, ettei ole virkistysalue- ja viheryhteystarvetta?

Vaaditaan kaavaehdotusta muutettavaksi siten, että rantatontit muutetaan takaisin asukkaiden yhteiseksi virkistysalueeksi ja alueelle luodaan viheryhteys. Vaaditaan, että tilanne tulee ratkaista lunastamalla aikoinaan viranomaisen virheen vuoksi muodostetut rantatontit Hepokalliontie 28–32:lla takaisin alueen alkuperäiseen tarkoitukseensa asukkaiden yhteiseksi virkistysalueeksi. Näin Länsi- ja Itä-Jollaksen virkistysalueita yhdistävä Helsingin rantareitti ehdotetaan kulkemaan Hepokalliontie 28–32 kautta sekä 1999 muodostetun tontin 49229/19 pohjoispuolelta Puuskaniementielle.

Vastine

Mielipiteessä mainitaan Hepokalliontie 28–32 kaupan ja lohkomisen perustuneen 1984 viranomaisen tekemään virheeseen. Mielipiteessä ei perustella tarkemmin, mihin kyseinen oletettu virhe perustuu, eikä tästä ole myöskään mainintaa v. 1991 ympäristöministeriön kaavapäätöksessä. Tästä johtuen ei vastineessa pystytä ottamaan kantaa kyseiseen oletettuun virheeseen.

Hepokalliontie 28–32 rantatonttien luovutus- ja lohkomisprosessi:

Vuonna 1949 Teljän Tehtaat Oy ostavat ”Koti Kontu” -nimisen tilan. Myöhemmin Puutalo Oy ostaa kyseisestä tilasta 8 hehtaarin alueen, palstoittaa ja myy tontit rakentajille.

1952–54 rakennetaan Hepokalliontielle ja Puuskaniementielle yhteensä 39 Puutalo Oy valmistamaa elementtitaloa.

1956 Teljän tehtaat sulautuvat yhtiökokouksen päätöksellä 6.6.1956 osaksi Rauma-Repola Oy:tä. 1959 Hepokalliontie 28–32 omistajat saavat vuokrata Rauma-Repola Oy:ltä tonttiansa kohdalla olevan ranta-alueen, jonka he jakavat keskinäisellä sopimuksella kolmeen osaan.

1963 vahvistetaan Helsingin kaupungin rakennusjärjestys.

3.3.1964 Hepokalliontie 28–32 omistajat saavat ostaa Rauma-Repola Oy:ltä aiemmin vuokratun ranta-alueen. Keskinäisellä sopimuksella

ranta-alue jaetaan kolmeen osaan. Kiinnitykselle ei saada vielä vahvistusta.

1968 kaavaluonnoksessa on 1950-luvulla muodostetun omakotitaloalueen ranta-alue merkitty viheralueeksi ja alueelle on esitetty kaupungin omistamien alueiden kautta ohjeellinen ulkoilureitti kulkemaan rantoja myötäillen nyt asemakaavoitettavien tonttien rantaa myötäillen Puuskaniementien päähän ja tästä eteenpäin.

1972 kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy Laajasalon kaavarungon.

21.8.1975 vahvistetaan Hepokalliontie 28–32 määräalaa koskevan v. 1964 tehdyn kaupan kiinnitys.

12.5.1982 Helsingin Kaupunki ja Rauma-Repola Oy allekirjoittavat Hepokalliontie 28–32 rantoja koskevan luovutussopimuksen. Sopimuspuolet vastaavat, että luovutettuja alueita ei rasita mikään kiinnitys, velvoite tai sitoumus.

1982 Kaavarunko tarkistetaan Keski- ja Itä-Jollaksen osalta.

5.6.1984 suoritetaan Hepokalliontie 28–32 ranta-alueiden lohkominen. Lohkomisessa otetaan huomioon se, että luovutettuja alueita ei rasita mikään kiinnitys, velvoite tai sitoumus. Hepokalliontie 28–32 ranta-alueet siirtyvät yksityisomistukseen.

1984 Laajasalossa ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Hepokallion venevalkamaan johtava ohjeellista kulkuyhteyttä Hepokalliontien rannan suuntaiselle virkistysalueelle ja venevalkamaan ei poisteta v. 1984 Hepokalliontie 28–32 ranta-alueiden lohkomisen yhteydessä, vaan kaikilla Hepokalliontien tonteilla on kulkuyhteys Helsingin kaupungin omistamalle ranta-alueelle. Hepokalliontie 32 kohdalla ranta-alueelta on 13,5 m nousu Puuskaniementien varren viheralueelle, ja näin ollen tälle kohtaa ei luontevasti muodostu v. 1968 kaavaluonnoksessa esitettyä ohjeellista polkua venevalkamasta Puuskaniementie 42 tontin vierestä Puuskaniementielle, vaan viheralueelle ja venevalkamaan kuljetaan Hepokalliontie 28 länsipuolelta.

Vuonna 1991 vahvistetussa asemakaavasta 9240 jätetään vahvistamatta nyt asemakaavoitettavat palstat, koska katsotaan, että seutukaava ei ole riittävästi tältä osin ohjannut asemakaavoitusta eikä asemakaavan myöskään katsota täyttävän rakennuslain vaatimuksia riittävien virkistysalueiden ja -yhteyksien osoittamiseksi.

Vuonna 1999 tontin 49229/10 (Puuskaniementie 42) pääkiinteistön 1:789 omistaja hakee lainhuudatuksen alueeseen 1:1072 (1:1072-M601), joka oli osa kaupungin omistamaa yhteyttä Puuskaniementien päästä ranta-alueelle. Näin syntynyt tontti 49229/19 (Puuskaniementie

42) merkitään kiinteistörekisteriin. Tontit 49229/1–3 ja 11 (Puuskaniementie 44) sekä 49229/19 (Puuskaniementie 42), joille ohjeellinen jalankulku ja pyörätie oli esitetty, siirtyvät nyt yksityisomistukseen Helsingin kaupungin luovuttua viimeisestä omistamastaan alueesta, joka mahdollistaisi ohjeellisen ulkoilureitin jatkumisen Puuskaniementien kautta Jollaksen itärannikon virkistysalueille. Käytännössä tämä tarkoittaa, että poistetaan mahdollisuus ympäristöministeriön Hepokalliontie 28–32 rantatonteille ehdottamasta ja kaupungin alueen kautta kulkevan ohjeellisen jalankulku-pyörätien jatkumisesta Puuskaniementielle liittämällä tähän mahdollistava ja yhdistävä kaupungin alue naapuritontteihin 42992/10 (Puuskaniementie 42) ja palstaan Puuskaniementie 44.

Hepokalliontien länsiranta on Helsingin kaupungin virkistysaluetta (VL) Hepokallion venevalkamaan saakka. Kaikilla Hepokalliontien tonteilla, lukuun ottamatta Hepokalliontie 28–32 tontteja, on rasite Helsingin kaupungin ranta-alueelle venevalkamaan ja kulkuyhteyttä varten tarvittavaan alueeseen (91-412-1-1072).

Nykyisessä maarekisterissä ei ole merkintää kulkuoikeusrasitteesta Hepokalliontie 28, 30 ja 32:n rantojen kautta venevalkamaan.

Yleiskaava 2016:ssa osoitettu ohjeellinen Helsingin rantareitti ei ole linjattu rantaa pitkin Puuskaniementielle, vaan on merkitty jatkuvaksi Helsingin kaupungin omistamalta ranta-alueelta venevalkaman vierestä Hepokalliontien katualueelle pitkin mainittua reittiä. Kyseisen rantareitin linjaus on osoitettu samoin myös Jollaksen suunnitteluperiaatteissa (11.6.2019) sekä Laajasalon itärannan suunnitteluperiaatteissa (4.2.2020)

Hepokallion venevalkaman ja Puuskaniementie 44:ssä sijaitsevan rivitalon väliin jää nyt noin 78 metriä pohjoisrantaa. Vaikka rantareitti linjattaisiin tästä, ei se johtaisi eteenpäin rantaa pitkin, vaan kääntyisi viimeistään Puuskaniementie 44 rajalla kohti Hepokalliontietä.

Mielipiteessä esitetty vaatimus tarkoittaisi, että Helsingin kaupunki lunastaisi maata virkistysalueeksi käsittäen osan v.1999 kiinteistörekisteriin merkitystä tontista 49229/19 ja rantapalstat Hepokalliontie 28–32:ssa.

Helsingin kaupunki katsoo, että reitin linjaus nykyistä jalankululle ja pyöräilylle varattua reittiä (pp/h) pitkin edelleen Hepokalliontielle on edelleen toimiva. Tonttien 49229/1–3 ja osan tontista 49229/19 (Puuskaniementie 42) takaisin lunastaminen Helsingin kaupungille virkistysalueeksi sekä rantojen kautta kulkeva Helsingin Länsi- ja Itä-Jollaksen virkistysalueita yhdistävän ohjeellisen Helsingin rantareitin siirtäminen mainituille tonteille Hepokalliontieltä ei ole tarkoituksenmukaista eikä kaupungin periaatteiden mukaista varsinkaan mahdolliseen hyötyyn suhteutettuna eikä riittävien virkistysalueiden ja -yhteyksien osoittamiseksi. Myöskään maasto-olosuhteet huomioiden tämä ei ole mielekästä. Jollakseen ja laajemmin Laajasaloon on kaavoitettu ja osittain

myös jo rakennettu pitkät rantareitit, yhteensä noin 20 km. Reitin puuttuminen kaava-alueen kohdalta ei heikennä kävely- ja virkistysmahdollisuuksia meren äärellä.

Oikeudenmukainen ja tasapuolinen kohtelu

Nyt esitetty kaavahanke on vastoin alueen maanomistajien tasapuolista ja oikeudenmukaista kohtelua sekä vastoin yleistä etua.

Vastine

Mielipiteestä ei käy tarkalleen ilmi, millä tavoin esittäjä kokee hankkeen olevan vastoin maanomistajien tasapuolista kohtelua sekä yleistä etua. Hepokalliontien varren AO/s-tonteilla on sama rakennusoikeus ja määräys kuin muilla kadun varren tonteilla, ja Hepokalliontien alueen rannan tonttien sekä Puuskaniementie 44 suunnittelu on yleiskaava 2016 mukaista.

Puuskaniementie 44

Muistutetaan, että Hepokallion aluekokonaisuuteen ja suojelukohteiden piiriin kuuluu oleellisena osana myös Puuskaniementiellä sijaitsevat 50-luvun Jollas-tyyppitalon mukaiset rintamamiestalot, numerot 38, 40 ja 42. Kyseiset kolme kiinteistöä sijaitsevat alueen korkeimmalla kohdalla ja ovat oleellinen osa Hepokalliontien asuinaluetta ja maisemaa. Alueen kulttuurihistorialliseen arvoon kuuluu alueelle tyypillisen puurakentamisen ilmeen lisäksi asuinympäristö sisältäen pihapiirit puutarhoineen.

Vastustetaan asemakaavan muutosta, koska se turmelee alueen arvokkaan historian muuttamalla alueen yleisilmeen uudisrakentamisen myötä. Vastustetaan suunnitelmaa myös syystä, että suunnitellut uudisrakennukset eivät kykene noudattamaan alueen arkkitehtonista ilmettä varsinkaan Puuskaniementie 44 kohdalla, jossa suunnitellut tonttialueet ja asuinympäristöt on mahdutettu pienelle pinta-alalle toisin kuin alueen muu rakennuskanta. Lisäksi suunnitellut rakennuskorkeudet ja ylittävät alueen yleisen rakennusilmeen muuttaen oleellisesti maisemaa niin Puuskaniementien kuin Hepokalliontien suunnalta. Asemakaavan muutossuunnitelma ei edistä alueen arvokkaiden piirteiden säilymistä vaan se turmelee sen peruuttamattomasti.

Koetaan, että idyllisen asuinympäristön rauha on poikkeuksellinen Helsingin alueella. Asemakaavassa oleva tonttien koko, rakennusten väljyys ja niiden suoma oma rauha ja yksityisyys olivat oleellisia tekijöitä ostopäätöksessä. Näillä on myös merkittävä vaikutus naapuriasuinkiinteistön arvoon. Koetaan, että se toteutuessaan tällaisena suunnitelma alentaa naapurikiinteistön arvoa merkittävästi, ja turmelee pysyvästi ja peruuttamattomasti lähes 70 vuotta säilyneen arvokkaan ja pääkaupunkiseudulla harvinaisen asuinympäristön.

Naapurikiinteistön ikkunat suuntautuvat pääosin Puuskaniementie 44 suuntaan. Tonttien välinen korkeusero ja rakennusten etäisyys estävät

kuitenkin suoran näkymän huoneistoihin sisälle, mutta pientaloista avautuisi myös suora näköyhteys naapuritalon asuintiloihin.

Puuskaniementie 44:n viitesuunnitelmien mukainen tilanne aiheuttaisi kohtuuttoman tilanteen tontille Puuskaniementie 42. Tontin rajaa pitkin tapahtuva leikkaus ja louhinta ei ole sallittua vaan rajalla maasto on säilytettävä ennallaan. Puuskaniementie 44 lisärakentamisen tulee jättää selvä suoja-alue Hepokalliontien alueen tontteja vasten. Taitavalla suunnittelulla siihen olisi löydettävissä ratkaisu. Suojeltavaan alueeseen lähes kiinni tuotu rakentaminen ei toteuta alueen suojelun tavoitteita. Puuskaniementien 44:n lisärakentaminen on mahdollista toisenlaisella ratkaisulla, joka on esitetty liitteessä olevassa kuvassa.

Puuskaniementie 44:n suunnitelmaan piirretyt pientalot ovat muuhun rakennuskantaan nähden poikkeuksellisen korkeat eikä niitä sellaiseen voida mitenkään suunnitella samankaltaisen arkkitehtonisen ilmeen mukaan. Pientalot on suunniteltu liian pienelle pinta-alalle ja ne peittäisivät naapurikiinteistöstä avautuvan maiseman täysin. Vaikka rakennussäädösten mukaan kiinteistön saa rakentaa 4 m etäisyydelle naapurin tontista, tulisivat nämä rakennukset aivan liian lähelle naapurikiinteistöä ja toisivat alueelle ahtaan asumisen ilmeen, kun tarkastellaan alueen muuta rakennuskantaa ja etäisyyksiä toisistaan.

Toivotaan vakavasti harkittavan, että onko Puuskaniementie 44 asemakaava hyväksi alueen arvokkaille piirteille.

Vastine

Asemakaavaehdotuksessa suunnitelma on muuttunut Puuskaniementie 44:n osalta OAS:in yhteydessä olleesta asemakaavaluonnoksessa esitetystä suunnitelmasta. Rivitalo on asemakaavaehdotuksessa 2-kerroksinen aiemmin esitetyn 3-kerroksisen sijaan, ja rakennusmassa on 3/7 lyhyempi, jolloin se ei asetu Puuskaniementie 42:n päänäköymien eteen. Katonharjan maksimikorkeus on määrätty kaavassa +16,5. Puuskaniementie 38, 40 ja 42 kolme kiinteistöä jäävät edelleen pääosaan Hepokalliontien asuinalueella ja maisemassa tällä kohtaa sijaiten alueen korkeimmalla kohdalla.

Hepokalliontien alueen esiin tuotujen seikkojen osalta on vastattu kohdassa ”Kulttuuriympäristö ja suojelutavoitteet”

Yhteenveto asukastilaisuudesta 14.11.2019

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja sen ohessa olevasta kaavaluonnoksesta ja viitesuunnitelmista keskusteltiin Hotelli Jollas 89:ssä 14.11.2019. Tilaisuuteen osallistui arviolta n. 50 asukasta.

Suunnitelman sisällöstä käytiin monipuolista keskustelua. Erityisesti keskusteltiin rakentamisen määrästä ja tavasta sekä näkymistä niin

yleisesti kuin merelle ja mereltä uudisrakentamisen muuttaessa tilannetta alueella, sekä uudisrakentamisen määrää, korkeuksia ja ilmettä suhteessa olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön.