



29.05.2024

Asia/7

## § 113

### Laajasalon Jollaksen ja Hevossalmen suojeltavat huvilat, asemakaavan muutos (nro 12810)

HEL 2021-007610 T 10 03 03

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 49. kaupunginosan (Laajasalo, Hevossalmi, Jollas) korttelia 49134, kortteleita 49154–49156, korttelia 49206, korttelin 49120 tonttia 2, korttelin 49124 tonttia 18, korttelin 49126 tonttia 5, korttelin 49133 tontteja 4 ja 7, korttelin 49151 tonttia 3, korttelin 49153 tonttia 4, korttelin 49157 tontteja 1–9, korttelin 49159 tonttia 3, korttelin 49160 tonttia 10, korttelin 49165 tontteja 11 ja 14, korttelin 49247 tonttia 7, korttelin 49265 tonttia 4, korttelin 49266 tonttia 5, yleisten rakennusten korttelialueita, loma- ja virkistyspalveluiden korttelialuetta, lomakäyttöön tarkoitettua aluetta, lähivirkistysalueita ja venevalkama-alueita (muodostuu uudet korttelit 49451–49456) 19.3.2024 päivätyn piirustuksen nro 12810 (osat 1-5) mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12810 kartta, osa 1/5, päivätty 19.3.2024
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12810 kartta, osa 2/5, päivätty 19.3.2024
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12810 kartta, osa 3/5, päivätty 19.3.2024
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12810 kartta, osa 4/5, päivätty 19.3.2024
- 5 Asemakaavan muutoksen nro 12810 kartta, osa 5/5, päivätty 19.3.2024
- 6 Asemakaavan muutoksen nro 12810 selostus, päivätty 19.3.2024, päivitetty Kylk:n 19.3.2024 päätöksen mukaiseksi
- 7 Vuorovaikutusraportti 19.3.2024 ja asukastilaisuuden muistio 8.12.2022
- 8 Osa päätöshistoriaa
- 9 Muistutus
- 10 Muistutus, täydennys, Korkeakoski Matti, 8.12.2023
- 11 Havainnekuva 19.3.2024

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

#### Otteet



**Ote**

Helen Oy  
Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -  
kuntayhtymä HSY  
Museovirasto, kulttuuriympäristön suojelu  
Puolustusvoimat

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5  
Liite 6  
Liite 7  
Liite 8

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijän perustelut**

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee eräitä Jollaksen ja Hevossalmen kiinteistöjä. Kaavaratkaisu mahdollistaa sen, että kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten säilyminen turvataan suojelemalla ne asemakaavalla. Kaavaratkaisu on tehty, koska Jollaksen alue on voimakkaassa muutoksessa ja alueen vanhempi rakennuskanta on alkanut korvautua uudisrakennuksilla ilman, että rakennussuojelukykyä alueella on arvioitu kattavasti. Valtaosa alueen rakennuksista on rakentunut 1990-luvulla tai myöhemmin. Alueen asemakaavojen rakennusten suojeluun tähtäävät määräykset ovat vanhentuneita tai puutteellisia, minkä vuoksi alueen asemakaavoitus on tullut ajankohtaiseksi.

Tavoitteena on, että alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten suojelu- ja muut asemakaavamerkinnot ajantasaistetaan. Lisäksi tarkistetaan eräiden kaupungin omistamien rakennusten ja kiinteistöjen osalta asemakaavamerkintöjen ajantasaisuus.



Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että uudet suojelumerkinnot kohdistuvat rakennuksiin, joilla on erityistä kaupunkikuvallista, kulttuurihistoriallista tai rakennustaiteellista merkitystä.

Kaavaratkaisulla syntyy vähäisesti uutta asuntokerrosalaa yhden tontin osalta, mutta pääosin kaava koskee vain olemassa olevia rakennuksia. Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus tonteilla säilyy.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi A4 (korttelitehokkuus pääasiassa alle 0,4) sekä virkistys- ja viheralueeksi. Yleiskaavan mukaan Santahaminan ampumatoiminnan melualue tulee ottaa huomioon Uudenmaan maakuntakaavan mukaisena. Helsingin maanalaisen yleiskaavan 2021 mukaan alueelle ei kohdistu kaavamerkintöjä. Nyt laadittu kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista uudistamalla olemassa olevaa rakennettua ympäristöä kestävästi huomioiden alueen erityispiirteet.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Jollaksen suunnitteluperiaatteet 11.6.2019.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Jollaksen ja Hevossalmen alue on pääasiallisesti pientalovaltaista asuinalueita, jonka asemakaavat ovat pääosin 1970 - 1990-luvuilta. Valtaosa alueen rakennuksista on rakentunut 1990-luvulla tai myöhemmin, mutta alueella on myös jonkin verran vanhempaa rakennuskantaa. Kaavamuutoksen kohteena olevat rakennukset on rakennettu pääosin ennen 1960-lukua, lukuun ottamatta 1980-luvulla rakennettua Laitatuulenkaaren pientalokokonaisuutta. Osa kaavamuutoksen kohteena olevasta vanhemmasta rakennuskannasta on suojeltu jo aiemmissa asemakaavoissa.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1977- 2010), ja niissä alue on merkitty asuinrakennusten, asuin- ja erillispientalojen tai kytkettyjen pientalojen, yleisten rakennusten sekä loma- ja virkistyspalvelujen korttelialueiksi ja lähivirkistysalueeksi.

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat pääosin yksityisomistuksessa lukuun ottamatta Laitatuulenkaaren pientalotontteja ja muutamaa muuta kiinteistöä, jotka omistaa kaupunki. Lisäksi kaupunki omistaa pääosin vir-



kistysalueet, joita asemakaava koskee. Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

#### Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kaupunginmuseo

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kulttuuriympäristöön ja vesihuoltoon. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että suojelumerkintöjä on tarkennettu ja olemassa olevat vesihuoltolinjat on huomioitu kaavaratkaisussa.

#### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat suojelumerkintöihin, Villa Salmelaan, Villa Svalvikiin, kaavakarttamerkintöihin, rakennusjärjestykseen ja lintuihin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että suojelumerkintöjä on tarkistettu ja tarkennettu, Villa Svalvikiin on sallittu asumista välttämätöntä kiinteistöhuoltoa varten, kerrosalamerkintöjä on tarkistettu ja lisäksi laajennettu kaava-alueita.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 7 kpl.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 9.11.–8.12.2023, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Kaavaeh-



dotuksen nähtäville asettamisesta on lähetetty kirje ulkokuntalaiselle maanomistajalle.

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat Villa Salmelan tonttiin ja sitä ympäröivään Regina von Emmeritzin puistoon.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin Sähköverkko Oy
- HSY
- Museovirasto
- ELY-keskus
- kaupunginmuseo
- Vanhusneuvosto
- Puolustusvoimat

Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat yhdyskuntatekniseen huoltoon, kulttuuriympäristöön, omistajien yhdenvertaiseen kohteluun ja Santahaminan ampumatoiminnan melualueeseen. Helsingin Sähköverkko Oy, Museovirasto ja kaupunginmuseo ilmoittivat lausunnoissaan, ettei niillä ole huomautettavaa asemakaavamuutosehdotukseen.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

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

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot



Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12810 kartta, osa 1/5, päivätty 19.3.2024
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12810 kartta, osa 2/5, päivätty 19.3.2024
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12810 kartta, osa 3/5, päivätty 19.3.2024
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12810 kartta, osa 4/5, päivätty 19.3.2024
- 5 Asemakaavan muutoksen nro 12810 kartta, osa 5/5, päivätty 19.3.2024
- 6 Asemakaavan muutoksen nro 12810 selostus, päivätty 19.3.2024, päivitetty Kylk:n 19.3.2024 päätöksen mukaiseksi
- 7 Vuorovaikutusraportti 19.3.2024 ja asukastilaisuuden muistio 8.12.2022
- 8 Osa päätöshistoriaa
- 9 Muistutus
- 10 Muistutus, täydennys, Korkeakoski Matti, 8.12.2023
- 11 Havainnekuva 19.3.2024

## Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Kvaliite suojelukohteista 26.1.2024
- 4 Tehdyt muutokset

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Otteet

### Ote

Helen Oy  
Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -  
kuntayhtymä HSY  
Museovirasto, kulttuuriympäristön suojelu  
Puolustusvoimat

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4



29.05.2024

Asia/7

Liite 5  
Liite 6  
Liite 7  
Liite 8

## Tiedoksi

Asemakaavoitus  
Kaupunginmuseo  
Kaupunkiympäristölautakunta  
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 20.05.2024 § 298

HEL 2021-007610 T 10 03 03

### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 49. kaupunginosan (Laajasalo, Hevosalmi, Jollas) korttelia 49134, kortteleita 49154–49156, korttelia 49206, korttelin 49120 tonttia 2, korttelin 49124 tonttia 18, korttelin 49126 tonttia 5, korttelin 49133 tontteja 4 ja 7, korttelin 49151 tonttia 3, korttelin 49153 tonttia 4, korttelin 49157 tontteja 1–9, korttelin 49159 tonttia 3, korttelin 49160 tonttia 10, korttelin 49165 tontteja 11 ja 14, korttelin 49247 tonttia 7, korttelin 49265 tonttia 4, korttelin 49266 tonttia 5, yleisten rakennusten korttelialueita, loma- ja virkistyspalveluiden korttelialuetta, lomakäyttöön tarkoitettua aluetta, lähivirkistysalueita ja venevalkama-alueita (muodostuu uudet korttelit 49451–49456) 19.3.2024 päivätyn piirustuksen nro 12810 (osat 1-5) mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Jukka-Pekka Ujula

### Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 19.03.2024 § 166

HEL 2021-007610 T 10 03 03

### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

### Puhelin

+358 9 310 1641

### Y-tunnus

0201256-6



29.05.2024

Asia/7

Hankenumero 4387\_5

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 19.3.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12810, osat 1–5, (liitteet nrot 3–7) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 49. kaupunginosan (Laajasalo, Hevossalmi, Jollas) korttelia 49134, kortteleita 49154–49156, korttelia 49206, korttelin 49120 tonttia 2, korttelin 49124 tonttia 18, korttelin 49126 tonttia 5, korttelin 49133 tontteja 4 ja 7, korttelin 49151 tonttia 3, korttelin 49153 tonttia 4, korttelin 49157 tontteja 1–9, korttelin 49159 tonttia 3, korttelin 49160 tonttia 10, korttelin 49165 tontteja 11 ja 14, korttelin 49247 tonttia 7, korttelin 49265 tonttia 4, korttelin 49266 tonttia 5, yleisten rakennusten korttelialueita, loma- ja virkistyspalveluiden korttelialuetta, lomakäyttöön tarkoitettua aluetta, lähivirkistysalueita ja venevalkama-alueita (muodostuu uudet korttelit 49451–49456).

Lisäksi lautakunta päätti

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

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2021-007610>

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

## Käsittely

19.03.2024 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavina oli arkkitehti Leena Holmila. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

## Lisätiedot

Leena Holmila, arkkitehti, puhelin: 09 310 42111





29.05.2024

leena.holmila(a)hel.fi  
Janne Antila, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 09 310 20355  
janne.antila(a)hel.fi  
Sofia Kangas, maisema-arkkitehti, maisemasuunnittelu, puhelin: 09 310 42159  
sofia.kangas(a)hel.fi  
Sakari Mentu, arkkitehti, suojeluasiat, puhelin: 09 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimit-  
tauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 18.10.2023 § 61

HEL 2021-007610 T 10 03 03

### Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä  
Asemakaavan 12810 pohjakartan hyväksyminen kaupunginosassa 49  
Laajasalo  
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n  
asettamat vaatimukset.

### Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittaus-  
palvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12810  
Kaupunginosa: 49 Laajasalo  
Kartoituksen työnumero: 42/2023 osat: 1-5/5  
Pohjakartta valmistunut: 27.9.2023, 28.9.2023  
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25  
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n  
asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden  
asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön  
16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten  
valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -  
palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot  
-yksikön päällikölle.

### Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 09 310 31911  
merja.kyyro(a)hel.fi  
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883  
timo.tolkki(a)hel.fi