

Vuorovaikutusraportti

Jollaksen ja Hevossalmen suojeltavat pientalot, asemakaavan muutos

Päiväty 9.11.2023, täydennetty 19.3.2024

Diaarinumero HEL 2021-007610

Hankenumero 4387_5

Asemakaavakartta nro 12810



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus.

Vuorovaikutusraportin sisältö

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin. Vuorovaikutusraporttia täydennetään kaavaprosessin edetessä.

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

Liite

Asukastilaisuuden 8.12.2022 muistio

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 kaupungin aloitteesta
- suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 31.10.–18.11.2022, asukastilaisuus 2.11.2022 ja 8.12.2022 verkossa
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin uutiset-lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunki ympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Ehdotus

- kaavaehdotus julkisesti nähtävillä 9.11.-8.12.2023
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle 2024
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta



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.

Yhteenvetot esitetystä huomautuksista ja vastineet niihin

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 31.10.–18.11.2022

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

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.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- kaupunginmuseo

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Kulttuuriympäristö

Syksyllä 2020 laaditun täydentävän rakennusinventoinnin johtopäätökset ovat kohdentuneet hyvin kaavaluonnokseen.

Vastine

Suojelumerkintöjä on tarkennettu kaavaehdotukseen. Joidenkin rakennusten osalta on muutettu tai poistettu sr-merkintöjä.

Vesihuolto

Olemassa olevat vesihuoltolinjat tulee ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa.

Vastine

Olemassa olevat vesihuoltolinjat on huomioitu osoittamalla asemakaavakartalla tarvittavilta osin johtokujamerkintöjä tonttien ja lähivirkistysalueiden poikki kulkeville yleisille vesihuoltolinjoille.

Yhteenveto mielipiteistä

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 välttämättömä kiinteistöhuoltoa varten, kerrosalamerkintöjä on tarkistettu ja lisäksi laajennettu kaava-alueita.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 7 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Suojelumerkinnät

Kolme mielipiteen jättäjää vastustaa kaavaluonnoksessa omistamilleen rakennuksille kohdistettuja suojelumerkintöjä. Myös voimassa olevaa rakennuskieltoa vastustetaan. Suojelumerkintöjä esitetään poistettavaksi tonttien 49151/3, 49134/7 ja 49165/14 osalta. Suojelumerkinnän poistamista perustellaan mm. rakennusten korjausvelalla ja korjaamisen teknisellä haastavuudella. Rakennusten energiatehokkuus ei myöskään vastaa nykypäivää. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan suojelumääräysten tulee olla maanomistajille kohtuullisia (MRL 7:57.2 §).

Tontin 49134/7 osalta koetaan suojelu epäoikeudenmukaisena myös siksi, että asunto-osakeyhtiön toinen omistajaosapuoli on aiemmin saanut rakentaa tontille paritalon. Tarkoituksena on ollut vastaavasti mahdollistaa jälkipolvelle rakennettavaksi tontin toiselle osalle nyt suojeltavaksi esitetyn rakennuksen tilalle uudisrakennus.

Tontin 49165/14 osalta todetaan rakennusta laajennetun vuonna 1992, jonka yhteydessä uusittiin myös ikkunoita. Alkuperäisestä rakenteesta todetaan olevan jäljellä rakennuksen runko sekä kadunpuoleinen julkisivu. Sisäpihan muoto on muuttunut laajennusosien myötä. Rakennus ympäristöineen ei vastaa sen alkuperäistä kuntoa eikä muodosta autenttista kokonaisuutta. Suojelumääräystä ei koeta kohtuullisena, sillä nykyinen rakennus sijaitsee tontin keskellä, eikä jäljellä olevaa rakennusoikeutta pystytä käyttämään järkevästi purkamatta rakennusta. Maanomistajille aiheutuisi tästä merkittävää haittaa arvokkaalla alueella menetetyn rakennusoikeuden käyttämättä jättämisen vuoksi, joka kaupungin tulee korvata kaavamuutoksen toteutuessa. Jos suojelu koskee koko kiinteistöä, olisi rakennusoikeuden käyttäminen tällöinkin mahdollista kaatamalla puustoa ja muokkaamalla kiinteistön miljöötä. Rakennus ei myöskään tyyllisesti sovi alueen kolmen erämaa- ja ateljeerakennusten ryhmään sen ollessa lautaverhoiltu, kahden muun ollessa hirsipintaisia. Rakennusryhmän tasa-arvoinen kohtelu ei myöskään toteudu, mikäli muiden kiinteistöjen rakennusoikeus on käytetty tai jäljellä oleva rakennusoikeus on järkevästi käytettävissä.

Vastine

Esitetyt suojelumääräykset perustuvat syksyllä 2020 tehtyyn rakennushistorialliseen inventointiin ja siinä tunnistettuihin kulttuuriympäristön arvoihin. Korjausvelka tai korjaamisen haastavuus ei ole peruste olla suojelematta. MRL:n mukaan rakennuksen omistajalla on velvollisuus ylläpitää omistamaansa rakennusta. Kaavaluonnoksessa tonttia 49151/7 ja 49165/14 koskee sr-2-suojelumerkintä, tonttia 49134/7 koskee sr-3-suojelumerkintä. Määräyksiä on tarkistettu kaavaehdotuk-

sessä siten, että 49165/14 tontin rakennuksen suojelumääräys on muutettu sr-3-merkinnäksi. Rakennus sijaitsee kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla, mutta rakennusta on muutettu 1990-luvulla melko laajasti. Suojelumääräyksiä ei voida pitää kohtuuttomana.

Tontilla 49134/7 2000-luvun alkupuolella toteutettu asuinrakennuksen alta ei ole purettu rakennusta, joten lähtötilanne uudisrakentamiselle on ollut eri: tonttia on täydennysrakennettu olemassa oleva rakentaminen säilyttäen. Suojeltavaksi esitetty huvilarakennus sijaitsee näkyvällä paikalla maisemassa, ja rakennus on varsin hyvin säilyttänyt vanhat huvilamaiset piirteensä.

Tontilla 49165/14 suojeltava rakennus sijaitsee tontilla lähellä Kuunarietä siten, että tontille on mahdollista sijoittaa myös uudisrakennus jäljellä olevan rakennusoikeuden puitteissa. Olemassa olevan rakennuksen suojelu ei estä jäljellä olevan rakennusoikeuden käyttämistä. Suojelu ei koske tontilla sijaitsevaa sauna- tai vajarakennusta.

Villa Salmela

Villa Salmelaan kohdistuvia suojelumerkintöjä pidetään hyvänä. Nykyisten vuokralaiset toimivat piittaamattomasti, asemakaava merkintöjen ja -määräyksien tulee olla niin selkeitä, että tulevaisuudessa tontilla ei voida toimia asemakaavan tarkoituksen vastaisesti. Tontille tehdyt täytöt leirintäalueeseen liittyen tulee poistaa eikä leirintäalueen rakennelmia saa merkitä kaavaan. Tonttia koskevia kaavamääräyksiä tulee täsmentää kulttuuri- ja maisema-arvoihin liittyen. Tontille tulee ulottaa huvilakulttuuria koskeva s-1 asemakaavamerkintä, joka koskee koko Meri-Perttilän polun etelärantaa. Tontin aitaaminen tulee kieltää ja talousrakennuksen osalta tulee kieltää asuminen ja yöpyminen. Tontilla oleva kaivo tulee suojella. Tontin länsipuolella sijaitsevan VP-alueen rajausta tulee leventää siten, että VP-alueen itäpuolen rajalinjaa siirretään idemmäksi pohjoisosastaan n. 11–12 m ja eteläosastaan n. 8–9 m. Siirron myötä huvila-aikaiset muurirakennelmat ja maaston luontaiset rajat tontille sijaitsevat VP-alueella.

Vastine

Suojelumerkintöjä on tarkennettu edelleen kaavaehdotuksessa muun muassa huvilaympäristön puutarhakulttuuriarvojen osalta. Kaavaehdotus ei salli tontin tai puistoalueen käyttöä leirintäaluetyyppiseen majointustoimintaan. Talousrakennukset on merkitty talousrakennuksiksi. Tontin aitaaminen on kaavamääräyksellä kielletty, mutta kaivon suojelu ei ole tarkoituksenmukaista. Korttelialuerajaus on tehty ympäristöhistoriallisen selvityksen perusteella.

Villa Svalvik

Ranta-alue suunnitellaan muutettavan Y-korttelialueesta lähivirkistysalueeksi (VL/s). Ranta-alue on nykyisin Ahtola-kulttuurisäätiön hallin-

nassa, mutta läpikulku ja rannan käyttö on sallittu myös muille. Rantaan liittyvää saunaa vuokrataan ja sen käyttö uimisineen tulee voida sujua häiriöttä. Huvila on merkitty palvelurakennusten korttelialueeksi (P/s). Huvila on koulutus- ym. vuokratyössä. Talossa on asuttu vuodesta 1981 alkaen, tämän tulisi olla jatkossakin mahdollista. Asumattomat huvilat ovat olleet ilkeyden kohteena.

Vastine

Kaavaehdotuksessa on sallittu huvilaan korkeintaan 50 m² asunto välttämätöntä kiinteistöhuoltoa varten.

Kaavakarttamerkinnot

Mielipiteessä huomautetaan, että korttelissa 49206 talousrakennukselle ei ole merkitty rakennusoikeutta. Asuinrakennuksen kerrosalan todetaan olevan 194 k-m² kaavaluonnokseen merkityn 190 k-m² sijaan. Kiinteistöön liittyvän, puistoalueella sijaitsevan, saunan ulko-oven viereen on merkitty kaavakarttaan ulkoilureitti. Polun linjausta tulee siirtää. Saunarakennuksella ei ole rakennusalamerkintää. Sauna ja asuinrakennus muodostavat kokonaisuuden. Sauna tulisi yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti merkitä sr- tai vr-merkinnällä, kuten naapurin sauna.

Vastine

Talousrakennukselle on lisätty rakennusoikeus. Asuinrakennuksen kerrosalaa on tarkistettu kaavaehdotukseen 195 k-m²:n. Kaavakartassa näkyvä ulkoilureitti ei lukeudu kaava-alueeseen. Reitti on voimassa olevan asemakaavan mukainen, eikä sen linjausta ole tarkoituksenmukaista muuttaa. Saunarakennus ei lukeudu kaava-alueeseen, eikä sen osalta ole tehty mitään selvityksiä. Tiedossa ei ole, että rakennuksella olisi kulttuurihistoriallista merkitystä. Saunarakennus sijaitsee tulvariski-alueella rannassa kiinni, eikä rakennuspaikan virallistaminen asemakaavalla ole mahdollista. Rakennus saa sijaita paikallaan jatkossakin, mutta uutta tilalle ei saa rakentaa.

Rakennusjärjestys ja linnut

Mielipiteessä otetaan kantaa, miten rakennusjärjestyksessä tulisi huomioida lintujen turvallisuus, pesintämahdollisuudet ja elinympäristöt.

Vastine

Asemakaavan sisältöön ei kuulu rakennusjärjestyksen sisältö. Rakennusjärjestys on asemakaavoista erillinen rakentamista säätelevä ohjeisto. Helsingin uudistettu rakennusjärjestys on tullut voimaan kesäkuussa 2023.

Yhteenveto asukastilaisuudesta 8.12.2022

Tilaisuudessa esiteltiin lyhyesti kaavatyön sisältö. Keskustelua käytiin erityisesti suojelumerkintöjen sisällöstä ja niiden vaikutuksesta kiinteistöjen ylläpitoon, korjauksiin ja lisärakentamiseen.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 9.11.–8.12.2023

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus.

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat Villa Salmelan tonttiin ja sitä ympäröivään Regina von Emmeritzin puistoon. Muistutuksessa esitetään muutoksia kaavakarttaan merkittyihin korkeuskäyriin ja -merkintöihin, kasvihuonetta koskevan kr-merkinnän muuttamista kh:ksi sekä ylimääräisten tekstimerkintöjen poistamista kartasta. Muistutuksessa esitetään myös täsmennyksiä PA/s-, s-2- sekä talousrakennuksia koskeviin määräyksiin, tontilla sijaitsevan jääkellarin ja kasvihuoneen merkitsemistä s-1-merkinnällä sekä autopaikkamääräyksen täsmentämistä.

Vastine

Asemakaavojen pohjakartoissa esitetään aina harmailla merkinnöillä kaavanlaadinnan senhetkinen ajantasainen tilanne, asemakaavaehdotuksen mukaiset merkinnät on merkitty mustalla. Vastaavasti asemakaavaehdotuksen kaavakartassa täyttöjä, pengerryksiä, korkeusasemia ja rakennuksia koskevat, harmaalla esitetyt merkinnät ovat kaava-alueen nykytilanteen mukaisia merkintöjä, eikä niitä voida muokata tai poistaa kaavakartasta. Kaavakartoissa ei esitetä alueen tulevia korkeusasemia, vaan ne määritellään yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä. Alueen tavoitetilaan on kuitenkin otettu kantaa muilla kaavamääräyksillä, joissa muun muassa määrätään, että kulttuurihistoriallisesti arvokkaat puutarharakenteet ja -sommitelmat tulee säilyttää, kunnostaa ja mahdollisuuksien mukaan palauttaa alkuperäiseen asuunsa. Tavoitteena siis on, että tontilla ja puistossa sijaitsevat ylimääräiset täytöt ja pengerrykset poistetaan ja korot palautetaan alkuperäiseen tilaan.

S-2-merkintää täsmennettiin muotoon ”kulttuurihistoriallisesti arvokkaat puutarharakenteet ja -sommitelmat tulee säilyttää, kunnostaa tai palauttaa. Myös maisemallisesti arvokkaat erityispiirteet tulee säilyttää”.

Talousrakennuksen osalta ei ole tarpeen tarkentaa selostustekstiä. Talousrakennus ei sovellu pysyvään asumiseen, eikä talousrakennuksen määritelmä sitä myöskään mahdollista.

Suojelumerkinnät perustuvat tonttia koskeviin selvityksiin ja inventointeihin, niiden perusteella jääkellarin ja kasvihuoneen suojelua ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi.

Kaavaratkaisua on täsmennetty autopaikkojen osalta: kaavakarttaan on merkitty pysäköintipaikkojen sijainti tontilla ja autopaikkojen määrä palvelujen osalta tontilla on enintään 1 ap / 100 k-m².

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. 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.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kaupunginmuseo
- Vanhusneuvosto
- Puolustusvoimat

Yhdyskuntatekninen huolto

Tonttien 49451/1, 49452/1, 49453/1 ja 49455/1 mahdollinen liittäminen yleiseen vesihuoltoverkostoon tulee tehdä yksityisin johdoin.

Vastine

Kaavaselostuksessa todetaan, että tonttien 49451/1, 49452/1, 49453/1 ja 49455/1 mahdollinen liittäminen yleiseen vesihuoltoverkostoon tulee tehdä yksityisin johdoin.

Kulttuuriympäristö

Kaavaratkaisu turvaa suojelutavoitteet asianmukaisin suojelumääräyksin. Samalla tulee muistaa omistajien yhdenvertainen kohtelu.

Vastine

Kaavaratkaisu perustuu rakennusinventointeihin, joiden pohjalta on määriteltä rakennuksia koskevat suojelutavoitteet.

Santahaminan ampumatoiminnan melualue

Maakuntakaavaan merkitty ampuma- ja harjoitusalueen 55 dB melualue tulee merkitä kaavakarttaan sekä täydentää kaavamääräyksiä ampumamelualueen osalta siten, että ampumamelualueelle ei saisi rakentaa uusia asuinrakennuksia, loma-asuntoja, hoito- ja oppilaitoksia tai

virkestys- ja leirintäalueita. Niiden peruskorjaaminen olisi kuitenkin sallittua. Selostustekstiä tulee tarkistaa ympäristöhäiriöt-kappaleen lähtökohdat-tekstin osalta.

Vastine

Kaavaratkaisu ei mahdollista alueelle uutta rakennusoikeutta, tonteille sallitut kerrosalat melualueella ovat voimassa olevien asemakaavojen mukaiset. Kaavakartalle on lisätty yleismääräys koskien Santahaminan ampumatoiminnan melualueetta ja kaavaselostuksen ympäristöhäiriöt-kappaletta on täsmennetty, lisäksi kaava-aineistoon on lisätty ote maakuntakaavasta. Kaavaratkaisusta on neuvoteltu Puolustusvoimien kanssa kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tammikuussa 2024.

Jollaksen ja Hevossalmen suojeltavat pientalot: asukastilaisuuden muistio

Torstaina 8.12.2022 klo 17.00–18.00

Tilaisuuteen osallistuneet kaupungin asiantuntijat: arkkitehti Leena Holmila, tiimipäällikkö Anu Kuutti, arkkitehti Sakari Mentu, maisema-arkkitehti Sofia Kangas

Osallistujamäärä: noin 15 hlö (saman tunnuksen kautta saattoi osallistua useampikin henkilö esimerkiksi samasta kotitaloudesta)

Tilaisuuden aikana esiin nousseita asioita ja kysymyksiä

Mitä eri suojelumerkinnät tarkoittavat? Mitä rakennuksen ilmeen säilyttäminen tarkoittaa, millaisia muutoksia jatkossa saa tai ei saa tehdä?

Merkinnöistä sr3 on kevyempi, sr2:ssa taas on määritelty tarkemmin mitä suojelu koskee ja vaatimustaso on korkeampi. S-merkintä koskee aluetta, jolla esimerkiksi kasvillisuus on säilyttämisen arvoista. Lähtökohtaisesti suojelu on pysyvä ratkaisu, suojellun rakennuksen purkaminen on mahdollista vain erityisen painavasta syystä. Ilmeen säilyttäminen tarkoittaa esimerkiksi sitä, että jos rakennus on nyt puuverhoiltu, sen tulee olla sitä jatkossakin, ei saa esimerkiksi rakentaa tiilitaloa tilalle.

Miten suojelu vaikuttaa tuleviin korjaustöihin ja lupaprosesseihin?

Suojeltua rakennusta voi korjata ja kunnossapitää, mutta sitä ei saa purkaa. Suojelutaso voi vaikuttaa esimerkiksi siihen, miten toimenpiteitä voidaan toteuttaa, mutta suojelu ei estä välttämättömiä korjaustöitä. Lupa-asioissa käytetään tapauskohtaista harkintaa. Jos jokin tietty asia mietityttää, kannattaa olla matalalla kynnyksellä yhteydessä rakennusvalvontaan esim. lupapiste.fi-verkkosivun kautta.

Miksi sain kuulla suojeluaikeista vasta nyt? Eikö olisi kohtuullista, että asukkaatkin pidetään hyvin ajan tasalla nyt, kun tehdään suuria päätöksiä? Miksi sähköpostiimme ei ole vastattu?

Rakennusinventointi valmistui vuonna 2020 ja kaavaprosessi on virallisesti juuri käynnistynyt. Nyt on meneillään kaavoituksen aloitus ja ensimmäinen virallinen vaihe, osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli juuri nähtävillä, jossa hankkeesta tiedotettiin. Myös tämä verkkoasukastilaisuus on osa tiedottamista. OAS-materiaali on lähetetty kaikille kiinteistönomistajille tällä alueella. Syksyllä 2020 ennen inventoinnin aloittamista lähetettiin myös tietoa siitä, että rakennuksia ollaan tulossa inventoimaan, ikävä kuulla, että tämä tieto ei silti tavoittanut kaikkia asukkaita. Taloyhtiöissä tieto lähetetään isännöitsijälle, jonka velvollisuus on informoida asiasta yhtiötä.

Saatuihin mielipiteisiin vastataan kootusti vuorovaikutusraportissa.

Haluaisin saada kirjallisen selvityksen siitä, millä perusteella talomme on haluttu suojella. Onko mahdollista saada tietoa siitä, mitä kiinteistöstä on inventoinnin yhteydessä todettu?

Inventointiraportti on julkinen asiakirja ja saatavissa. Yksityisyydensuojan vuoksi kaikki tiedot eivät ole saatavilla netissä, mutta oman kiinteistön tiedot voidaan lähettää pyydettyä.

Tarkoituksenamme on säilyttää rakennus, mutta se on kunnoltaan heikko. Nyt suojelu estäisi rakennuksen korvaamisen uudella tulevaisuudessa. Miten pelkän pintapuolisen arvioinnin perusteella voidaan päätyä suojeluratkaisuun, jolla on merkittäviä taloudellisia vaikutuksia ja joka tuo lisää byrokratiaa lupaprosessien myötä? Kenen vastuulla on todistaa, onko rakennus arvokas vai ei? Miksi kiinteistönomistajaa rangaistaan siitä, että hän omistaa hienon kiinteistön ja on pitänyt siitä hyvää huolta?

Kaavatyötä on valmisteltu ulkopuolisen inventoijan laatimalla inventoinnilla, jota on käyty läpi myös kaupunginmuseon edustajien kanssa. Inventoinneissa otetaan huomioon muun muassa rakennuksen ikä, arkkitehtoniset arvot sekä sen arvo kokonaisuuden, kaupunkikuvan ja maiseman kannalta. Mittakaava on siis sellainen, että jokaista yksittäistä rakennusta ei ole mahdollista tutkia syvällisesti. Nyt kaavan laatimisen yhteydessä kuunnellaan kommentteja, ja voidaan keskustella erimielisyyksiä herättävistä kohdista ja siitä, ovatko määräykset ajankohtaisia ja ehdotetut toimenpiteet kohtuullisia. Juuri tällainen pohdinta on tämän kaavatyön sisältöä.

Toivottavaa on, että nykyiset rakennukset säilyvät, vaikka niitä ei olisi luokiteltu suojeltavaksi. Jos todetaan, että ongelmat ovat niin laajoja että rakennus on korjauskelvoton, se voidaan poikkeuspäätöksellä purkaa suojelumääräyksestä huolimatta, mutta tähän pitää olla erityiset syyt. Kertynyt korjausvelka ei ole syy jättää rakennusta suojelematta.

Kuka määrittelee kiinteistön arvot, jos kaavassa sanotaan että kiinteistöön ”ei saa tehdä muutoksia, jotka alentavat kiinteistön arvoa”?

Kaavassa kerrotaan, mitä suojelulla tavoitellaan, ja rakennusvalvonta tulkitsee, millaiset muutokset eivät heikennä kiinteistön kulttuurihistoriallista arvoa ja yleisilmettä. Tarvittaessa rakennusvalvonta keskustelee kaupunginmuseon ja asemakaavoituksen kanssa.

Miten suojelu vaikuttaa lisärakennusoikeuteen? Nyt suojeltavat rakennukset sijaitsevat tilavilla tonteilla, joiden naapurissa sen sijaan tontteja on täytetty tiiviisti uudisrakennuksilla. Ennen on saanut rakentaa vapaammin, miten nyt siis toteutuu tasapuolisuus ja oikeudenmukaisuus?

Suojelu ei suoraan tarkoita sitä, että lisärakennusoikeutta ei voisi saada. Jollaksessa rakennusoikeuden ja tonttien käytön rajoitukset liittyvät kuitenkin ennen kaikkea Santahaminan melualueeseen. Valtaosa alueen rakennuksista sijaitsee melualueella, minkä vuoksi tonteilla ei voida nostaa rakennusoikeutta nykyisestä siten, että syntyisi uusia rakennuspaikkoja niin kauan kuin Santahaminan toiminta jatkuu nykyisenkaltaisena.

Rakennusten pienimuotoinen laajentaminen on mahdollista, mitä voidaan tapauskohtaisesti harkita. Käyttämättömän rakennusoikeuden tonteilla saa käyttää täysimääräisesti.

Voiko suojellun rakennuksen katolle asentaa aurinkokennoja?

Tämä on keskusteltavissa rakennusvalvonnan kanssa. Energiansäästö on ajankohtaista ja tärkeää, mutta tähän ei ole ei ehdotonta kyllä-ei-vastausta, asia vaatii tapauskohtaista harkintaa.

Mitä muita kohteita Jollaksessa on jo suojeltu? Miten nyt ehdotettu alueen rakennusten suojelu suhtautuu näihin, entä kaupungin muihin alueisiin ja suojelutavoitteisiin?

Tällä hetkellä on suojeltu muun muassa Jollaksen ja Hevossalmen eteläreunalla sijaitsevaa höyrylaivaliikenteeseen liittyntä kesähuvi-asutusta, Hepokalliontien alue Jollaksentien päässä, Revellin rivitalo Puuskaniemessä sekä Poikasaartentien luona yksittäisiä kohteita. Lisäksi on käytetty aluesuojelumerkintää esimerkiksi Jollaksen kartanoalueella. Jollaksen alueella on purettu monia rakennuksia ja rakennettu myös uutta, joten nyt on hyvä aika käydä tilanne läpi. Lisäksi haluttiin täydentää aikoinaan kesken jäänyttä rakennusinventointia. Vastaavan aikakauden rakennuksia on suojeltu ja aiotaan suojella muuallakin Helsingissä. Joskus kiinteistöjä suojellaan osana muuta kaavaa, tällaiset suojelupainotteiset kaavat ovat harvinaisempia.

Kuunaritie: rakennus on rakennettu 1950-luvulla, 1990-luvulla tehtiin täydellinen remontti, jossa haluttiin kunnioittaa vanhaa, mutta lopputulos on kuitenkin toisenlainen. Suojellaanko nyt vanhaa runkoa ja julkisivua, vai 1990-luvun kokonaisuutta?

Kohteesta on käyty keskusteltua, koska siinä on tehty useita muutoksia. Rakennus sijaitsee näkyvällä paikalla. Tavoitteena on säilyttää kaupunkikuvan kannalta tärkeitä piirteitä, kuten materiaalit ja korkeus sellaisina kuin ne on suunniteltu, vaikka rakennusta onkin laajennettu.

Laitatuulenkaari: miksi juuri tämä kortteli on valittu mukaan suojeltaviin kohteisiin?

Laitatuulenkaari muodostaa eheän, kaupunkikuvallisen kokonaisuuden ja sillä on selkeitä rakennustaiteellisia arvoja, vaikka se onkin verrattain nuori kohde 80-luvulta. Alkuperäinen ilme on hyvin säilynyt, ja suojelulla varmistetaan, että korjaukset tehdään niin, että ilme säilyy jatkossakin.