



## § 166

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Jollaksen ja Hevossalmen suojeltavat pientalot, tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12810)

HEL 2021-007610 T 10 03 03

Hankennumero 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

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  
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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12810 kartta, osa 1/5, päivätty 19.3.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12810 kartta, osa 2/5, päivätty 19.3.2024
- 5 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12810 kartta, osa 3/5, päivätty 19.3.2024
- 6 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12810 kartta, osa 4/5, päivätty 19.3.2024
- 7 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12810 kartta, osa 5/5, päivätty 19.3.2024
- 8 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12810 selostus, päivätty 19.3.2024, päivitetty Kylk:n 19.3.2024 päätöksen mukaiseksi
- 9 Havainnekuva 19.3.2024
- 10 Tilastotiedot
- 11 Tehdyt muutokset
- 12 Vuorovaikutusraportti 19.3.2024 ja asukastilaisuuden muistio 8.12.2022
- 13 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

**Ote**

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa  
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 12

Esitysehdotus



Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee eräitä Jollaksen ja Hevossalmen kiinteistöjä. Kaavaratkaisu mahdollistaa, 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 rakennussuojelukysymyksiä 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 asemakaavan muutoksella. Lisäksi asemakaavamuutoksella tarkistetaan eräiden kaupungin omistamien rakennusten ja kiinteistöjen osalta asemakaavamerkinnot ajantasaisuus.

Kaavaratkaisun tavoitteena on turvata Jollaksen alueen kulttuurihistoriallisesti vielä suojelemattomien arvokkaiden rakennusten säilyminen suojelemalla ne asemakaavalla.

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

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

## Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista uudistamalla olemassa olevaa rakennettua ympäristöä kestävästi huomioiden alueen erityispiirteet. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Jollaksen suunnitteluperiaatteet 11.6.2019.

## Alueen lähtökohdat ja nykytilanne



Jollaksen ja Hevossalmen alue on pääasiallisesti pientalovaltaista asuinalueetta, 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 virkistysalueet, joita asemakaava koskee. Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana 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 (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kulttuuriympäristöön ja vesihuoltoon. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, et-



tä 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 §) 9.11.–8.12.2023

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Kaavaehdotuksen nähtävälle asettamisesta on lähetetty kirje ulkokuntalaiselle maanomistajalle.

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

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 kaupungin museo ilmoittivat lausunnoissaan, ettei niillä ole huomautettavaa asemakaava-muutosehdotukseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupungin museo
- Vanhusneuvosto
- Puolustusvoimat

### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen



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

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

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

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

## Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

## Lisätiedot

Leena Holmila, arkkitehti, puhelin: 09 310 42111  
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, suojeleasiat, puhelin: 09 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12810 kartta, osa 1/5, päivätty 19.3.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12810 kartta, osa 2/5, päivätty 19.3.2024
- 5 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12810 kartta, osa 3/5, päivätty 19.3.2024
- 6 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12810 kartta, osa 4/5, päivätty 19.3.2024
- 7 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12810 kartta, osa 5/5, päivätty 19.3.2024
- 8 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12810 selostus, päivätty 19.3.2024
- 9 Havainnekuva 19.3.2024
- 10 Tilastotiedot



- 11 Tehdyt muutokset
- 12 Vuorovaikutusraportti 19.3.2024 ja asukastilaisuuden muistio 8.12.2022
- 13 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

- 1 Mielenpito
- 2 Muistutus
- 3 Jollaksen ja itäisen Hevossalmen alueen täydentävä rakennusinventointi 14.12.2020
- 4 Kuvaliite suojelukohteista 26.1.2024

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Ne mielenpiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 12

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksi

## Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 20.11.2023