

Vuorovaikutusraportti

Jollaksentie 64 asemakaavan muutosehdotus

Päivätty 24.11.2020, täydennetty 2.3.2021

Diaarinumero HEL 2020-000365

Hankenumero 4387_6

Asemakaavakartta nro 12680



Kuva 1. Ilmakuva kaava-alueesta (kuva: Rouhiainen Móricz Arkkitehdit Oy).

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, puhelimitse 09 310 13700 ja sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2020 tontin omistajan hakemuksesta
- suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa



OAS

- OAS ja muuta aineistoa oli nähtävillä 2.3.– 20.4.2020
- nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin uutiset lehdessä
- oli mahdollisuus esittää mielipiteitä



Ehdotus

- kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 24.11.– 23.12.2020
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitettiin verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset
- oli mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydettiin lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään lautakunnalle keväällä 2021
- 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



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 esitetyistä huomautuksista ja vastineet niihin

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 2.3.– 20.4.2020

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat vesihuoltoverkostoon ja kulttuuriympäristöön. Puolustusvoimat ilmoitti, ettei sillä ole lisättävää lausuntoihin, jotka se on antanut aiemmin laadituista Jollaksen suunnitteluperiaatteista.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että

- kaava-alueen läpi kulkevat vesijohto- ja jätevesiviemärit siirretään ja korvataan uudella jätevedenpumppaamalla sekä uudella viemäristöllä ja vesijohdolla.
- rakentamisen maisemallisia vaikutuksia on tarkasteltu sekä on laadittu ympäristöhistoriaselvitys.

Kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

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

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Vesihuoltoverkosto

Alueella sijaitseva käytössä oleva vesijohto- ja jätevesiviemäri tulee huomioida alueen suunnittelussa. Suunnittelun yhteydessä tulee selvittää uuden vesihuollon ja johtosiirtojen tarve sekä huomioida riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille, laitteille ja rakenteille. Vesihuoltolinjat tulee pääsääntöisesti sijoittaa yleisille alueille. Mahdollisten johtokujaluovutusten tarve tulee selvittää. Kaavoituksen yhteydessä tulee laatia alustava vesihuollon yleissuunnitelma kustannusarvioineen ja esittää se kaavaselostuksen osana. Hankkeeseen ryhtyvä vastaa mahdollisten johtosiirtojen kaikista kustannuksista.

Vastine

Jollaksentie 64 voidaan liittää Jollaksentien vesihuoltoverkkoihin. Kaava-alueella sijaitsevien vesihuoltoverkkojen käytöstä on luovuttava. Ne korvataan Villinginsalmentien ja Villinginsalmenpolun liittymään ra-

kennettävällä jätevedenpumppaamolla sekä uudella viemäristöllä ja vesijohtolla. Putkistot rakennetaan ulottumaan Villinginsalmenpolku 10:n liittospisteeseen asti. Tämän arvioidaan maksavan kaupungille n. 0,3 milj. euroa.

Kulttuuriympäristö

Täydennysrakentamisen mittakaavallisia reunaehtoja tulee tutkia maisema-analyysin kautta, jossa keskeisiä lähtökohtia ovat uudisrakentamisen merellisen siluetin tarkastelu ja hankkeen kytkeytyminen Paul Olssonin puutarhasuunnitelmaan Porvariskuninkaan puistoon.

Maisema-analyysiin tulee kytkeä alueen maisemahistoriallinen tarkastelu, joka suoritetaan pääasiassa historiallisen kartta-aineiston pohjalta. Tarkastelun kautta kyetään hahmottamaan kulttuurimaiseman muutosprosessin pääkehityssuunnat siinä vaikuttaneine mekanismeineen sekä tunnistamaan ja ajoittamaan nykymaiseman historiallisesti merkittävät piirteet ja rakenteet.

Vastine

Kaavatyön yhteydessä laadittiin ympäristöhistoriaselvitys, jossa tunnistettiin alueen historialliset kerrostumat nykymaisemassa sekä tutkittiin kaavaratkaisun liittyminen ympäristöönsä jatkossa. Tarkastelun lopputuloksena todettiin, että kaava-alue on ollut koko historiansa mäntymetsäistä kallioaluetta, ja alueen laajemmat kulttuuriset arvot ovat painottuneet meren suuntaan. Myös kaava-alueen eteläpuoleisen Tefken huvilapuutarhan näkymäsuunnat ja painotus on ollut merelle päin. Jollaksentien rakentamisen myötä kulttuurihistoriallisesti merkittävä alue on rajautunut maisemallisesti entisestään tien eteläpuolelle. Ympäristöhistoriaselvitys on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaehdotuksessa rakennukset ovat IV-V-kerroksisia ja rakentamisen enimmäiskorkeutta on rajoitettu kaavamääräyksellä. Rakennukset vastaavat korkeudeltaan korttelin länsipuolella sijaitsevia kerrostaloja, eikä rakentaminen nouse puurajan yläpuolelle, joten rakennukset eivät muuta merellistä siluettia. Rakentamisen sijoittelulla ja kaavamääräyksillä on pyritty kasvattamaan kasvullista vyöhykettä Tefken huvilapuutarhan suuntaan.

Santahaminan ampumatoiminnan melualue

Puolustusvoimat on antanut Jollaksen suunnitteluperiaatteista lausunnon 8.11.2019 sekä 5.4.2019. Puolustusvoimilla ei ole lisättävää aikaisemmin annettuihin lausuntoihin.

Vastine

Puolustusvoimat viittaa kannanotossaan Santahaminan ampumatoiminnan melualueeseen ja siihen, ettei melualueelle tule osoittaa melulle

herkkiä toimintoja. Melualueen raja on esitetty Jollaksen suunnitteluperiaatteissa (kaupunkiympäristölautakunta 11.6.2019), melualueen raja kulkee kaava-alueen eteläpuolella Jollaksentietä pitkin. Melu- aluerajaus ei siten koske tätä kaavahanketta.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat

- täydennysrakentamisen tehokkuuteen, rakentamisen tapaan ja korkeuteen.
- liikenteeseen, pysäköintiin ja ulkoilupolkuihin.
- tietoverkkoihin.
- aiempiin suunnitelmiin ja maanomistajien yhdenvertaiseen kohteluun.
- luonto- ja kulttuuriympäristöarvoihin.
- hulevesiin.
- Santahaminan melualueeseen ja ympäristöhäiriöihin.
- päiväkotij- ja kouluasioihin.
- kaavaprosessiin ja esitystapaan.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että

- rakennusten korkeudet on tarkistettu vastaamaan korkeudeltaan naapuruston kerrostalorakentamista.
- viitese suunnitelma-aineistoon on lisätty näkymäkuvia eri suunnista sekä leikkauspiirroksia rakentamisen suhteesta ympäristöön.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 28 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Täydennysrakentamisen tehokkuus

Mielipiteessä todetaan, että korttelitehokkuuden alueella kerrotaan voivan olla 0,4 -1,2, mutta tontin rakentamisen tehokkuusluku ei ilmene asiakirjoista. Kaavamuutoksessa epäillään olevan kyse maksimitehokkuudesta ja todetaan, että rakentamisen tehokkuuden tulisi noudattaa tehokkuutta 0,4. Rakentaminen rajoittamista esitetään yhdestä kahteen kerrostaloon siten, että tontin pohjoisosa jää luonnontilaan. Lisäksi esitetään kerrostalorakentamisen korvaamista pientalorakentamisella. Osassa mielipiteitä alueen todetaan myös olevan jo valmiiksi rakennettu ja että alueelle ei tule sijoittaa mitään uusia rakennuksia, sen sijaan alue tulisi säilyttää luonnontilaisena virkistysalueena. Lisäksi huomautetaan, että tontin tarkkaa kokoa ja omistussuhteita ei OAS-asiakirjoissa ole ilmoitettu.

Vastine

Helsingin yleiskaavassa 2016 kaava-alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A3, jolla korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4 -1,2. Kaavamuu-
toksen korttelitehokkuus on $e=0,8$ eli hanke on yleiskaavan mukainen. Pohjoisosa kaava-alueesta on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Tarkat pinta-alat tiedot löytyvät kaavaselostuksen liitteenä olevasta tilastolomakkeesta. Kaava-alue on pääosin SOK:n omistuksessa, Helsingin kaupunki omistaa pienen osan kaava-alueesta. Kaavaselostuksen liitteenä on maanomistuskartta.

Rakentamisen tapa ja korkeus

Useassa mielipiteessä suunnitelmaa pidetään liian massiivisena ja esitettyjä rakennuksia liian korkeana pientalovaltaisen Itä-Jollaksen alueelle. Mielipiteissä todetaan, että kalliolle sijoittuvat talot tulevat olemaan mereltä katsottuna huomattavasti korkeampia kuin alueen puusto, suunniteltujen kolmen kerrostalon katsotaan poikkeavan räikeästi muusta maisemasta ja tuhoavan tähän asti säilyneen Jollaksen etelärannan yhtenäisen saaristokulttuurimaiseman ja ainutlaatuisen virkistysalueen. Lisäksi suunnitelman katsotaan olevan ristiriidassa läheisen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asuntoalueen suojelun kanssa.

Mielipiteissä huomautetaan suunniteltujen viisikerroksisten talojen nousevan olemassa olevia naapuruston kerrostaloja korkeammalle, sillä olemassa olevat nelikerroksiset talot sijaitsevat maastollisesti alemmalla tasolla kuin nyt suunnitellut viisikerroksiset talot. Mielipiteissä todetaan, että rakentaminen tulisi toteuttaa siten, että rakennukset eivät oleellisesti nouse puiden latvojen yläpuolelle, jolloin kulttuurimaisema säilyy rikkomattomana. Rakennusten pelätään peittävän loputkin merinäköymistä, jotka ovat auenneet Tonttuvuorelta retkeilijöille ennen Jollaksentien varren rakentamista. Rakentamisen tulisi olla korkeintaan yhtä korkeaa kuin viereiset kerrostalot.

Rakennusten kritisoidaan myös sijoittuvan liian lähelle viereisten tonttien rakennuksia, vaikuttaen negatiivisesti olemassa olevien talojen yksityisyyteen sekä olemassa olevien asuntojen merinäköaloihin. Tämä vaikuttaisi huoneistojen markkina-arvoon negatiivisesti, mitä ei voi hyväksyä.

Osassa mielipiteitä toivotaan Jollaksen kehittämistä väljänä pientaloalueena. Kaavoitushankkeen todetaan olevan lyhytnäköinen ja johtavan osaltaan siihen, että kaupungin alueella sijaitsevat erityiset alueet ja vetovoimatekijät häviävät.

Vastine

Kaavaehdotuksessa rakennusten korkeuksia on tarkistettu siten, että rakennukset ovat IV-V-kerroksisia ja rakentamisen enimmäiskorkeutta

on rajoitettu kaavamääräyksellä määräämällä vesikatolle ylin sallittu korkeusasema. Rakennukset vastaavat korkeudeltaan korttelin länsipuolella sijaitsevia kerrostaloja, eikä rakentaminen nouse puurajan yläpuolelle, joten rakennukset eivät muuta merellistä siluettia.

Rakennusten sijoittelussa on pyritty ottamaan olemassa olevat rakennukset mahdollisimman hyvin huomioon. Uudisrakennukset eivät sijoitu suoraan olemassa olevien rakennusten eteen ja etäisyyttä länsipuolella sijaitseviin naapurikerrostaloihin on vähimmilläänkin n. 23-35 metriä, mitä voidaan tiivistyvässä kaupungissa pitää erittäin kohtuullisena. Näkymät naapurikerrostaloista muuttuvat, mutta vanhoista rakennuksista avautuu myös jatkossa pitkiä näkymiä kohti Villinginsalmea. Itäpuolen pientalojen ja uuden korttelin väliin jää noin 45-50 metriä leveä metsäinen viheralue. Rakentaminen on Helsingin yleiskaavan 2016 mukaista.

Luontoarvot

Mielipiteissä ollaan huolissaan viitesuunnitelman mukaisesta rakentamisesta, joka uhkaa tuhota tontin arvokkaan kalliometsän heikentäen Tonttuvatun ja Karoliininvuoren välistä ekologista yhteyttä sekä yhteyttä Tonttuvatun rantaan. Mielipiteissä todetaan, että Helsingin kaupungin omien selvitysten mukaan suunniteltu rakentamispaikka kuuluu arvokkaisiin metsäkohteisiin ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee muita erityisiä luonto- tai geologisia kohteita, joiden suojeleminen tulee huomioida. Lisäksi todetaan suunnittelun tarjoavan luonnollisen pääsyn metsään ja esitetään suunnittelun olevan suojeltu sekä esitetään, että Jollas on Helsingin harvoja alueita, jossa on hienoja pilaamattomia luontoarvoja. Tonttuvatun tulisi säilyttää ensisijaisesti virkistysalueena ja yhdistää se pohjoisempana sijaitsevaan luonnonsuojelualueeseen. Itä-Jollaksen luontoalueiden virkistyskäyttö on runsasta ja jatkuvasti lisääntyvää.

Tonttuvatun todetaan sisältävän METSO I-arvoluokan kalliometsäkohteita, joilla on myös maisemallisia arvoja. Suunnittelun kohteena oleva tontti lukeutuu kokonaisuudessaan I-arvoluokan METSO-metsään ja on myös osa III-luokan arvokasta lintukohdetta. Alueella on myös luonnonsuojellusti arvokkaiden vanhojen metsien indikaattoreina toimivia kermakääpää, ruunikääpää sekä viinikääpää. Tontin todetaan toimivan myös osana ekologista yhteyttä Tonttuvatun sekä Jollaksentien ranta-alueiden ja metsäisten huvilatonttien välillä.

Jollaksen suunnitteluperiaatteiden käsittelyn yhteydessä kaupunkiympäristölautakunta edellytti, että Jollaksen suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota Villingistä Laajasaloon kulkeviin ekologistiin yhteyksiin, sekä turvataan Metso-luokituksen omaavat metsäalueet mahdollisimman hyvin.

Vastine

Kaava-alueen kartoitetut luontoarvot perustuvat Metso-luokituksen mukaiseen I-arvoluokan monimuotoisuudelle merkittävään elinympäristötyyppiin, jolla sijaitsee metsäisiä kallioita, jyrkänteitä ja louhikkoa. Kaavaratkaisun rakentamisen myötä tämä metsäalue pinta-alallisesti pienenee eteläreunaltaan, mutta osa pohjois-eteläsuuntaisesta viheryhteydestä tulee säilymään kaava-alueen ulkopuolella metsäisenä. Yhteys mahdollistaa jatkossakin luonnontilaisen kulun Tonttuvuorelle kaavassa osoitetun tontin länsipuoleisen reitin lisäksi. Metsäalan pienenemisen vaikutuksia on asiantuntija-arviona pidetty kohtuullisina.

Säilyvän pohjois-eteläsuuntaisen yhteyden kautta Tonttuvuoren metsä liittyy jatkossakin ketjuttuneena rantaa myötäileviin, alueellisesti merkittävimpiin metsä- ja puustoisien verkoston yhteyksiin. Koska ranta-alueille ei kohdistu muutoksia, säilyy myös viheryhteys Villingin ja Laajasalon välillä.

Kaavarajauksen lisäksi rakennettavan tontin sisäiseen ekologiaan on kiinnitetty huomiota kaavamääräyksissä, jotka ohjaavat mm. tekemään paikallisia ja paikalliseen maisemaan sovitettuja valintoja kasvillisuuden osalta, sekä toteuttamaan viherkerroinmenetelmää jatkossa. Kaavaehdotuksen ratkaisulla ei ole todettu olevan merkittäviä vaikutuksia läheisiin Tonttuvuoren huipun maisemallisesti merkittävään kallioalueeseen tai I ja III-arvoluokan lepakkoalueisiin.

Kulttuuriympäristöarvot

Mielipiteissä huomautetaan, että suunnittelualueetta vastapäätä sijaitsee Tefken vanha huvilapuutarha raunioineen, joita ei saa rikkoa, siirtää tai tärvellä, sillä ne ovat hieno todiste alueen pitkästä historiasta.

Kaavahankkeeseen esitetään ”prosenttitaiteeksi” puutarhataidetta Jolaksen alueen huvilapuutarhojen perinteiden jatkajaksi.

Vastine

Tefken huvilapuutarha ei sisälly kaava-alueeseen. Kaavaratkaisun vaikutuksia kulttuuriympäristöön on arvioitu, ja vaikutusten arviointi on kuvattu kaavaselostuksessa.

Huvilapuutarhan selkeän rajautumisen ja merellisen luonteen, sekä Jolaksentien pohjoispuolen kalliomaaston jo rakentuneen luonteen vuoksi kaavaratkaisuissa on päädytty sovittamaan alue pohjoisen Tonttuvuoren kalliomaisemaan eteläisen huvilavyöhykkeen sijaan. Tämä jatkaa alueen perinteistä maisemallista piirrettä ja roolia. Näin ollen prosenttitaiteen sijaan kaavamääräyksillä on päädytty ohjaamaan mm. ympäristöön sovittuvan kasvillisuuden, rakentamiskorkeuden ja materiaalivalintojen kautta tontin sovittamista laajempaan maisemaan.

Liikenne ja pysäköinti

Mielipiteessä huomautetaan suunniteltujen rakennusten sijaitsevan etäällä joukkoliikenneyhteyksistä, asukasliikenteen perustuessa nyt ja tulevaisuudessa yksityisautoiluun. Jollaksentien todetaan olevan kapea ja tukkoinen Puuskaniementien risteyksestä alkaen, sillä erityisesti vuokrataloalueiden autoja pysäköidään jatkuvasti kadulle. Ennen kuin autojen määrää Jollaksentiellä voimakkaasti lisätään, on kaupungin ratkaistava jo nykyiset ongelmat. Kesäaikaan Porvariskuninkaan uimarannalle tulevat autoilijat kuormittavat myös Jollaksentietä pysäköinnillään. Puuskakulman päiväkodin pysäköintialue on vaarallinen.

Vastine

Yksityisautoilu ja Jollaksen sijainti kaukana joukkoliikenteen solmukohdista otetaan huomioon pysäköintipaikkojen mitoituksessa. Jollaksentie on mitoitettu myös linja-autoliikenteelle sopivaksi. Leveys vaihtelee noin 6,5 metrin ja 7 metrin välillä. Jollaksentiellä kulkee nykyisin arviolta 500 ajoneuvoa päivässä ja sen leveys sekä kaistamäärä kestävät uuden rakentamisen tuottaman liikennemäärän.

Liikenteen lisääntyessä autoliikenteen sujuvuus varmistetaan tarvittaessa pysäköintikielloilla, joita on jo lisätty Jollaksentielle välillä Puuskaniementie – Jollaksen kartano.

Ulkoilupolut

Jollaksentie 62 ja 64 tonttien välille suunnitellulle rakennettavalle polulle ei ole tarvetta tai perusteita. Kaavaratkaisun mukaisen rakentamisen todetaan todennäköisesti katkaisevan Poikasaarentieltä Jollaksentielle ja Karoliininvuorelle kulkevan vanhan, runsaasti käytetyn polun. Sen siirtyminen pohjoisemmaksi lisäisi Tonttuvuoren metsien kulumista. Kaikenlaisten kulkuväylien vetämisen keskelle metsiä katsotaan olevan tarpeetonta.

Vastine

Tonttuvuoren kallioalueiden kasvillisuus on alueella jo paikoin kulu nutta. Asutuksen lisäämisen vuoksi kulutus tulee jossain määrin lisääntymään, minkä vuoksi kulun ohjaaminen eli Jollaksentie 62 ja 64 tonttien välisen reitin osoittaminen katsotaan tärkeäksi. Tilavarauksella osoitetaan uimarannan ja kalliohuipun välille tonttien väliin, missä kulutus todennäköisimmin kasvaa. Kaava-alueen pohjoisosa tulee säilymään lähivirkistysalueena, joten maastoon painautuneelle polkuverkostolle jää edellytykset säilyä tältä osin, joskin muutoksia ihmisten tapaan liikua alueella voi tulla muutoksia.

Jollaksentien 62 ja 64 tonttien välinen jalankulkureitti on jo nykyisessä voimassa olevassa asemakaavassa, joten kaavaratkaisu ei muuta määräyksenä olevaa tilannetta.

Hulevedet

Suunnittelualueelta sekä sen yläpuoliselta ja viereiseltä alueelta tulee runsaiden sateiden aikana valtavat määrät hulevesiä, osaksi ryöpyten Jollaksentietä pitkin alas uimarannan alueelle. Uimaranta-alue ja uima-vesi on jo mennyt pilalle kiintoaineen ja monien haitallisten aineiden johdosta. Alueen hulevesijärjestelyt tulee uusia nopeasti.

Vastine

Tontin hulevedet viivytetään tonttikohtaisessa hulevesijärjestelmässä, jonka jälkeen tontin vedet ohjataan kallioperän vuoksi yleiseen hulevesiviemäriverkostoon. Tontin rakentaminen ei heikennä uimaranta-alueen veden laatua, vaan vähentää kalliolta tulevaa nykyistä pintavaluntaa. Osa Tonttuvuoren viheralueelta valuvista vesistä ohjautuu tontin kuivatusjärjestelmän ja viivytysrakenteiden kautta hulevesiviemäriin ja Jollaksen lahteen.

Kaavaratkaisuilla ei voida asettaa tonttia vastaamaan Porvariskuninkaanpuiston kuivatusongelmasta, vaan ongelmat korjataan puiston peruskorjauksen yhteydessä.

Santahaminan melualue

SOK:lle ei tule kompensoida sitä, että yhtiön omistuksessa olevalle, Jollas 89 hotellin tontille ei saa rakentaa. Melualueen rakentamisrajoitukset koskevat Jollaksen alueella satoja kiinteistönomistajia, kaikkia tulee kohdella kaavoituksessa tasaveroisesti. Mielipiteissä esitetään myös, että asemakaava-alueen lounaisnurkka sijaitisi meluvyöhykkeellä peittäen kolmanneksen kaava-alueesta sekä todetaan, että ampumamelu kuuluu Jollaksentie 62:een.

Vastine

Kaava-alue ei sijaitse Santahaminan ampumatoiminnan melualueella, joten melurajoitukset eivät koske kaava-aluetta. Santahaminan melualueen rajaus on esitetty Jollaksen suunnitteluperiaatteissa (kaupunkiympäristölautakunnan päätös 11.6.2019). Rakentaminen on yleiskaaavan mukaista.

Ympäristöhäiriöt

Rakentamishanke tulisi aiheuttamaan kohtuuttoman pitkäaikaisen meluhaitan ympäristön asukkaille kallioräjäytysten ym. takia.

Vastine

Rakentamisesta aiheutuva haitta on väliaikaista. Todennäköisesti kortteli rakennetaan kerralla valmiiksi. Työmaa-aikaisesta ohjauksesta ja valvonnasta vastaa Kaupunkiympäristön lupapalvelut.

Tietoverkot

Telia toteaa, että kaava-alueella ei ole Telian verkkoa, mutta kadun putkitus vaikuttaa tontin suunnitteluun ja toteutustavasta riippuen saattaa aiheuttaa siirtotarpeita. Kaapeleiden siirto ja suojaus on huomiotava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä, siirto ja suojaustarpeista on oltava yhteydessä Teliaan hyvissä ajoin ennen mahdollisten maanrakennustöiden alkua. Siirto ja suojauskustannukset kuuluvat lähtökohtaisesti tilaajan maksettaviksi, ellei toisin ole sovittu.

Vastine

Telian verkko otetaan huomioon tontin ja kadun kaapeleiden ja putkistojen liittämistavan yksityiskohtaisessa suunnittelussa.

Päiväkodit ja koulu

Alueen päiväkodit ja Poikkilaakson koulu ovat jo aivan täynnä. Mihin uusien kerrostalojen perheiden lapset sijoitetaan?

Vastine

Päiväkoti- ja koulutarpeista on Laajasalossa laadittu palveluverkkoselvitys, jonka pohjalta varaudutaan koko Laajasalon alueella riittäviin päiväkotitiloihin.

Aiemmat suunnitelmat ja maanomistajien yhdenvertaisuus

Mielipiteissä viitataan voimassa olevan asemakaavan aikaiseen selvitys- ja suunnittelutyöhön, jonka perusteella on arvioitu alueen ympäristö, luontoarvot ja kestävyys: 2000-luvun alussa kaavoitettujen, nyt jo rakennettujen, kerrostalojen ympäristöön jätettiin virkistysalueita ja luonnontilassa säilyviä alueita. Ympäristöministeriö jätti v. 2001 Jollaksen osayleiskaavan nyt kaavamutoksen kohteena olevan tontin osalta vahvistamatta. Tämän vuoksi mielipiteen esittäjien näkemyksen mukaan nyt esitetyt kerrostaloja ei pidä esitetyn mukaisesti kaavoittaa, tarve luonnon ja sen monimuotoisuuden suojeluun ei ole vähentynyt.

Mielipiteissä huomautetaan, että myös alueen maanomistajien yhdenvertaisuus on huomiotu aiemmassa suunnittelussa. Itä-Jollaksen asemakaavoitus on vasta 2000-luvulla saatu valmiiksi. Mielipiteissä esitetään, että alueen maanomistajia tulee kohdella tasapuolisesti siten, että vähennetään ehdotettua rakennusoikeutta SOK:n omistamalla alueella ja vastaavasti hyväksytään uutta rakennusoikeutta Mainiementien varrella olevien muiden maanomistajien viheralueille.

Vastine

Alueella on voimassa Helsingin yleiskaava vuodelta 2016, jossa kaava-alue on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi A3. Yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta ja se on voimaan tullessaan kumonnut edelliset aluetta koskevat yleis- ja osayleiskaavat, Helsingin yleiskaava 2016 siis kuusi voimaan tullessaan Itä-Jollaksen osayleiskaavan vuodelta 2001. Aiemmat kaava-alueita koskevat suunnitelmat ovat siten vanhentuneet, eikä niillä ole asemakaavaan ohjaavaa vaikutusta.

Kaavamuutos on käynnistetty kaava-alueen omistavan SOK:n hakuksen johdosta. Lähtökohtaisesti täydennysrakentaminen myös muilla tonteilla on mahdollista, mutta mahdollisuudet ja tapa arvioidaan aina tapauskohtaisesti.

Kaavaprosessi

Kaavahankkeesta vaaditaan kaavaluonnoksen laatimista ennen kaavaehdotuksen tekemistä.

Rakentamisen etäisille niemenkärjille todetaan olevan vastoin kaikkia kaupungin strategioita. Uutta lisärakentamista voidaan mielipiteiden mukaan esittää vasta 2030-luvulla, kun nähdään miten Kruunuvuoren alueen ja Laajasalon keskustabulevardin rakentamisen jälkeen liikenne oikeasti toimii. Esitettyä viitesuunnitelmaa pidetään maankäyttö- ja rakennuslain vastaisena ollen täysin sopimaton ympäristöönsä ja tuhoten ainutlaatuisen virkistysalueen.

Tiedotuksen asukkaille todetaan olleen hyvin puutteellista, kaikille Itä-Jollaksen tontinomistajille olisi tullut lähettää kirje ko. hankkeesta, mutta näin ei ole toimittu, sillä vain osa taloyhtiöistä on saanut tietoa. Korona-pandemian poikkeusoloissa nähtävilläoloa ei ole voitu toteuttaa lainmukaisesti, pelkkä tietoverkkoinformaatio ei ole riittävää.

Vastine

Kaavahankkeen melko pienen koon vuoksi on päädytty siihen, että erillistä kaavaluonnosta ei tehdä. Viitesuunnitelman luonnosaineisto oli nähtävillä osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä. Viitesuunnitelmaa on kehitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen pohjalta.

Hankkeen asemakaavoitusta ohjaava tärkein strateginen asiakirja on Helsingin yleiskaava 2016, jonka mukainen kaavahanke on. Lisäksi Helsingin kaupunkistrategian mukaisesti kaavahanke edistää monipuolista asuntorakentamista Helsingissä.

Asemakaavan vireilletulosta, mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on tiedotettu lain edellyt-

tämällä tavalla. Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella ja kaupungin verkkosivuilla. Lisäksi on lähetetty kirjeet kaavamuutoksen lähinaapureille Jollaksentiellä, Villinginsalmenpolulla, Matosaarentiellä sekä Matosaarenkujalla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 2.-20.3.2020, minkä aikana oli mahdollista esittää mielipiteensä. Mielipiteiden jättöaikaa kuitenkin pidennettiin 20.4. asti koronapandemian vuoksi. Valmisteluaineistoon oli mahdollista tutustua myös Laajasalon kirjastossa 17.3.2020 asti, jolloin kirjastot suljettiin koronapandemian johdosta. Aineistoon oli nähtävilläoloaikana mahdollista tutustua myös Kaupunkiympäristön asiakaspalvelupisteessä, ja 18.3. alkaen asiakaspalvelu tapahtui ensisijaisesti puhelimesta tai verkossa. Valmisteluaineistosta oli mahdollista olla myös yhteydessä suoraan suunnittelijoihin puhelimitä tai sähköpostilla.

Esitystapa

Lintuperspektiivistä otetut suunnittelukuvat ovat harhaanjohtavia, myös katukuvan havainnekuvan mäen nousu on esitetty todellisuutta matalammaksi.

Vastine

Kaavaehdotuksen viitesuunnitelma-aineistoon on lisätty näkymäkuvia eri suunnista. Lisäksi kaavaratkaisun suhdetta ympäristöönsä on havainnollistettu leikkauspiirroksin.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 24.11.– 23.12.2020

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat:

- alueen sijaintiin ja luonteeseen sekä lisärakentamiseen
- maisemaan ja näkymiin
- METSO-metsäalueisiin, lintuihin ja luonnon monimuotoisuuteen

Vastineet aihepiireittäin

Alueen sijainti ja luonne, rakentaminen

Muistutuksessa todetaan Jollaksen sijaitsevan kaiken perällä Helsingissä, eikä lisärakentaminen ole tälle sijainnille perusteltua vaan vastoin kaikkia kaupungin strategioita.

Jollasta toivotaan kehitettävän edelleen väljänä pientaloalueena virkistysalueineen ja rantoineen, eikä kerrostaloja tule kaavoittaa Jollakseen. Muistutuksissa esitetään, että tontin rakentamisesta tulee luopua, säilyttää alue virkistysalueena ja lunastaa se kaupungin omistukseen alueen luontoarvojen, kulttuurihistoriallisten arvojen sekä virkistyskäytön vuoksi. Muistutuksessa esitetään myös, että tontille voidaan rakentaa korkeintaan yksi, nykyistä suunnitelmaa matalampi ja rakennusalaltaan pienempi kerrostalo Jollaksentien vieressä.

Muistutuksen mukaan katuverkko on mitoitettu hyvin vähäiselle liikenteelle, eikä siihen voida lisätä liikennettä turvallisesti. Muistutuksen mukaan Laajasalossa ja Jollaksessa voidaan esittää uutta lisärakentamista vasta 2030-luvulla, kun nähdään, kuinka Kruunuvuoren alueen ja Laajasalon keskustabulevardin rakentamisen jälkeen liikenne oikeasti toimii.

Vastine

Hankkeen asemakaavoitusta ohjaava tärkein strateginen asiakirja on Helsingin yleiskaava 2016, jonka mukainen kaavahanke on. Yleiskaavassa kaava-alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A3, jonka korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4 -1,2. Lisäksi Helsingin kaupunkistrategian mukaisesti kaavahanke edistää monipuolista asuntorakentamista Helsingissä. Kaavaratkaisussa on otettu huomioon alueen luontoarvot ja kulttuurihistorialliset arvot, vaikutusten arviointi on kuvattu kaavaselostuksessa. Kaava-alueen pohjoisosa säilyy jatkossakin virkistysalueena.

Jollaksentien liikennemäärä ko. kohdalla on uusimpien arvioiden mukaan noin 500 ajoneuvoa / vuorokausi. Tätä voidaan pitää vähäisenä liikennemääränä ja uuden rakentamisen aiheuttama lisä liikennemääriin ei merkittävästi heikennä liikenteen toimivuutta Jollaksessa. Laajasalontien toimivuudesta on laadittu mallinnuksia erilaisten ennusteiden pohjalta. Ruuhkista ei päästäisi kokonaan eroon ilman massiivisia järjestelyjä autoliikenteelle. Kaistamäärä Laajasalontielle tulee pysymään samana myös tulevaisuudessa.

Maisema ja näkymät

Muistutuksen mukaan kaavaehdotus tarkastelee maisemia vain mereltä veneilijöiden näkökulmasta sekä pitkiä näkymiä kerrostalojen ikkunoista unohtaen enemmistön eli lukuisten ulkoilijoiden maisemat. Uusi rakentaminen näkyy metsän reiteille heikentäen metsän tuntua, lisäksi talot estävät näkymiä merelle Tonttuvatien korkeimmilta huipuilta.

Kaavaehdotuksen mukaista rakentamista pidetään myös maisemaa hallitsevana räikeänä maisemavauriona. Saariston maisemien turvaamiseksi Itä-Jollaksen rakentamisessa on pidetty oleellisena puustoa ja sen kallioita matalampaa rakentamista.

Vastine

Kaukonäkymien korostuminen maisemavaikutusten arvioinnissa perustuu maiseman erityisiin, maakunnallisestikin merkittäviin, arvoihin eli kulttuurihistoriallisen rantarakentamisen ja sen merellisten piirteiden vaalimiseen. Kulttuurimaiseman piirteet ovat parhaiten havaittavissa mereltä päin katsottuna. Paikallisesti tarkasteltuna Tonttuvuoren huippu on korkeimmillaan n. +28.1 korkeudella ja asemakaavakartassa on määrätty rakennusten ylin sallittu korkeusasema (+27.5 - +28.0). Rakentamisen korkeus ei ylitä naapurikorttelin olemassa olevien kerrostalojen korkeutta. Kun Tonttuvuoren huipun ja rakentamisen välialue kasvaa runsaasti 2–20 metriä korkeaa puustoa, ei rakentamisella tulla merkittävästi muuttamaan näkymiä myöskään mantereelta merelle. Alueen olevaa luonnetta ei yleisestikään muuteta erityisen voimakkaasti, mutta myös kaavaselostuksessa on todettu, että 2000-lukuisen katumaiseman rooli alueella kasvaa ja Tonttuvuoren ja ranta-alueen välinen viheryhteys kaventuu. Alueen metsäisen ilmeen säilymistä tuetaan tontin tarkemmilla kaavamääräyksillä.

METSO-metsäalueet

Kaavaratkaisu tuhoaa liian paljon arvokasta kalliometsää ja kalliopainanteiden pieniä soita. Alueella havaitut indikaattorilajit kermakääpä, ruunikääpä ja viinikääpä kertovat metsän arvosta ja lisäksi alue on kartoitettu METSO I-luokkaan. Tonttuvuoren arvometsät tulisi suojella liittämillä ne Itäniityn laakson suojelualueeseen. Tonttuvuoren nakertaminen heikentää myös Jollaksen muita arvometsiä, sillä Jollaksen METSO-metsät ovat ketjuuntuneet toisiinsa hyvin muodostaen merkittävän monimuotoisuuskokonaisuuden. Kaupunkiympäristölautakunta edellytti 11.6.2019 Jollaksen suunnitteluperiaatteiden yhteydessä, että Jollaksen suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota Villingistä Laajasaloon kulkeviin ekologisiiin yhteyksiin ja säilytetään ne, sekä turvataan METSO-luokituksen omaavat metsäalueet mahdollisimman hyvin. Kaava-alue on osa tätä ekologista yhteyttä.

Vastine

Metso I –luokan metsän pienenemisen vaikutukset on arvioitu asiantuntijatyönä, ja täydentävän rakentamisen voidaan katsoa olevan yhteisvaikutuksiltaan kestävä. Ekologiset yhteydet toteutuvat alueella jatkossakin, vaikka metsäpinta-ala pienenee. Paikallisestikin metsien ketjuuntuneisuus ei tule katkeamaan rakentamisen myötä.

Suojelualueen laajentamiselle ei ole katsottu olevan sellaisia edellytyksiä, joiden vuoksi poikettaisiin yleiskaavaratkaisun mukaisesta luonnon-suojeluohjelmasta.

Linnut

OAS-vaiheessa tontin on huomautettu olevan osa arvoluokan III lintukohtetta. Sen jälkeen Tonttuvuori on poistettu luontotietojärjestelmän arvokkaista lintukohteista ja Itä-Jollaksen lintualueet rajautuvat nyt suppeasti vain Itäniityn luonnonsuojelualueelle. Luontotietojärjestelmän luokittelua lintujen osalta tulee pikaisesti jatkaa niin, että tieto vastaa mahdollisimman hyvin lajien todellista esiintymistä. Tämä edellyttää laadukkaita luontoselvityksiä.

Muistutuksessa huomautetaan, että erityisesti parvekkeiden läpinäkyvät kulmat ja käsittelemättömän heijastavan lasipinnan kokonaismäärät ovat linnuille vaarallisia. Lasielementtien turvallisuutta linnuille tulisi parantaa.

Vastine

Luontotietojärjestelmän n. 20 vuotta vanha Arvokkaat lintukohteet –aineisto yhdistettiin tuoreemman Tärkeät lintualueet –aineiston kanssa vuonna 2020. Tässä yhteydessä osa vanhan aineiston III arvoluokan kohteista poistettiin. Aineiston arvoluokat I ja II perustuvat valtakunnallisiin ja maakunnallisiin luokituksiin sekä Tringan tuottamaan selvitykseen. Arvoluokka III:een jätettiin 36 aluetta asiantuntija-arviona. Helsingissä pesii vaateliasta lintulajistoa myös luokiteltujen 'tärkeiden' (ja aiemmin 'arvokkaiden') lintualueiden ulkopuolella. Yksittäisille asemakaava-alueille ei tehdä kaavakohtaisia luontoselvityksiä kuin erityisen painavista syistä.

Lintutörmäysten vähentämistä edistetään lumo-ohjelman mukaisesti keskusteluihin suunnittelijoiden ja lasinvalmistajien kanssa. Asia ei ole kaavallinen kysymys.

Luonnon monimuotoisuus

Muistutuksessa esitetään, että jos asemakaava etenee toteutukseen, on rakentajaa hyvä ohjeistaa hyödyntämään tontin metsäiset pintamaat eliöineen ja siemenpankkeineen tontilla kuten kalliomurskakkin. Pintamaita kannattaa käyttää metsään sulautuvien istutusalueiden kasvu-alustassa, mikä edistää luonnon monimuotoisuutta. Tontilta kaadettavat puut tulee jättää lahoppuiksi kaupungin virkistysalueelle.

Vastine

Kaavassa on otettu huomioon tontin monimuotoisuuden tukeminen usein merkinnöin. Kaavaratkaisuilla ei voida kuitenkaan määrätä pintamaiden, siemenpankkien tai murskeen hyödyntämiseen tällä alueella, sillä niiden varastointiin ei voida osoittaa tilaa rakentamisen ajaksi. Varastointitilaa tärkeämmäksi on nähty kaava-alueen metsäisten osien

mahdollisimman laaja säilyttäminen. Lahopuun määrä on arvioitu ekologisesti riittäväksi metsäalueella, joten lahopuun lisäämiselle ei nähdä olevan lisätarvetta.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat vesihuoltoverkoston ja jätehuoltoon. Kaupunginmuseo, Puolustusvoimat ja Helen Sähköverkko Oy ilmoittivat lausunnoissaan, ettei niillä ole huomautettavaa asemakaavamuutosehdotukseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Sähköverkko Oy
- Kaupunginmuseo
- Puolustusvoimat

Lisäksi seuraava taho ilmoitti, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy.

Vastineet lausuntoihin

Kunnallistekninen huolto

HSY:n lausunnossa huomautetaan, että asemakaavaselostuksen vesihuollon liitekartassa on esitetty ainoastaan nykyinen vesihuolto. Korvaava yhteys mukaan lukien kaavaselostuksessa esitetty uusi jätevedenpumppaamo tulee esittää liitekartassa.

Vastine

Täydennetty vesihuollon liitekartta on lisätty kaavaselostuksen liitteeksi.

Jätehuolto

HSY:n lausunnossa huomautetaan, että suunnitelmassa ei ole esitetty, kuinka keskistetysti järjestettävä jätehuolto tullaan järjestämään kiinteistöllä. Jätehuollon suunnittelun osalta tulee huomioida RT-kortin ja HSY:n jätehuoltomääräysten vaatimukset.

Vastine

Jätehuoltotilojen alustava järjestely on osoitettu kaavaselostuksen liitteenä olevassa viitesuunnitelmassa. Jätetilat on sijoitettu keskistetyksi kannenalaisen pysäköintilaitoksen yhteyteen. Jätehuoltotila sijaitsee maantasossa. Mitoituksessa on huomioitu RT-kortin ja HSY:n jätehuoltomääräysten mukaiset vaatimukset. Kiinteistön jätehuolto suunnitellaan tarkemmin rakennusluvan hakemisen yhteydessä.
