



25.10.2021

Asia/5

§ 748

V 3.11.2021, Laajasalon Jollaksen kartanon asemakaavan muuttaminen (nro 12686)

HEL 2020-000617 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 49. kaupunginosan (Laajasalo, Jollas) korttelin 49244 tontin 3, puisto-, lähivirkistys-, uimaranta-, katu- ja vesialueiden asemakaavan muutoksen 18.5.2021 päivätyn piirustuksen nro 12686 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein (muodostuu uusi kortteli 49344).

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12686 kartta, päivätty 18.5.2021
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12686 selostus, päivätty 18.5.2021, päivitetty Kylk:n 25.5.2021 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti, päivätty 10.2., täydennetty 18.5.2021
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Havainnekuva, 9.4.2021

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Puolustusvoimat
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

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

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



25.10.2021

Asia/5

Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Jollaksen kartanoaluetta, joka sijaitsee Itä-Jollaksessa, Laajasalossa. Kaavaratkaisu mahdollistaa sen, että Jollaksen kartanoalueesta voi kehittyä Laajasaloon uusi lähiruoka- ja puutarhamatkailukohde. Kaavan muuttamista perustelee se, että kaava-alueella koskevan voimassa olevan asemakaavan mukainen yleisten rakennusten korttelialuemerkinä on vanhentunut.

Tavoitteena on muuttaa nykyinen yleisten rakennusten korttelialue pääosin puistoalueeksi, mahdollistaa alueelle sopivaa ja virkistyskäyttöä tukevaa liiketoimintaa sekä ajantasaistaa kaava-alueen rakennusten suojelumerkinä.

Kaavaratkaisun myötä Jollaksen kartanoalueesta muodostuu entistä vetovoimaisempi virkistyskohde, joka palvelee sekä paikallisia asukkaita että houkuttelee myös ulkopuolisia kävijöitä.

Asemakaavan muutoksella luodaan uusia mahdollisuuksia yritystoiminnalle virkistysalueeksi kaavoitetun alueen yhteyteen. Jo olevien liiketoimintaan osoitettujen rakennusten lisäksi, kaavassa on uusia liiketoimintaan osoitettuja rakennuksia tai niiden laajennuksia. Tavoitteena on, että virkistyskäytön kautta toisiaan tukevat liiketoimintamahdollisuudet edesauttavat kannattavan ja elinkelpoisen yritystoiminnan harjoittamista alueella.

Alueelle on suunniteltu liike- ja palvelutiloja sekä virkistys- ja viljelytoimintaa. Uutta toimitilakerrosalaa on yhteensä 750 k-m², josta liike-, toimisto- työ- ja palvelutilakerrosalaa on 290 k-m². Alueen tehokkuusluku on keskimäärin e=0,01.

Kaavaratkaisulla nykyinen yleisten alueiden (Y) korttelialue muuttuu merkittävältä osin puistoalueeksi (VP/s) ja osin palveluiden korttelialueeksi (P/s) sekä maisemallisesti ja historiallisesti arvokkaaksi pelto- tai niittyalueeksi (MA).

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

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

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen ja Helsingin vuonna 2021 lainvoiman saaneen uuden maanalaisen yleiskaavan (nro 12704) mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Jollaksen suunnitteluperiaatteet 11.6.2019 ja kaavaratkaisu on myös niiden mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue on Jollaksen kartanon entisiä maita. Jollaksen kartano on maakunnallisesti ja helsinkiläisittäin merkittävä 1500-luvulta peräisin oleva historiallinen asuinpaikka ja 1800-luvulta peräisin oleva historiallinen kartanomiljö. Kartanomiljö on säilyttänyt ominaispiirteensä ja tilarakenteensa hyvin, vaikkakin jotkin piirteet kuten muotopuutarha ovat heikentyneet hoidon puutteessa. Helsingin kaupunki omistaa alueen rakennukset, ja ne on pääosin vuokrattu. Alueen läpi vanhan lehmuskujanteen kautta kulkee keskeinen ulkoilureitti, jonka on suunniteltu olevan tulevaisuudessa osa Helsingin rantareittiä.

Alueella on voimassa asemakaavat vuodelta 1990 ja 2001. Kaavojen mukaan alue on pääosin yleisten rakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö on säilytettävä (Y/s) sekä vähäiseltä osin lähivirkistysaluetta (VL) ja uimaranta-alue (VV). Asemakaavassa on merkitty suojeltavia rakennuksia (sr-2) kolme kappaletta (päärakennus, kivimakasiini sekä navetta / paja).

Helsingin kaupunki omistaa maa-alueet. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnäköalaa seuraavasti:

- Puistoaluetta hoidetaan kulttuurihistoriallisena arvoympäristönä ja arvokkaana luontokohteena. Ennen muotopuutarhan ennallistamista viheralueen vuosittaiset hoitokustannukset ovat noin 60 000 euroa.
- Puiston peruskorjaaminen ja muotopuutarhan ennallistaminen vaativat noin 1,5 miljoonan euron rahoituksen. Tästä 900 000 kohdistuu kaupungin yleisille alueille ja 600 000 tonttien alueelle ja yksityisen tahon järjestämään viljelytoimintaan. Muotopuutarhan ennallistamisen jälkeen puiston vuosittaiset hoitokustannukset ovat noin 90 000 euroa.



25.10.2021

Kaavoitettavan uuden liike- ja toimitilan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden noin 0,2 milj. euroa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

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

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Liikennevirasto
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Puolustusvoimat
- Helsingin vanhusneuvosto
- Helsingin vammaisneuvosto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen nykytilan arviointiin maisema-analysillä sekä Santahaminan ampumatoiminnan melualueeseen. HSY:llä ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavaratkaisun ja viitesuunnitelman pohjaksi on laadittu ympäristöhistoriallinen selvitys.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat käyttötarkoituksmerkintöihin, nykyisiin rakennuksiin, uudisrakentamiseen, muotopuutarhan palauttamiseen, luontoarvoihin, kartanoalueen kehittämisideoihin, tietoverkkoihin ja kaavaprosessiin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakentamisen paikat perustuvat ympäristöhistorialliseen selvitykseen, niittyjen monimuotoisuus, säilyminen ja hoito on huomioitu kaavaratkaisus-



25.10.2021

Asia/5

sa, muotopuutarhan palauttamisen rajausta on tarkistettu ympäristöhistoriallisessa selvityksessä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 11 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 10.2. – 11.3.2021, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 4 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 1 kirje.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat suojelumerkintöihin, luontoarvoihin (erityisesti niittyjen osalta), alueen virkistyskäyttöön sekä kaavaprosessiin.

Myös kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat luontoarvoihin (erityisesti niittyjen osalta), alueen virkistyskäyttöön sekä kaavaprosessiin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kulttuuriympäristöön, muinaisjäännösalueisiin sekä kunnallistekniikkaan.

Puolustusvoimat ja Helen Sähköverkko Oy ilmoittivat lausunnoissaan, ettei niillä ole huomautettavaa asemakaavamutosehdotukseen. Museovirasto ilmoitti, että lausunnon antaa Helsingin kaupunginmuseo.

Lisäksi Helen Oy ilmoitti ettei sillä ole lausuttavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista, kirjeistä 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 yksityiskoh-



25.10.2021

taisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu tehdyt muutokset -liitteeseen.

Tarkemmat perustelut

Kaavaratkaisun vaikutukset ja tarkemmat perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkosuunnitteluohjeet

Hyväksyessään kaavaehdotuksen lautakunta hyväksyi lisäksi yksimielisesti seuraavan jatkosuunnittelua koskevan ohjeen: Lautakunta edellyttää, että tulevassa hoito- ja käyttösuunnitelmassa hyödynnetään kaikki tuorein tutkimustieto eri biotooppien ja lajien esiintymisestä alueella. Esimerkiksi muotupuiston toteutuksessa varmistetaan, ettei sitä tehdä luonnonmonimuotoisuutta vähentäen. Samalla viljelyspalstojen tarkemmassa sijoittamisessa huomioidaan alueen talviaikaisen käytön mahdollisuudet.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12686 kartta, päivätty 18.5.2021
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12686 selostus, päivätty 18.5.2021, päivitetty Kylk:n 25.5.2021 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti, päivätty 10.2, täydennetty 18.5.2021
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Havainnekuva, 9.4.2021

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Muistutukset

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Helen Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti



25.10.2021

Asia/5

Helen Sähköverkko Oy	Esitysteksti
Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymä	Esitysteksti
Puolustusvoimat	Esitysteksti
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti
	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4

Tiedoksi

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

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 25.05.2021 § 272

HEL 2020-000617 T 10 03 03

Hankenumero 4387_4

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 18.5.2021 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12686 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 49. kaupunginosan (Laajasalo, Jollas) korttelin 49244 tonttia 3, puisto-, lähivirkistys-, uimaranta-, katu- ja vesialueita (muodostuu uusi kortteli 49344).

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätössiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäris-



25.10.2021

tön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

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

Lautakunta edellyttää

- että tulevassa hoito- ja käyttösuunnitelmassa hyödynnetään kaikki tuorein tutkimustieto eri biotooppien ja lajien esiintymisestä alueella. Esimerkiksi muotopuiston toteutuksessa varmistetaan, ettei sitä tehdä luonnonmonimuotoisuutta vähentäen. Samalla viljelyspalstojen tarkemmassa sijoittamisessa huomioidaan alueen talviaikaisen käytön mahdollisuudet.

Käsittely

25.05.2021 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Asian aikana kuultavina olivat tiimipäällikkö Anu Kiiskinen ja tiimipäällikkö Anu Kuutti. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Tuomas Rantanen: Lisätään esitykseen jatkosuunnitteluohje; ”Lautakunta edellyttää että tulevassa hoito- ja käyttösuunnitelmassa hyödynnetään kaikki tuorein tutkimustieto eri biotooppien ja lajien esiintymisestä alueella. Esimerkiksi muotopuiston toteutuksessa varmistetaan, ettei sitä tehdä luonnonmonimuotoisuutta vähentäen. Samalla viljelyspalstojen tarkemmassa sijoittamisessa huomioidaan alueen talviaikaisen käytön mahdollisuudet.”

Kannattaja: Anni Sinnemäki

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Tuomas Rantasen vastaehdotuksen.

18.05.2021 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Leena Holmila, arkkitehti (maankäyttö), puhelin: 310 21333
leena.holmila(a)hel.fi

Anu Kiiskinen, tiimipäällikkö (maisema ja luonto), puhelin: 310 38419



25.10.2021

anu.kiiskinen(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu), puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 14.10.2020 § 52

HEL 2020-000617 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12686 pohjakartan kaupunginosassa 49 Laajasalo. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12686
Kaupunginosa: 49 Laajasalo
Kartoituksen työnumero: 31/2020
Pohjakartta valmistunut: 12.10.2020
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: 310 31911
merja.kyyro(a)hel.fi
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi

Nimistötoimikunta 16.09.2020 § 34

HEL 2020-000617 T 10 03 03



25.10.2021

Asia/5

Arkkitehti Leena Holmila esitteli.

Nimistötoimikunta päätti esittää alueelle seuraavia uusia nimiä:

Jollaksen kartanonpuisto – Jollas gårds park

(puisto)

Perustelu: Liitynnäinen, Jollaksen kartanon mukaan.

Jollaksen kartanon kuja – Jollas gårds gränd

(jalankulku- ja pyöräily-yhteys)

Perustelu: Liitynnäinen, Jollaksen kartanon mukaan.

Nimistötoimikunta toteaa, että Jollaksen kartanonpuiston kirjoitusasuun perusteluna on käytetty aiemmin vahvistuneita Herttoniemen kartanonpuiston ja Nordsjön kartanonpuiston nimiä (ruotsiksi Herttonäs gårds park ja Nordsjö gårds park).

Lisätiedot

Johanna Lehtonen, nimistösuunnittelija, puhelin: 310 37386
johanna.lehtonen(a)hel.fi