



18.05.2021

Asia/8

§ 260

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Jollaksen kartanon (Jollaksentie 54) tarkistettu asemakaavan muutossehdotus (nro 12686)

HEL 2020-000617 T 10 03 03

Hankennumero 4387_4

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Leena Holmila ja tiimipäällikkö Anu Kiiskinen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Tuomas Rantanen: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian 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
anu.kiiskinen(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu), puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12686 kartta, päivätty 18.5.2021
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12686 selostus, päivätty 18.5.2021
- 5 Havainnekuva, 9.4.2021
- 6 Jollaksen kartanon viitesuunnitelma, Näkymä Oy, 9.4.2021
- 7 Jollaksen kartano, asemakaavalla suojeltavat rakennukset 15.1.2021
- 8 Tilastotiedot
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti, päivätty 10.2, täydennetty 18.5.2021
- 11 Osa päätöshistoriaa



Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää 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 päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävillä-oloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätössiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön 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.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Jollaksen kartanoaluetta, joka sijaitsee Itä-Jollaksessa, Laajasalossa. Kaavaratkaisu mahdollistaa, että Jollaksen kartanoalueesta voi kehittyä Laajasaloon uusi lähiruoka- ja puutarhamatkailukohde. Kaavaratkaisu on tehty, koska kaava-alueella koskevan voimassa olevan asemakaavan yleisten rakennusten korttelialuumerkintä on vanhentunut.

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



Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että Jollaksen kartanoalueesta muodostuu entistä vetovoimaisempi virkistyskohde, joka palvelee sekä paikallisia asukkaita, että houkuttelee myös ulkopuolisia kävijöitä.

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 $e=0,01$.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että nykyinen yleisten alueiden (Y) korttelialue muuttuu merkittävilta osin puistoalueeksi (VP/s) ja osin palveluiden korttelialueeksi (P/s) sekä maisemallisesti ja historiallisesti arvokkaaksi pelto- tai niittyalueeksi (MA).

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Jollaksen suunnitteluperiaatteet 11.6.2019.

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.

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

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 (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-analyysillä sekä Santahaminan ampumatoiminnan melualueeseen.



HSY:llä ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Museovirasto ilmoitti kaupunginmuseon antavan asiasta lausunnon.

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 kaavaratkaisussa, muotopuutarhan palauttamisen rajausta on tarkistettu ympäristöhistoriallisessa selvityksessä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 11 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 10.2. – 11.3.2021

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, 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.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kulttuuriympäristöön, muinaisjäännösalueisiin sekä kunnallistekniikkaan.

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

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy



18.05.2021

Asia/8

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

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

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 yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12686 kartta, päivätty 18.5.2021
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12686 selostus, päivätty 18.5.2021
- 5 Havainnekuva, 9.4.2021
- 6 Jollaksen kartanon viitesuunnitelma, Näkymä Oy, 9.4.2021
- 7 Jollaksen kartano, asemakaavalla suojeltavat rakennukset 15.1.2021
- 8 Tilastotiedot
- 9 Tehdyt muutokset



18.05.2021

Asia/8

- 10 Vuorovaikutusraportti, päivätty 10.2, täydennetty 18.5.2021
11 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieli piteet
2 Muistutukset
3 Kirje

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mieli piteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 10

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Lindén, Hakola, Rämö

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 11.3.2021

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 18.3.2020