

Anu Kuutti Kaupunkiympäristön toimiala vastaus asukkaiden vetoomukseen 7.12.2021

Asemakaavan muutos Jollaksentie 64, muutama vastaus vetoomukseen

Asemakaavan muutoksen selostuksessa ja vuorovaikutusraportissa on avattu ja perusteltu kaavamutokseen liittyviä näkökohtia

1. Rakennusten koko ja sijoittelu

Rakennusten mittakaavassa ja sijoittelussa on jatkettu viereisten tontin länsipuolella olevien rakennusten mittakaavaa ja rytmittelyä ympäristöön. Uusien asuinkerrostalojen ja pidemmällä idän suunnassa oleviin asuinkerrostaloihin jää etäisyyttä ja väliin kallioista virkistysaluetta. Uusi rakentaminen on luontevampaa liittää kerrostaloalueeseen. Yleiskaavan mukaisesti alueen tonttitehokkuus voisi olla välillä 0,4 – 1,2, kaavan mukainen korttelitehokkuus on 0,8. Koko kaava-alueen tehokkuus, kun otetaan huomioon virkistysalueeksi osoitettu osuus, on 0,6. On sekä kaupungin että maanomistajan edun mukaista rakentaa uusi alue kohtuullisen tehokkaasti. Koko kaupungin mittakaavassa tehokas rakentaminen säästää luontoalueita.

Rakennusten korkeutta on viitesuunnittelun yhteydessä tutkittu mm. alueesta tehdyissä projektioissa ja kaavavaiheen 3D malleissa. Rakennukset ovat samaa korkeusluokkaa. Vaihtelevassa maastossa ja vaihtelevassa koordinaatistossa rakennusten eksakti korkeus toisiinsa verrattuina ei ole täysin hahmotettavissa, koska katsoja sijainnista riippuen näkymä on aina hieman erilainen, toisin kuin esim. tasamaalle rakennetulla ruutukaava-alueella. Suunnittelussa on haettu tasapainoista sommitelmaa.

2. Metsäkaistale

Asemakaavamuutosten valmistelussa otetaan huomioon muun kaavasuunnitteluun liittyvien tavoitteiden ja arvojen lisäksi merkittävimmät luontoarvot. Kaupunki ylläpitää luontotietojärjestelmää, jossa ylläpidetään ajantasaista tietoa luontoarvoista. Kaava-alueella ei ole todettu sellaisia luontoarvoja, jotka estäisivät alueen osoittamisen rakentamiseen. Rakentaminen on voimassa olevan yleiskaavan mukaista.

Luonnonympäristöön ja väljempään kaupunkirakenteeseen sijoittuva rakentaminen on kaavamutoksessa otettu siten huomioon, että asuinkerrostalojen, ja etenkin olemassa olevien ja uusien asuinkerrostalojen, väliin jää kohtuullisen paljon etäisyyttä. Tiiviimmässä kantakaupunkimaisessa ympäristössä rakentaminen olisi tätä tehokkaampaa ja rakennukset sijoitettaisiin tiiviimmin.

Pysäköintialue, joka samalla on myös ajoyhteys kannen alaisille pysäköintipaikoille, on sijoitettu maaston matalimmalla kohtaan, jolloin sisäänajo pysäköintiin saadaan sujuvaksi ja maanalainen pysäköintitila istumaan luontevasti maastoon.

3. Kävelytiet

Jollaksentie 62 ja 64 väliin kaavassa osoitettu polku on nimeltään Kuninkaansormuksenpolku ja se on osoitettu jo voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1999. Polkua ei ole toistaiseksi rakennettu ja ellei sille myöhemmätkään puistosuunnittelun yhteydessä koeta olevan tarvetta, polkua ei ole pakko rakentaa. Asemakaava on mahdollistava, ei pakottava.

4. Meluhaitta

Rakentaminen aiheuttaa väliaikaisesti melua.

Rakentamisaikaisia räjäytystöitä valvoo rakennusvalvonta, töissä pyritään luonnollisesti siihen, ettei naapuritalolle aiheudu haittaa ja jos aiheutuisi niistä vastaa uusien asuinkerrostalojen rakennuttaja.

Santahaminan ampumamelualue on esitetty maakuntakaavassa. Maakuntakaavan melualueerajaus on suuripiirteinen ja Jollaksen suunnitteluperiaatteiden yhteydessä (v. 2019) alueen rajauksesta tehtiin meluasiantuntijoiden kanssa yhteistyössä tarkempi tulkinta. Häiritsevälle melulle ei ole olemassa tarkkaa rajaa. Kokemus on kunkin henkilökohtainen. Jollaksen suunnitteluperiaatteissa on osoitettu alue, jolle uutta asumista ei asiantuntijoiden tulkinnan mukaisesti tule osoittaa. Kaava-alue on sen ulkopuolella.

YHTEENVETO

Asemakaavan muutoksen valmistelussa on harkittu rakentamisen määrä ja sijoittelu ottaen huomioon olemassa olevat rakentamis- ja virkistysalueet sekä ympäröivä maisema ja katurakenne. Valmisteluaikaisista vaihtoehdoista nyt ehdotuksena olevaa ratkaisua on pidetty kokonaisuuden kannalta onnistuneimpana ja parhaiten paikkaan sopivimpana.