



04.06.2019

Asia/9

## § 299

### Jollaksen suunnitteluperiaatteet

HEL 2018-008403 T 10 03 06

Hankenumero 4387\_3

### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

### Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Leena Holmila ja aluesuunnittelija Nina Strengell. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Atte Kaleva: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

### Lisätiedot

Leena Holmila, arkkitehti, puhelin: 310 21333

leena.holmila(a)hel.fi

Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 37088

markus.ahtiainen(a)hel.fi

Niina Strengell, maisema-arkkitehti, kaupunki- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 310 37072

niina.strengell(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217

sakari.mentu(a)hel.fi

Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37251

jouni.kilpinen(a)hel.fi

Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, Santahaminan ampumatoiminnan meluasiat, puhelin: +358 9 310 28916

anu.haahla(a)hel.fi

### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä liitteen (nro 3) mukaiset 4.6.2019 päivätyt Jollaksen suunnitteluperiaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi



- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielihiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

## Esittelijän perustelut

### Suunnitteluperiaatteiden keskeinen sisältö

Helsingin yleiskaava (2016) mahdollistaa Jollaksen alueelle merkittävästi lisää uutta rakentamista ja täydennysrakentamista. Jollaksen alueelta tulee myös lukuisia poikkeamislupahakemuksia yksittäisten tonttien tontinkäytön tehostamiseksi. Jollaksen suunnitteluperiaatteiden tavoitteena on ohjata alueen kehitystä ja kaavoitusta kaupunkistrategian ja yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti siten, että Jollaksen erityispiirteet vahvistuvat ja alue on tulevaisuudessakin vetovoimainen merellinen asuinalue.

Suunnitteluperiaatteiden keskeisenä tarkoituksena on ollut määritellä tavoitteet ja pääsuuntaviivat Jollaksen täydennysrakentamiselle sekä muulle alueen kehittämiseksi. Täydennysrakentamisen laajuus ja paikat sekä Jollakseen sopiva rakentamisen tapa on esitetty periaatetasolla, täydennysrakentamisen painottuessa erityisesti Jollaksentien varteen ja Puuskaniemeen. Jollaksentien eteläpuolella Santahaminan ampu-  
matoiminnan melualue rajoittaa merkittävästi täydennysrakentamista. Yleiskaavassa korttelialueeksi osoitettu Itä-Jollaksen Tonttuvuori on pääosin osoitettu myöhemmäksi, erilliseksi selvitysalueeksi, sillä toimivan joukkoliikenteen järjestäminen alueelle sekä täydennysrakentaminen mm. alueen kulttuuriympäristö- ja luontoarvot huomioiden on haastavaa.

Nykyisin Jollaksessa on n. 4 000 asukasta ja vuonna 2050 Jollaksessa on n. 3 500–6 700 uutta asukasta lisää. Lopullinen rakentamisen mitoit-  
tus ratkaistaan vasta varsinaisen asemakaavoituksen yhteydessä. Merkittävä osa Jollaksesta ja Hevossalimesta on yksityisomistuksessa, joten kiinteistöjen kehittäminen on vahvasti sidoksissa omistajien kiinnostukseen.

Koko Helsingin kattavan rantareitin kehittäminen on osa Helsingin merellistä strategiaa. Jollaksessa rantareitti on katkonainen ja rannat ovat monin paikoin yksityisomistuksessa, tavoitteena on avata rannat paremmin julkiseen käyttöön.



Suunnitteluperiaatteiden hyväksymisen jälkeen asemakaavoitusta jatketaan pienempinä erillisinä hankkeina sellaisilla alueilla, joilla voimassa olevan asemakaavan tarkistaminen on tarpeellista.

#### Päätökset suunnitteluperiaatteiden pohjana

Suunnitteluperiaatteet edesauttavat kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Suunnitteluperiaatteet ovat oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukaiset.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Jollas ja Hevossalmen itäosa muodostavat monimuotoisen pientalovaltaisen, n. 4 000 asukkaan, asuinalueen. Alueella sijaitsee koulu- ja päiväkotipalveluita, päivittäistavarakauppa sekä tällä hetkellä hotellina toimiva Jollas-instituutti. Suunnittelualueen pohjoisosassa kulkee HSL:n bussilinja 85, jota täydentää lähibussilinja 802. Alueella on laajat viher- ja virkistysalueet, kaksi luonnonsuojelualuetta sekä useita vene-satamia. Alueen aiempaa historiaa edustavat merkittävät kulttuuriympäristökohteet Jollaksen kartano sekä Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutuksen ajalta säilyneet lukuisat vanhat huvilat.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1977 - 2010).

Helsingin kaupunki omistaa pääosan suunnittelualueen virkistysalueista sekä osan korttelialueista, pääosin korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Suunnitteluperiaatteiden laadinta on tehty kaupungin aloitteesta.

#### Vuorovaikutus suunnitteluperiaatteiden valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot suunnitteluperiaatteiden valmisteluaikana aikana saaduista viranomais-ten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

#### Viranomaisyhteistyö

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

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- Puolustusvoimat



Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kulttuuriympäristöön, liikennejärjestelyihin sekä teknisen huollon verkostoon. Kaupunginmuseo otti kantaa Jollaksen kulttuuriympäristön arvojen huomiointiin ja selvittämistarpeeseen. HSL totesi joukkoliikenteen kehittämisen olevan keskeistä alueen täydennysrakentamisessa. Puolustusvoimat totesi, ettei Santahaminan ampumamelualueelle tule esittää uudisrakentamista tai muuta melulle herkkää toimintaa sekä esitti huolensa lisääntyvän asukasmäärän vaikutuksesta liikennejärjestelyihin. HSY totesi, että vesihuollon ja johtosiirtojen tarve sekä tilavaraukset tulee huomioida suunnittelussa. Museovirasto totesi Helsingin kaupunginmuseon antavan asiasta lausunnon.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon suunnittelutyössä siten, että suunnitteluperiaatteet eivät koske Santahaminan raskaiden aseiden ampumatoiminnan melualueella sijaitsevia kortteleita täydennysrakentamisperiaatteiden osalta: melualueelle ei ole osoitettu uusia asuntoja mahdollistavaa täydennysrakentamista. Suunnitteluperiaatteisiin merkitty Santahaminan raskaiden aseiden ampumatoiminnan melualueerajaus perustuu Puolustusvoimien ja meluselvityksen laatineen konsultin huhtikuussa 2019 yhteistyössä tekemään tarkistukseen melualueerajauksen tulkinnasta. RKY-alueen läheisyydessä sijaitseva Tonttuvuori on pääosin osoitettu selvitysalueeksi. Asukasmäärien kasvusta johtuva liikenteen lisääntyminen on huomioitu liikennesuunnittelun pohjana olevissa ennustemalleissa

Luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen, jolloin viranomaisten kannanotot kohdistuivat teknisen huollon verkostoihin, hulevesien hallintaan ja joukkoliikenteen järjestämiseen. Lisäksi Museovirasto ja Puolustusvoimat ilmoittivat, ettei niillä ole lisättävää aikaisemmin annettuihin kannanottoihin.

## Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat täydennysrakentamiseen ja sen mitoittamiseen, kulttuuriympäristön ja luontoarvojen säilyttämiseen, virkistysalueiden kehittämiseen, rantareittien linjaukseen ja liikennejärjestelyihin. Mielipiteet on otettu huomioon suunnittelutyössä siten, että suunnitteluperiaatteissa on omina periaatteinaan käsitelty mm. täydennysrakentamisen periaatteita, kulttuuriympäristöä, luonnonarvoja, virkistysalueita ja liikenne- ja ratkaisuja. Kulttuuriympäristön arvot huomioidaan tarkemmassa suunnittelussa, keskeiset virkistysalueet säilyvät, rantareitin ja sitä täydentävän virkistysreitlin linjausta on tarkistettu mielipiteiden perusteella, tärkeimmät luontoarvot turvataan ja Tonttuvuori on osoitettu selvitysa-



lueeksi, jonka tulevaisuuteen suunnitteluperiaatteilla ei oteta kantaa. Kirjallisia mielipiteitä saapui 27 kpl.

Suunnitteluperiaatteiden luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat täydennysrakentamisen määrään ja sen vastustamiseen erityisesti Puuskaniemessä, Pursipolun metsässä ja Tonttuvuoren alueella. Lisäksi annettiin mielipiteitä koskien Santahaminan ampumatoiminnan melualuerajausta, kulttuuriympäristön ja luonnonarvoja, virkistysalueita ja -reittejä sekä liikennettä. Kirjallisia mielipiteitä saapui 22 kpl, joista 1 oli adressi.

## Tarkemmat perustelut

Tarkemmat suunnitteluperiaatteiden ratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta Jollaksen suunnitteluperiaatteet -dokumentista.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

## Lisätiedot

Leena Holmila, arkkitehti, puhelin: 310 21333

leena.holmila(a)hel.fi

Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 37088

markus.ahtiainen(a)hel.fi

Niina Strengell, maisema-arkkitehti, kaupunki- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 310 37072

niina.strengell(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217

sakari.mentu(a)hel.fi

Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37251

jouni.kilpinen(a)hel.fi

Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, Santahaminan ampumatoiminnan meluasiat, puhelin: +358 9 310 28916

anu.haahla(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Jollaksen suunnitteluperiaatteet, päivätty 4.6.2019
- 4 Jollaksen suunnitteluperiaatteet, lähtökohtia, päivätty 15.3.2019
- 5 Vuorovaikutusraportti 4.6.2019 ja asukastilaisuuksien muistiot (28.11.2018, 26.3.2019) sekä Jollaksen suunnitteluperiaatteet-asukaskyselyraportti, päivätty 15.3.2019
- 6 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

- 1 Mielipidekirjeet
- 2 Neuvottelumuistio 4.4.2019, Puolustusvoimat



04.06.2019

Asia/9

---

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, joka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 12.4.2019

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 9.11.2018