



§ 95

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Jollaksentie 64:n tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12680)

HEL 2020-000365 T 10 03 03

Hankenumero 4387_6

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Leena Holmila ja maisema-arkkitehti Elise Lohman. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Mia Haglund: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Leena Holmila, arkkitehti, puhelin: 310 21333

leena.holmila(a)hel.fi

Elise Lohman, maisema-arkkitehti (maisemasuunnittelu), puhelin: 310 26349

elise.lohman(a)hel.fi

Tomi Varjus, diplomi-insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 040 624 7801

tomi.varjus(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12680 kartta, päivätty 2.3.2021
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12680 selostus, päivätty 2.3.2021
- 5 Havainnekuva (tontinkäyttösuunnitelma), 30.10.2020
- 6 Jollaksentie 64 kortteliviitesuunnitelma (Rouhiainen Móricz Arkkitehdit Oy ja LOCI maisema-arkkitehdit Oy, 30.10.2020)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 24.11.2020, täydennetty 2.3.2021
- 9 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 2.3.2021 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12680 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 49. kaupunginosan (Laajasalo, Jollas) lähivirkistysaluetta (muodostuu uusi kortteli 49264).

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat 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
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta: 6 000 euroa

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee lähivirkistysaluetta, joka sijaitsee Jollaksentiellä, Laajasalon Itä-Jollaksessa. Kaavaratkaisu mahdollistaa kolmen uuden asuinkerrostalon rakentamisen Jollaksentien varrelle. Kaavaratkaisu on tehty, koska kaupungin tavoitteena on lisätä asuinrakentamista yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Tavoitteena on, että alueelle syntyy uusia asuinkerrostaloja. Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että uudisrakennukset sopivat ilmeeltään ja mittakaavaltaan Itä-Jollaksen kulttuurimaisemaan. Rakentaminen ei nouse olemassa olevien rakennusten räystäslinjaa tai



puiden latvoja korkeammalle. Näkymä suurmaisemassa merelle säilyy metsäisenä.

Uutta asuntokerrosalaa on 4 600 k-m². Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on noin $e=0,8$. Asukasmäärän lisäys on noin 115 henkeä. Asuntojen huoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina, eli asuntoina, joissa on vähintään kolme asuinhuonetta ja keittiö tai keittotila.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että rakentamaton lähivirkistysalueen osa muuttuu rakennetuksi korttelialueeksi.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

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

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Jollaksen suunnitteluperiaatteet 11.6.2019 jatkosuunnittelun pohjaksi. Suunnitteluperiaatteissa alueelle esitettiin asuntorakentamiselle tutkittavaa korttelia.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue on nykyisin rakentamatonta kallioista mäntymetsää. Maasto laskee etelään kohti Jollaksentietä. Kaava-alue rajautuu pohjois- ja itäpuolelta kallioiseen Tonttuvuoren virkistysalueeseen. Korttelin länsipuolella sijaitsee kuuden 2000-luvun alun modernin asuinkerrostalon ryhmä. Kaava-alueen eteläpuolella, entisen Tefken huvilapuutarhan paikalla, sijaitsee Porvariskuninkaan puistoalue, johon liittyy myös uimaranta-alue. Jollaksen itäosan pientaloalueella on eri-ikäisiä erillispientaloja ja vanhoja huviloita.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2004. Kaavan mukaan alue on lähivirkistysaluetta. Kaava-alueen länsireunassa on varattu liikimääräinen alueen osa yleiselle jalankululle.

Kaava-alue on pääosin yksityisomistuksessa, Helsingin kaupunki omistaa vähäisen osan kaava-alueesta, joka kaavaehdotuksessa osoitetaan katualueeksi. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnalisäveroä seuraavasti (10/2020, alv 0):

Kadut ja yleiset alueet	0,1 milj. euroa
Johtosiirrot	0,3 milj. euroa



Yhteensä 0,4 milj. euroa

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

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 viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- Puolustusvoimat
- Helsingin vanhusneuvosto
- Helsingin vammaisneuvosto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

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.

Mielipiteet



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:

- rakennukset vastaavat korkeudeltaan naapuruston kerrostalorakentamista.
- viitesuunnitelma-aineistoon on lisätty näkymäkuvia eri suunnista sekä leikkauspiirroksia rakentamisen suhteesta ympäristöön.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 28 kpl.

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

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat:

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

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat vesihuoltoverkoston ja jätehuoltoon. Kaupunginmuseum, 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.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ei tehty muutoksia julkisen nähtävilläolon jälkeen. Aineistoon tehdyt muut täydennykset on esitetty kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Leena Holmila, arkkitehti, puhelin: 310 21333
leena.holmila(a)hel.fi
Elise Lohman, maisema-arkkitehti (maisemasuunnittelu), puhelin: 310 26349
elise.lohman(a)hel.fi
Tomi Varjus, diplomi-insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 040 624 7801
tomi.varjus(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12680 kartta, päivätty 2.3.2021
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12680 selostus, päivätty 2.3.2021
- 5 Havainnekuva (tontinkäyttösuunnitelma), 30.10.2020
- 6 Jollaksentie 64 kortteliviitesuunnitelma (Rouhiainen Móricz Arkkitehdit Oy ja LOCI maisema-arkkitehdit Oy, 30.10.2020)
- 7 Tilastotiedot



8 Vuorovaikutusraportti 24.11.2020, täydennetty 2.3.2021
9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

1 Mielenpitoet
2 Muistutukset

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Ne mielenpitoensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Lindén, Hakola, Rämö
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 21.12.2020

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 13.3.2020