



07.03.2022

Asia/6

**§ 178**

**V 16.3.2022 Laajasalon Jollaksentie 64:n asemakaavan muuttaminen (nro 12680)**

HEL 2020-000365 T 10 03 03

**Päätös**

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 49. kaupunginosan (Laajasalo, Jollas) lähivirkistysalueen asemakaavan muutoksen 2.3.2021 päivätyn piirustuksen nro 12680 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein (muodostuu uusi kortteli 49264).

**Käsittely**

Kirjoitusvirheen korjaus

Hallintolain 51 §:n mukaisesti lisätty puuttuva kirje liitteeksi 6: Mielipide, Asunto Oy Helsingin Paronipiha, 29.6.2021, SS 15.3.2022

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12680 kartta, päivätty 2.3.2021
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12680 selostus, päivätty 2.3.2021, päivitetty 9.3.2021 ja 31.1.2022
- 3 Vuorovaikutusraportti 24.11.2020, täydennetty 2.3.2021
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Jollaksentie 64 kortteliviitesuunnitelma (Rouhiainen Móricz Arkkitehdit Oy ja LOCI maisema-arkkitehdit Oy, 30.10.2020)
- 6 Mielipide, Asunto Oy Helsingin Paronipiha, 29.6.2021
- 7 HELSINGIN KAUPUNGINHALLITUKSELLE.vetoomus jollaksentie 64\_ lyhyt.ve päivätty 3.1.2022
- 8 Vetoomus 3.1.2022, Asunto Oy Helsingin Herttuanhovi, täydennys 12.1.2022, liite, valokuva, I
- 9 Vetoomus 3.1.2022, Asunto Oy Helsingin Herttuanhovi, täydennys 12.1.2022, liite, kartta
- 10 Vetoomus 3.1.2022, Asunto Oy Helsingin Herttuanhovi, täydennys 12.1.2022, liite, valokuva, II
- 11 Vetoomus 3.1.2022, Asunto Oy Helsingin Herttuanhovi, täydennys 12.1.2022, liite, valokuva, III
- 12 Lisätietoa Jollaksentie 64\_AKu



07.03.2022

Asia/6

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Otteet

### Ote

Helen Oy  
Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -  
kuntayhtymä  
Kymp/Taloudentuki  
Puolustusvoimat  
Kaavamuutoksen hakija

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4

Vetoomuksen lähettäjien ilm.yhteyshenkilö

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## 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 sovittamaan uudisrakennukset ilmeeltään ja mittakaavaltaan Itä-Jollaksen kulttuurimaisemaan. Rakentaminen ei



nouse olemassa olevien rakennusten räystääslinjaa tai puiden latvoja korkeammalle. Näkymä suurmaisemassa merelle säilyy metsäisenä.

Uutta asuntokerrosalaa on 4 600 k-m<sup>2</sup>. 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

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on asuntovaltaista aluetta A3 tehokkuudella  $e=0,4-1,2$ . Kaavaratkaisun korttelitehokkuus  $e=0,8$ . Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Helsingin uuden maanalaisen yleiskaavan 2021 (nro 12704) mukaan alueella ei ole maanalaisia tilavarauksia. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

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

Kaavaratkaisu edesauttaa Kasvun paikka -kaupunkistrategian 2021-2025 tavoitteiden toteutumista edistämällä kaupungin kasvua uuden asuntotuotannon myötä. Rakentamista ei osoiteta kaupungin arvokkaimmille luontoalueille.

### 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



07.03.2022

Asia/6

katualueeksi. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

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

Kadut ja yleiset alueet	0,1 milj. euroa
Johtosiirrot	0,3 milj. euroa
<b>Yhteensä</b>	<b>0,4 milj. euroa</b>

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Kaupungin osalta maankäyttösopimuksesta on päätetty kaupunkiympäristölautakunnassa 23.11.2021 § 671 ja maankäyttö- ja kiinteistökaupan esisopimus on allekirjoitettu 18.1.2022.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana 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 vesihuoltoverkoston ja kulttuuriympäristöön. Puolustusvoimat ilmoitti, ettei sillä ole lisättävää lausuntoihin, jotka se on antanut aiemmin laadituista Jollaksen suunnitteluperiaatteista.



07.03.2022

Asia/6

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

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 24.11.-23.12.2020, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta: muistutuksen tekivät Helsingin luonnonsuojeluyhdistys r.y. HELSY, Laajasalon Pienkiinteistöyhdistys r.y. ja yksi yksityishenkilö.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat:

- Alueen sijaintiin ja luonteeseen sekä lisärakentamiseen



- Maisemaan ja näkymiin
- METSO-metsäalueisiin, lintuihin ja luonnon monimuotoisuuteen

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Sähköverkko Oy
- Kaupunginmuseo
- Puolustusvoimat

Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat vesihuoltoverkostoon ja jätehuoltoon. Kaupunginmuseo, Puolustusvoimat ja Helen Sähköverkko Oy ilmoittivat lausunnoissaan, ettei niillä ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta. Lisäksi seuraava Helen Oy taho ilmoitti, ettei sillä ole lausuttavaa.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävillälöön 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 nähtävillälöön yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

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

#### Kaupunginhallitukselle saapunut kirje ja vetoamus

./.

Kaupunginhallitus toteaa, että voimassa olevan asemakaavan virkistysalueelle kohdistuva kaavanmuutoshanke on kohdannut vastustusta kaava-alueen läheisyydessä ja myös laajemmin. Kaupungille on lautakunnan käsittelyn jälkeen lähetetty Asunto Oy Paroninpiha Oy:n kirje 29.6.2021 ja lisäksi marraskuussa 2021 vetoamus, jonka 3.1.2022 päivätty, korjattu versio on saapunut kaupungille 12.1.2022. Vetoamuksen ensimmäiset allekirjoittajat ovat kaavanmuutosalueen naapuritaloyhtiöiden Asunto Oy Paroninpihan ja Asunto Oy Herttuanhovin asukkaita ja kaikkiaan vetoamuksen on allekirjoittanut 220 allekirjoittajaa. Kirje ja vetoamus liitteineen ovat esityslistan liitteenä ja nimilista tietosuojasystä kokousjärjestelmässä esityksen oheismateriaalina.

Alla on yhteenveto vetoamuksen allekirjoittajien vaatimuksista:



1. Ensisijaisesti ehdotamme, että Jollaksentie 64:n asemakaavamuutoksesta ja rakennussuunnitelmasta luovutaan ja säilytetään alue luonnontilaisena puistoalueena.
2. Jos rakennuksia suunnitellaan, tulee alue käyttää mieluummin kapeatonttiseen omakoti- tai pientalorakentamiseen, mihin se soveltuu paremmin.
3. Suunniteltujen mahdollisten tulevien rakennusten sijoittelu tulee siirtää kauemmaksi Jollaksentie 62:n taloyhtiön tonttirajasta, niin että kaikki talot sijoittuvat kalliolle pienentämättä kuitenkaan suojametsäaluetta omakotitaloihin tai syvemmälle metsään, missä kulkeva metsäpolku tulee säilyttää koskemattomana.
4. Metsäkaistaleet molemmin puolin säilytetään ihmisten ja eläinten kulkua ja pesimistä varten, sekä suojavyöhykkeenä taloyhtiöiden välillä. Rakennukset tulee sijoittaa ainoastaan kallioalueelle.
5. Suunniteltujen rakennusten kokoa pienennetään ja korkeutta madalletaan, rakennusoikeutta vähentäen.
6. Rakennusten määrää vähennetään, esim. yhteen tai enintään kahteen pienempään taloon.
7. Keinotekoisia polkuja ei rakenneta Jollaksentie 62:n ja 64:n tonttien väliin eikä metsän alueelle.
8. Tonttuvuoren luonto tulee säilyttää mahdollisimman koskemattomana.
9. Ehdotamme, että kyseessä oleva kaavoituksen alla oleva alue liitetäisiin suojeltaviin luonnonsuojelualueisiin yhdessä koko Tonttuvuoren ja Karoliininvuoren kanssa.

./.

Kirjeen ja vetoimuksen johdosta on saatu lisäselvitys kaupunkiympäristötoimialalta. Kaavoittajan laatimassa muistiossa kerrataan kaavaehdotuksen periaatteet koskien rakennusten kokoa ja sijoittelua, metsäalueen tilannetta, kaavassa osoitettua kävely-yhteyttä sekä meluhaittoja ja todetaan yhteenvetona seuraavaa: "Asemakaavan muutoksen valmistelussa on harkittu rakentamisen määrä ja sijoittelu ottaen huomioon olemassa olevat rakentamis- ja virkistysalueet sekä ympäröivä maisema ja katurakenne. Valmistelun aikaisista vaihtoehtoista nyt ehdotuksena olevaa ratkaisua on pidetty kokonaisuuden kannalta onnistuneimpana ja parhaiten paikkaan sopivimpana." Kaupunginhallitus katsoo saatuun selvitykseen perustuen, ettei kirjeessä tai vetoimuksessa ole esitetty sellaisia näkökohtia, jotka eivät olisi olleet tiedossa jo



07.03.2022

Asia/6

lautakunnan harkitessa esitystään kaupunginhallitukselle ja että niihin on vastattu vuorovaikutusraportissa ja kaavaselostuksessa.

## Tarkemmat perustelut

Kaavaratkaisun vaikutukset ja tarkemmat perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

## Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

## Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12680 kartta, päivätty 2.3.2021
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12680 selostus, päivätty 2.3.2021, päivitetty 9.3.2021 ja 31.1.2022
- 3 Vuorovaikutusraportti 24.11.2020, täydennetty 2.3.2021
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Jollaksentie 64 kortteliviitesuunnitelma (Rouhiainen Móricz Arkkitehdit Oy ja LOCI maisema-arkkitehdit Oy, 30.10.2020)
- 6 Helsingin kaupunginhallitukselle\_ Vetoomus Jollaksentie 64 lyhyt.ve päivätty 3.1.2022
- 7 Vetoomus 3.1.2022, Asunto Oy Helsingin Herttuanhovi, täydennys 12.1.2022, liite, valokuva, I
- 8 Vetoomus 3.1.2022, Asunto Oy Helsingin Herttuanhovi, täydennys 12.1.2022, liite, kartta
- 9 Vetoomus 3.1.2022, Asunto Oy Helsingin Herttuanhovi, täydennys 12.1.2022, liite, valokuva, II
- 10 Vetoomus 3.1.2022, Asunto Oy Helsingin Herttuanhovi, täydennys 12.1.2022, liite, valokuva, III
- 11 Lisätietoa Jollaksentie 64\_AKu

## Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Kaavamuutoshakemus 10.1.2020
- 4 Maankäyttö- ja kiinteistökaupan esisopimus allekirj. Jollaksentie 64 (nro 12680)
- 5 Vetoomus 3.1.2022, Asunto Oy Helsingin Herttuanhovi, täydennys 12.1.2022
- 6 Muistutukset

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen





07.03.2022

Asia/6

## Otteet

### Ote

Helen Oy  
Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -  
kuntayhtymä  
Kymp/Taloudentuki  
Puolustusvoimat  
Kaavamuutoksen hakija

Vetoomuksen lähettäjien ilm.yhteyshenkilö

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4

## Tiedoksi

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

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 28.02.2022 § 148

HEL 2020-000365 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

28.02.2022 Pöydälle



07.03.2022

Asia/6

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Maarit Vierson ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 09.03.2021 § 111

HEL 2020-000365 T 10 03 03

Hankenumero 4387\_6

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

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

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana 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](http://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



07.03.2022

Asia/6

02.03.2021 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

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 21.12.2020

HEL 2020-000365 T 10 03 03

Asemakaavapalvelut on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Jollaksentie 64 asemakaavan muutosehdotuksesta. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt lausua kantanaan seuraavaa.

Asemakaavan muutoksen 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. Näkyvä suurmaisemassa merelle säilyy metsäisenä. Uutta asuntokerroslaa on 4600 k-m<sup>2</sup>. Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siihen, että rakentamaton lähivirkistysalueen osa muuttuu rakennetuksi korttelialueeksi.

OAS-lausunnossaan museo tähdensi, että täydennysrakentamisen mitakaavallisia reunaehtoja tulee tutkia maisema-analyysin kautta, jossa keskeisiä lähtökohtia on uudisrakentamisen merellisen siluetin tarkastelu ja hankkeen kytkeytyminen tien toisella puolella olevaan Paul Ols-sonin puutarhasuunnitelmaan Porvariskuninkaan puistoon. Maisema-analyysiin tulee kytkeä alueen maisemahistoriallinen tarkastelu, joka suoritetaan pääasiassa historiallisen kartta-aineiston pohjalta. Tällaisen maisemankehityksen retrospektiivisen tarkastelumenetelmän avulla kyetään hahmottamaan kulttuurimaiseman muutosprosessin pääkehityssuunnat ja siinä vaikuttaneet mekanismit ja niiden kautta edelleen tunnistamaan ja ajoittamaan nykymaiseman historiallisesti merkittävät piirteet ja rakenteet.



Kaavatyön yhteydessä on laadittu ympäristöhistoriaselvitys, jossa tunnistettiin alueen historialliset kerrostumat nykymaisemassa sekä tutkittiin kaavaratkaisun liittyminen ympäristöönsä jatkossa. Tarkastelun lopputuloksena todettiin, että kaava-alue on ollut koko historiansa mäntymetsäistä kallioaluetta, ja alueen laajemmat kulttuuriset arvot ovat painottuneet meren suuntaan. Myös kaava-alueen eteläpuoleisen Tefken huvilapuutarhan näkymäsuunnat ja painotus on ollut merelle päin. Jollaksentien rakentamisen myötä kulttuurihistoriallisesti merkittävä alue on rajautunut maisemallisesti entisestään tien eteläpuolelle.

Kaavaehdotuksessa rakennukset ovat IV-V-kerroksisia ja rakentamisen enimmäiskorkeutta on rajoitettu kaavamääräyksellä. Rakennukset vastaavat korkeudeltaan korttelin länsipuolella sijaitsevia kerrostaloja, eikä rakentaminen nouse puurajan yläpuolelle, joten rakennukset eivät muuta merellistä siluettia. Rakentamisen sijoittelulla ja kaavamääräyksillä on pyritty kasvattamaan kasvullista vyöhykettä Tefken huvilapuutarhan suuntaan.

Kaavaehdotuksen ympäristöhistoriallisia ja maisemallisia vaikutuksia on arvioitu riittävästi. Selvitykset vakuuttavasti osoittavat, että kaava-hankeella ei ole kulttuuriympäristöön sellaisia vaikutuksia, että kaupunginmuseolla olisi huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 13.3.2020

Lisätiedot

Juha Vuorinen, tutkija, puhelin: 310 36940  
juha.h.vuorinen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 14.10.2020 § 51

HEL 2020-000365 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12680 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:



07.03.2022

Asia/6

Asemakaavan numero: 12680  
Kaupunginosa: 49 Laajasalo  
Kartoituksen työnumero: 30/2020  
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