



§ 71

Laajasalon Jollaksentie 64:n asemakaavan muuttaminen (nro 12680)

HEL 2020-000365 T 10 03 03

Päätös

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

Käsittely

Valtuutettu Laura Korpinen ehdotti valtuutettu Pirkko Ruohonen-Lernerin kannattamana, että ehdotus hylätään seuraavin perusteluin:

Päätösehdotuksessa tarkoitettu alue on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty lähivirkistysalueeksi, ja tulee säilyttää sellaisena. Kyseessä on arvokas luontoalue, eikä Helsingin oman strategian mukaan arvokkaille luontoalueille tule osoittaa rakentamista. Luonnonkaunis merellinen kilpikaarnamäntymetsä tulee säilyttää tuleville polville. Sen vuoksi esitän päätösehdotuksen hylkäämistä.

Keskustelun kuluessa ehdotettiin hyväksyttäväksi seuraava toivomusponsi.

Valtuutettu Marko Kettunen ehdotti valtuutettu Teija Makkosen kannattamana hyväksyttäväksi seuraavan toivomusponnen:

Kaupunginvaltuusto edellyttää kaupunkiympäristön toimialan selvittävän mahdollisuutta kehittää, valmistella ja ottaa käyttöön yhteismitallinen lähiluontoindeksi, jossa suhteutetaan kaavamuuotosalueen väestömäärä, maa-alueen koko sekä rakennetun alueen ja luontoalueiden määrä, joiden avulla Helsingin eri alueita voidaan vertailla keskenään kaavamuuotuksista päätettäessä.

Äänestysjärjestys

Hylkäysehdoituksesta äänestettiin ensin pohjaehdotusta vastaan. Tämän jälkeen toivomusponnen hyväksymisestä äänestettiin erikseen.

3 äänestys

Kaupunginhallituksen ehdotus JAA, hylkäys EI



JAA-ehdotus: Kaupunginhallitus

Ei-ehdotus: Valtuutettu Laura Korpisen hylkäysehdotus

Jaa-äännet: 71

Hilkka Ahde, Mahad Ahmed, Outi Alanko-Kahiluoto, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Nita Austero, Eva Biaudet, Harry Bogomoloff, Silja Borgarsdottir Sandelin, Maaret Castrén, Jussi Chydenius, Mika Ebeling, Nora Grotenfelt, Mia Haglund, Juha Hakola, Harry Harkimo, Joel Harkimo, Eveliina Heinäluoma, Fardoos Helal, Tit-ta Hiltunen, Veronika Honkasalo, Anniina Iskanius, Ville Jalovaara, Mikael Jungner, Kati Juva, Jukka Järvinen, Anna Karhumaa, Arja Karhuvaara, Otso Kivekäs, Mai Kivelä, Sini Korpinen, Minja Koskela, Heimo Laaksonen, Minna Lindgren, Ajak Majok, Petra Malin, Nina Katariina Miettinen, Sami Muttilainen, Tuomas Nevanlinna, Matti Niiranen, Dani Niskanen, Johanna Nuorteva, Hannu Oskala, Matias Pajula, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Terhi Peltokorpi, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Laura Rissanen, Wille Rydman, Sari Sarkomaa, Lea Saukkonen, Pekka Sauri, Daniel Sazonov, Oula Silvennoinen, Osmo Soininvaara, Nina Suomalainen, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Pilvi Torsti, Aino Tuominen, Tuomas Tuomi-Nikula, Reetta Vanhanen, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa, Maarit Vierunen, Ozan Yanar

Ei-äännet: 2

Laura Korpinen, Pirkko Ruohonen-Lerner

Tyhjä: 11

Jussi Halla-aho, Nuutti Hyttinen, Elina Kauppila, Marko Kettunen, Teija Makkonen, Björn Månsson, Tom Packalén, Mika Raatikainen, Mari Rantanen, Mirita Saxberg, Seida Sohrabi

Poissa: 1

Erkki Tuomioja

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupunginhallituksen ehdotuksen.

4 äänestys

Valtuutettu Marko Kettusen ehdottama toivomusponsi JAA, vastustus EI

JAA-ehdotus: Valtuutettu Marko Kettusen toivomusponsi

Ei-ehdotus: Vastustaa

Jaa-äännet: 10

Jussi Halla-aho, Nuutti Hyttinen, Marko Kettunen, Laura Korpinen, Tei-



ja Makkonen, Sami Mutttilainen, Tom Packalén, Mika Raatikainen, Mari Rantanen, Pirkko Ruohonen-Lerner

Ei-äänet: 2
Pentti Arajärvi, Harry Harkimo

Tyhjä: 73
Hilkka Ahde, Mahad Ahmed, Outi Alanko-Kahiluoto, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Nita Austero, Eva Biaudet, Harry Bogomoloff, Silja Borgarsdottir Sandelin, Maaret Castrén, Jussi Chydenius, Mika Ebeling, Nora Grotenfelt, Mia Haglund, Juha Hakola, Joel Harkimo, Eveliina Heinäluoma, Fardoos Helal, Titta Hiltunen, Veronika Honkasalo, Anniina Iskanius, Ville Jalovaara, Mikael Jungner, Kati Juva, Jukka Järvinen, Anna Karhumaa, Arja Karhuvaara, Elina Kauppila, Otso Kiväkäs, Mai Kivelä, Sini Korpinen, Minja Koskela, Heimo Laaksonen, Minna Lindgren, Ajak Majok, Petra Malin, Nina Katariina Miettinen, Björn Månsson, Tuomas Nevanlinna, Matti Niiranen, Dani Niskanen, Johanna Nuorteva, Hannu Oskala, Matias Pajula, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Terhi Peltokorpi, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Laura Rissanen, Wille Rydman, Sari Sarkomaa, Lea Saukkonen, Pekka Sauri, Mirita Saxberg, Daniel Sazonov, Oula Silvennoinen, Seida Sohrabi, Osmo Soininvaara, Nina Suomalainen, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Pilvi Torsti, Aino Tuominen, Tuomas Tuomi-Nikula, Erkki Tuomioja, Reetta Vanhanen, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa, Maarit Vierunen, Ozan Yanar

Kaupunginvaltuusto ei hyväksynyt valtuutettu Marko Kettusen ehdotamaa toivomuspontta.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

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



16.03.2022

- | | | |
|----|--|-----------|
| 9 | Vetoomus 3.1.2022, Asunto Oy Helsingin Herttuanhovi, 12.1.2022, liite, kartta | täydennys |
| 10 | Vetoomus 3.1.2022, Asunto Oy Helsingin Herttuanhovi, 12.1.2022, liite, valokuva, II | täydennys |
| 11 | Vetoomus 3.1.2022, Asunto Oy Helsingin Herttuanhovi, 12.1.2022, liite, valokuva, III | täydennys |
| 12 | Lisätietoa Jollaksentie 64_AKu | |

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Helen Oy	Esitysteksti
Helen Sähköverkko Oy	Esitysteksti
Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymä	Esitysteksti
Kymp/Taloudentuki	Esitysteksti
Puolustusvoimat	Esitysteksti
Kaavamuutoksen hakija	Esitysteksti
	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Vetoomuksen lähettäjien ilm.yhteyshenkilö	Esitysteksti
	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristö- keskus	Esitysteksti
	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
Kirjeen kirjoittaja	Esitysteksti
	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

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 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

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 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
<u>Johtosiirrot</u>	<u>0,3 milj. euroa</u>
Yhteensä	0,4 milj. euroa

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 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
- 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 tarkastelu 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 vesihuoltoverkoston 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 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.

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 tietosuojasyyistä 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 vetoamuksen 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 vaihtoehdoista nyt ehdotuksena olevaa ratkaisua on pidetty kokonaisuuden kannalta onnis-



tuneimpana ja parhaiten paikkaan sopivimpana." Kaupunginhallitus katsoo saatuun selvitykseen perustuen, ettei kirjeessä tai vetoomuksessa ole esitetty sellaisia näkökohtia, jotka eivät olisi olleet tiedossa jo lautakunnan harkitessa esitystään kaupunginhallitukselle ja että niihin on vastattu vuorovaikutusraportissa ja kaavaselostuksessa.

Tarkemmat perustelut

Kaavaratkaisun vaikutukset ja tarkemmat perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

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.vetoamus jollaksentie 64_ lyhyt.ve päivätty 3.1.2022
- 8 Vetoamus 3.1.2022, Asunto Oy Helsingin Herttuanhovi, täydennys 12.1.2022, liite, valokuva, I
- 9 Vetoamus 3.1.2022, Asunto Oy Helsingin Herttuanhovi, täydennys 12.1.2022, liite, kartta
- 10 Vetoamus 3.1.2022, Asunto Oy Helsingin Herttuanhovi, täydennys 12.1.2022, liite, valokuva, II
- 11 Vetoamus 3.1.2022, Asunto Oy Helsingin Herttuanhovi, täydennys 12.1.2022, saate
- 12 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 Vetoamus 3.1.2022, Asunto Oy Helsingin Herttuanhovi, täydennys 12.1.2022
- 6 Muistutukset

Muutoksenhaku



16.03.2022

Asia/14

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
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Vetoomuksen lähettäjien ilm.yhteyshenkilö

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Kirjeen kirjoittaja

Tiedoksi

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

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 07.03.2022 § 178

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 asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein (muodostuu uusi kortteli 49264).

Käsittely

07.03.2022 Ehdotuksen mukaan

Kirjoitusvirheen korjaus

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

28.02.2022 Pöydälle

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

Hankennumero 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 valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan



16.03.2022

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

02.03.2021 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Leena Holmila, arkkitehti, puhelin: 310 21333

[leena.holmila\(a\)hel.fi](mailto:leena.holmila(a)hel.fi)

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

[elise.lohman\(a\)hel.fi](mailto:elise.lohman(a)hel.fi)

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

[tomi.varjus\(a\)hel.fi](mailto: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 asuin kerrostaloja. 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-m². Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti si-



ten, että rakentamaton lähivirkistysalueen osa muuttuu rakennetuksi korttelialueeksi.

OAS-lausunnossaan museo tähdensi, että täydennysrakentamisen mit-takaavallisia reunaehtoja tulee tutkia maisema-analyysin kautta, jossa keskeisiä lähtökohtia on uudisrakentamisen merellisen siluetin tarkas-telu 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 pääkehi-tyssuunnat ja siinä vaikuttaneet mekanismit ja niiden kautta edelleen tunnistamaan ja ajoittamaan nykymaiseman historiallisesti merkittävät piirteet ja rakenteet.

Kaavatyön yhteydessä on laadittu ympäristöhistoriaselvitys, jossa tun-nistettiin alueen historialliset kerrostumat nykymaisemassa sekä tutkit-tiin kaavaratkaisun liittyminen ympäristöönsä jatkossa. Tarkastelun lopputuloksena todettiin, että kaava-alue on ollut koko historiansa män-tymetsäistä kallioaluetta, ja alueen laajemmat kulttuuriset arvot ovat painottuneet meren suuntaan. Myös kaava-alueen eteläpuoleisen Tef-ken 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 vas-taavat korkeudeltaan korttelin länsipuolella sijaitsevia kerrostaloja, eikä rakentaminen nouse puurajan yläpuolelle, joten rakennukset eivät muu-ta 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-hankkeella ei ole kulttuuriympäristöön sellaisia vaikutuksia, että kau-punginmuseolla olisi huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuk-sesta.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupun-ginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 13.3.2020

Lisätiedot

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



16.03.2022

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:

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