



16.03.2022

Ärende/14

## § 71

### Detaljplaneändring för Jollasvägen 64 på Degerö (nr 12680)

HEL 2020-000365 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för ett närreklamationsområde i 49 stadsdelen (Degerö, Jollas) enligt ritning nr 12680, daterad 2.3.2021, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen (det nya kvarter 49264 bildas).

#### Behandling

Ledamoten Laura Korpinen understödd av ledamoten Pirkko Ruohonen-Lerner föreslog att förslaget förkastas med följande motivering:

Området som avses i beslutsförslaget tas i den gällande detaljplanen upp som ett närreklamationsområde, och det ska bevaras som sådant. Det är fråga om ett värdefullt naturområde, och enligt Helsingfors egen strategi ska man inte anvisa byggande på värdefulla naturområden. Den natursköna maritima sköldbarkstallskogen ska bevaras för kommande generationer. Därför föreslår jag att beslutsförslaget förkastas.

Under diskussionen föreslogs följande hemställningskläm.

Ledamoten Marko Kettunen understödd av ledamoten Teija Makkonen föreslog följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter att stadsmiljösektorn utreder möjligheten att utveckla, bereda och ta i bruk ett jämförbart närnaturindex där planändringsområdets befolkningens mängd, storleken på markområdet och antalet bebyggda områden och naturområden ställs i förhållande till varandra så att det går att jämföra olika områden i Helsingfors med varandra när man fattar beslut om detaljplaneändringar.

#### Omröstningsordning

Förslaget om förkastande ställdes först mot grundförslaget. Efter det togs hemställningsklämman separat upp till omröstning.

#### 3 omröstningen

Stadsstyrelsens förslag JA, förkastande NEJ



JA-förslag: Stadsstyrelsen

NEJ-förslag: Ledamoten Laura Korpinens förslag om förkastande

Ja-röster: 71

Hilkka Ahde, Mahad Ahmed, Outi Alanko-Kahiluoto, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Nita Austero, Eva Biaudet, Harry Bogomoloff, Silja Borgarsdóttir 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

Nej-röster: 2

Laura Korpinen, Pirkko Ruohonen-Lerner

Blanka: 11

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

Frånvarande: 1

Erkki Tuomioja

Stadsfullmäktige godkände stadsstyrelsens förslag.

4 omröstningen

Ledamoten Marko Kettunens hemställningskläm JA, motsätter sig NEJ

JA-förslag: Ledamoten Marko Kettunens hemställningskläm

NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 10

Jussi Halla-aho, Nuutti Hyttinen, Marko Kettunen, Laura Korpinen, Teija Makkonen, Sami Muttilainen, Tom Packalén, Mika Raatikainen, Mari Rantanen, Pirkko Ruohonen-Lerner



16.03.2022

Nej-röster: 2  
Pentti Arajärvi, Harry Harkimo

Blanka: 73  
Hilkka Ahde, Mahad Ahmed, Outi Alanko-Kahiluoto, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Nita Austero, Eva Biaudet, Harry Bogomoloff, Silja Borgarsdóttir 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

Stadsfullmäktige godkände inte ledamoten Marko Kettunens förslag till hemställningskläm.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

## Bilagor

- 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



16.03.2022

Ärende/14

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

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

## Utdrag

Utdrag	Bilagor till utdrag
Helen Ab	Förslagstext
Helen Elnät Ab	Förslagstext
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster	Förslagstext
Kymp/Ekonomistöd	Förslagstext
Försvarsmakten	Förslagstext
Den som sökt detaljplaneändring	Förslagstext
Kontaktpersonen för dem som undertecknat petitionen	Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland	Förslagstext
	Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
	Bilaga 1
	Bilaga 2
	Bilaga 3
	Bilaga 4
Den som skrivit skrivelserna	Förslagstext
	Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Föredragandens motiveringar

Detaljpanelösningens centrala innehåll

Detaljplaneändringen (detaljpanelösningen) gäller ett närrekreationsområde vid Jollasvägen, i östra Jollas på Degerö. Detaljpanelösningen gör det möjligt att bygga tre nya flervåningshus vid Jollasvägen. Detalj-



planeändringen har tagits fram eftersom staden har för avsikt att öka kompletteringsbyggandet i enlighet med målen i generalplanen.

Målet är att det byggs nya flervåningshus i området. I detaljpanelösningen har man särskilt strävat efter att anpassa nybyggnadernas uttryck och dimensioner till kulturlandskapet i östra Jollas. Byggnaderna överstiger inte de befintliga byggnadernas takfotshöjd eller trädens toppar. Vyn i storlandskapet över havet förblir skogig.

Den nya bostadsvåningsytan uppgår till 4 600 m<sup>2</sup>. Tomternas genomsnittliga exploateringsgrad är ca  $e=0,8$ . Antalet invånare ökar med ca 115. Minst 40 % av bostädernas lägenhetsyta ska förverkligas som familjebostäder, dvs. bostäder med minst tre bostadsrum och ett kök eller en kokvrå.

Förverkligandet av detaljpanelösningen medför särskilt att den obebyggda delen av närreklamationsområdet blir byggt kvartersområde.

#### Beslut som detaljpanelösningen bygger på

Enligt Generalplan 2016 för Helsingfors är det fråga om ett bostadsdominerat område A3 med effektiviteten  $e=0,4-1,2$ . Detaljplanens kvarterseffektivitet är  $e=0,8$ . Detaljpanelösningen motsvarar Generalplan 2016 för Helsingfors.

Enligt Helsingfors nya underjordiska generalplan 2021 (nr 12704) finns inga underjordiska lokalreserveringar i området. Den nu utarbetade planlösningen stämmer överens med den underjordiska generalplanen.

Stadsmiljönämnden godkände 11.6.2019 planeringsprinciperna för Jollas som underlag för den fortsatta planeringen. I planeringsprinciperna föreslogs ett kvarter som utreds för bostadsbyggande.

Detaljpanelösningen bidrar till att målen i stadsstrategin Läge för tillväxt 2021–2025 kan uppnås genom att främja stadens tillväxt genom ny bostadsproduktion. Byggandet anvisas inte till stadens mest värdefulla naturområden.

#### Områdets utgångspunkter och nuläge

Området är i nuläget obebyggt, klippig tallskog. Terrängen sluttar söderut mot Jollasvägen. Detaljplaneområdet gränsar i norr och öster till det klippiga rekreativområdet Tomteberget. Väster om kvarteret finns en grupp med sex moderna flervåningshus från början av 2000-talet. Söder om detaljplaneområdet, vid före detta Tefkes villaträdgård, finns Borgarekungens parkområde som också omfattar ett badstrandsområde. I småhusområdet i östra delen av Jollas finns fristående småhus i olika åldrar och gamla villor.



16.03.2022

För området gäller en detaljplan från 2004. Enligt detaljplanen är området närreklamationsområde. I västra kanten av detaljplaneområdet har en ungefärlig del av området reserverats för allmän gångtrafik.

Detaljplaneområdet är huvudsakligen i privat ägo, Helsingfors stad äger en liten del av detaljplaneområdet, som i detaljplaneförslaget anvisas som gatuområde. Planen har utarbetats på ansökan och innehållet i planlösningen har förhandlats fram med den sökande.

#### Detaljpanelösningens kostnader

Detaljpanelösningen medför följande kostnader för staden, exklusive mervärdesskatt (10/2020, exkl. moms):

Gator och allmänna områden	0,1 mn euro
Flyttning av ledningar	0,3 mn euro
Sammanlagt	0,4 mn euro

Detaljplaneändringen höjer områdets värde. Staden får markanvändningsersättningar för de privatägda tomterna. Stadsmiljönämnden fattade 23.11.2021 § 671 ett beslut om markanvändningsavtalet på stadens vägnar och föravtalet om markanvändning och fastighetsköp tecknades 18.1.2022.

#### Växelvekan under beredningen av detaljplanen

Den bifogade rapporten om växelverkan innehåller sammandrag av de ställningstaganden från myndigheter och åsikter från intressenter som kommit in under beredningen av detaljplanen. Bemötandena till påpekandena i dessa ingår också i rapporten.

#### Myndighetssamarbete

I samband med beredningen av detaljpanelösningen har samarbete bedrivits förutom med olika parter inom stadsmiljösektorn också med följande myndigheter:

- Helen Ab
- Helen Elnät Ab
- Vattenförsörjningen vid Samkommunen Helsingforsregionens miljö-tjänster (HRM)
- Museiverket
- Försvarsmakten
- Äldrerådet i Helsingfors
- Handikapprådet i Helsingfors
- Kultur- och fritidssektorn (stadsmuseet)



16.03.2022

Ärende/14

Myndigheternas ställningstaganden om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet gällde vattenförsörjningsnätet och kulturmiljön. Försvarmakten meddelade att den inte har någonting att tillägga till de utlåtanden som den gav om planeringsprinciperna för Jollas, som togs fram tidigare.

De frågor som tagits upp i ställningstagandena har beaktats i planläggningsarbetet på följande sätt:

- vattenledningen och spillvattenavloppen som löper genom detaljplaneområdet flyttas och ersätts med en ny pumpstation för spillvatten samt ett nytt avloppssystem och en ny vattenledning.
- den landskapsmässiga konsekvenserna av byggandet har utretts och en miljöhistorisk utredning har tagits fram.

#### Åsikter

Åsikterna om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet gällde:

- effektiviteten i kompletteringsbyggandet, metoderna och höjden i byggandet.
- trafiken, parkeringen och friluftsstigarna.
- vägnäten.
- tidigare planer och jämlik och rättvis behandling av markägarna.
- natur- och kulturmiljövärden.
- dagvattnen.
- Sandhamns bullerområde och miljöstörningar.
- daghems- och skolfrågor.
- detaljplaneprocessen och sättet att presentera den.

Åsikterna har beaktats i planläggningen på följande sätt:

- byggnaderna motsvarar till höjden de flervåningshus som förekommer i grannskapet.
- referensplanematerialet har utökats med perspektivbilder från olika håll samt sektionsritningar som visar hur byggandet förhåller sig till omgivningen.

Det lämnades in 28 skriftliga åsikter.

Detaljplaneförslaget offentligt framlagt

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 24.11–23.12.2020, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen.



16.03.2022

Ärende/14

Tre anmärkningar gjordes mot förslaget till detaljplan: anmärkningarna gjordes av Helsingfors naturskyddsförening rf. HELSY, Degerö Egna-hemsförening ry och en privatperson.

Påpekandena i anmärkningarna gällde:

- Områdets läge och karaktär samt tillbyggnad
- Landskapet och vyerna
- METSO-skogsområdena, fåglarna och naturens mångfald

Följande myndigheter gav utlåtande om förslaget till detaljplan:

- Helsingforsregionens miljötjänster (HRM)
- Helen Elnät Ab
- Stadsmuseet
- Försvarmakten

De påpekanden som fördes fram i utlåtandena gällde vattenförsörjningsnätet och avfallshanteringen. Stadsmuseet, Försvarmakten och Helen Elnät Ab meddelade att de inte har någonting att påpeka om förslaget till ändring av detaljplanen. Dessutom meddelade Helen Ab att det inte har någonting att yttra.

#### Åtgärder efter att detaljplaneförslaget hållits offentligt framlagt

I rapporten om växelverkan anges anmärkningarna och myndighetsutlåtandena om detaljplaneförslaget i sammandrag och bemötandena till påpekandena i dessa.

Med tanke på detaljplanens syften är det inte ändamålsenligt att ändra detaljplaneförslaget med anledning av de påpekanden som framfördes då förslaget hölls offentligt framlagt.

Det gjordes inga ändringar i detaljplanekartan eller bestämmelserna efter att förslaget hade hållits offentligt framlagt. De övriga kompletteringarna till materialet anges i detaljplanebeskrivningens sista kapitel.

#### Petition till stadsstyrelsen

Stadsstyrelsen konstaterar att ändringen som avser rekreativområdet i detaljplanen har mött motstånd i närheten av detaljplaneområdet och även i större utsträckning. Efter nämndbehandlingen har stadsstyrelsen i november 2021 fått en petition, vars korrigerade version, daterad 3.1.2022, har kommit till staden 12.1.2022. Petitionens första undertecknare är detaljplaneområdets grannhusbolag Asunto Oy Helsingin Paroninpiha och Asunto Oy Helsingin Herttuanhovi, och petitionen har sammanlagt 220 underskrifter. Petitionen med bilagor finns





som bilaga till föredragningslistan och namnlistan på grund av datasäkerhetsorsaker i mötessystemet, i bilagematerialet till förslaget.

I det följande finns en sammanfattning av undertecknarnas krav:

1. I första hand föreslår vi att detaljplaneändringen för Jollasvägen 64 och byggplanen slopas och området bevaras som parkområde i naturtillstånd.
2. Om byggnader planeras, ska området hellre användas för egna-hems- eller småhusbyggande på smala tomter, för vilket det lämpar sig bättre.
3. De planerade eventuella kommande byggnaderna ska flyttas längre från tomtgränsen mot husbolaget på Jollasvägen 62, så att alla hus byggs på berget, dock så att skyddsskogsområdet för egna-hemshuset inte minskar, eller djupare in i skogen, där skogsstigen som löper genom området ska bevaras orörd.
4. Skogsremorna på båda sidorna bevaras för gång och häckning samt som en skyddszon mellan husbolagen. Byggnaderna ska placeras endast på bergsområdet.
5. Storleken och höjden på de planerade byggnaderna minskas, byggrätten reduceras.
6. Antalet byggnader minskas, t.ex. till ett eller högst två mindre hus.
7. Inga konstgjorda stigar byggs mellan tomterna på Jollasvägen 62 och 64, inte heller i skogsområdet.
8. Tomtebergets natur ska bevaras så orörd som möjligt.
9. Vi föreslår att det aktuella området som är föremål för detaljplaneändringen ansluts till naturskyddsområden tillsammans med hela Tomteberget och Karolinberget.

Med anledning av petitionen har stadsmiljösektorn gett en tilläggsutredning. I en promemoria som planläggaren har tagit fram repeteras detaljplaneförslagets principer om byggnadernas storlek och placering, skogsområdets läge, gångförbindelsen som tas upp i detaljplanen samt bullerolägenheterna. Sammanfattningsvis konstateras det följande: "I beredningen av detaljplaneändringen har mängden och placeringen av byggnaderna begrundats med beaktande av befintliga bygg- och rekreationsområden samt det omgivande landskapet och gatustrukturen. Av de alternativ som togs fram under beredningen betraktas lösningen som nu föreslås som den mest lyckade och bäst lämpade för platsen med tanke på helheten." Stadsstyrelsen hänvisar till utredningen som



16.03.2022

den tillställts och konstaterar att synpunkterna som framförs i petitionen hade identifierats redan då nämnden begrundade sitt förslag till stadsstyrelsen och att de har besvarats i rapporten om växelverkan och i detaljplanebeskrivningen.

#### Närmare motivering

Detaljplanens konsekvenser och den närmare motiveringen till denna framgår av den bifogade detaljplanebeskrivningen.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

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

#### Bilagor

- 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

#### Bilagematerial

- 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

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnads-



16.03.2022

Ärende/14

ordning

## Utdrag

### Utdrag

Helen Ab  
Helen Elnät Ab  
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster  
Kymp/Ekonomistöd  
Försvarsmakten  
Den som sökt detaljplaneändring

Kontaktpersonen för dem som undertecknat petitionen  
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Den som skrivit skrivelser

### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Förslagstext  
Förslagstext  
Förslagstext  
Förslagstext  
Förslagstext  
Förslagstext  
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning  
Förslagstext  
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning  
Förslagstext  
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 3  
Bilaga 4  
Förslagstext  
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

## För kännedom

Detaljpaneläggning  
Stadsmuseet  
Stadsmiljönämnden  
Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden  
Stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 07.03.2022 § 178

HEL 2020-000365 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:



16.03.2022

Ärende/14

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 nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko



16.03.2022

Ärende/14

[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

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 pyytännyt 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 asuinkeuhkoja. Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että uudisrakennukset sopivat ilmeeltään ja mittakaavaltaan Itä-Jollaksen kulttuurimaisemaan. Rakentaminen ei nouse olemassa olevien rakennusten räystäslijnää tai puiden latvoja korkeammalle. Näkymä suurmaisemassa merelle säilyy metsäisenä. Uutta asuntokerrosalaa on 4600 k-m<sup>2</sup>. Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että rakentamaton lähivirkistysalueen osa muuttuu rakennetuksi kortteli-alueeksi.



OAS-lausunnossa 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 paikatiedot Yksikön päällikkö 14.10.2020 § 51



16.03.2022

Ärende/14

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