

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Jollaksentie 64 asemakaavan muutos (nro 12680)



kuva: Rouhiainen Mőricz Arkkitechdit Oy

Vuorovaikutusraportin sisältő

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelimitse 09 310 13700 ja sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2020 tontin omistajan hakemuksesta
- suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 2.3.–20.4.2020
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin uutiset lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään lautakunnalle arviolta keväällä 2021
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.

YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 2.3.–20.3.2020

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

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.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että

- kaava-alueen läpi kulkevat vesijohto- ja jätevesiviemärit siirretään ja korvataan uudella jätevedenpumppaamolla sekä uudella viemäristöllä ja vesijohdolla.
- rakentamisen maisemallisia vaikutuksia on tarkastelu sekä on laadittu ympäristöhistoriaselvitys.

Kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- kaupunginmuseo
- Puolustusvoimat

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Vesihuoltoverkosto

Alueella sijaitseva käytössä oleva vesijohto- ja jätevesiviemäri tulee huomioida alueen suunnittelussa. Suunnittelun yhteydessä tulee selvittää uuden vesihuollon ja johtosiirtojen tarve sekä huomioida riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille, laitteille ja rakenteille. Vesihuoltolinjat tulee pääsääntöisesti sijoittaa yleisille alueille. Mahdollisten johtokujajaluevarausten tarve tulee selvittää. Kaavoituksen yhteydessä tulee laatia alustava vesihuollon yleissuunnitelma kustannusarvioineen ja esittää se kaavaselostuksen osana. Hankkeeseen ryhtyvä vastaa mahdollisten johtosiirtojen kaikista kustannuksista.

Vastine

Jollaksentie 64 voidaan liittää Jollaksentien vesihuoltoverkkoihin. Kaava-alueella sijaitsevien vesihuoltoverkkojen käytöstä on luovuttava. Ne korvataan Villinginsalmentien ja Villinginsalmenpolun liittymään rakennettavalla jätevedenpumppaamolla sekä uudella viemäristöllä ja vesijohdolla. Putkistot rakennetaan ulottumaan Villinginsalmenpolku 10:n

liitospisteeseen asti. Tämän arvioidaan maksavan kaupungille n. 0,3 milj. euroa.

Kulttuuriympäristö

Täydennysrakentamisen mittakaavallisia reunaehtoja tulee tutkia maisema-analyysin kautta, jossa keskeisiä lähtökohtia ovat uudisrakentamisen merellisen siluetin tarkastelu ja hankkeen kytkeytyminen Paul Olssonin puutarhasuunnitelmaan Porvariskuninkaan puistoon.

Maisema-analyysiin tulee kytkeä alueen maisemahistoriallinen tarkastelu, joka suoritetaan pääasiassa historiallisen kartta-aineiston pohjalta. Tarkastelun kautta kyetään hahmottamaan kulttuurimaiseman muutosprosessin pääkehityssuunnat siinä vaikuttaneine mekanismeineen sekä tunnistamaan ja ajoittamaan nykymaiseman historiallisesti merkittävät piirteet ja rakenteet.

Vastine

Kaavatyön yhteydessä laadittiin 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. Ympäristöhistoriaselvitys on kaavaselostuksen liitteenä.

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.

Santahaminan ampumatoiminnan melualue

Puolustusvoimat on antanut Jollaksen suunnitteluperiaatteista lausunnon 8.11.2019 sekä 5.4.2019. Puolustusvoimilla ei ole lisättävää aikaisemmin annettuihin lausuntoihin.

Vastine

Puolustusvoimat viittaa kannanotossaan Santahaminan ampumatoiminnan melualueeseen ja siihen, ettei melualueelle tule osoittaa melulle herkkiä toimintoja. Melualueen rajausta on esitetty Jollaksen suunnitteluperiaatteissa (kaupunkiympäristölautakunta 11.6.2019), melualueen

raja kulkee kaava-alueen eteläpuolella Jollaksentietä pitkin. Melu-
aluerajaus ei siten koske tätä kaavahanketta.

Yhteenveto mielipiteistä

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

- rakennusten korkeudet on tarkistettu vastaamaan korkeudeltaan naapuruston kerrostalorakentamista.
- viitesuunnitelma-aineistoon on lisätty näkymäkuvia eri suunnista sekä leikkauspiirroksia rakentamisen suhteesta ympäristöön.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 28 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Täydennysrakentamisen tehokkuus

Mielipiteessä todetaan, että korttelitehokkuuden alueella kerrotaan voivan olla 0,4–1,2, mutta tontin rakentamisen tehokkuusluku ei ilmene asiakirjoista. Kaavamuutoksessa epäillään olevan kyse maksimitehokkuudesta ja todetaan, että rakentamisen tehokkuuden tulisi noudattaa tehokkuutta 0,4. Rakentaminen rajoittamista esitetään yhdestä kahteen kerrostaloon siten, että tontin pohjoisosa jää luonnontilaan. Lisäksi esitetään kerrostalorakentamisen korvaamista pientalorakentamisella. Osassa mielipiteitä alueen todetaan myös olevan jo valmiiksi rakennettu ja että alueelle ei tule sijoittaa mitään uusia rakennuksia, sen sijaan alue tulisi säilyttää luonnontilaisena virkistysalueena. Lisäksi huomautetaan, että tontin tarkkaa kokoa ja omistussuhteita ei OAS-asiakirjoissa ole ilmoitettu.

Vastine

Helsingin yleiskaavassa 2016 kaava-alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A3, jolla korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2. Kaavamuutoksen korttelitehokkuus on $e=0,8$ eli hanke on yleiskaavan mukainen.

Pohjoisosa kaava-alueesta on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Tarkat pinta-alat tiedot löytyvät kaavaselostuksen liitteenä olevasta tilastolomakkeesta. Kaava-alue on pääosin SOK:n omistuksessa, Helsingin kaupunki omistaa pienen osan kaava-alueesta. Kaavaselostuksen liitteenä on maanomistuskartta.

Rakentamisen tapa ja korkeus

Useassa mielipiteessä suunnitelmaa pidetään liian massiivisena ja esitettyjä rakennuksia liian korkeana pientalovaltaisen Itä-Jollaksen alueelle. Mielipiteissä todetaan, että kalliolle sijoittuvat talot tulevat olemaan mereltä katsottuna huomattavasti korkeampia kuin alueen puusto, suunniteltujen kolmen kerrostalon katsotaan poikkeavan räikeästi muusta maisemasta ja tuhoavan tähän asti säilyneen Jollaksen etelärannan yhtenäisen saaristokulttuurimaiseman ja ainutlaatuisen virkistysalueen. Lisäksi suunnitelman katsotaan olevan ristiriidassa läheisen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asuntoalueen suojelun kanssa.

Mielipiteissä huomautetaan suunniteltujen viisikerroksisten talojen nousevan olemassa olevia naapuruston kerrostaloja korkeammalle, sillä olemassa olevat nelikerroksiset talot sijaitsevat maastollisesti alemmalla tasolla kuin nyt suunnitellut viisikerroksiset talot. Mielipiteissä todetaan, että rakentaminen tulisi toteuttaa siten, että rakennukset eivät oleellisesti nouse puiden latvojen yläpuolelle, jolloin kulttuurimaisema säilyy rikkomattomana. Rakennusten pelätään peittävän loputkin merinäköymistä, jotka ovat auenneet Tonttuvuorelta retkeilijöille ennen Jollaksentien varren rakentumista. Rakentamisen tulisi olla korkeintaan yhtä korkeaa kuin viereiset kerrostalot.

Rakennusten kritisoidaan myös sijoittuvan liian lähelle viereisten tonttien rakennuksia, vaikuttaen negatiivisesti olemassa olevien talojen yksityisyyteen sekä olemassa olevien asuntojen merinäköaloihin. Tämä vaikuttaisi huoneistojen markkina-arvoon negatiivisesti, mitä ei voi hyväksyä.

Osassa mielipiteitä toivotaan Jollaksen kehittämistä väljänä pientaloalueena. Kaavoitushankkeen todetaan olevan lyhytnäköinen ja johtavan osaltaan siihen, että kaupungin alueella sijaitsevat erityiset alueet ja vetovoimatekijät häviävät.

Vastine

Kaavaehdotuksessa rakennusten korkeuksia on tarkistettu siten, että rakennukset ovat IV-V-kerroksisia ja rakentamisen enimmäiskorkeutta on rajoitettu kaavamääräyksellä määräämällä vesikatolle ylin sallittu korkeusasema. Rakennukset vastaavat korkeudeltaan korttelin länsipuolella sijaitsevia kerrostaloja, eikä rakentaminen nouse puurajan yläpuolelle, joten rakennukset eivät muuta merellistä siluettia.

Rakennusten sijoittelussa on pyritty ottamaan olemassa olevat rakennukset mahdollisimman hyvin huomioon. Uudisrakennukset eivät sijoitu suoraan olemassa olevien rakennusten eteen ja etäisyyttä länsipuolella sijaitseviin naapurikerrostaloihin on vähimmilläänkin n. 23–35 metriä, mitä voidaan tiivistyvässä kaupungissa pitää erittäin kohtuullisena. Näkymät naapurikerrostaloista muuttuvat, mutta vanhoista rakennuksista avautuu myös jatkossa pitkiä näkymiä kohti Villinginsalmea. Itäpuolen pientalojen ja uuden korttelin väliin jää noin 45–50 metriä leveä metsäinen viheralue. Rakentaminen on Helsingin yleiskaavan 2016 mukaista.

Luontoarvot

Mielipiteissä ollaan huolissaan viitesuunnitelman mukaisesta rakentamisesta, joka uhkaa tuhota tontin arvokkaan kalliometsän heikentäen Tonttuvuoren ja Karoliininvuoren välistä ekologista yhteyttä sekä yhteyttä Tonttuvuorelta rantametsiin. Mielipiteissä todetaan, että Helsingin kaupungin omien selvitysten mukaan suunniteltu rakentamispaikka kuuluu arvokkaihin metsäkohteisiin ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee muita erityisiä luonto- tai geologisia kohteita, joiden suojelu tulee huomioida. Lisäksi todetaan suunnittelualueen tarjoavan luonnollisen pääsyn metsään ja esitetään suunnittelualueen olevan suojeltu sekä esitetään, että Jollas on Helsingin harvoja alueita, jossa on hieonoja pilaamattomia luontoarvoja. Tonttuvuori tulisi säilyttää ensisijaisesti virkistysalueena ja yhdistää se pohjoisempaan sijaitsevaan luonnonsuojelualueeseen. Itä-Jollaksen luontoalueiden virkistyskäyttö on runsasta ja jatkuvasti lisääntyvää.

Tonttuvuoren todetaan sisältävän METSO I-arvoluokan kalliometsäkohteita, joilla on myös maisemallisia arvoja. Suunnittelun kohteena oleva tontti lukeutuu kokonaisuudessaan I-arvoluokan METSO-metsään ja on myös osa III-luokan arvokasta lintukohdetta. Alueella on myös luonnonsuojellusti arvokkaiden vanhojen metsien indikaattoreina toimivia kermakääpää, ruunikääpää sekä viinikääpää. Tontin todetaan toimivan myös osana ekologista yhteyttä Tonttuvuoren sekä Jollaksentien rantametsien ja metsäisten huvilatonttien välillä.

Jollaksen suunnitteluperiaatteiden käsittelyn yhteydessä kaupunkiympäristölautakunta edellytti, että Jollaksen suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota Villingistä Laajasaloon kulkeviin ekologisiin yhteyksiin, sekä turvataan Metso-luokituksen omaavat metsäalueet mahdollisimman hyvin.

Vastine

Kaava-alueen kartoitetut luontoarvot perustuvat Metso-luokituksen mukaiseen I-arvoluokan monimuotoisuudelle merkittävään elinympäristötyyppiin, jolla sijaitsee metsäisiä kallioita, jyrkänteitä ja louhikkoa. Kaavaratkaisun rakentamisen myötä tämä metsäalue pinta-alallisesti pienenee eteläreunaltaan, mutta osa pohjois-eteläsuuntaisesta viheryhteydestä tulee säilymään kaava-alueen ulkopuolella metsäisenä. Yhteys

mahdollistaa jatkossakin luonnontilaisen kulun Tonttuvuorelle kaavassa osoitetun tontin länsipuoleisen reitin lisäksi. Metsäalan pienenemisen vaikutuksia on asiantuntija-arviona pidetty kohtuullisina.

Säilyvän pohjois-eteläsuuntaisen yhteyden kautta Tonttuvuoren metsä liittyy jatkossakin ketjuttuneena rantaa myötäileviin, alueellisesti merkittävimpiin metsä- ja puustoisien verkoston yhteyksiin. Koska ranta-alueille ei kohdistu muutoksia, säilyy myös viheryhteys Villingin ja Laajasalon välillä.

Kaavarajauksen lisäksi rakennettavan tontin sisäiseen ekologiaan on kiinnitetty huomiota kaavamääräyksissä, jotka ohjaavat mm. tekemään paikallisia ja paikalliseen maisemaan sovitettuja valintoja kasvillisuuden osalta, sekä toteuttamaan viherkerroinmenetelmää jatkossa. Kaavaehdotuksen ratkaisulla ei ole todettu olevan merkittäviä vaikutuksia läheisiin Tonttuvuoren huipun maisemallisesti merkittävään kallioalueeseen tai I ja III-arvoluokan lepakkoalueisiin.

Kulttuuriympäristöarvot

Mielipiteissä huomautetaan, että suunnittelualueetta vastapäätä sijaitsee Tefken vanha huvilapuutarha raunioineen, joita ei saa rikkoa, siirtää tai tarvella, sillä ne ovat hieno todiste alueen pitkästä historiasta.

Kaavahankkeeseen esitetään ”prosenttitaiteeksi” puutarhataidetta Jollaksen alueen huvilapuutarhojen perinteiden jatkajaksi.

Vastine

Tefken huvilapuutarha ei sisälly kaava-alueeseen. Kaavaratkaisun vaikutuksia kulttuuriympäristöön on arvioitu, ja vaikutusten arviointi on kuvattu kaavaselostuksessa.

Huvilapuutarhan selkeään rajautumisen ja merellisen luonteen, sekä Jollaksentien pohjoispuolen kalliomaaston jo rakentuneen luonteen vuoksi kaavaratkaisuissa on päädytty sovittamaan alue pohjoisen Tonttuvuoren kalliomaisemaan eteläisen huvilavyöhykkeen sijaan. Tämä jatkaa alueen perinteistä maisemallista piirrettä ja roolia. Näin ollen prosenttitaiteen sijaan kaavamääräyksillä on päädytty ohjaamaan mm. ympäristöön sovittuvan kasvillisuuden, rakentamiskorkeuden ja materiaalivalintojen kautta tontin sovittamista laajempaan maisemaan.

Liikenne ja pysäköinti

Mielipiteessä huomautetaan suunniteltujen rakennusten sijaitsevan etäällä joukkoliikenneyhteyksistä, asukasliikenteen perustuessa nyt ja tulevaisuudessa yksityisautoiluun. Jollaksentien todetaan olevan kapea ja tukkoinen Puuskaniementien risteyksestä alkaen, sillä erityisesti vuokrataloalueiden autoja pysäköidään jatkuvasti kadulle. Ennen kuin

autojen määrää Jollaksentiellä voimakkaasti lisätään, on kaupungin ratkaistava jo nykyiset ongelmat. Kesäaikaan Porvariskuninkaan uimarannalle tulevat autoilijat kuormittavat myös Jollaksentietä pysäköinnillään. Puuskakulman päiväkodin pysäköintialue on vaarallinen.

Vastine

Yksityisautoilu ja Jollaksen sijainti kaukana joukkoliikenteen solmukohdista otetaan huomioon pysäköintipaikkojen mitoituksessa. Jollaksentie on mitoitettu myös linja-autoliikenteelle sopivaksi. Leveys vaihtelee noin 6,5 metrin ja 7 metrin välillä. Jollaksentiellä kulkee nykyisin arviolta 500 ajoneuvoa päivässä ja sen leveys sekä kaistamäärä kestävät uuden rakentamisen tuottaman liikennemäärän.

Liikenteen lisääntyessä autoliikenteen sujuvuus varmistetaan tarvittaessa pysäköintikielloilla, joita on jo lisätty Jollaksentielle välillä Puuskaniementie–Jollaksen kartano.

Ulkoilupolut

Jollaksentie 62 ja 64 tonttien välille suunnitellulle rakennettavalle polulle ei ole tarvetta tai perusteita. Kaavaratkaisun mukaisen rakentamisen todetaan todennäköisesti katkaisevan Poikasaarentieltä Jollaksentielle ja Karoliininvuorelle kulkevan vanhan, runsaasti käytetyn polun. Sen siirtyminen pohjoisemmaksi lisäisi Tonttuvuoren metsien kulumista. Kaikenlaisten kulkuväylien vetämisen keskelle metsiä katsotaan olevan tarpeetonta.

Vastine

Tonttuvuoren kallioalueiden kasvillisuus on alueella jo paikoin kulu nutta. Asutuksen lisäämisen vuoksi kulutus tulee jossain määrin lisääntymään, minkä vuoksi kulun ohjaaminen eli Jollaksentie 62 ja 64 tonttien välisen reitin osoittaminen katsotaan tärkeäksi. Tilavaraus osoitetaan uimarannan ja kalliohuipun välille tonttien väliin, missä kulutus todennäköisimmin kasvaa. Kaava-alueen pohjoisosa tulee säilymään lähivirkistysalueena, joten maastoon painautuneelle polkuverkostolle jää edellytykset säilyä tältä osin, joskin muutoksia ihmisten tapaan liikkua alueella voi tulla muutoksia.

Jollaksentien 62 ja 64 tonttien välinen jalankulkureitti on jo nykyisessä voimassa olevassa asemakaavassa, joten kaavaratkaisu ei muuta määräyksenä olevaa tilannetta.

Hulevedet

Suunnittelualueelta sekä sen yläpuoliselta ja viereiseltä alueelta tulee runsaiden sateiden aikana valtavat määrät hulevesiä, osaksi ryöpyten

Jollaksentietä pitkin alas uimarannan alueelle. Uimaranta-alue ja uima-
vesi on jo mennyt pilalle kiintoaineen ja monien haitallisten aineiden
johdosta. Alueen hulevesijärjestelyt tulee uusia nopeasti.

Vastine

Tontin hulevedet viivytetään tonttikohteisessa hulevesijärjestelmässä,
jonka jälkeen tontin vedet ohjataan kallioperän vuoksi yleiseen huleve-
siviemäriverkostoon. Tontin rakentaminen ei heikennä uimaranta-alu-
een veden laatua, vaan vähentää kalliolta tulevaa nykyistä pintavalun-
taa. Osa Tonttuvuoren viheralueelta valuvista vesistä ohjautuu tontin
kuivatusjärjestelmän ja viivytysrakenteiden kautta hulevesiviemäriin ja
Jollaksen lahteen.

Kaavaratkaisuilla ei voida asettaa tonttia vastaamaan Porvariskunin-
kaanpuiston kuivatusongelmasta, vaan ongelmat korjataan puiston pe-
ruskorjauksen yhteydessä.

Santahaminan melualue

SOK:lle ei tule kompensoida sitä, että yhtiön omistuksessa olevalle,
Jollas 89 hotellin tontille ei saa rakentaa. Melualueen rakentamisrajoi-
tukset koskevat Jollaksen alueella satoja kiinteistönomistajia, kaikkia
tulee kohdella kaavoituksessa tasaveroisesti. Mielenpitoissa esitetään
myös, että asemakaava-alueen lounaisnurkka sijaitisi meluvyöhyk-
keellä peittäen kolmanneksen kaava-alueesta sekä todetaan, että am-
pumamelu kuuluu Jollaksentie 62:een.

Vastine

Kaava-alue ei sijaitse Santahaminan ampumatoiminnan melualueella,
joten melurajoitukset eivät koske kaava-aluetta. Santahaminan melu-
alueen raja-
aus on esitetty Jollaksen suunnitteluperiaatteissa (kaupun-
kiympäristölautakunnan päätös 11.6.2019). Rakentaminen on yleiskaa-
van mukaista.

Ympäristöhäiriöt

Rakentamishanke tulisi aiheuttamaan kohtuuttoman pitkäaikaisen me-
luhaitan ympäristön asukkaille kallioräjäytysten ym. takia.

Vastine

Rakentamisesta aiheutuva haitta on väliaikaista. Todennäköisesti kort-
teli rakennetaan kerralla valmiiksi. Työmaa-aikaisesta ohjauksesta ja
valvonnasta vastaa Kaupunkiympäristön lupapalvelut.

Tietoverkot

Telia toteaa, että kaava-alueella ei ole Telian verkkoa, mutta kadun putkitus vaikuttaa tontin suunnitteluun ja toteutustavasta riippuen saat-
taa aiheuttaa siirtotarpeita. Kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioi-
tava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä, siirto ja suojaus-
tarpeista on oltava yhteydessä Teliaan hyvissä ajoin ennen mahdollis-
ten maanrakennustöiden alkua. Siirto ja suojauskustannukset kuuluvat
lähtökohtaisesti tilaajan maksettaviksi, ellei toisin ole sovittu.

Vastine

Telian verkko otetaan huomioon tontin ja kadun kaapeleiden ja putkis-
tojen liittämistavan yksityiskohtaisessa suunnittelussa.

Päiväkodit ja koulu

Alueen päiväkodit ja Poikkilaakson koulu ovat jo aivan täynnä. Mihin
uusien kerrostalojen perheiden lapset sijoitetaan?

Vastine

Päiväkoti- ja koulutarpeista on Laajasalossa laadittu palveluverkkosel-
vitys, jonka pohjalta varaudutaan koko Laajasalon alueella riittäviin päi-
väkoti- ja koulutiloihin.

Aiemmat suunnitelmat ja maanomistajien yhdenvertaisuus

Mielipiteissä viitataan voimassa olevan asemakaavan aikaiseen selvi-
tys- ja suunnittelutyöhön, jonka perusteella on arvioitu alueen ympä-
ristö, luontoarvot ja kestävyys: 2000-luvun alussa kaavoitettujen, nyt jo
rakennettujen, kerrostalojen ympäristöön jätettiin virkistysalueita ja
luonnontilassa säilyviä alueita. Ympäristöministeriö jätti v. 2001 Jollak-
sen osayleiskaavan nyt kaavamutoksen kohteena olevan tontin osalta
vahvistamatta. Tämän vuoksi mielipiteen esittäjien näkemyksen mu-
kaan nyt esitettyjä kerrostaloja ei pidä esitetyn mukaisesti kaavoittaa,
tarve luonnon ja sen monimuotoisuuden suojeluun ei ole vähentynyt.

Mielipiteissä huomautetaan, että myös alueen maanomistajien yhden-
vertaisuus on huomioitu aiemmassa suunnittelussa. Itä-Jollaksen ase-
makaavoitus on vasta 2000-luvulla saatu valmiiksi. Mielipiteissä esite-
tään, että alueen maanomistajia tulee kohdella tasapuolisesti siten, että
vähennetään ehdotettua rakennusoikeutta SOK:n omistamalla alueella
ja vastaavasti hyväksytään uutta rakennusoikeutta Mainiementien var-
rella olevien muiden maanomistajien viheralueille.

Vastine

Alueella on voimassa Helsingin yleiskaava vuodelta 2016, jossa kaava-alue on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi A3. Yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta ja se on voimaan tullessaan kumonnut edelliset aluetta koskevat yleis- ja osayleiskaavat, Helsingin yleiskaava 2016 siis kumosi voimaan tullessaan Itä-Jollaksen osayleiskaavan vuodelta 2001. Aiemmat kaava-alueita koskevat suunnitelmat ovat siten vanhentuneet, eikä niillä ole asemakaavaan ohjaavaa vaikutusta.

Kaavamuutos on käynnistetty kaava-alueen omistavan SOK:n hakemuksen johdosta. Lähtökohtaisesti täydennysrakentaminen myös muilla tonteilla on mahdollista, mutta mahdollisuudet ja tapa arvioidaan aina tapauskohtaisesti.

Kaavaprosessi

Kaavahankkeesta vaaditaan kaavaluonnoksen laatimista ennen kaavaehdotuksen tekemistä.

Rakentamisen etäisille niemenkärjille todetaan olevan vastoin kaikkia kaupungin strategioita. Uutta lisärakentamista voidaan mielipiteiden mukaan esittää vasta 2030-luvulla, kun nähdään miten Kruunuvuoren alueen ja Laajasalon keskustabulevardin rakentamisen jälkeen liikenne oikeasti toimii. Esitettyä viitesuunnitelmaa pidetään maankäyttö- ja rakennuslain vastaisena ollen täysin sopimaton ympäristöönsä ja tuhoten ainutlaatuisen virkistysalueen.

Tiedotuksen asukkaille todetaan olleen hyvin puutteellista, kaikille Itä-Jollaksen tontinomistajille olisi tullut lähettää kirje ko. hankkeesta, mutta näin ei ole toimittu, sillä vain osa taloyhtiöistä on saanut tietoa. Korona-pandemian poikkeusoloissa nähtävilläoloa ei ole voitu toteuttaa lainmukaisesti, pelkkä tietoverkkoinformaatio ei ole riittävää.

Vastine

Kaavahankkeen melko pienen koon vuoksi on päädytty siihen, että erillistä kaavaluonnosta ei tehdä. Viitesuunnitelman luonnosaineisto oli nähtävillä osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä. Viitesuunnitelmaa on kehitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen pohjalta.

Hankkeen asemakaavoitusta ohjaava tärkein strateginen asiakirja on Helsingin yleiskaava 2016, jonka mukainen kaavahanke on. Lisäksi Helsingin kaupunkistrategian mukaisesti kaavahanke edistää monipuolista asuntorakentamista Helsingissä.

Asemakaavan vireilletulosta, mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on tiedotettu lain edellyt-

tämällä tavalla. Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ilmoitettu lehti-ilmoituksella ja kaupungin verkkosivuilla. Lisäksi on lähetetty kirjeet kaavamuutoksen lähinaapureille Jollaksentiellä, Villinginsalmenpolulla, Matosaarentiellä sekä Matosaarenkujalla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 2.-20.3.2020, minkä aikana oli mahdollista esittää mielipiteensä. Mielipiteiden jättöaikaa kuitenkin pidennettiin 20.4. asti koronapandemian vuoksi. Valmisteluaineistoon oli mahdollista tutustua myös Laajasalon kirjastossa 17.3.2020 asti, jolloin kirjastot suljettiin koronapandemian johdosta. Aineistoon oli nähtävilläolonaikana mahdollista tutustua myös Kaupunkiympäristön asiakaspalvelupisteessä, ja 18.3. alkaen asiakaspalvelu tapahtui ensisijaisesti puhelimesta tai verkossa. Valmisteluaineistosta oli mahdollista olla myös yhteydessä suoraan suunnittelijoihin puhelimesta tai sähköpostilla.

Esitystapa

Lintuperspektiivistä otetut suunnittelukuvat ovat harhaanjohtavia, myös katukuvan havainnekuvan mäen nousu on esitetty todellisuutta matalammaksi.

Vastine

Kaavaehdotuksen viitesuunnitelma-aineistoon on lisätty näkymäkuvia eri suunnista. Lisäksi kaavaratkaisun suhdetta ympäristöönsä on havainnollistettu leikkauspiirroksin.
