Helsinki

Kaavanumero 12961

Asemakaavan selostus

Jollas, Poikasaartenkuja 6

kaupunginosa 49. Laajasalo

Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

Diaarinumero HEL 2024-014487
Projektinumero 0000162
ProjectWise-numero 4387_11

Asemakaavan selostus

Asemakaavan selostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä. Selostuksesta säädetään alueidenkäyttölaissa (AKL) ja maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (MRA). Alueidenkäyttölaki oli 1.1.2025 saakka maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL).

Kaavan nimi: Jollas, Poikasaartenkuja 6, asemakaavan muutos

Kaavanumero: 12961

Päivätty:

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49265 tonttia 2.

Laatija: Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

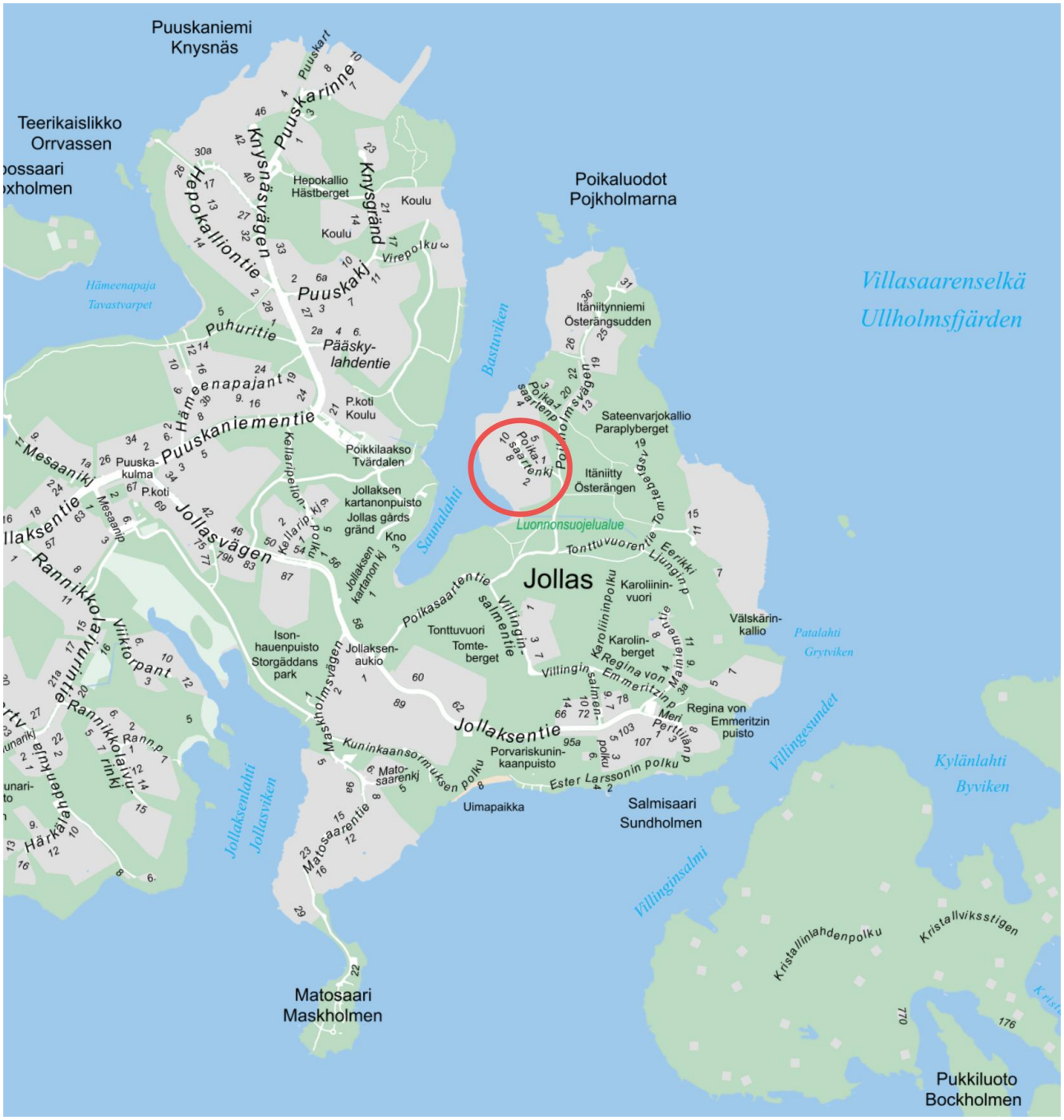
Vireilletulosta ilmoittaminen: 7.1.2025
Nähtävilläolo (AKL/MRL 65 §): 18.8.2025–1.9.2025

Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta,
Voimaantulo: **päiväys merkitään kun kaava on tullut voimaan**

Kannen kuva: Ilmakuva lännestä Itäniitynniemen suuntaan. Helsingin kaupunki 2023.

Alueen sijainti

Tontti sijoittuu itäiseen Jollakseen, Itäniitynniemeen Saunalahden rannalle.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti.

Sisällysluettelo

Tiivistelmä **5**

Asemakaavan kuvaus **6**
Tavoitteet 6
Mitoitus 6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet 6
Liikenne 10
Palvelut 10
Esteettömyys 10
Maisema ja luonnonympäristö 11
Virkistys- ja viherverkosto 13
Ekologinen kestävyys 13
Suojelukohteet 14
Yhdyskuntatekninen huolto 16
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen 16
Ympäristöhäiriöt 18
Vaikutukset 18
Toteutus 20

Suunnittelun lähtökohdat **21**

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet **25**

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee erillispientalojen korttelialueella sijaitsevaa tonttia itäisessä Jollaksessa osoitteessa Poikasaartenkuja 6.

Kaavaratkaisu mahdollistaa tontin kokonaisrakennusoikeuden joustavamman käytön alueen ominaispiirteet ja suojeluarvot huomioiden. Kaavoitusta ja suunnittelua ohjaavat alueen suunnitteluperiaatteet.

Kaavaratkaisu on tehty, koska maanomistaja toivoo tontin kokonaisrakennusoikeuden käytön joustavuuden lisäämistä, nostamatta kokonaisrakennusoikeuden tai asuntojen määrää tontilla. Yhdelle rakennusalalle osoitettu rakennusoikeus mahdollistaa kahden erikokoisen asuinrakennuksen rakentamisen vapaammin kuin voimassa oleva kaava. Tontilla ei ole suojeltuja rakennuksia, ja tontilla aiemmin sijainneet asuinrakennukset on purettu. Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa talousrakennuksien tarkoituksenmukaisemman rakentamisen asuinrakennusten yhteyteen.

Asuinrakennusten ja talousrakennusten sovittamista kaupunkikuvaan ja pihan vehreyden säilyttämistä on ohjattu kaavamääräyksillä. Kaavaratkaisu on tehty asemakaavan muutoshakemuksen johdosta ja sen sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaupunkiympäristön toimialan asiantuntijat ovat arvioineet kaavaratkaisun vaikutuksia maisemaan ja luonnonympäristöön, virkistys- ja viherverkostoon, liikenteeseen, kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön, ilmastonmuutoksen sopeutumiseen ja hillintään sekä elinympäristöön.

Tontti on yksityisomistuksessa.

Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan tai haltijan hakemuksesta.

tekstiä täydennetään, kun kaavaehdotus on ollut nähtävillä

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on joustavoittaa tontin kokonaisrakennusoikeuden käyttöä siten, että kahden erillispientalon ja niihin liittyvien talousrakennusten rakennusoikeus osoitetaan yhdelle rakennusalalle. Yhdelle rakennusalalle osoitettu rakennusoikeus mahdollistaa kahden erikokoisen asuinrakennuksen rakentamisen vapaammin kuin voimassa oleva kaava. Tällä tavoin mahdollistetaan myös aputilojen rakentaminen lähelle asuinrakennuksia. Lisäksi rantavyöhykkeellä sijaitsevaa rakennusalaa käännetään rantaviivan suuntaiseksi.

Tontin kokonaisrakennusoikeus, suurin sallittu kerrosluku, asuntolukumäärä ja tontin käyttötarkoitus pysyvät ennallaan.

Kaavaratkaisun erityisenä tavoitteena on huomioida alueen luonnonympäristön arvoja säilyttämällä ja ennallistamalla tontilla olevaa puustoa. Myös tontin pohjoisrajalla olevan puuston säilyttäminen on keskeisenä tavoitteena. Tontin etelärajalla sijaitsevaa puustoa pyritään säilyttämään siltä osin, kuin se on mahdollista.

Kaavaratkaisu ei aiheuta muutoksia katualueella.

Tavoitteena on edesauttaa seuraavien kaupungin strategisten tavoitteiden 2021–2025 toteutumista:

- 10. Kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä kestävästi huomioiden alueen erityispiirteet.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 2 429 m².

Korttelialueiden keskimääräinen tehokkuusluku on e=0.12.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Itäniitynniemi, jossa kaavoitettava tontti sijaitsee, on Laajasalon syrjäisin osa. Se on aikoinaan kuulunut Jollaksen kartanon maihin, joita on eri aikoina myyty

mm. huvilapalstoiksi. Huvilakauden jälkeenkin alueelle on rakennettu joitain kesämökkejä. 1960-luvulla myönnettiin ensimmäiset rakennusluvat ympärivuotisia asuinrakennuksia varten Poikasaartentien eteläosaan Saunalahden rannan kiinteistöille.

Itäniityn laakson luonnonsuojelualue on perustettu 2000-luvun lopussa. Alue ei ole pinta-alaltaan suuri (7,6 ha), mutta Itäniityn luonto on monimuotoinen ja edustava. Laaksossa ja sen ympäristössä on harvinaisia kasviesiintymiä ja alue on myös tärkeä lepakkoalue. Alava laakso erottaa Itäniitynniemen itä-Jollaksen määräävimmästä maastomuodostelmasta Tonttuvuoresta. Laakso on aikanaan ollut ojitettua niittyä, joka myöhemmin on suurelta osalta kasvanut umpeen.

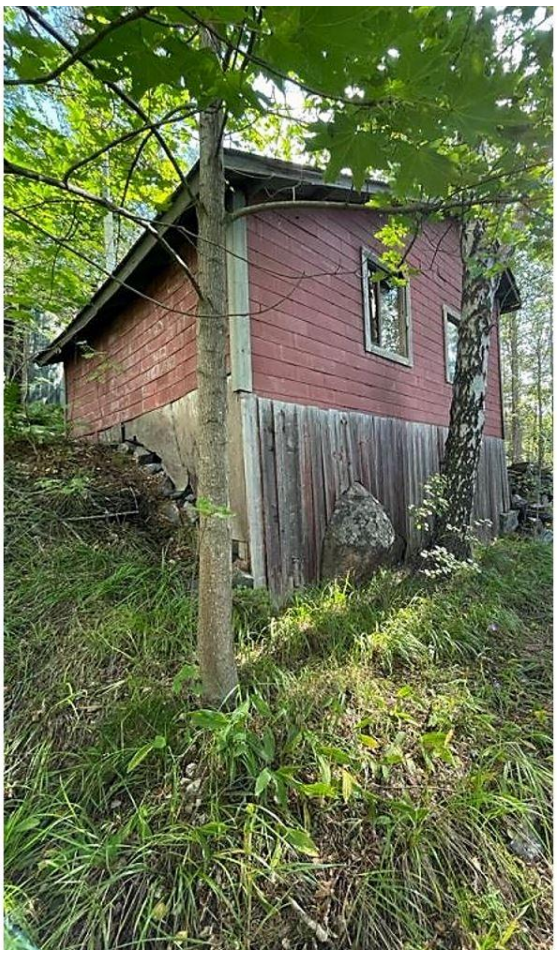
Maisemalliset arvot ovat suunnittelualueella samoin kuin suurimmassa osassa muutakin Itäniitynniemeä merkittävät. Laaksoa lukuun ottamatta Itäniitynniemi on kallioinen ja havupuuvaltainen ja rannat ovat osin jyrkkiä ja vaikeakulkuisia. Lähellä Itäniitynniemen kärkeä Itärannassa on kivilouhetta, joka osaltaan estää liikkumista. Kalliolta avautuu merinäkymät idän suuntaan Saunalahdelle.

Kaavoitettava tontti sijaitsee erillispientalojen (AO/s) korttelialueella, jolla on maisemallisia ja/tai kulttuurihistoriallisia arvoja, jotka on säilytettävä. Korttelialueen rantavyöhykkeellä rakennusaloihin sisältymättömät tontinosat on suojeltava.

Tontilta on vuonna 2024 purettu kaksi rakennusta. Puretut rakennukset olivat 1970- ja 1980-luvuilla useissa vaiheissa toteutettu asuintalo sekä hieman aikaisemmin rakennettu pienempi rannan tuntumassa sijainnut asuintalo, jonka tilalle on rakenteilla uusi saunarakennus (6/2025). Voimassa olevassa asemakaavassa nyt puretuille rakennuksille oli osoitettu rakennusalat ja näiden lisäksi yksi erillinen rakennusala.

Tontin etelänpuoleisella naapuritontilla sijaitsee kaksikerroksinen vanha puurakennus. Pohjoisenpuoleisella naapuritontilla sijaitsee v. 2014 valmistunut kaksi asuntoa käsittävä asuinrakennus, talousrakennus sekä rantasauna.

Idän puolella tontti rajoittuu Poikasaartenkujaan ja lännessä Saunalahteen.



Kuva: Tontilla aiemmin sijainneet asuinrakennukset, jotka nykyisin on purettu. Kuvaaja Mika Joutsila 2024.

Erillispientalojen korttelialue jolla on maisemallisia ja/tai kulttuurihistoriallisia arvoja (AO/s).

Suunnittelualueen tontti sijaitsee erillispientalojen korttelialueella, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, paikallishistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas. Kaava mahdollistaa kahden erillispientalon ja kahden talousrakennuksen sekä erillisen saunarakennuksen rakentamisen tontille.

Kaavassa on määrätty, että tontille saa asemakaavaan merkityn asuinrakennuksia koskevan kerrosalan (260 k-m²) lisäksi rakentaa asunnon ulkopuolista asuntoja palvelevaa aputilaa kuten autosuojia tai -katoksia sekä varasto- ja huoltotiloja yhteensä 84 m². Tiloja tulee osoittaa asuntoa kohti vähintään 12 % tontin kokonaiskerrosalasta. Nämä sijoitetaan rakennusalalle rakennuksen pohjakerrokseen tai talousrakennukseen.

Asunnot aputiloineen tulee rakentaa rakennusalalle kahtena erillisenä kokonaisuutena siten, että kokonaisuuksien väliin jää yksi rakentamaton, vähintään viisi metriä leveä rakennusalan halkaiseva tontinosa, joka tulee istuttaa. Asuinrakennusten tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Rakennusten enimmäiskorkeudet ovat yksikerroksisessa rakennuksessa 4,5 metriä ja kaksikerroksisessa rakennuksessa 7,5 metriä. Talousrakennusten

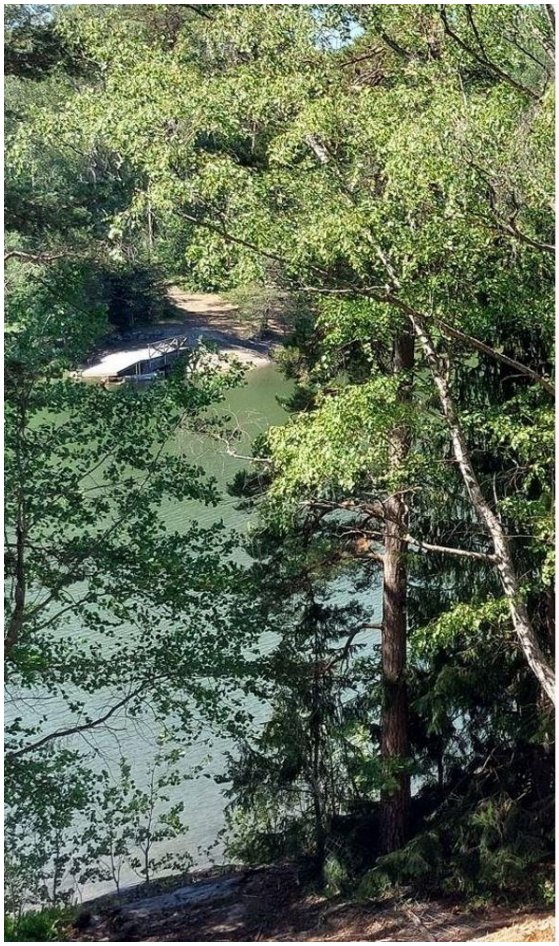
enimmäiskorkeus on 3,5 metriä. Määräyksillä varmistetaan, että uusi rakentaminen on mittakaavaltaan alueelle luontevaa. Rakennuksien enimmäiskorkeudessa on huomioitu nykyisten rakennusmääräysten asettamat tekniset reunaehdot.

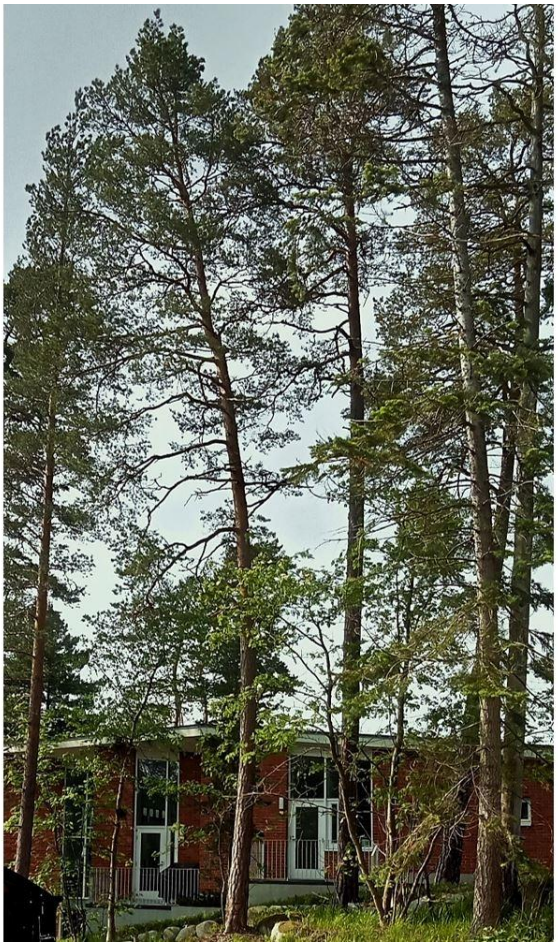
Tontille on osoitettu uima-altaan, katetun terassin ja terassiparvekkeen rakentamisen mahdollistavat rakennusalat. Tontin itärajalle on määritelty tonttiliittymän sijainti sekä leveys (3,0 metriä). Jätekatokselle on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen rakennusala tonttiliittymän läheisyydestä. Tontille on osoitettu lisäksi rantasaunan (40 k-m²) rakentamisen mahdollistava rakennusala.

Kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä velvoitetaan säästämään olemassa olevaa kasvillisuutta ja toisaalta myös ennallistamaan maisemallisesti merkittävää puustoa. Istutettavan puuston ja pensaiden tulee edustaa alueelle tyypillistä luonnonvaraista lajistoa, tai huvila-aikakaudella käytettyjä puu- ja pensaslajeja.

Tällä pyritään osaltaan palauttamaan alueelle ominaista vehreyttä ja luonnonmukaista kasvillisuutta, jonka määrä on vähentynyt tontilla viime vuosina tehtyjen purku- ja muutostöiden myötä.

Asemakaava on laadittu pientaloalueelle tyypillisenä joustavana asemakaavana. Tonttin maankäyttöön ja rakennuksien sijoitteluun mahdollistetaan erilaisia ratkaisuja.





Kuva: Vasemmalla näkymä kalliolta alas rantavyöhykkeelle. Oikealla näkymä pohjoiseen naapuritontille. Kuvaaja Hannu Lunkka 2024/2025.

Liikenne

Lähtökohdat

Tontti sijaitsee Poikasaartenkujan varrella, joka on asemakaavassa jalankululle ja pyöräliikenteelle varattu kapea katu.

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutos ei aiheuta muutoksia tonttiin rajoittuvan kadun liikennejärjestelyihin.

Julkisen liikenteen lähin pysäkki (bussilinja 85 Jollas-Herttoniemen metroasema) sijaitsee Puuskaniementiellä, noin 1,3 kilometrin etäisyydellä. Lisäksi noin 750 metrin etäisyydellä Jollaksen aukiolla sijaitsee lähibussilinjan 802 päätepysäkki (Jollaksen aukio - Itäkeskuksen metroasema).

Ajo tontille tapahtuu Poikasaartenkujalta tontin etelärajaa myötäillen. Asemakaavan edellyttämät autopaikat tulee järjestää tontilla, ja niiden sijainti tulee olla tarkoituksenmukainen ja sellainen, että piha-aluetta jää myös muihin pihatoimintoihin, kuten leikkiin ja oleskeluun. Pysäköinnin mitoituksessa käytetään asuintonttien voimassa olevaa pysäköintipaikkamäärien laskentaohjetta.

Palvelut

Lähtökohdat

Alueella ei sijaitse merkittäviä palveluita. Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee Porvariskuninkaan uimaranta ja hotelli. Läheinen Jollaksen kartano saunoineen on toiminut kokous-, juhla- ja tapahtumapaikkana. Lisäksi kartanoalueella on toiminut kesäaikaan pizzeria. Jollaksentien päässä sijaitsee kesäaikana auki oleva Karjalaisten kesäkodin kahvila.

Lähin päiväkoti sijaitsee noin 1,4 km etäisyydellä. Poikkilaakson päiväkoti ja alakoulu sijaitsevat noin 1,8 km päässä kaava-alueesta. Yläkoulu sijaitsee Laajasalossa, jonne on matkaa noin 4 km. Lähimmälle päivittäistavarakaupalle on matkaa hieman yli 2 km.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa ei osoiteta uusia palveluita alueelle.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Osalla Itäniitynniemessä sijaitsevista tonteista on huomattavat korkeuserot, kuten suunnittelualueen tontilla, jolla maanpinnan korko vaihtelee merenpinnan tasolta aina tasolle +15,5.

Kaavaan liittyvän viitesuunnittelun yhteydessä on laadittu alustava pihasuunnitelma. Tarkempi kulkuyhteys rantasaunalta asuinrakennuksille suunnitellaan myöhemmin rakentamisluvan yhteydessä.

Maisema ja luonnonympäristö

Lähtökohdat

Suunnittelualue rajautuu etelässä ja pohjoisessa toisiin erillispientalotontteihin, idässä Poikasaartenkujaan ja lännessä Saunalahteen. Korkeustasot vaihtelevat tontin länsi- ja itäreunan välillä on noin 16 metriä, jyrkkä kalliorinne jakaa tontin kahteen osaan.

Suunnittelualue sijaitsee Jollaksen Itäniityn laakson luonnonsuojelualueen ja siihen liittyvien arvokkaiden luontokohteiden pohjoispuolella. Tontti sijaitsee Saunalahti-Tonttuvuoren arvokkaan lepakkoalueen (arvoluokka A) keskiosissa alueella, jossa on tärkeää turvata lepakoiden elinolosuhteiden säilyminen muuttumattomina. Esimerkiksi lepakoiden suunnistamisen kannalta keskeinen rantapuusto tulee säilyttää, eikä alueelle tule sijoittaa kirkasta valaistusta.

Kuva: Ote tärkeistä lepakkoalueista Helsingissä. Kaavamuutosalue sijaitsee punaisen pisteen kohdalla. Helsingin kaupunki, asemakaavoitus 2025.

Kaavaratkaisu

Olemassa olevan kookkaan puuston ja muun kasvillisuuden säilyttämiseen ja ennallistamiseen liittyvillä kaavamääräyksillä ja -merkinnöillä säilytetään ja vahvistetaan tontin ominaispiirteitä ja arvoja sekä luontoarvojen että maisemallisten arvojen näkökulmasta. Rakennusala on rajattu tontilla siten, että olemassa olevaa kasvillisuutta säilyy mahdollisimman paljon. Kaavamerkinnöissä on otettu huomioon metsäisten ja kallioisten elinympäristötyyppien vaihtelu tontin sisällä: tontin itäpuoli on määritelty alueen osaksi, jonka luonnontilainen luonne tulee säilyttää (slp), länsipuoli taas alueen osaksi, jolla kallio ja kasvillisuus tulee säilyttää (slk). Kaavamääräyksissä velvoitetaan säilyttämään olemassa olevaa kookasta puustoa ja muuta kasvillisuutta, erityisesti maisemallisesti merkittäviä

puita, joita tulee myös istuttaa alueen rakentamatta jäävälle osille. Uusien istutusten tulee edustaa joko alueelle tyypillistä luonnonvaraista lajistoa tai huvila-aikakaudella käytettyä lajistoa.

Louhinnan ja täyttöjen määrä tulee minimoida. Myös kaupungin voimassa oleva rakennusjärjestys ohjaa säilyttämään alkuperäisiä maastonmuotoja ja kallioita.

Suunnittelukohteen kaltaisella ranta-alueella puuston säilyttäminen tukee lepakoiden elinolosuhteita. Myös tontin valaistus tulee suunnitella ja toteuttaa niin, että lepakoiden elinolosuhteet säilyvät.

Virkistys- ja viherverkosto

Lähtökohdat

Suunnittelualue on osa Helsingin metsä- ja puustoiseen verkostoon kuuluvia metsiä ja metsikköjä. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseva Itäniityn alue on ydinmetsää, jonka kautta kulkee verkoston runkoyhteys Laajasalon itäosien rantoja pitkin kohti Vartiosaarta. Itäniityn alue muodostaa myös niittyverkoston tukialueen ja askelkiven, joka yhdistää muun muassa Jollaksen kartanonpuiston, Porvariskuninkaan puiston ja Villingin arvokkaita niittykohteita toisiinsa.

Suunnittelualueen ympäristössä sijaitsee Itäniityn luonnonsuojelualueen lisäksi runsaasti ulkoilu- ja virkistysmetsiä. Lähimmät rakennetut viher- ja virkistysalueet sijaitsevat lahden toisella puolella Jollaksen kartanonpuistossa ja Poikkilaakson koulun ympäristössä. Poikasaartentiellä kulkeva viher- ja virkistysverkostoa täydentävä yhteys linkittyy osaksi Laajasaloa kiertävää rantareittiä.

Kaavaratkaisu

Asemakaavassa on kaavamerkintöjä ja -määräyksiä, jotka velvoittavat puuston ja muun kasvillisuuden säästämiseen ja uusien puiden istuttamiseen, ks. luku Maiseman ja luonnonympäristön huomioon ottaminen kaavaratkaisussa. Nämä merkinnät ja määräykset ohjaavat osaltaan myös viherverkoston säilyttämiseen ja vahvistamiseen.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Alue on saavutettavissa joukkoliikennettä hyödyntäen, mikä mahdollistaa kestäviin liikkumistapoihin pohjautuvan elämäntavan. Matkaa lähimmälle bussipysäkille on noin 1,3 km. Parhaiten alue on kuitenkin saavutettavissa omalla autolla, palveluiden sijoittuessa hyvinkin etäälle.

Kaavaratkaisu

Asemakaavassa määrätään toteutettavien rakennuksien hiilijalanjäljestä sekä energiatehokkuudesta. Kaavaratkaisulla pyritään ekologiseen kestävyyteen. Rakentamisessa pyritään ilmastonmuutoksen hillintään määräämällä esimerkiksi asuinrakennusten energiatehokkuudesta. Kaavaratkaisu velvoittaa asuinrakentamiselta 20 % parempaa energiatehokkuutta kuin voimassa olevissa säädöksissä on esitetty.

Kaavamääräysten lisäksi myös Helsingin kaupungin voimassa oleva rakennusjärjestys ohjaa toteuttamaan asemakaavan siten, että kasvillisuuden määrä tonteilla pysyy riittävänä. Autotalleihin tulee voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesti toteuttaa viherkatto, ellei katolle sijoiteta aurinkopaneeleja tai -keräimiä.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Kaava-alue on osa maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Alue kuuluu Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutuksen RKY-alueeseen. Helsingin lähisaaristoon höyrylaivareittien varteen syntynyt huvila-asutus ilmentää pääkaupunkilaisten 1800-luvulla alkanutta ja 1900-luvun alkupuolella laajentunutta kesäasumiskulttuuria. Huvila-asutus on sijoittunut entisille kartanoiden maille höyrylaivareittien varrelle.

Kuva: Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutuksen RKY-alue näkyy kuvassa sinisellä vaakaviivoituksella. Kaavamuutosalue sijaitsee punaisen pisteen kohdalla. Lähde: Museoviraston verkkosivu 2025.

Kaavaratkaisu

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan merkitty erillispientalojen korttelialueeksi, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, paikallishistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas. Uutta rakentamista ohjataan kaavamerkinnöillä niin, että se soveltuu alueelle ja huvilarakentamiselle ominaiseen mittakaavaan ja rakentamistapaan. Tontin aitaaminen tulee toteuttaa niin, ettei se ole ristiriidassa alueen maisemallisten tai kulttuurihistoriallisten arvojen kanssa. Asemakaavassa ohjataan myös käyttämään joko alueelle tyypillistä luonnonvaraista lajistoa tai huvila-aikakaudella käytettyjä puu- ja pensaslajeja.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Kaava-alue on liitettävissä ympäröiviin kunnallisteknisiin verkostoihin.

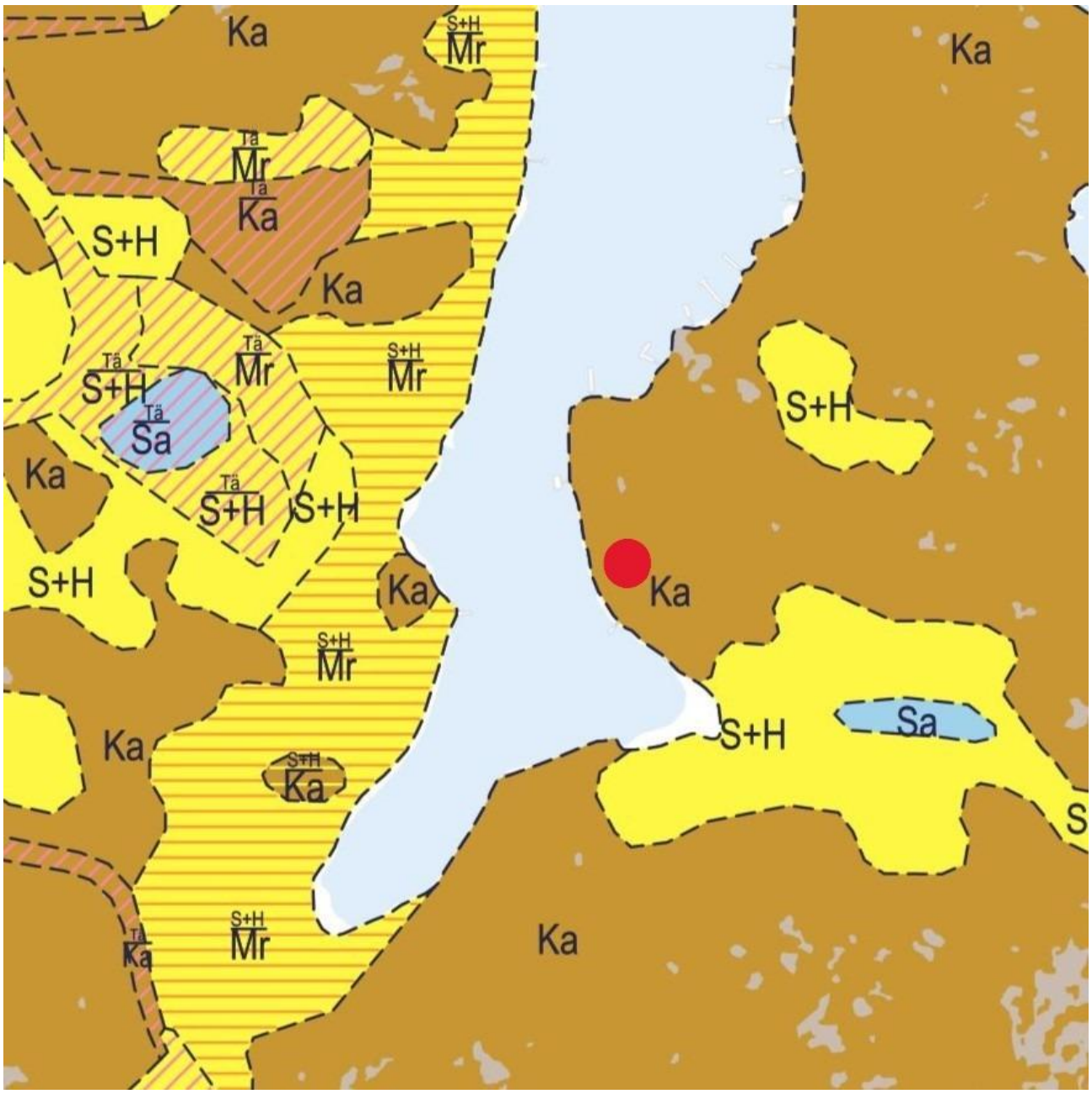
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Tontilla maanpinnan korkeuden vaihtelu on melko suurta. Maanpinnan korko vaihtelee merenpinnan tasolta aina tasolle +15,5. Tontti on pinnanmuodoiltaan epätasaista kalliomaata, joka on pääasiassa ohuiden maakerroksien peittämää. Alue on normaalisti rakennettavaa.

Kaava-alueelta tai sen läheisyydestä ei ole tiedossa toimintaa, josta olisi erityistä syytä epäillä aiheutuneen maaperän pilaantumista.

Kaava-alue ei sijaitse tärkeällä pohjavesialueella.



Kuva: Maaperäkartta. Kaavamuutosalue sijaitsee punaisen pisteen kohdalla. Helsingin kaupunki, asemakaavoitus 2025.

Kaavaratkaisu

Kallioisilla alueilla rakentaminen edellyttää usein louhintaa. Tontilla tulee pyrkiä minimoimaan louhinnan ja täyttöjen määrä. Myös maaston muotoihin tulee kiinnittää huomiota. Rakennusten perustamistavat määritellään myöhemmässä vaiheessa tehtävien pohjatutkimusten perusteella.

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta ympäröivän alueen maaperä- tai pohjavesiolosuhteisiin. Maaperäolosuhteet eivät myöskään rajoita kaavan mukaisen maankäytön toteuttamista.

Hulevesien hallinta toteutetaan kaupungin hulevesiohjelman prioriteettijärjestyksen mukaisesti.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Ajoneuvoliikenteestä syntyvät ympäristöhäiriöt ovat vähäiset.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa ei ole tarvetta meluntorjuntaa koskeville määräyksille.

Vaikutukset

Kaupunkiympäristön toimialan asiantuntijat ovat arvioineet kaavaratkaisun vaikutuksia maisemaan ja luonnonympäristöön, virkistys- ja viherverkostoon, liikenteeseen, kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön, ilmastonmuutoksen sopeutumiseen ja hillintään sekä elinympäristöön.

Yhteenvetona kaavan vaikutusten arvioinnin tuloksista voidaan todeta, että vaikutukset ovat maltilliset. Merkittävimmät huomiot liittyvät maaperän muokkaukseen, puustoon sekä rantavyöhykkeen aluskasvillisuuteen, joiden muutokset tulee minimoida rakennusten purkamisessa ja rakentamisessa. Kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä velvoitetaan säästämään olemassa olevaa kasvillisuutta ja toisaalta myös ennallistamaan maisemallisesti merkittävää puustoa.

Tontille on tehty saunarakennuksen rakentamisluvan hakemisen yhteydessä silmämääräinen puustokartoitus sekä puuston hakkuusuunnitelma. Saunarakennuksen ja asuinrakennuksen purkamisen yhteydessä sekä uuden saunarakennuksen rakentamisen yhteydessä tontilta on kaadettu puustoa. Puustokartoitusta päivitetään jatkosuunnittelun yhteydessä.

Kaavaa varten tehdyt, ja suunnittelussa tai vaikutusten arvioinnissa hyödynnetyt selvitykset on lueteltu kohdassa Liitteet.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Asemakaavamuutos mahdollistaa rakentamisen tontille, jossa ja jonka ympäristössä on aiemminkin ollut mittakaavaltaan vastaavaa pientalorakentamista. Rakentamisen vuoksi joudutaan kaatamaan jonkin verran tontin nykyistä puustoa. Toisaalta kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä velvoitetaan säästämään olemassa olevaa kasvillisuutta ja toisaalta myös ennallistamaan maisemallisesti merkittävää puustoa. Tällä pyritään osaltaan palauttamaan alueelle ominaista vehreyttä ja luonnonmukaista kasvillisuutta, jonka määrä on vähentynyt tontilla viime vuosina tehtyjen purku- ja muutostöiden myötä.

Vaikutukset virkistys- ja viherverkostoon

Puuston ja muun kasvillisuuden säästämiseen sekä uusien puiden istuttamiseen velvoittavat kaavamääräykset vahvistavat sen ympäristössä sijaitsevia ekologisia verkostoja tontin nykytilaan verrattuna.

Vaikutukset liikenteen järjestämiseen

Kaavaratkaisussa pysäköinti on mitoitettu voimassa olevan autopaikkojen laskentaohjeen mukaisesti. Laskentaohjeen mukaan pysäköinti tulee järjestää tontilla.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavaratkaisu vaikuttaa alueen kaupunkikuvaan vähäisessä määrin. Poikasaartenkuja tulee säilyttämään olemassa olevan pientaloalueen mittakaavan jatkossakin. Kaavaratkaisu määrää tontin rakennukset sopusuhtaisiksi suhteessa naapurustoon alueelle aiemmin laadittujen suunnitteluperiaatteiden ohjeistuksen mukaisesti.

Kaava-alue sijaitsee Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutusalueella, jonka varrella on ollut huvila-asutusta Jollaksen kartanon mailla, Saunalahden rannoilla sekä Itäniitynniemessä 1880-luvulta aina 1930-luvulle saakka. Kaavaratkaisun vaikutus kulttuuriperintöön on vähäinen.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmastonmuutoksen hillintään. Rakentaminen lisää vähäisesti läpäisemättömien päällystettyjen pintojen määrää alueella. Uusien istutusten myötä kasvillisuuden määrä tontilla lisääntyy nykytilanteeseen verrattuna. Lisäksi talousrakennuksiin tulee rakennusjärjestyksen mukaisesti toteuttaa viherkatto, jollei katolle sijoiteta aurinkopaneeleja tai -keräimiä.

Kaavamääräyksen mukaisesti uudet asuinrakennukset toteutuvat energiatehokkuudeltaan 20 % parempina kuin voimassa olevissa säädöksissä edellytetään.

Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen

Kaikessa uudisrakentamisessa tulee Hiilineutraali Helsinki 2035-tavoitteen mukaisesti pyrkiä hiilineutraaleihin ratkaisuihin. Keskeisenä keinona uudisrakentamisessa on uusien rakennusten korkea energiatehokkuus.

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmastonmuutoksen sopeutumiseen. Poikasaartenkujan nykyisillä tonteilla hulevedet imeytyvät pääosin tonttien viheralueilla. Hulevesien hallintaa ohjaa kaavan laadinnan aikaan voimassa oleva Helsingin kaupungin rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksessä hulevesistä on määrätty III luvussa kohdassa pihamaa ja tontti. Voimassa olevan Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan viherkerroinlaskelmaa ei edellytetä omakoti- tai paritalon rakennuslupahakemukseen.

Elinympäristö

Kaavaratkaisun mahdollistama rakentaminen vaikuttaa naapuritonttien olosuhteisiin ja asuttavuuteen vähäisesti. Alue säilyy kaavaratkaisun toteutuessa mittakaavaltaan pientaloalueena, jossa suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Kaavamuutoksen toteuttamisella ei nähdä olevan merkittäviä vaikutuksia esimerkiksi naapuritonttien ikkunanäkymiin tai pihapiirin valoisuuteen.

Toteutus

Kaavaratkaisun toteuttaminen on mahdollista kaavan tultua voimaan.

Suunnittelun lähtökohdat

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017).

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia valtakunnallisia tavoitteita:

- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin

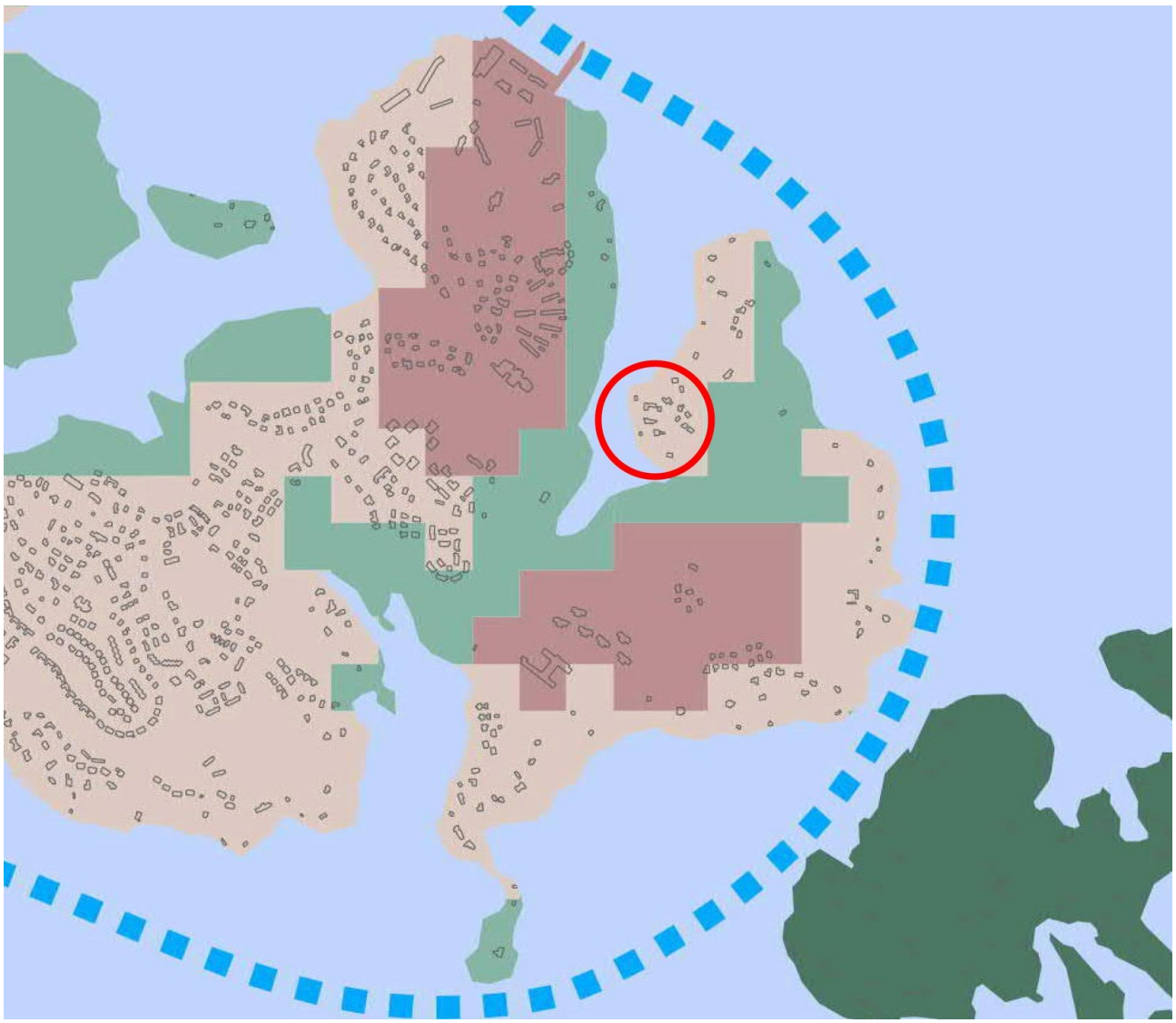
Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa Asemakaavan kuvaus.

Alueella voimassa olevat kaavat

Yleiskaavataso

Helsingin yleiskaava 2016 (tullut voimaan 5.12.2018):

Helsingin yleiskaavan (2016) mukaan alue on asuntovaltaista aluetta A4, jota koskee määräys: Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70% tai enemmän on korttelimaata. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.



Kuva: Ote Helsingin yleiskaavasta 2016

Helsingin maanalainen yleiskaava nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021):

Alueella ei ole Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) merkintöjä. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavataso

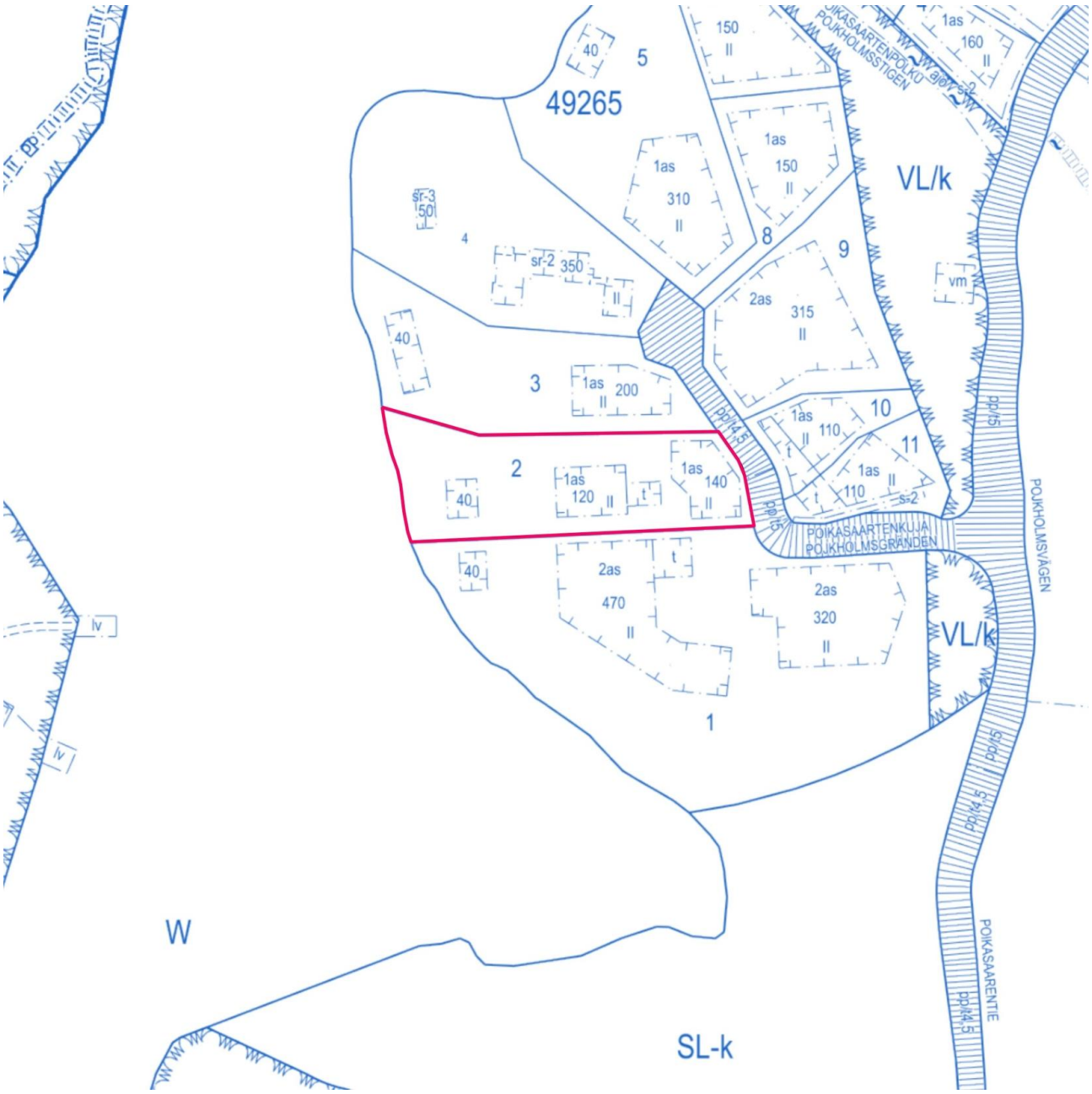
Alueella voimassa olevat asemakaavat:

11470 (16.01.2009)

Voimassa olevan kaavan mukaan kaavamuutosalue sijaitsee erillispientalojen korttelialueella (AO/s), jolla on maisemallisia ja/tai kulttuurihistoriallisia arvoja, ja jotka on säilytettävä. Rakennukset, pihat ja tiet on sovitettava tontin ja sen ympäristön maastoon louhintaa, täyttöä ja isokokoisten puiden kaatamista välttäen. Istutukset ja välttämättömät maastotyöt on suoritettava korkeatasoisesti alueen

luonteeseen soveltuvalla tavalla. Korttelialueen rantavyöhykkeellä, jossa kaavamuutos sijaitsee, on rakennusaloihin sisältymättömät tontinosat suojeltava.Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa asunnon ulkopuolista, asuntoja palvelevaa aputilaa kuten autosuojia tai -katoksia, sekä varasto- ja huolto- ja askartelutiloja. Nämä tulee sijoittaa rakennusalalle rakennuksen pohjakerrokseen, talousrakennukseen tai -siipeen tai talousrakennuksen rakennusalalle. Aputiloja saa yhteensä olla enintään 60 m²/asunto, jos niistä vähintään 20 m² on pohjakerroksessa, muuten enintään 50 m²/asunto.

Uudisrakennusten on oltava yksiasuntoisia. Tämän ja rakennusalan asuntojen estämättä asunnosta, jonka kerrosala on vähintään 150 k-m², enintään 40 k-m² suuruinen osa saa kuitenkin olla erotettavissa sivuasunnoksi.



Kuva: Ote voimassa olevista asemakaavoista

Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

Aluetta koskevat muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kunkin aiheen kohdalla.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Jollaksen suunnitteluperiaatteet 11.6.2019. Suunnitteluperiaatteissa kaava-aluetta koskevat erityisesti vehreän kaupunkikuvan ja kulttuuriympäristön säilyttämiseen ohjaavat kirjaukset.

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.6.2023.

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan tai haltijan hakemuksesta vuonna 2024.

Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Viranomaisyhteistyö

Valmistelu on tehty yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) -aineiston esilläolo

Osallisille on ilmoitettu kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat kaavoituksen vireilletulosta ja aineiston esilläolosta 27.1.2025–14.2.2025 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat
- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa.

OAS-aineistoa koskevat mielipiteet ja kannanotot

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Osallisten mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat luonto-, maisema- ja kulttuuriarvoihin, rakennusten sijaintiin, suunnitteluun ja rakentamisajankohtaan, osallisiin sekä lintujen elinympäristöön.

Mielipiteissä esitetyt asiat on otettu huomioon Poikasaartenkuja 6 tonttia koskevissa kaavamääräyksissä.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanottoja saatiin seuraavilta viranomais- ja asiantuntijatahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

HSY:n kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui jätehuollon osalta raskaiden ajoneuvojen tilantarpeeseen. Vesihuollon osalta kannanotto kohdistui aluetta palvelevaan yleiseen vesijohto- ja viemäriverkostoon.

Kannanotossa esitetyt jätehuoltoa koskevat asiat on huomioitu siten, että tontin jäteastioille on osoitettu ohjeellinen tilavaraus Poikasaartenkujan tonttiliittymän kohdalle.

Vesihuollon osalta HSY ilmoitti, ettei asemakaavan muutoksesta ole huomautettavaa.

Ely katsoi, ettei sen kannanotolle ole tarvetta.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (AKL/MRL 65 §)

Kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä (AKL/MRL 65 §) 18.8.2025–1.9.2025. Kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon pituus on 15 päivää.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Digita Oy
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Telia Finland Oyj
- Telia Towers Finland Oy

Tätä selostusta täydennetään kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Liitteet

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kuvat, kartat ja aineistot
   - Sijaintikartta
   - Ilmakuva
   - Asemakaavakartta (A4-koossa)
   - Ote ajantasa-asemakaavasta
4. Viitesuunnitelma

Luettelo muusta suunnitelmaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
- Jollaksen suunnitteluperiaatteet, hyväksytty 2019
- Metsä- ja puustoinen verkosto - Opas verkoston huomioimiseksi Helsingin kaupunkisuunnittelussa

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Pia Viitanen, suunnittelija, asemakaavoitus
Anu Kuutti, tiimipäällikkö, asemakaavoitus
Ulla Jaakonaho, arkkitehti, asemakaavoitus
Oleg Boreysho, suunnitteluavustaja, kaavakartan ja aineistojen laatiminen
Sofia Kangas, maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu

Muut viranomaiset ja asiantuntijat

Heini Laine, lupa-arkkitehti

Hakijataho

Asunto Oy Helsingin Jollaksen Platinaranta ja Asunto Oy Helsingin Jollaksen Ti-naranta

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Helsinki	**Täyttämispvm**	2.6.2025
Kaavan nimi	Jollas, Poikasaartenkuja 6		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	09112961
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2429	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	0,2429
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,0000

Ranta-asemakaava

	Rantaviivan pituus [km]		
Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**	
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**	

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,2429**	**100,00**	**300**	**0,12**	**0,0000**	**0**
A yhteensä	0,2429	100,0	300	0,12	0,0000	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,0000**	**0,00**	**0**	**0,0000**	**0**

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**0**	**0**	**0**	**0**

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,2429**	**100,00**	**300**	**0,12**	**0,0000**	**0**
A yhteensä	0,2429	100,0	300	0,12	0,0000	0
AO/s	0,2429	100,0	300	0,12	0,0000	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Asemakaavan muutos

Jollas, Poikasaartenkuja 6

Helsinki

Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

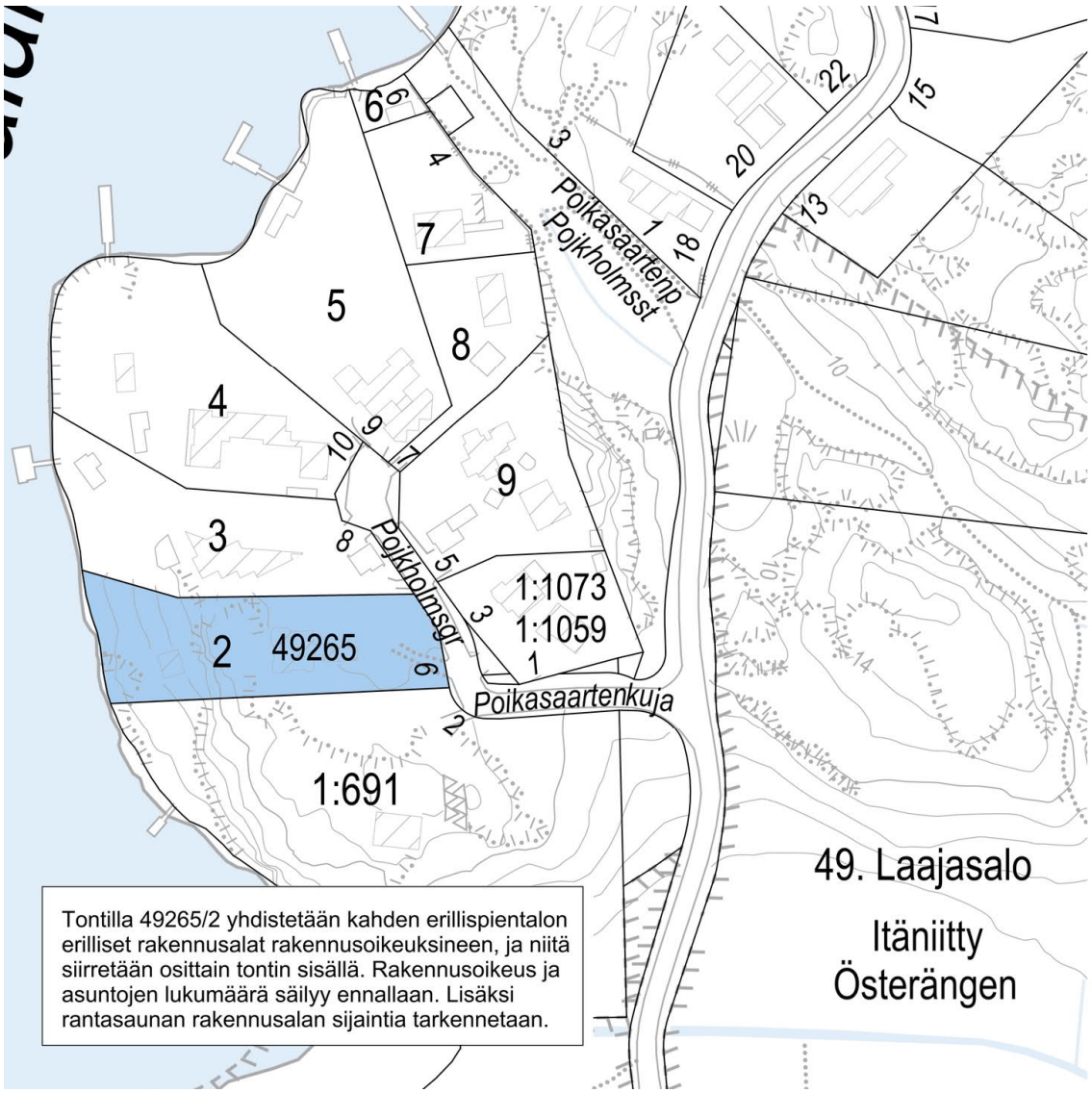
Projektinumero 0000162
Diaarinumero HEL 2024-014487
ProjectWise-numero 4387_11

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta https://kartta.hel.fi/suunnitelmat. Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (https://www.hel.fi/suunnitelmavahti) sekä sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp).

OAS-numero: 1738-00/25

Päiväys: 7.1.2025



Kuva: Tontti 49265/2, jota kaavamuutos koskee, on merkitty kuvaan vaaleansinisellä. Kuva: Helsingin kaupunki, asemakaavoitus/Oleg Boreysho.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee erillispientalojen korttelialueella sijaitsevaa tonttia itäisessä Jollaksessa osoitteessa Poikasaartenkuja 6.

Kaavaratkaisu mahdollistaa kahden erillispientalon rakennusalojen ja -oikeuksien yhdistämisen, sekä niiden osittaisen siirron tontin sisällä. Rakennusoikeus ja asuntojen lukumäärä säilyy ennallaan. Lisäksi rantasaunan rakennusalan sijaintia tarkennetaan.

Tontti sijoittuu itäiseen Jollakseen, Itäniitynniemeen Saunalahden rannalle.

Kaavaratkaisun erityisenä tavoitteena on huomioida alueen luonnonympäristön suojeluarvoja säilyttämällä tontilla olevaa puustoa, etenkin rantavyöhykkeellä.

Myös tontin pohjoisrajalla olevan puuston säilyttäminen on keskeisenä tavoitteena. Tontin etelärajalla sijaitsevaa puustoa pyritään säilyttämään siltä osin, kuin se on mahdollista.

Kaavaratkaisun tavoitteena on lisäksi joustavoittaa tontin rakennusoikeuden käyttämistä siten, että kahden erillispientalon rakennusoikeus osoitetaan yhdelle rakennusalalle tontille laaditun viitesuunnitelman mukaisesti. Erillispientalojen rakennusoikeus, asuntolukumäärä sekä rantasaunan rakennusoikeus tontilla säilyvät ennallaan. Rantasaunan rakennusalaa käännetään rantaviivan suuntaiseksi.

Tontille on suunnitteilla kaksi erillispientaloa. Tontilla aiemmin sijainneet asuinrakennus ja erillinen rantasauna on purettu. Uudet erillispientalot toteutetaan kaksikerroksisena ratkaisuna. Autopaikat toteutetaan kahtena erillisinä autotallina erillispientalojen läheisyyteen, joihin on asunnoista suora yhteys katoksen kautta.

Tontilla on huomattavat korkeuserot. Uudet erillispientalot autotalleineen sijoittuvat itä-länsisuunnassa Poikasaartenkujalta alkaen tontin keskivaiheille saakka. Vaikka rakennusten sijainnit painottuvat tontin itäosaan, on tontille mahdollistettu kuitenkin avoin sisääntulopiha Poikasaartenkujalta.

Alavammalle merenpuoleiselle osalle tonttia ei ole esitetty rakentamista rantasaunan lisäksi.

Osallistuminen ja aineistot

Valmisteluaineisto on nähtävillä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavan valmisteluaineistoon (viitesuunnitelma) voi tutustua 27.1.2025–14.2.2025 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat

Aineistosta voi esittää mielipiteitä

Mielipiteet aineistosta pyydetään esittämään viimeistään 14.2.2025.

Kirjalliset mielipiteet tulee esittää

- sähköpostitse osoitteeseen helsinki.kirjaamo@hel.fi tai
- postitse osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelinnumero: 09 310 13700).

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun https://kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/asiakaspalvelu. Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8. Tarkistathan asiakaspalvelupisteen aukiolon. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
    - Helsingin Yrittäjät ry
    - Helsingin seudun pyöräilijät ry
    - Laajasalo-Degerö seura
    - Laajasalon Pienkiinteistöyhdistys
    - Helsingin luonnonsuojeluyhdistys
- viranomais- ja asiantuntijatahot
    - Helen Oy
    - Helen Sähköverkko Oy
    - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
    - Digita
    - Telia Towers
    - Telia Finland Oyj
    - DNA Oyj
    - Elisa Oyj
- kaupunkiympäristön toimiala.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa seuraaviin:

- vaikutukset luontoon
- vaikutukset kaupunkikuvaan
- vaikutukset elinympäristöön
- vaikutukset maisemaan
- vaikutukset kulttuuriperintöön

Valmistelun yhteydessä laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan tai haltijan hakemuksesta.

Alueella on voimassa asemakaava tai asemakaavat 11470 (16.01.2009).

Kaava-alue sijaitsee Itäniitynniemessä, joka on Jollaksen itäosan pohjoiseen kurottava niemi. Alueella on ympärivuotista asumista sekä pieni lomakäyttöön tarkoitettu alue.

Alueella on maisemallisia ja/tai kulttuurihistoriallisia arvoja, minkä vuoksi voimassa olevissa asemakaavoissa alueen rakennukset, pihat ja tiet on sovitettava tontin ja sen ympäristöön maastoon louhintaa, täyttöä ja isokokoisten puiden kaatamista välttäen. Lisäksi korttelissa, jossa kaavamuutoksen kohteena oleva tontti sijaitsee, tulee rakennusalojen ulkopuoliset tontinosat suojella.

Poikasaartentie on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu pääasiassa noin 4,5–5 metriä leveä katu, jolla tonteille ajo on sallittu.

Alueella on voimassa Helsingin yleiskaava 2016 (tullut voimaan 5.12.2018). Helsingin yleiskaavan (2016) mukaan alue on asuntovaltaista aluetta A4, jota koskee määräys: Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70% tai enemmän on korttelimaata.

Kaavamuutosalue sijaitsee Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutuksen RKY-alueella.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Jollaksen suunnitteluperiaatteet 11.6.2019. Periaatteissa kaava-aluetta koskevat erityisesti vehreän kaupunkikuvan ja kulttuuriympäristön säilyttämiseen ohjaavat kirjaukset.

Itäniitynniemi on Laajasalon syrjäisin osa. Se on aikoinaan kuulunut Jollaksen kartanon maihin, joita on eri aikoina myyty mm. huvilapalstoiksi. Huvilakauden jälkeenkin alueelle on rakennettu joitain kesämökkejä. 1960-luvulla myönnettiin ensimmäiset rakennusluvat ympärivuotisia asuinrakennuksia varten Poikasaartentien eteläosaan Saunalahden rannan kiinteistöille.

Alava laakso erottaa Itäniitynniemen itä-Jollaksen määräävimmästä maastomuodostelmasta Tonttuvuoresta. Laakso on aikanaan ollut ojitettua niittyä, joka myöhemmin on suurelta osalta kasvanut umpeen. Laaksossa ja sen ympäristössä on harvinaisia kasviesiintymiä ja alue on arvokas myös lepakkojen esiintymisalueena.

Maisemalliset arvot ovat tässä samoin kuin suurimmassa osassa muutakin Itäniitynniemeä merkittävät. Laaksoa lukuun ottamatta Itäniitynniemi on kallioinen ja havupuuvaltainen ja rannat ovat osin jyrkkiä ja vaikeakulkuisia. Lähellä Itäniitynniemen kärkeä Itärannassa on kivilouhetta, joka osaltaan estää liikkumista. Kalliolta avautuvat laajat merinäkymät idän suuntaan.

Suunnittelijoiden yhteystiedot

Maankäyttö

Pia Viitanen (pia.viitanen@hel.fi)
suunnittelija, asemakaavoitus, p. 0931037090

Julkiset ulkotilat, maisema

Sofia Kangas (sofia.kangas@hel.fi)
maisema-arkkitehti, p. 0931042159

Helsingissä 7.1.2025

Anu Kuutti, tiimipäällikkö

Itäkaakko

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2024 tontin omistajan tai haltijan hakemuksesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

OAS-vaiheen aineisto on nähtävillä 27.1.2025–14.2.2025. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Nähtävillä olevasta aineistosta on mahdollisuus esittää mielipiteitä.

Ehdotus

Kun suunnittelu etenee, valmistellaan kaavaehdotus.Kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset. Kaavaehdotuksesta on mahdollisuus tehdä muistutus. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaehdotuksesta.

Kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta https://kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Muistutukset, lausunnot ja tarkistettu kaavaehdotus käsitellään kaupunkiympäristölautakunnassa arviolta alkukesästä 2024. Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä lähetetään tieto niille, jotka ovat muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa.

Hyväksyminen

Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta. Tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana.

Muutoksenhaku ja voimaantulo

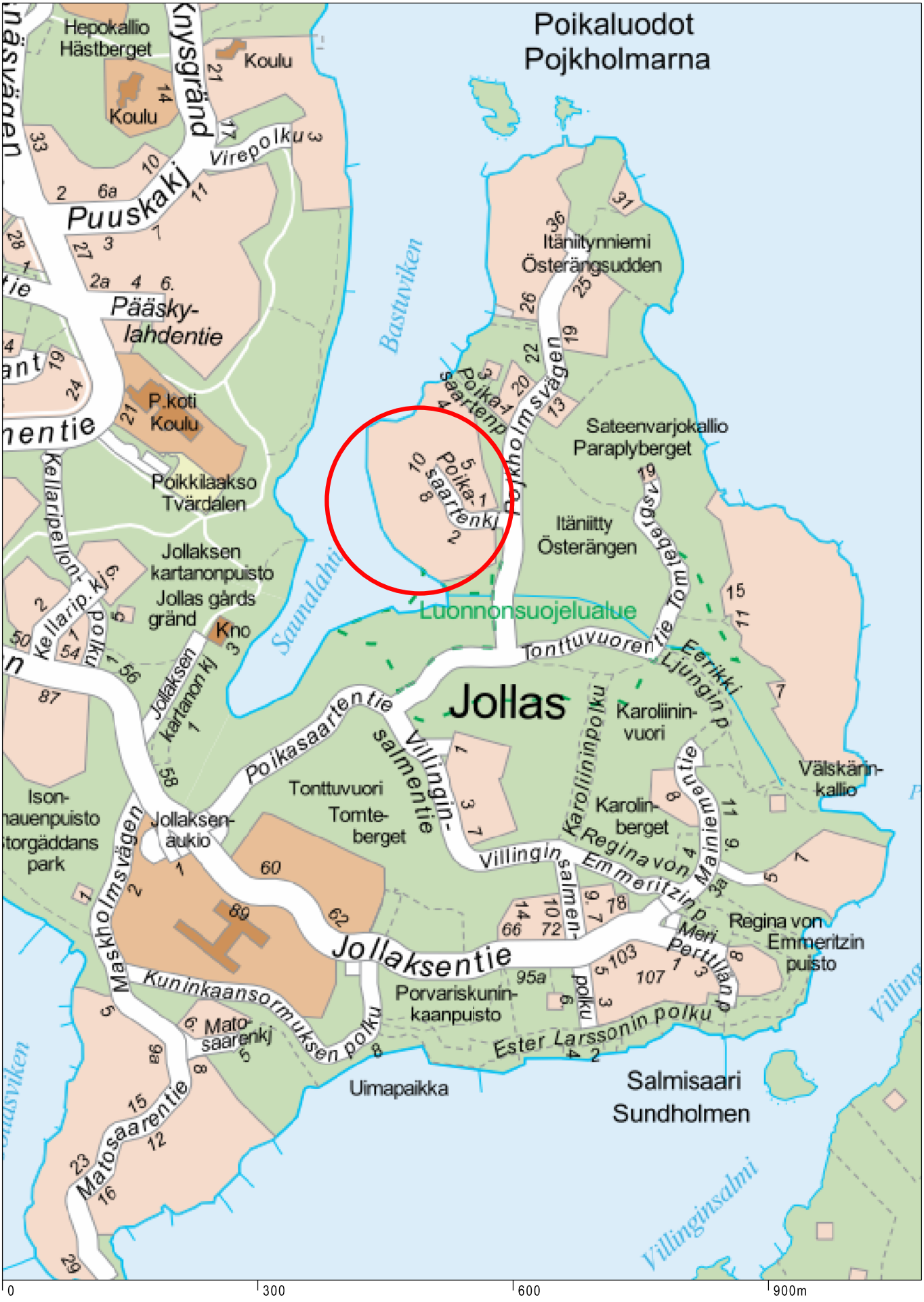
Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.

Helsinki

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus

Työpajankatu 8
00580 Helsinki
PL 58212
00099 Helsingin kaupunki

www.hel.fi

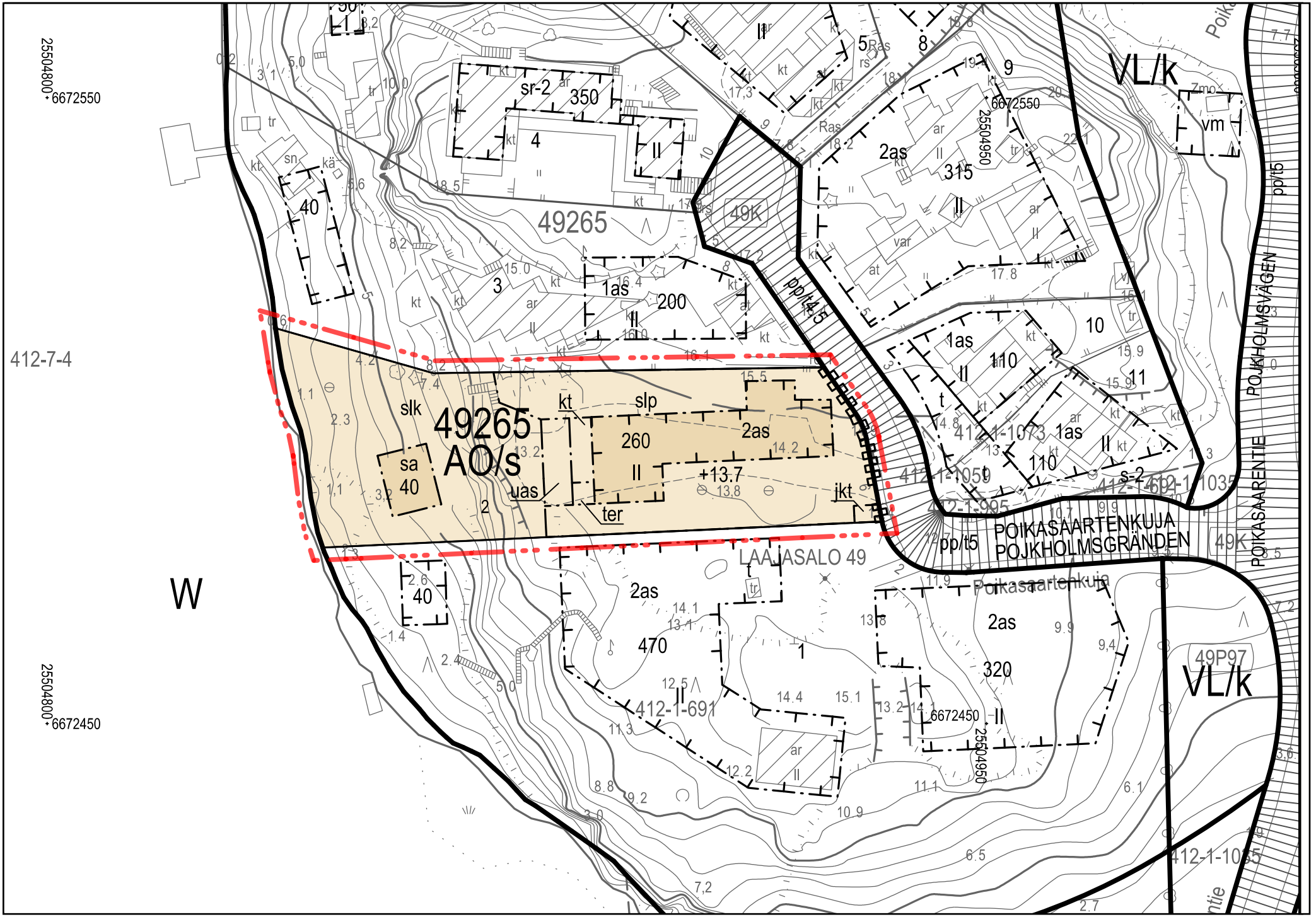


Sijaintikartta
Laajasalo, Jollas

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus

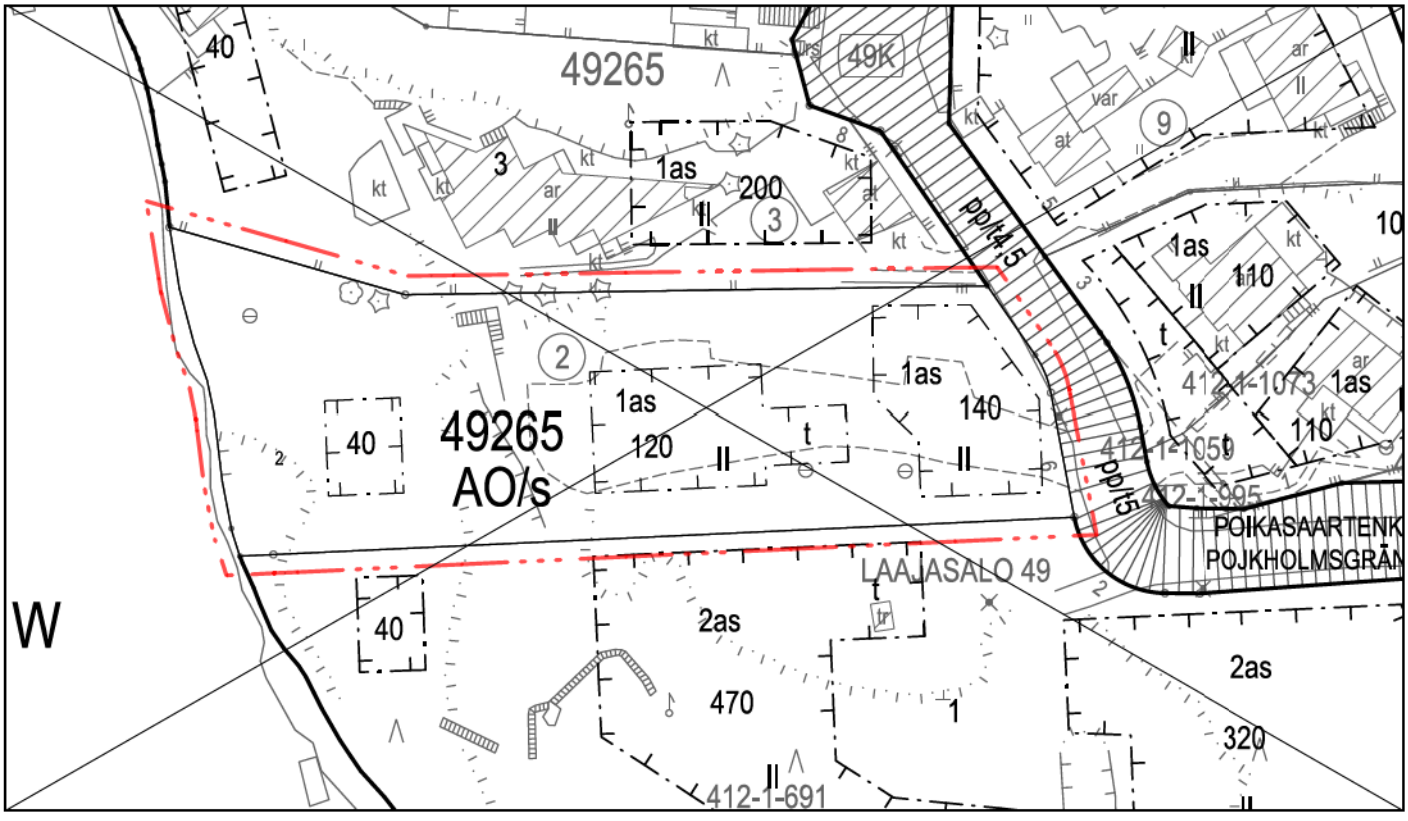
Ilmakuva
Laajasalo, Jollas
Poikasaartenkuja 6

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus

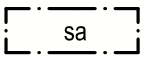
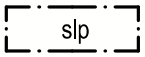

49265
AO/s
slk
sa
40
kt
slp
260
2as
II
+13.7
uas
ikt
ter
2
sr-2
350
4
1as
200
3
40
49K
pp/t4.5
VL/k
zmo
vm
2as
315
9
8
10
1as
110
11
s-2
412-1-1073
412-1-1059
412-1-995
412-1-1035
POIKASAARENTIE
POJKHOLMSVÄGEN
POIKASAARENTENKUJA
POJKHOLMSGRÄNDEN
pp/t5
LAAJASALO 49
Poikasaartenkuja
2as
470
320
1
412-1-691
49P97
VL/k
412-1-1035
6672550
6672450
25504800
25504950
412-7-4
W

Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.
De strukna deteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.
Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AO/s	Erillispientalojen korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, paikallishistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas.
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
49265	Korttelin numero.
2	Ohjeellisen tontin numero.
260	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
+ 13.7	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
	Rakennusala.
2as	Merkintä osoittaa, kuinka monta asuntoa rakennusalalle saa enintään rakentaa.
ter	Terassin rakennusala.
kt	Katoksen rakennusala.
jkt	Jätekatoksen rakennusala, sijainti ohjeellinen.
 sa	Saunan rakennusala.
uas	Uima-altaalle varattu alueen osa.
slk	Alueen osa, jolla kallio ja kasvillisuus tulee säilyttää.
 slp	Alueen osa, jonka luonnontilainen luonne tulee säilyttää.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för fristående småhus. Området är arkitektoniskt, lokalhistoriskt, kulturhistoriskt eller för stadsbilden värdefullt.	
Linje 2 m utanför planområdets gräns.	
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.	
Gräns för delområde.	
Kryss påbeteckning anger att beteckningen slopas.	
Kvartersnummer.	
Nummer på riktgivande tomt.	
Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.	
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.	
Ungefärlig markhöjd.	
Byggnadsyta.	
Beteckningen anger, hur många bostäder som högst får byggas på byggnadsytan.	
Byggnadsyta för terrass.	
Byggnadsyta för skärmtak.	
Byggnadsyta för sopskjul, riktgivande läge.	
Byggnadsyta för bastu.	
Byggnadsyta för simbassäng.	
Del av område där berg och växtlighet ska bevaras.	
Del av område som ska bevaras i naturenligt tillstånd.	
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden	

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Tontille saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa asunnon ulkopuolista asuntoja palvelevaa aputilaa kuten autosuojia tai -katoksia sekä varasto- ja huoltotiloja yhteensä 84 m². Tiloja tulee osoittaa asuntoa kohti vähintään 12% tontin kokonaiskerrosalasta. Tilat sijoitetaan rakennusalalle rakennuksen pohjakerrokseen tai erilliseen talousrakennukseen.

Asunnot aputiloineen tulee rakentaa rakennusalalle kahtena erillisenä kokonaisuutena siten, että kokonaisuuksien väliin jää yksi rakentamaton, vähintään 5 metriä leveä rakennusalan halkaiseva tontinosa, joka tulee istuttaa.

BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

På tomten får man utanför bostaden bygga hjälputrymmen, så som täckta bilplatser och garage, lager och serviceutrymmen, som betjänar bostaden. Utrymmena får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan och får sammanlagt vara 84 m². Varje bostad ska anvisas hjälputrymmen som är minst 12 % av tomtens totala våningsyta. Dessa utrymmen ska placeras på byggnadsytan i byggnadens bottenvåning eller i separat ekonomibyggnaden.

Bostäderna med hjälputrymmen ska byggas på byggnadsytan som två separata helheter så att det genom byggnadsytan lämnas en minst 5 meter bred obebyggd tomtdel mellan helheterna. Tomtdelen ska planteras.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Rakennusten enimmäiskorkeudet:
- 1-kerroksinen rakennus 4.5 m
- 2-kerroksinen rakennus 7.5 m
- talousrakennus ja autotalli 3.5 m

Ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden, kuten lasikaiteiden, koko, sijoitus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että lintujen törmääminen lasiin minimoidaan.

PIHAT JA ULKOALUEET

Tontin saa aidata pensasaidalla tai enintään 110 cm korkealla kivi- tai puuaidalla, milloin aitaaminen ei ole ristiriidassa maisemallisten ja/tai kulttuurihistoriallisten arvojen kanssa.

Tontilla tulee valaistuksessa huomioida lepakoiden elinolosuhteiden säilyminen valaistuksen suuntaamisella sekä määrän rajoittamisella kesäkuukausina 1.6.-31.8.

Tontilla tulee minimoida louhinnan ja täyttöjen määrä ja huomioida maastonmuodot.

Tontilla tulee säilyttää olemassa olevaa kookasta puustoa ja muuta kasvillisuutta mahdollisimman paljon. Maisemallisesti merkittävä puusto tulee säilyttää ja tontin rakentamatta jäävillä osilla ennallistaa uusilla istutuksilla. Istutettavan puuston ja pensaiden tulee edustaa alueelle tyypillistä luonnonvaraista lajistoa, tai huvila-aikakaudella käytettyjä puu- ja pensaslajeja.

ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Asuinrakennuksen energiatehokkuuden tulee olla vähintään 20 % parempi kuin voimassa olevissa säädöksissä kyseiselle käyttötarkoitusluokalle energiatehokkuuden vähimmäistasoksi on asetettu.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Tontin autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap / asunto sekä tila yhden auton tilapäistä pysäköintiä varten kutakin asuntoa kohti.

TONTTIJAKO

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

STADSBILD OCH BYGGANDE

Byggnadernas maximhöjder:
- 1-våningsbyggnad 4.5 m
- 2-våningsbyggnad 7.5 m
- ekonomibyggnad och garage 3.5 m

I planering och byggande av fönster och övriga glasytor såsom glasräcken ska risken för fågelkollisioner minimeras genom att beakta glasytornas storlek, placering, ytmönster, glasets egenskaper och övriga lösningar samt i belysningens planering.

GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

Tomten får inhägnas med häck eller med stenmur eller trästaket, vars höjd är högst 110 cm, om inhägnaden inte står i strid med landskapets och/eller kulturhistoriska värden.

På tomten ska man beakta bevarandet av fladdermössens levnadsförhållanden i riktande av belysning och så att ljusmängden begränsas under sommarmånaderna 1.6.-31.8.

På tomten ska schaktning och utfyllnad minimeras och terrängens form beaktas.

På tomten ska det befintliga storväxta trädbeståndet och annan växtlighet bevaras så mycket som möjligt. Det för landskapet betydande trädbeståndet ska bevaras och de delar av tomten som inte bebyggs ska återställas med nya planteringar. Trädbestånd och buskar som planteras ska vara för området typiska vilda arter eller träd- och buskarter som användes under villatiden.

BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDNINGEN

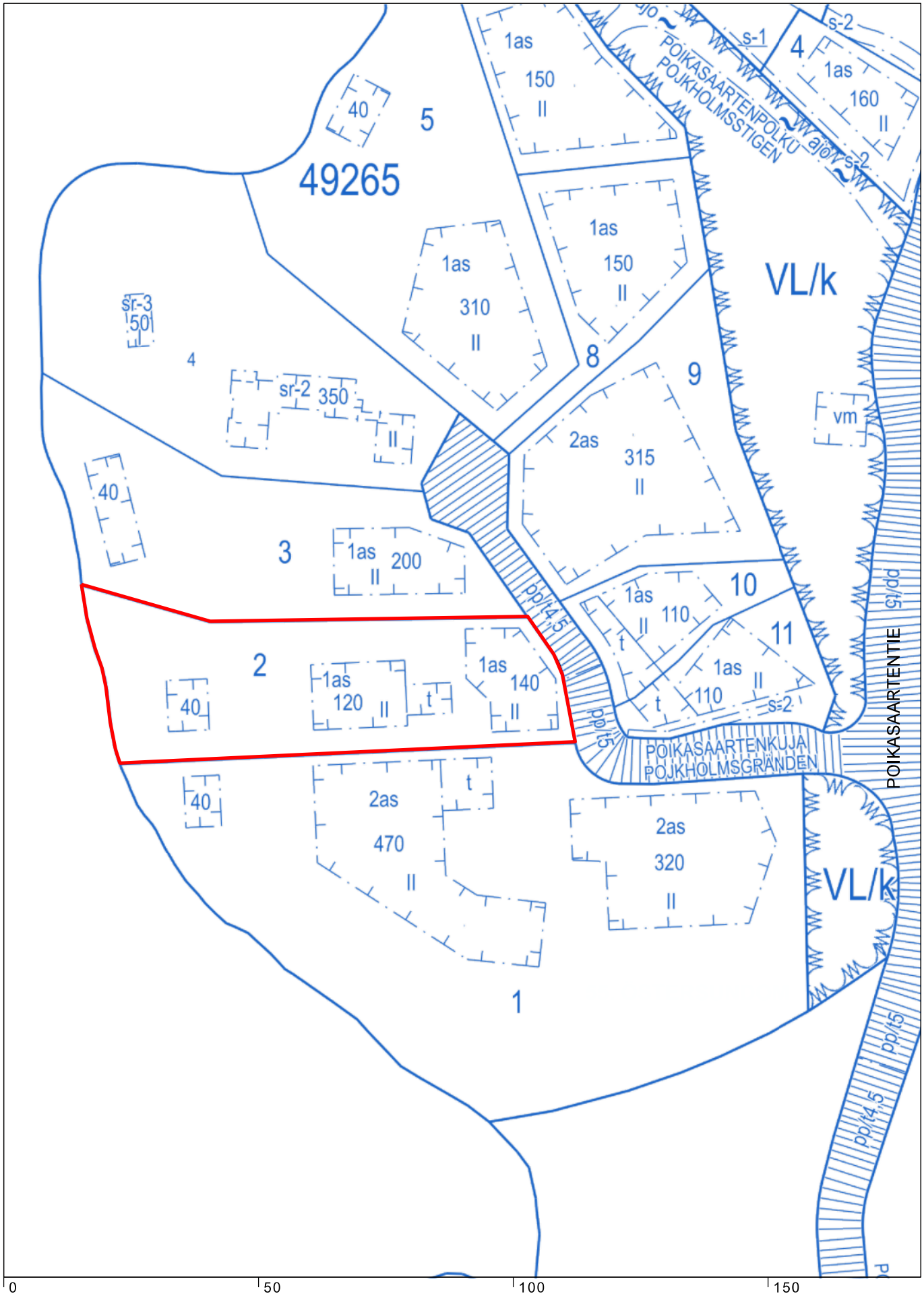
Energieffektiviteten för bostadshus ska vara minst 20 % bättre än det minimikrav som ställs för ifrågavarande användningsändamål i gillande normer.

TRAFIK OCH PARKERING

Minimiantalet bilplatser påtomt är 1 bp / bostad vy samt plats för tillfällig parkering av en bil per bostad.

TOMTINDELNING

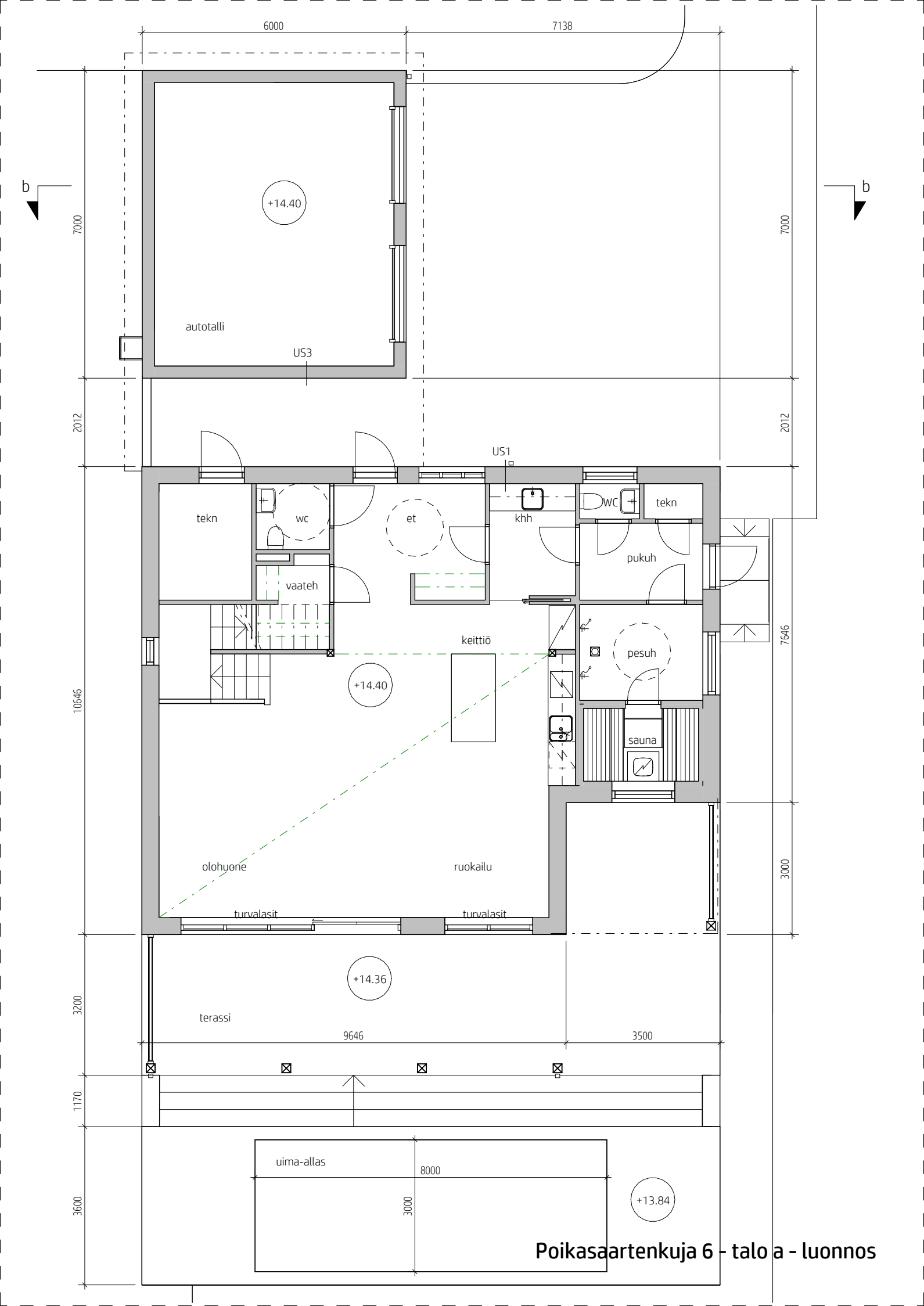
På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.



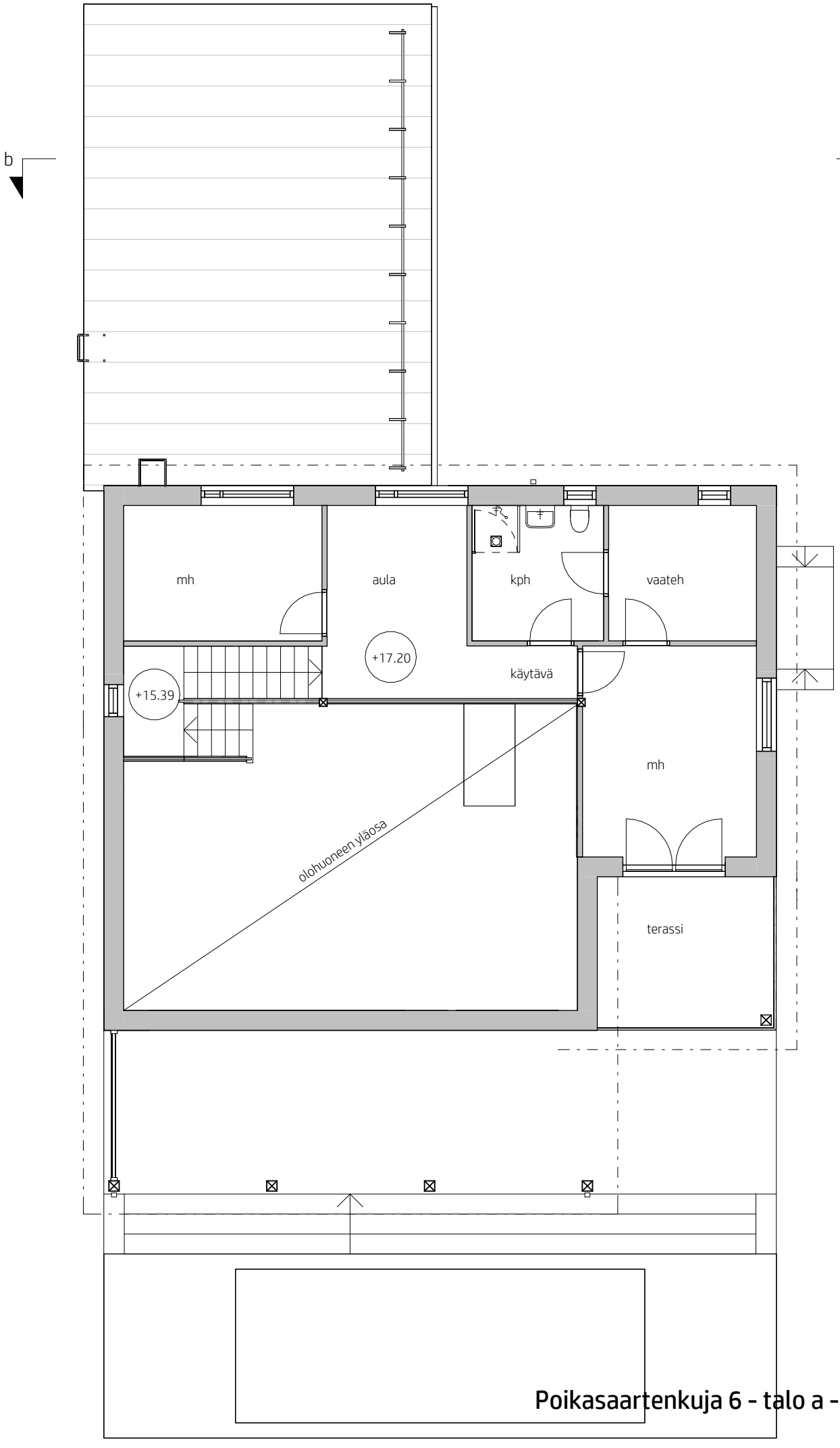
Ote ajantasa-asemakaavasta
Poikasaartenkuja 6

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä
kuin asemakaavan muutos

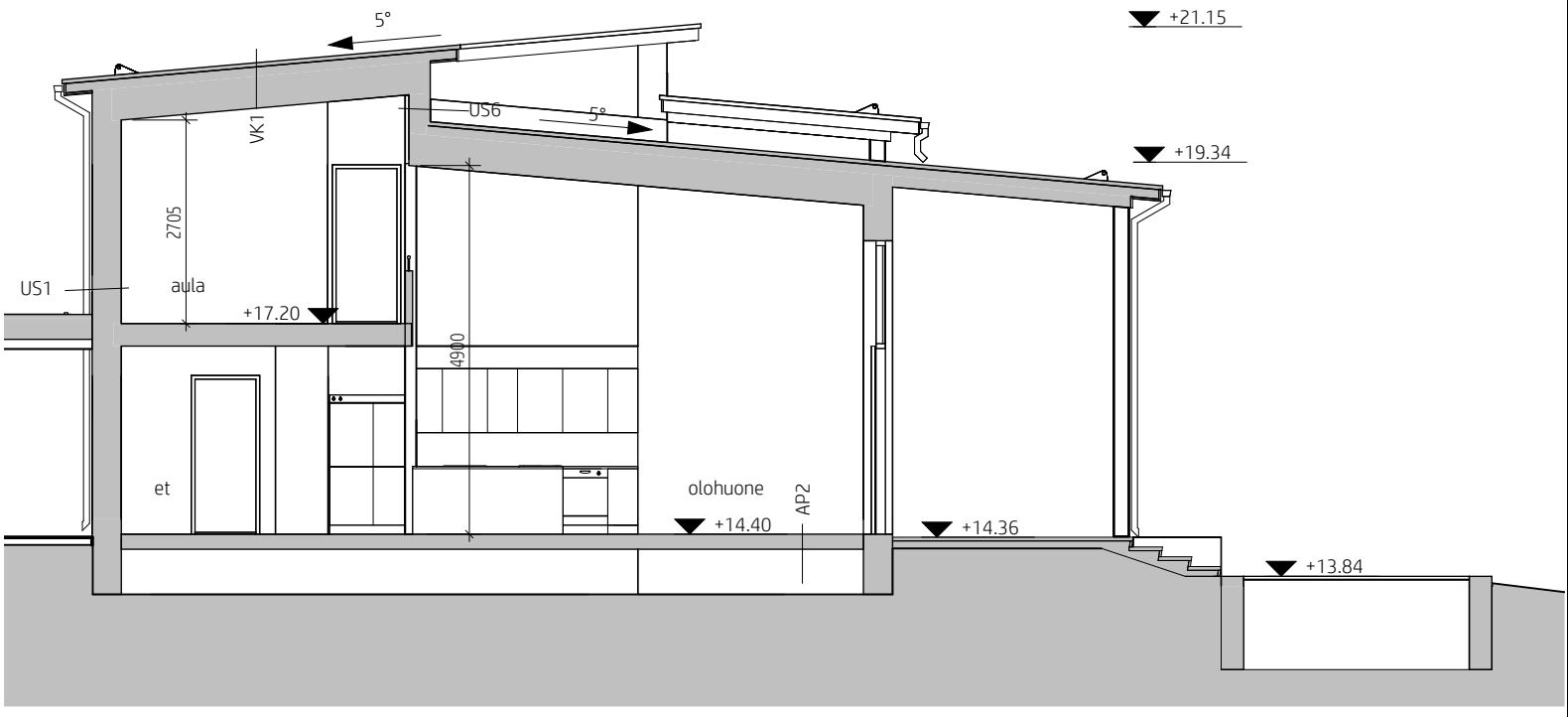
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



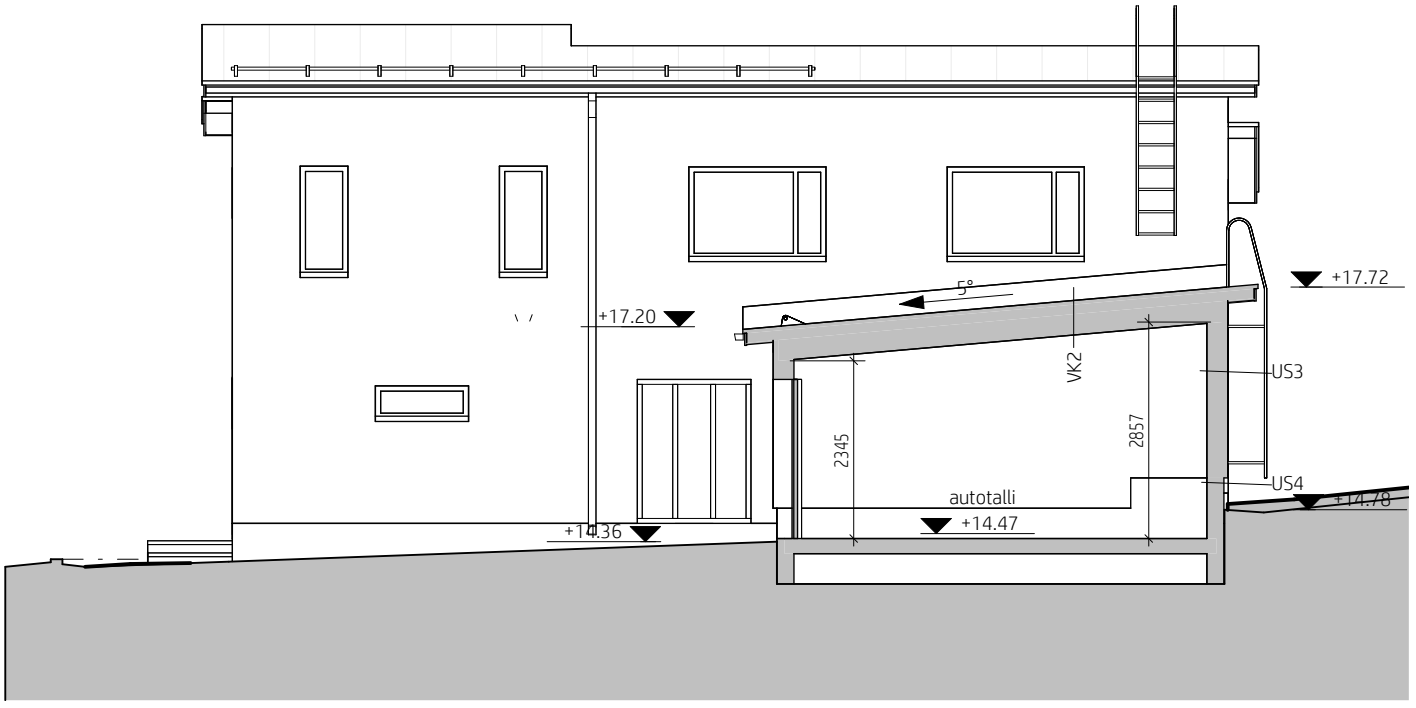
Poikasaartenkuja 6 - talo a - luonnos



Poikasaartenkuja 6 - talo a - luonnos

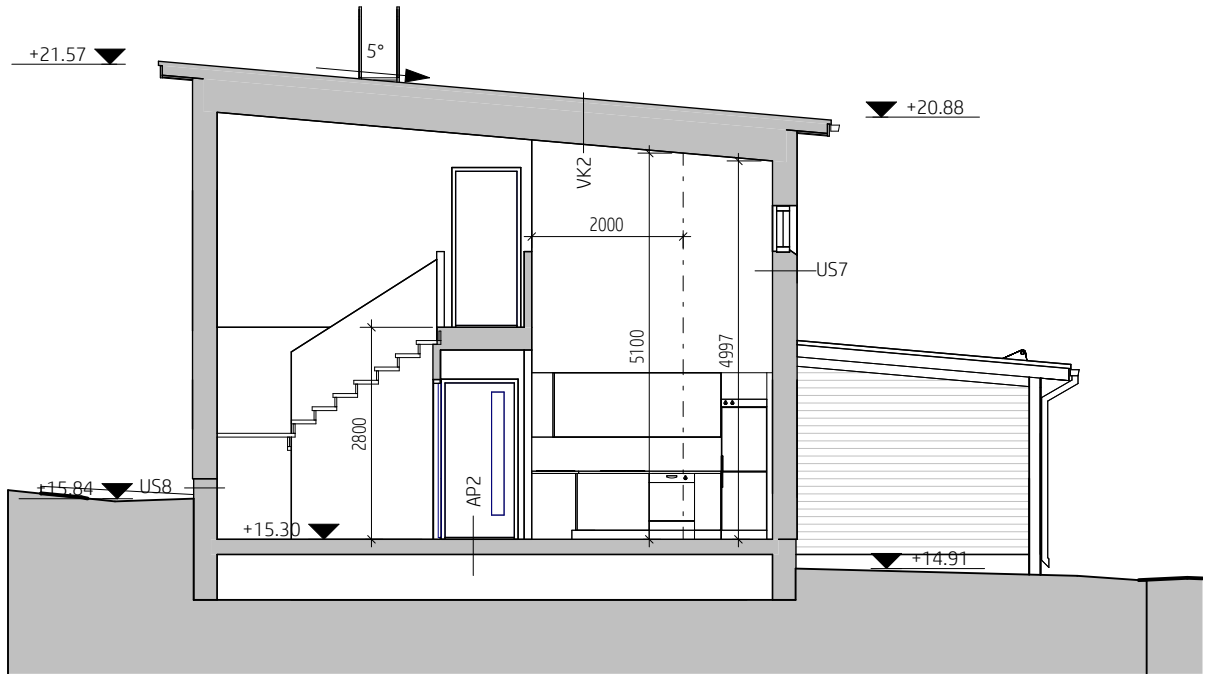


leikkaus a - 1 : 100

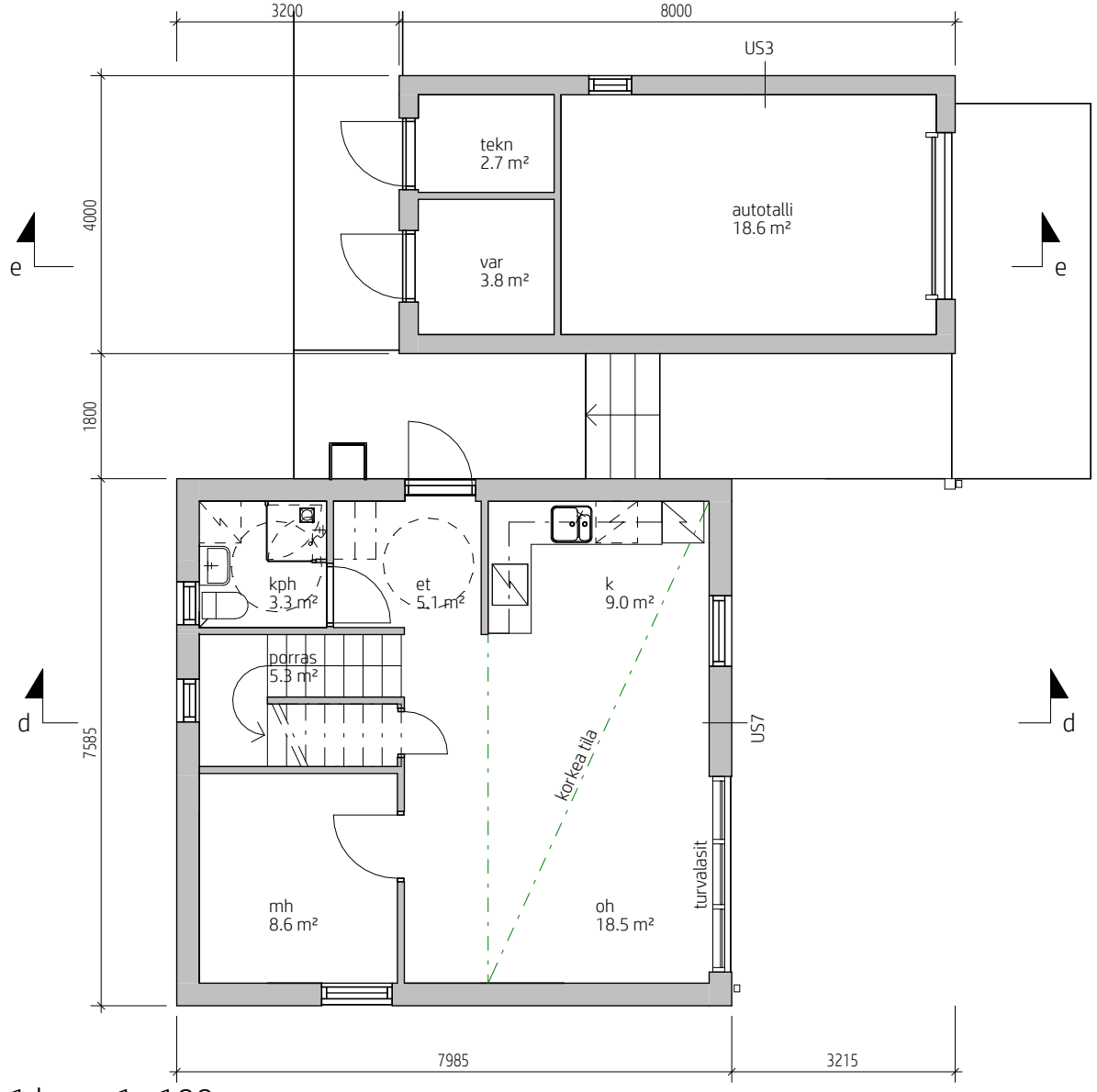


leikkaus b - 1 : 100

Poikasaartenkuja 6 - talo a - luonnos

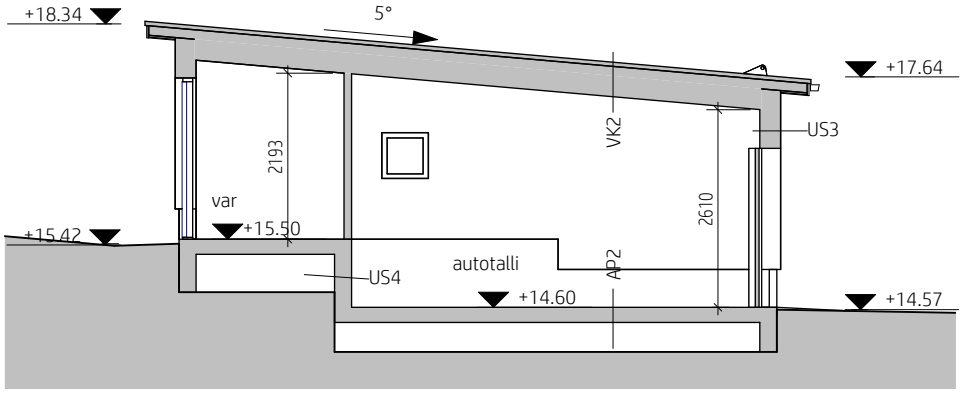


leikkaus d - 1 : 100

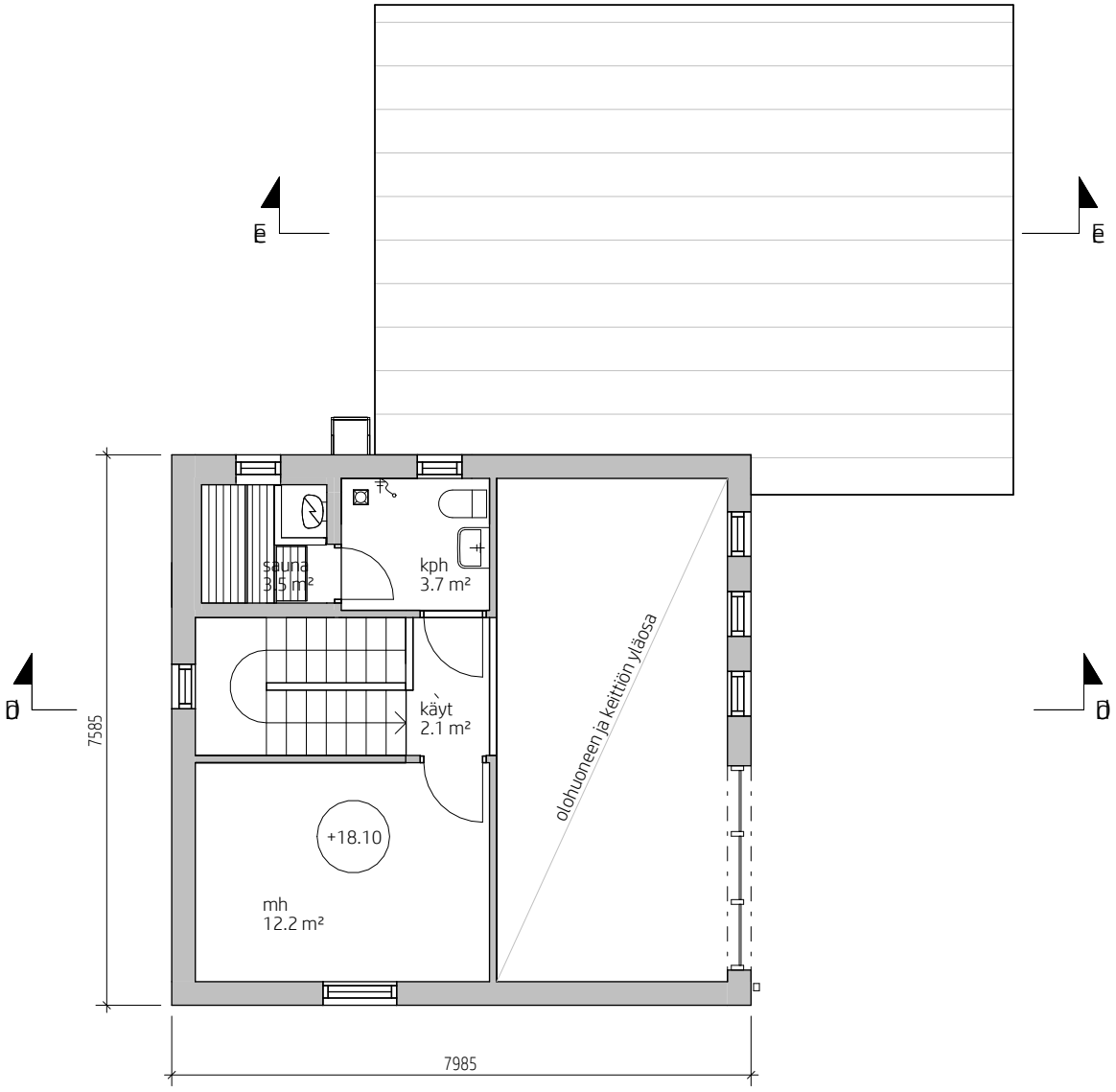


1 krs - 1 : 100

Poikasaartenkuja 6 - b-talo - luonnos



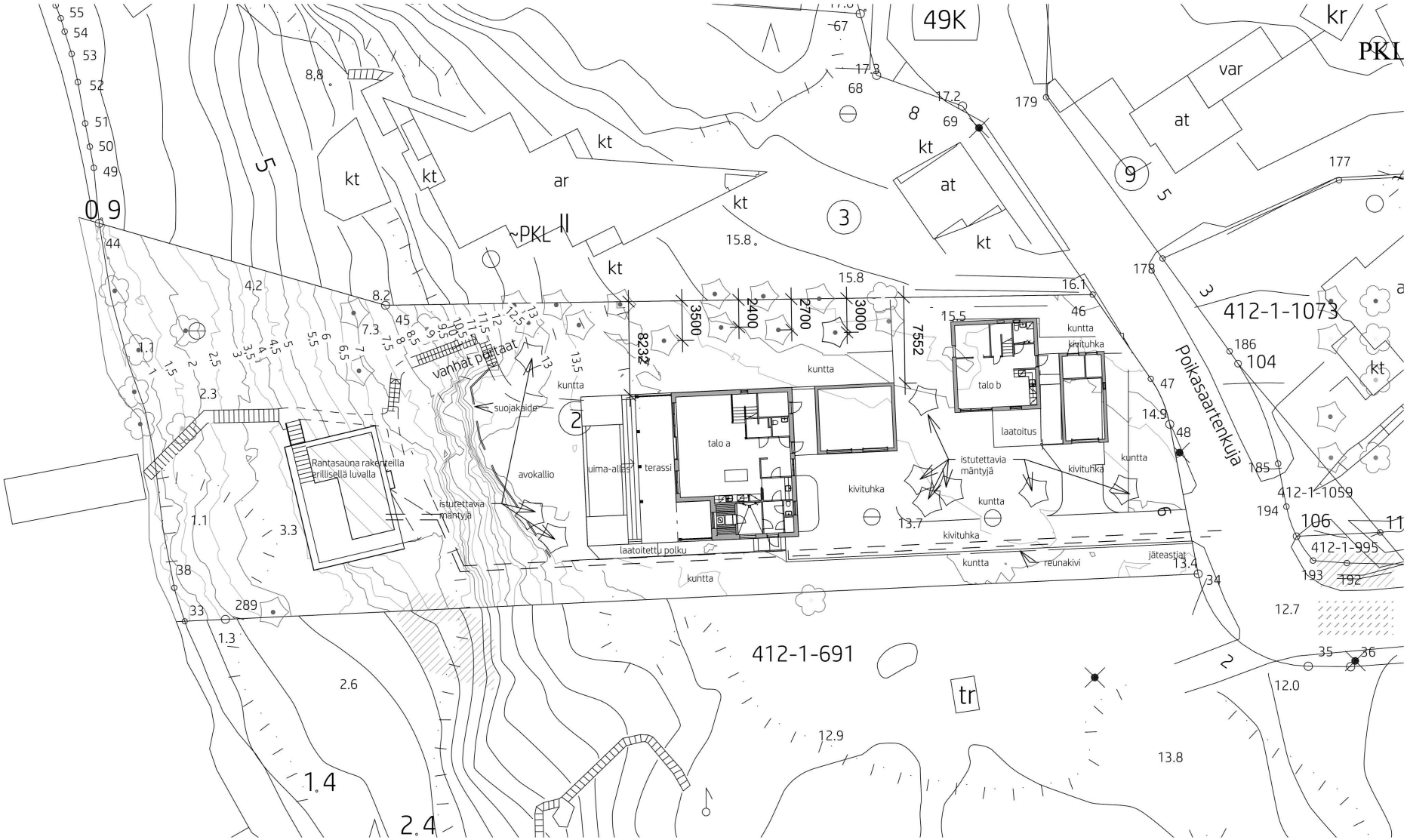
leikkaus E - 1 : 100



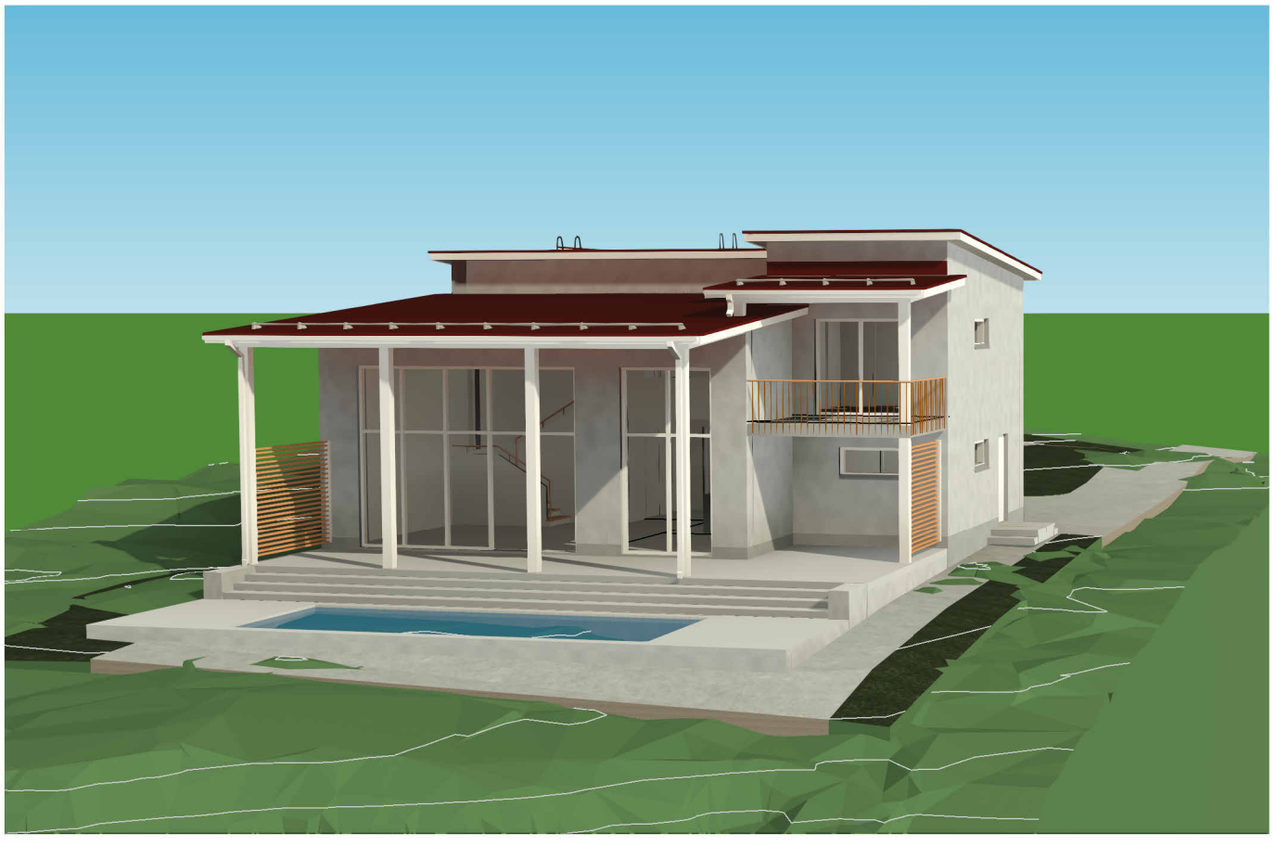
2 krs - 1 : 100

Poikasaartenkuja 6 - b-talo - luonnos

Poikasaartenkuja 6 - asemapiirustus



näkymä Poikasaaren kujalta -



a-talo lännestä -

Poikasaartenkuja 6 - näkymät - luonnos

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus

Työpajankatu 8
00580 Helsinki
PL 58212
00099 Helsingin kaupunki

www.hel.fi