

Helsinki

Kaavanumero 12982

Vuorovaikutusraportti

Jollaksen keskiosan täydennysrakentaminen



Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

Diaarinumero HEL 2022-014409

Projektinumero 0000057

ProjectWise-numero 4387_7

Vuorovaikutusraportti

Asemakaavan vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavaratkaisun valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin. Vuorovaikutusraporttia täydennetään kaavaprosessin edetessä. Vuorovaikutuksesta kaavaa valmisteltaessa säädetään alueidenkäyttölaisissa (AKL) ja maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (MRA). Alueidenkäyttölaki oli 1.1.2025 saakka maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL).

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Päiväty: 20.10.2025

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esilläolo (AKL/MRL 63 §): 27.1.2025–14.2.2025

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (AKL/MRL 65 §): 20.10.2025–18.11.2025

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman aineiston esilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman aineisto oli esillä 27.1.2025–14.2.2025.

OAS-aineistoa koskevat mielipiteet

Kirjallisia mielipiteitä saapui 9 kpl.

Osallisten mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat muun muassa kaavamuutosalueen rajaukseen, tonttien valintaan, lainmukaisuuteen, asukkaiden yhdenvertaiseen kohteluun, tiedottamiseen sekä mielipiteiden vaikuttavuuteen. Mielipiteissä todettiin Jollaksen asukasluvun ja liikennemäärien kasvavan merkittävästi kaavamuutoksen myötä. Jollasta pidettiin etäisen sijaintinsa ja luonnonläheisyytensä vuoksi täydennysrakentamiseen huonosti soveltuva alueena. Esitettiin huoli muun muassa omaleimaisen elinympäristön ja maiseman muuttumisesta nykyistä rakennetummaksi sekä luonnon ja etenkin puuston ja vehreyden vähenemisestä, jonka seurauksena myös kaavamuutoksen tavoitteet ilmastonmuutokseen sopeutumisesta ja hillinnästä nähtiin vaikeina toteuttaa.

Mielipiteissä esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä muun muassa alueelle ominaista vehreyttä ja mittakaavaa tukevin kaavamääräyksiin.

Vastineet OAS-aineistoa koskeviin mielipiteisiin

Vastineet mielipiteisiin on laadittu aihepiireittäin.

Kaavamuutosalue

Mielipiteissä esitettiin huoli siitä, että Jollasta muutetaan kaavoittamalla yksittäisiä tontteja (ns. postimerkkikaavoitus). Kokonaiskuvan katsottiin näin katoavan ja asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien heikkenevän.

Mielipiteiden mukaan kaava-alueeseen on otettu mukaan Santahaminan ampumatoiminnan melualueella sijaitseva tontti.

Vastine

Kahta lukuun ottamatta kaikki kaava-alueen pientalotontit ovat yksityisomistuksessa. Kaavamuutos perustuu vapaaehtoisuuteen ja kaavan toteutuminen on kiinni tontinomistajien ja -haltijoiden omasta aktiivisuudesta.

Kaupunki kartoitti alkuvuonna 2024 kirjeitse halukkuutta täydennysrakentamiseen Jollaksen ja Hevossalmen alueella. Kirjeen vastaanottajat rajattiin seuraavasti (perusteena mm. yleiskaavan merkintä Asuntovaltainen alue A4 sekä Jol-

laksen suunnitteluperiaatteissa esitetty Santahaminan ampumatoiminnan melualueen rajausta): idässä Jollaksentien ja Puuskaniementien risteysalueen pientalotontit, etelässä ampumatoiminnan melualueen rajausta, lännessä Laajasalontie ja pohjoisessa Jollaksentien ja Mesaanikujan varren pientalotontit. Saaduissa yhteydenotoissa noin 50 tontille kaikista noin 250 postitusalueen tontista toivottiin tonttitehokkuuden nostoa, ja lopulta yhteensä 36 tontille (15 %) haettiin kaavamuutosta. Näistä 21 tonttia muodostaa Jollaksen keskiosan kaava-alueen ja 16 tonttia Hevossalmen ja Jollaksen länsiosan kaava-alueen.

Vaikka kaavamuutosalue koostuu yksittäisistä, erillisistä tonteista laajemman kokonaisuuden sijaan, kaava laaditaan sen kokonaisvaikutukset arvioiden. Katu- tai viheralueiden liittämistä mukaan kaava-alueeseen ei ole nähty tarkoituksenmukaisena, sillä nyt käynnistyneistä Jollaksen ja Hevossalmen pientalotonttien täydennysrakentamiskaavoista ei kohdistu niille sellaista painetta, mikä edellyttäisi asemakaavan muuttamista (ks. kohdat Asukasmäärän lisäys ja Liikenne).

Kaavamuutoksen kaikki tontit sijaitsevat Jollaksen suunnitteluperiaatteissa esitetyn Santahaminan ampumatoiminnan likimääräisen melualueen ulkopuolella. Rajauksen tulkinna on yhteistyössä Puolustusvoimien kanssa muodostettu suunnitteluperiaatteiden laatimisen yhteydessä yhteinen näkemys.

Kaavamuutoksen lainmukaisuus sekä tiedotuksen ja vuorovaikutuksen riittävyys

Kaavamuutoksen katsottiin olevan mm. vastoin Helsingin yleiskaavan periaatteita, Jollasta koskevia yleisperiaatteita sekä hallinnon suhteellisuusperiaatetta. Sen koettiin olevan vastoin alueen maanomistajien tasapuolista ja oikeudenmukaista kohtelua ja siten maankäyttö- ja rakennuslain vastainen. Valmistelussa nähtiin hallinto- ja julkisuuslakien suhteen merkittäviä puutteita: mielipiteiden mukaan asukkaita ei ole informoitu riittävästi, osallistumis- ja arviointisuunnitelman tietosisältö on ollut riittämätön ja kommentointiin on annettu liian vähän aikaa. Mielipiteen antaminen koettiin ylipäätään vaikeaksi ilman riittävää tietoa siitä, miten kaavaa tullaan muuttamaan.

Vastine

Kaavamuutos valmistellaan voimassa olevan Helsingin yleiskaavan sekä kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymien Jollaksen suunnitteluperiaatteiden pohjalta. Suunnitteluperiaatteet on laadittu ohjaamaan kaavoitusta yleiskaavan ja kaupunkistrategian tavoitteiden mukaisesti niin, että alueen erityispiirteet vahvistuvat ja alue on tulevaisuudessakin vetovoimainen merellinen asuinalue.

Nyt vireillä olevien Jollaksen ja Hevossalmen pientalotonttien täydennysrakentamiseen tähtävien kaavamuutosten vuorovaikutus käynnistettiin yhteisesti. Kaavahankkeista tiedotettiin vuoden kaavoituskatsauksessa 2023 sekä Asemakaavapalvelun syksyllä 2023 järjestämässä Uutta Kaakkois-Helsinkiä –verkkotilaisuudessa. Alkuvuonna 2024 Asemakaavapalvelu kartoitti kirjeitse alueen tontinomistajien ja -haltijoiden halukkuutta osallistua kaavamuutokseen. Kirjeessä oli kutsu asukastilaisuuteen sekä tietoa kaavamuutoksesta. Kyselyyn valittujen tonttien aluerajaus on kerrottu kohdassa Kaavamuutosalue.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kaavoituksen alkuvaiheessa laadittava suunnitelma, jossa kuvataan muun muassa kaavoituksen lähtökohdat ja tavoitteet, arvioitu aikataulu, osallistumis- ja vuorovaikutusmuodot sekä kaavan vaikutusten arviointitavat. OAS-vaiheessa ei vielä edellytetä varsinaista suunnitteluratkaisua.

Jollaksen keskiosan kaavan OAS oli nähtävillä kaupungin verkkosivuilla 27.1.-14.2.2025 ja siitä oli mahdollista antaa mielipide. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kaava-alueen tonttien naapureille kirjeellä, jonka liitteenä oli OAS, sekä mm. alueen asukasyhdistyksille sähköpostilla. Lisäksi nähtävilläolosta tiedotettiin lehti-ilmoituksella Helsingin Uutisissa.

OAS-vaiheen jälkeen laaditaan viitesuunnittelun pohjalta kaavaehdotus, joka asetetaan nähtäville arviolta syksyllä 2025 ja josta on mahdollista antaa muistutus. Kaavaehdotuksen laadinnassa huomioidaan OAS:ista annetut mielipiteet tarvittavilta osin.

Jollaksen vehreä ja väljä kaupunkikuva

Kaavamuutoksen seuraukset Jollaksen maisemaan ja kaupunkikuvaan koettiin mielipiteissä suhteettomiksi ja kohtuuttomiksi. Täydennysrakentamisen pelättiin olevan liian tehokasta ja sattumanvaraista sekä luovan huonoa kaupunkikuvaa ja epäviihtyisyyttä. Mielipiteiden mukaan väljän ja vehreän Jollaksen omaleimaisuus tulisi kärsimään kaavamuutoksen myötä, mikä olisi vastoin kaupunkistrategian linjauksia. Ennestään pienillä tonteilla lisärakentaminen veisi suuren osan jäljellä olevasta tonttivihreästä. Aluetta toivottiin kehitettävän kokonaisvaltaisesti väljänä pientaloalueena virkistysalueineen ja rantoineen. Tonttitehokkuus $e=0,25$ olisi riittävä kaikille tonteille. Kerrostaloja ei alueelle haluttu.

Vastine

Voimassa olevissa asemakaavoissa Jollaksen ja Hevossalmen pientalotonttien tonttitehokkuus on suurelta osin $e=0,2$, minkä lisäksi tonteille sallitaan autosuojien ja muiden asunnon ulkopuolisten aputilojen rakentaminen. Osalla tonteista tehokkuutta on myöhemmin nostettu poikkeamismenettelyllä arvoon $e=0,25$.

Helsingin yleiskaavassa kaava-alue on asuntovaltaista aluetta A4, jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Yleiskaava mahdollistaa alueen pientalotonttien täydennysrakentamisen ja korttelitehokkuuden noston välille $e=0,25-0,4$. Kaavamuutoksessa tontteja tiivistetään yleiskaavan, kaupunkistrategian sekä Jollaksen suunnitteluperiaatteiden tavoitteiden mukaisesti. Alueelle ominainen vehreä kaupunkikuva, rakentamisen mittakaava sekä tontille rakennettavien asuntojen lukumäärä tullaan huomioimaan tarvittavin kaavamääräyksin. Kaava-alueelle ei osoiteta kerrostaloja, eikä ympäristön puistoihin ja virkistysalueille osoiteta rakentamista.

Kaavamuutoksen tavoitteena on erillispientalotonttien tehokkuuden nosto enimmillään arvoon $e=0,4$, mihin tulee sisältymään pääkäyttötarkoituksen mukaisen

(asuminen) rakennusoikeuden lisäksi myös aputilat (autosuojat, talousrakennukset, varastot). Käytännössä tonteille tullaan varaamaan maksimissaan noin tehokkuusluvun $e=0,35$ verran pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta, minkä lisäksi saa rakentaa asumisen aputiloja yhteensä $25 \text{ m}^2 / \text{ asunto}$.

Luontoarvojen ja elinympäristöjen heikentyminen

Kaavamuutoksen arvioitiin heikentävän alueella elävien ihmisten ja eläinten, erityisesti lintujen, elinoloja ja -ympäristöjä sekä kuormittavan lähistöllä sijaitsevia luonnonsuojelualueita.

Vastine

Kaavaratkaisun mahdollistama uusi rakentaminen sijoittuu olemassa oleville pientalotonteille, ei viheralueille, joten kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia tontteihin rajautuviin tai niiden läheisyydessä sijaitseviin arvokkaisiin luontokohteisiin, esimerkiksi niiden kytkeytyneisyyteen tai kosteus- ja valaistusolosuhteisiin.

Nykyisiä tontteja täydennettäessä ne muuttuvat entistä rakennetummiksi. Kaavamuutoksen tavoitteena on kuitenkin kaavamääräyksiin varmistaa riittävä vehreys tonteilla. Lisäksi Helsingin rakennusjärjestyksen mukaan ne tontin pihamaan osat, joita ei käytetä rakentamiseen, kulkuteinä tai pysäköimiseen, tulee istuttaa paikan kasvuolosuhteisiin sopivaa, monipuolista kasvilajistoa käyttäen, jollei ole perusteltua syytä säilyttää niitä luonnonmukaisena.

Kaavassa on määräys, jonka mukaan ikkunat ja muut lasiaiheet sekä valaistus on suunniteltava niin, että lintujen törmäminen lasiin minimoidaan.

Alueen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot

Mielipiteiden mukaan kaava-alueella on mittavat kulttuurihistorialliset arvot, joita ei saa heikentää.

Vastine

Kaavamuutosalueella ei sijaitse kulttuuri- tai rakennushistoriallisesti arvokkaita kohteita. Jollaksen kulttuuri- tai rakennushistoriallisesti arvokkaat kohteet on suojeltu voimassa olevissa asemakaavoissa.

Ilmastonmuutoksen hillintä ja siihen sopeutuminen

Mielipiteiden mukaan Ilmastonmuutokseen hillintä ja sopeutuminen tulee olemaan kaavamuutoksen myötä vaikeampaa. Esitetyt tonttitehokkuudet edellyttävät usein rakennusten purkamista ja uutta tiivistä rakentamista, jossa tonttien vehreys vähenee. Mielipiteiden mukaan täydennysrakentaminen tulisi keskittää Helsingin keskustaan tai aluekeskuksiin hyvien liikenneyhteyksien varrelle Jollaksen kaltaisten etäisten ja luonnontilaisten alueiden sijaan.

Vastine

Helsingissä on kysyntää kerrostaloasuntojen lisäksi myös pientaloasunnoille, ja yleiskaava mahdollistaa nykyisten pientaloalueiden täydentämisen. Kaavamuu- toksessa uutta pientalorakentamista osoitetaan olemassa oleville tonteille luon- nontilaisten alueiden sijaan, olemassa olevan infrastruktuurin sekä joukkoliik- kenne- ja lähipalveluiden äärelle.

Kaavamuu- toshakemuksissa osalle tonteista on haettu nykyistä rakennuskantaa täydentäviä ratkaisuja, osalle tonteista halutaan rakennusten purkamista edel- lyttävää rakentamista. Kaavamuu- toksessa uudisrakentamiselle tullaan anta- maan energiatehokkuusmääräys: *Asuinrakennuksen energiatehokkuuden tulee olla vähintään 20 % parempi kuin voimassa olevissa säädöksissä kyseiselle käyttötarkoitukselle energiatehokkuuden vähimmäistasoksi on asetettu.* Li- säksi tonttien maanmuokkauksesta tullaan antamaan määräys: *Louhinnan ja täyttöjen määrä tulee minimoida ja huomioida maastonmuodot.* Lisäksi kaa- vassa määrätään kasvillisuudesta tonteilla. Määräykset osaltaan sekä hillitsevät sekä auttavat sopeutumaan ilmastonmuutokseen.

Asukasmäärän kasvu ja liikenteen lisääntyminen

Mielipiteissä ilmaistiin huoli asukasmäärän liiallisesta kasvusta täydennysraken- tamisen myötä: liikenteen sujuvuus heikkenee oleellisesti ja alueesta tulee tiivis ja epäviihtyisä liikennesumppu. Tulevasta raitiotiestä liityntäliikenteineen ei nähty olevan apua liikenneturvaksiin. Myös liikenneturvallisuuden pelättiin vaa- rantuvan.

Vastine

Jollaksen ja Hevossalmen väestömäärä oli vuoden 2023 lopussa yhteensä noin 4 700 henkeä (Jollaksessa noin 3 040 ja Hevossalmissa noin 1 630). Alueen asukasluku on pysynyt 2000-luvun alun jälkeen lähes samansuuruisena. Jollak- sen keskiosan kaavamuutos nostaa alueen asukaslukua arviolta noin 80 asuk- kaalla. Kaavan toteutuminen ja asukasluvun lisäys tapahtunee vaiheittain.

Laajasalon liikenteen toimivuutta on selvitetty vuosina 2020 ja 2024, ja selvityk- sissä on huomioitu kaavavaranto. Selvitysten mukaan Herttoniemen ja Laajasa- lon kriittisten risteysten välityskyky on tulevaisuudessa riittävä suunniteltujen muutosten toteuttamisen jälkeen. Nämä muutokset ovat suunnitteluvaiheessa ja arvioitu rakentamisen alkamisaika on vuonna 2028.

Liikenneturvallisuutta tonttien ympäristössä parannetaan näkemämääräyksin tarvittavilta osin.

Viranomaisten ja asiantuntijoiden kannanotot OAS-aineistosta

Kannanottoja saatiin seuraavilta viranomais- ja asiantuntijatahoilta:

- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/Kaupunginmuseo

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

HSY:llä ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutokseen vesihuollon osalta: aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi, eikä muutos edellytä vesihuollon lisärakentamista eikä johtosiirtoja.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialalla ja kaupunginmuseolla ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (AKL/MRL 65 §): 20.10.2025–18.11.2025

Helsinki

**Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus**

Työpajankatu 8
00580 Helsinki
PL 58212
00099 Helsingin kaupunki

www.hel.fi