

Helsinki

Kaavanumero 13004

Asemakaavan selostus

Jollas, Mainiementie 5, 7, 9 ja 11

kaupunginosa 49. Laajasalo



Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

Diaarinumero HEL 2024-004566
Projektinumero 0000130
ProjectWise-numero 4387_10

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, Mainiementie 5, 7, 9 ja 11, asemakaavan muutos

Kaavanumero: 13004

Päiväty:

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49257 tontteja 5, 6, 7 ja 8 sekä vesialuetta

Laatija: Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 4.2.2025

Nähtävilläolo (AKL/MRL 65 §, MRA 27 §): 20.7.2026–21.8.2026

Kaupunkiympäristölautakunta:

Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta

Voimaantulo: **päiväys merkitään kun kaava on tullut voimaan**

Kannen kuva: Sakari Mentu, Helsingin asemakaavoituspalvelut.

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Jollaksen itäosassa, Villinginsalmen rantavyöhykkeellä.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti.

Sisällysluettelo

Tiivistelmä.....	5
Asemakaavan kuvaus	6
Tavoitteet	6
Mitoitus.....	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne.....	8
Palvelut	9
Esteettömyys.....	9
Maisema ja luonnonympäristö.....	9
Virkistys- ja viherverkosto.....	11
Ekologinen kestävyys.....	11
Suojelukohteet	12
Yhdyskuntatekninen huolto	15
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	16
Ympäristöhäiriöt	16
Vaikutukset.....	17
Toteutus	20
Suunnittelun lähtökohdat	21
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet.....	24

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee erillispientalojen tontteja Laajasalon Jollaksessa osoitteissa Mainiementie 5, 7, 9 ja 11. Muutoksessa tonttien rakennusaloja sekä kerrosaloja järjestellään osittain uudelleen. Tonttien yhteenlaskettu kerrosala säilyy ennallaan.

Kaavaratkaisu mahdollistaa tonttien käyttämättömän rakennusoikeuden toteuttamisen tonttien kesken tarkoituksenmukaisella ja tasapuolisella tavalla. Kaksi vierekkäin olevaa, rakentamattomaksi jäänyttä asuinrakennusten rakennusala on siirretty etäämmälle toisistaan ja niille osoitetut rakennusoikeudet on jaettu kolmelle eri rakennusosalle, osin nykyisen tontin ulkopuolelle. Ohjeellisia tontinrajoja ja ajoyhteyksiä on muokattu ratkaisun mukaisesti. Lisäksi mahdollistetaan uuden laiturin rakentaminen Villa Majniemen saunarakennuksen yhteyteen.

Alue kuuluu pääosin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kaavaratkaisu noudattaa voimassa olevan asemakaavan suojeluperiaatteita. Tontit muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden, joka tulee säilyttää ja hoitaa niin, että sen kulttuurihistoriallinen, puutarhataiteellinen ja kaupunkikuvalinen arvo säilyy. Tonteilla olevat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, rantaan rajautuvat tontinosat, arvokkaat kallioalueet sekä osa rannan merialueesta on merkitty tarvittavin suojelumerkinnoin.

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia. Tonttien rakentamattomien rakennusalojen siirrolla ja uudisrakentamisella on jonkin verran vaikutusta naapuruston näkymiin voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Sr-3-merkinnällä suojellun piharakennuksen suojelustatus poistetaan uudelleen arvioinnin perusteella.

Tontit ja vesialue ovat yksityisomistuksessa.

Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan tai haltijan hakemuksesta.

tekstiä täydennetään, kun kaavaehdotus on ollut nähtävillä

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on nykyisen, osittain käyttämättömän rakennusoiden toteutuminen tonteilla tarkoituksenmukaisella ja tasapuolisella tavalla, alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot sekä luontoarvot huomioiden.

Tavoitteena on edesauttaa seuraavien kaupungin strategisten tavoitteiden 2025–2029 toteutumista:

- Toteutamme täydennysrakentamista siten, että asuinalueiden omaleimaisuus, väljyys ja luonne säilyvät.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian 2025-2029 tavoitteiden toteutusta siten, että valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön rakennettaessa tulee huomioida alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot ja ominaispiirteet.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 19 755 m².

Korttelialueiden keskimääräinen tehokkuusluku on $e=0,06$.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue on pääosaltaan valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY, Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutus). Tontit ovat kuuluneet aikoinaan Jollaksen kartanon maihin. Vuonna 1886 kartanosta lohkaistiin palsta Leponiemi 1:15, jolle Villa Majniemi rakennettiin 1890-luvulla. Palstaa laajennettiin myöhemmin ja vuonna 1933 se jaettiin kahteen osaan (Abbas 1:323 ja Majniemi 1:324). Villa Majniemi sekä kaava-alueen pohjoispuolelle 1930-luvun alkupuolella rakennettu Villa Abbas ovat voimassa olevassa asemakaavassa suojeltuja (sr-1).

Rakentamattomalla kalliotontilla 49257/5 (Mainiementie 9) on käyttämätöntä kerrosalaa 200 k-m². Tontille saa rakentaa yhden kaksikerroksisen omakotitalon. Tontin kautta kulkee ajoyhteys tontille 7. Tontilla 49257/6 (Mainiementie 5) sijaitsee kaksikerroksinen, vuonna 2011 valmistunut omakotitalo autotalli- ja varistorakennuksineen. Villa Majniemen tontilla 49257/7 (Mainiementie 7) sijaitsee talviasuttavaksi kunnostetun päärakennuksen lisäksi vanha huvimaja sekä myöhemmin rakennetut sauna-, autotalli- ja talousrakennukset. Tonttiin liittyy vanha kivilaituri. Tontilla 49257/8 (Mainiementie 11) sijaitsee yksikerroksinen

vanha piharakennus (ns. Lilla Villan) sekä talous- ja varastoraken-
nuksen rakennusosalalle on merkitty kerrosalaa 85 k-m² ja lisäksi rakennuk-
sen yhteyteen saa rakentaa 30 k-m²:n siipiosan. Tontilla on käyttämätöntä ker-
rosalaa kahdelle vierekkäiselle, puolitoistakerroksiselle omakotitalolle yhteensä
330 k-m². Tontille on rakennettu ajorasite Mainimenetieltä kaava-alueen ulko-
puolisen tontin 49257/9 kautta.

Villa Majniemeen liittyvä kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas piha-
sommitelma ulottuu tonteille 6 ja 7. Sen rakenteet ja istutukset ovat ajan myötä
muuttuneet, mutta sommitelma on edelleen nähtävissä. Pihasommitelma ja
puustoinen rantavyöhyke ovat voimassa olevassa asemakaavassa suojeltuja
(s-1).

Osa alueesta kuuluu tärkeään Tonttuvuoren purolaakson lintualueeseen (arvo-
luokka 3) ja ympäristössä on useita lepakkohteita.

Lähialueella on vanhoja suojeltuja huvilaympäristöjä, mutta myös moderneja
omakotitaloja. Osa tonteista on vielä rakentamatta. Lännessä kohoavat Karolii-
nivuoren ja Tonttuvuoren viheralueet, idässä ja kaakossa aukeavat Villasaaren-
selkä ja Villinginsalmi, salmen vastarannalla on Villingin historiallinen huvila-
alue.

**Erillispientalojen korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti,
kulttuurihistoriallisesti, paikallishistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti
arvokas (AO/s)**

Korttelialue on jaettu ohjeellisiksi tonteiksi 13, 14 ja 15.

Tontti 49257/13

Tontille saa rakentaa kaksikerroksisen omakotitalon, jonka kerrosala on 200 k-
m² sekä yhden puolitoistakerroksisen omakotitalon, jonka kerrosala on 160 k-
m². Tontille muodostuva uusi asuinrakennuksen rakennusala sijoittuu nykyisten
talousrakennusten rakennusosalalle. Villa Majniemen pihasommitelmaan saumat-
tomasti liittyvä ja rantaan ulottuva tontinosa on merkitty s-1-suojelumerkinnällä.
Tontille on merkitty ajoyhteys tontille 14.

Tontti 49257/14

Villa Majniemi on merkitty sr-1-suojelumerkinnällä ja siihen liittyvä vanha huvi-
maja sr-3-merkinnällä. Villa Majniemen länsipuolelle on osoitettu uusi talousra-
kennuksen rakennusala asunnon ulkopuolisia aputiloja varten ja rantasaunaa
varten on osoitettu 30 k-m²:n rakennusala. Tontti on läntistä nurkkaa lukuun ot-
tamatta merkitty s-1-suojelumerkinnällä. Vesialueen osalla on laitureita koskeva
suojelumerkintä lv/s.

Tontti 49257/15

Mainiementietä reunustavalle rinteelle, nykyisen asemakaavan mukaiselle ta-
lousrakennuksen rakennusosalalle, saa rakentaa kaksikerroksisen omakotitalon,
jonka kerrosala on 200 k-m² sekä kaksikerroksisen omakotitalon, jonka kerros-
ala on 160 k-m². Rakennusten väliin jäävä kallioinen tontinosa on merkitty slk-

suojelumerkinnällä. Ajoyhteys Mainiementieltä tontin sisäosaan kulkee kaava-alueen ulkopuolisen tontin 49257/9 kautta. Tontilla olevan piharakennuksen suojelumerkintä poistetaan tarpeettomana. Rakennuksen tilalle saa rakentaa yksikerroksisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala on 125 k-m². Rakennuksen ja rannan välinen tontinosa on merkitty s-1-suojelumerkinnällä.

Mainiementietä reunustavalle rinteelle saa rakentaa kaksikerroksisen omakotitalon, jonka kerrosala on 200 k-m², ja nykyisessä asemakaavassa talousrakennukselle osoitetulle paikalle saa rakentaa kaksikerroksisen omakotitalon, jonka kerrosala on 160 k-m². Rakennusten väliin jäävä kallioinen tontinosa on merkitty slk-suojelumerkinnällä. Tontilla olevan piharakennuksen suojelumerkintä poistetaan tarpeettomana. Rakennuksen tilalle saa rakentaa yksikerroksisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala on 125 k-m². Rakennuksen ja rannan välinen tontinosa on merkitty s-1-suojelumerkinnällä. Tontille on osoitettu ajorasite kaava-alueen ulkopuolisen tontin 49257/9 kautta.

Kaikki tontit

Korttelialueen tonttien yhteenlaskettu kerrosala on 1 115 k-m², mikä vastaa voimassa olevan asemakaavan yhteenlaskettua kerrosalaa. Lisäksi tonteille saa rakentaa asunnon ulkopuolista, asuntoja palvelevaa aputilaa kuten autosuojia tai -katoksia sekä varasto- ja huoltotiloja enintään 25 % kerrosalasta. Kaksi- ja puolitoistakerroksisissa asuinrakennuksissa saa kerrosalasta enintään 70 % rakentaa yhteen kerrokseen. Rakennusten enimmäiskorkeudet ovat: kaksikerroksisen asuinrakennus 7,5 m, yksikerroksinen asuinrakennus 4,5 m ja talousrakennus, autosuoja tai -katos 3,5 m. Rakennusten kattokulma saa olla enintään 25 astetta. Julkisivujen on oltava pääosin puuverhottuja.

Tontit muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden, joka tulee säilyttää ja hoitaa niin, että sen kulttuurihistoriallinen, puutarhataiteellinen ja kaupunkikuvallinen arvo säilyy. Tätä koskeva kaavaratkaisun kuvaus on esitetty selostuksen kohdissa *Maisema ja luonnonympäristö* sekä *Suojelukohde*.

Liikenne

Lähtökohdat

Kaava-alue rajautuu rauhalliseen Mainiementiehen, jalankululle ja pyöräilylle varatulle kapealle kadulle, jolla tontille ajo on sallittu. Mainiementie on päättävä katu, jonka liikennemäärät ovat vähäiset. Laajemmin autoliikenteen pääyhteytenä toimii Jollaksentie ja Laajasalontie.

Joukkoliikenteen lähin pysäkki (bussilinja 85 Jollas-Herttoniemen metro-asema) sijaitsee Puuskaniementiellä, noin 1,3 kilometrin etäisyydellä.

Asukkaiden pysäköinti on tonteilla.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisusta ei aiheudu ei lisäliikennettä alueelle. Kaavamuutos ei edellytä muutoksia Mainiementien liikennejärjestelyihin.

Ajo tonteille tapahtuu Mainiementieltä joko suoraan tai rasitteena viereisen tontin kautta. Asemakaavan edellyttämät autopaikat tulee järjestää tontilla. Autopaikkamäärän mitoituksessa käytetään asuintonttien voimassa olevaa pysäköintipaikkamäärien laskentaohjetta.

Palvelut

Lähtökohdat

Kaava-alueella ei ole palveluja. Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee mm. Porvariskuninkaan uimaranta, kesäaikaista kahvila- ja ravintolatoimintaa tarjoava Villa Salmela sekä hotelli Jollasranta. Kauempana Jollaksessa ja Hevossalmissa sijaitsee useampi päiväkotit sekä Poikkilaakson ala-aste. Aluetta palveleva päivittäistavarakauppa sijaitsee keskeisesti Jollaksentien varrella. Muut palvelut sijaitsevat Yliskylässä.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueelle ei ole esitetty uusia palveluja.

Esteettömyys

Asemakaava-alueeseen sisältyy mäkistä maastoa, jonka kohdalla tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjestämiseen. Muilta osin asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Maisema ja luonnonympäristö

Lähtökohdat

Suunnittelualue sijaitsee Jollaksen itäisimmässä osassa Villinginsalmen rannalla. Suunnittelualue rajautuu lännessä Mainiementiehen, idässä vesialueeseen ja pohjoisessa ja etelässä pientalotontteihin. Tonttuvuoren kallioiset rinteet laskevat suunnittelualueen kohdalla kohti itää, korkoero suunnittelualueen länsi- ja itälaidan välillä on noin 13 metriä. Maaperä on kalliota, joka ulottuu suunnittelualueen itäisimmissä ja läntisimmissä osissa maanpintaan avokallioalueina.

Kaavamuutosalueen rantametsät on tunnistettu todennäköiseksi lepakoiden siirtymäreitiksi (Metsänen & Yrjölä, 2022). Suunnittelualue sijaitsee Villingin, Sau-

nalahden-Tonttuvuoren, Jollaksen etelärannan ja Villa Salmelan arvokkaiden lepakkohteiden välissä. Asemakaavanmuutoksen valmistelun yhteydessä toukokuussa 2024 tehtiin rakennustarkastus, jossa arvioitiin tiettyjen tontilla sijaitsevien rakennusten soveltuvuutta lepakoille. Tarkastuksessa todettiin, että lepakoiden esiintyminen kohderakennuksissa on epätodennäköistä, eikä kohteista löydetty merkkejä lepakoiden oleskelusta. Myöskään rakennusten uudelleensijoituspaikoilta ei löydetty lepakoiden päiväpiiloiksi soveltuvia puita.

Tonttuvuoren purolaakson tärkeä lintualue (arvoluokka 3) ulottuu suunnittelualueen keskiosiin. Purolaakson itä- ja kaakkoispuoli on korpimaista ja vanhaa sekametsää.

Suunnittelualueen itäinen osa on arvokasta huvilaympäristöä. Villa Majniemestä on tehdyn ympäristöhistoriallisen selvityksen yhteenvedossa (2024) kuvaillaan piha-alueen jakautuneen kolmeen osaan: huvilan länsipuolella sijaitsevaan metsävyöhykkeeseen, huvilan itäpuoliseen rantavyöhykkeeseen sekä näiden väliin huvilarakennuksen edustalle jäävään koristepuutarhaan.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu sisältää useita merkintöjä ja määräyksiä, joilla pyritään säilyttämään ja osin myös palauttamaan arvokasta huvilaympäristöä. Uudisrakentaminen ja rakentamattomien tontinosien käsittely tulee sovittaa ympäröivään huvilamiljööseen. Rakennusten suojelua koskevien määräysten lisäksi kaava-alueelta on rajattu alueen osa, jolla kulttuurihistoriallisesti arvokkaat puutarharakenteet ja -sommitelmat tulee säilyttää, kunnostaa tai palauttaa, ja maisemallisesti arvokkaat erityispiirteet säilyttää (s-1). Myös laiturit tulee toteuttaa huvilamaisemaan soveltuvalla tavalla. Suunnittelualueen tonttien tulee muodostaa yhtenäisen kokonaisuus, jota hoidetaan niin, että sen arvot säilyvät, tontteja ei saa aidata.

Piha- ja ulkoalueita koskevissa määräyksissä on otettu huomioon myös alueen luontoarvot ja luonnon monimuotoisuus. Osa Mainiementietä reunustavaa rinnettä on merkitty alueen osaksi, jolla kallio ja kasvillisuus tulee säilyttää (slk). Muutenkin tonteilla tulee huomioida maastonmuodot ja avokalliot, ja louhinnan ja täyttöjen määrä tulee minimoida. Suunnittelualueen laajimmat avokallioalueet on pääosin rajattu rakennusalojen ulkopuolelle. Ikkunat ja valaistus on toteutettava niin, että lintujen törmäminen lasiin minimoidaan, valaistuksessa tulee huomioida myös lepakoiden elinolosuhteiden säilyminen. Olemassa olevaa kookasta puustoa tulee säilyttää koko kaava-alueella, lisäksi rantavyöhykkeellä puustoa tulee säilyttää ja tarvittaessa istuttaa niin, että alueella on lepakoiden liikkumisen kannalta riittävästi puustoa. Suunnittelualueelle istutettavien puiden ja pensaiden tulee edustaa alueelle tyypillistä luonnonvaraista tai huvila-aikaudella käytettyä lajistoa.

Kaavaratkaisussa suunnittelualueen läpi kulkeva ajoyhteys on linjattu paikoin uudelleen. Uudisrakentaminen sijoittuu tämän yhteyden varteen niin, että rantavyöhykkeen maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet säilyvät. Ajoyhteyden uusi osuus sijaitsee jo nykyisellään avoimella alueella, joten sen rakentamisen vuoksi ei jouduta kaatamaan juurikaan puustoa. Myös rakennusalojen rajauksissa on otettu huomioon puustokartoituksen tulokset ja pyritty säi-

lyttämään erityisesti maisemallisesti arvokkaita puuyksilöitä, kuten kilpikaarnamäntyjä. Mainiementietä reunustavan tontinosan korkeuserot huomioidaan tarkemmin rakentamisluvan yhteydessä.

Virkistys- ja viherverkosto

Lähtökohdat

Suunnittelualueen itäosan rantapuusto muodostaa osan Jollaksen rantoja kiertävästä metsä- ja puustoisesta verkoston alueellisesta ja runkoyhteydestä.

Suunnittelualueen ympäristössä sijaitsevat laajat metsäiset Tonttuvuoren ja Karoliininvuoren viheralueet, Itäniityn luonnonsuojelualue sekä Regina von Emmenritzin puisto. Mainiementie toimii näitä viher- ja virkistysalueita yhdistävänä reitinä ja parantaa niiden saavutettavuutta ja käytettävyyttä. Mainiementien on suunniteltu myös olevan tulevaisuudessa osa Laajasaloa kiertävää opastettua rantareittiä.

Kaavaratkaisu

Uudisrakentaminen ja uusi ajoyhteys on sijoitettu suunnittelualueelle niin, että mahdollisimman paljon tonteilla sijaitsevaa nykyistä puustoa ja etenkin maisemallisesti arvokkaita puuyksilöitä voidaan säilyttää. Olemassa olevaa kookasta puustoa tulee säilyttää koko kaava-alueella ja erityisesti rantavyöhykkeellä niin, että puustoinen ranta toimii jatkossakin lepakoiden siirtymäreitinä.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Kaava-alue on osa puustoista rantavyöhykettä, ja ympäristössä on useita lepakokokohteita. Osa alueesta kuuluu tärkeään Tonttuvuoren purolaakson lintualueeseen.

Kaavaratkaisu

Asemakaava edellyttää, että alueella on lepakoiden liikkumisen kannalta riittävästi puita. Valaistuksessa tulee huomioida lepakoiden elinolosuhteiden säilyminen. Ikkunat ja muut lasiaiheet tulee suunnitella ja toteuttaa niin, että lintujen törmäminen lasiin minimoidaan.

osan viimeisen seinän ja savupiipun. Rakennus on sittemmin uusittu tuhoutuneen rakennuksen ulkomuotoa noudattaen. Alkuperäisestä rakennuksesta on jäljellä lähinnä päätyseinärakenteet ja perustukset. Rakennusalla on kerrosalaa yhteensä 115 k-m², josta on käyttämättä yhteensä noin 55 k-m².



Kuva: 1890-luvulla rakennettu Villa Majniemi. Kuvaaja: Sakari Mentu, Helsingin Asemakaavapalvelut.



Kuva: Villa Majniemen pihapiirissä oleva huvimaja. Kuvaaja: Juho Nurmi, Helsingin kaupunginmuseo.



Kuva: Alueella oleva vanha piharakennus (ns. Lilla Villan). Taustalla kaava-alueen ulkopuolelle jäävä Villa Abbas. Kuvaaja: Sakari Mentu, Helsingin Asemakaavapalvelut.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa nykyinen korttelialuumerkintä AO/s on ajantasaistettu muotoon *"Erillispientalojen korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, paikallishistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas"*.

Villa Majniemen suojelumerkintä sr-1 on ajantasaistettu muotoon *"Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita, rakennusosia ja arvokkaita sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa."* Huvimajan suojelumerkintä sr-3 on ajantasaistettu muotoon *"Kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus, jonka ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennusta ei saa purkaa"*.

Voimassa olevassa kaavassa sr-3-merkinnällä suojeltua piharakennusta (ns. Lilla Villan) ei ole tarkoituksenmukaista enää jatkossa suojella asemakaavassa rakennuksen vähäisen alkuperäisyyden vuoksi. Kaavaratkaisussa paikalle on osoitettu rakennusala yksikerrokselle omakotitalolle, jonka kerrosala on 125 km².

Korttelialueen rantavyöhykettä koskeva suojelumerkintä s-1 on kaavaratkaisussa ajantasaistettu muotoon *"Alueen osa, jolla kulttuurihistoriallisesti arvokkaat puutarharakenteet ja -sommitelmat tulee säilyttää, kunnostaa tai palauttaa. Myös maisemallisesti arvokkaat erityispiirteet tulee säilyttää."* Aluerajausta on tonttien sisäosissa muutettu jonkin verran rakennusalamuutosten johdosta.

Kaavaratkaisussa osa Mainiementietä reunustavasta kalliorinteestä on edelleen suojeltu. Suojelumerkintä on ajantasaistettu muotoon slk ja määräys muotoon *"Alueen osa, jolla kallio ja kasvillisuus tulee säilyttää"*.

Osalla vesialuetta (W) on voimassa olevassa asemakaavassa laitureita koskeva suojelumerkintä vl/s. Kaavaratkaisussa merkintä on ajantasaistettu muotoon lv/s ja määräys muotoon *"Laitureille varattu alueen osa, jolla vanhat laiturit tulee säilyttää tai kunnostaa ja jolla uudet laiturit on tyyliltään sovitettava huvilaympäristöön"*. Vesialueen osaa on laajennettu Villa Majniemen rantasaunan edustalle, jossa on jääniteitä vanhasta laiturista.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Kaava-alue on liitettävissä ympäröiviin kunnallisteknisiin verkostoihin. Kaava-alueen korttelin 49257 uusia tontteja 14 ja 15 palvelevat yhdyskuntateknisen huollon tonttijohdot voidaan sijoittaa kaavassa merkityn ajoyhteyden kohdalle.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Käyttöhistorian perusteella maaperän ei epäillä olevan pilaantunut.

Kaava-alue sijaitsee maaperäkartan mukaan kallioisella alueella.

Kaavaratkaisu

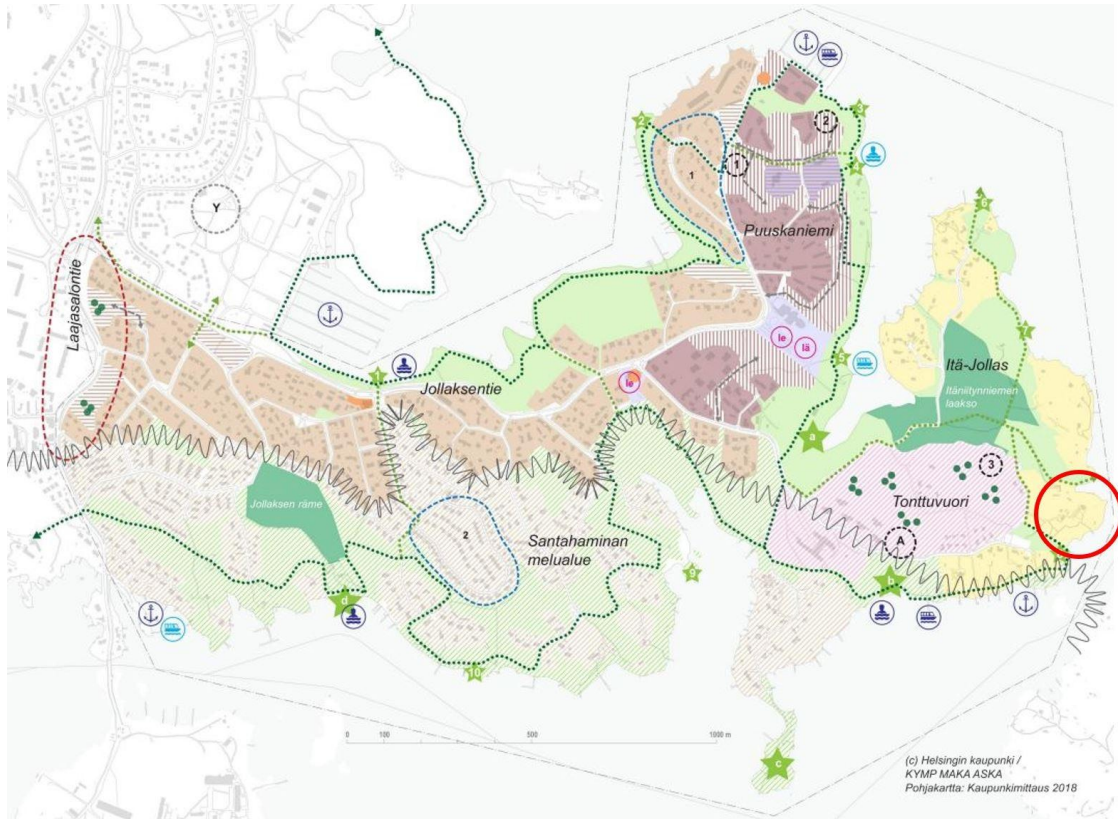
Kaava-alueella rakennukset voidaan alustavan arvion mukaan perustaa murskearinalla kallion varaan.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaava-alue sijoittuu lainvoimaiseen Uudenmaan maakuntakaavaan (Uusimaa-kaava 2050) merkityn Puolustusvoimien melualueen ulkopuolelle, aivan sen tuntumaan. Maakuntakaavassa esitetty melualuearajaus on Valtioneuvoston asetus raskaiden aseiden ja räjähteiden melutasoista (903/2017) mukainen. RAME-asetuksen mukaan ulkomelun ohjearvo alueidenkäyttöä suunniteltaessa pysyvälle asutukselle ja loma-asutukselle on 55 dB L_{Rden} . Maakuntakaavaan merkitty melualue tulee huomioida alueidenkäytön suunnittelussa siten, ettei melulle altistuvalla alueella suunnitella melulle herkkiä toimintoja ja ettei melulle altistuvien määrä kasva.

Jollaksen suunnitteluperiaatteiden laatimisen yhteydessä muodostettiin yhteistyössä Puolustusvoimien kanssa yhteinen näkemys melualuearajauksen tulkinasta asemakaavatasolla. Melualueen likimääräinen raja on esitetty Jollaksen suunnitteluperiaatteiden kartalla.



Kuva: Jollaksen suunnitteluperiaatteissa esitetty maakuntakaavan ja asetuksen 903/2017 mukainen Santahaminan ampuma- ja harjoitusalueiden raskaiden aseiden melualueen likimääräinen raja (musta aaltoviiva). Kaava-alue on merkitty kuvaan punaisella ympyrällä.

Kaavaratkaisu

Kaava-alue sijaitsee Santahaminan ampumatoiminnan melualueen ulkopuolella, aivan sen tuntumassa. Ampumamelun ohjearvo 55 dB L_{Rden} alittuu kaava-alueella.

Käytännössä ampumamelu voi kuulua kaava-alueelle ja sisälle asuinrakennuksiin. Raskaiden aseiden ja räjäytysten melu on suurienergistä, impulssimaista ja pienitaajuisia, joten sitä ei voida käytännössä vaimentaa esimerkiksi rakenteellisilla ratkaisuilla rakennuksissa.

Vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia. Tonttien rakentamattomien rakennusalojen siirrolla ja uudisrakentamisella on jonkin verran vaikutusta naapuruston näkyviin voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Sr-3-merkinnällä suojellun piharakennuksen suojelustatus poistetaan uudelleen arvioinnin perusteella.

Laadittujen selvitysten perusteella kaavaratkaisu ei merkittäväällä tavalla heikennä kaava-alueen itäosan huvilaympäristön arvoja. Lepakoiden esiintyminen siirrettäviksi aiotuissa rakennuksissa on epätodennäköistä. Siirtopaikoilla ei ole

myöskään kolopuita tai muita vastaavia lepakoiden päiväpiiloiksi soveltuvia puita. Uuden rakentamisen sijoittumisessa on otettu huomioon kaava-alueelta kartoitettu puusto.

Kaava-alueella kartoitettiin toukokuussa 2024 merkkejä lepakoiden oleskelusta niissä autotalli- ja varastorakennuksissa, jotka kaavaratkaisun myötä puretaan tai siirretään nykyiseltä paikaltaan. Kaava-alueelle tehtiin puustokartoitus huhtikuussa 2024. Kaavaratkaisussa esitettyjen uudisrakentamiskohteiden vaikutuksia kaupunkikuvaan ja maisemaan on tutkittu mm. massoittelututkimuksen avulla.

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

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Vaikutukset maisemaan ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen on sovitettu arvokkaaseen huvilaympäristöön ja maastoon. Rantavyöhykkeen huvilamiljöö puutarhasommitelmineen ja luontoarvoineen säilyy. Suunnittelualueen arvokkaimmat ja laajimmat avokallioalueet säilyvät rakentamattomina.

Suunnittelualueelle osoitettu uudisrakentaminen muuttaa maisemaa paikallisesti. Uudisrakentamisen määrä tai mittakaava ei kuitenkaan poikkea merkittävästi tavalla jo voimassa olevasta asemakaavasta. Rakentamattoman rantavyöhykkeen ansiosta rakentaminen ei myöskään vaikuta merkittävästi tavalla vesialueelta ja Villingin suunnasta avautuviin näkyymiin.

Vaikutukset virkistys- ja viherverkostoon

Uudet rakentamisalueet kaventavat metsäistä yhteyttä suunnittelualueen keski-osaan. Metsä- ja puustoisien verkoston kannalta keskeisin osa eli suunnittelualueen rantavyöhyke säilyy kuitenkin puustoisena ja myös lepakoiden kannalta toimivana siirtymäreittinä.

Mainiementie säilyy osana alueen virkistysreittiverkostoa. Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen virkistysreitteihin tai viheralueisiin.

Vaikutukset palveluverkkoon

Kaavan toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen palveluverkkoon.

Vaikutukset liikenteen järjestämiseen

Kaavan toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteen järjestämiseen.

Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Kaavan toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia teknisen huollon järjestämiseen.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavaratkaisun toteutumisella ei ole merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön. Kaavaratkaisu ei poikkea merkittävästi voimassa olevasta asemakaavasta, jonka suojelumerkinnot ja -määräykset on sisällytetty päivitettyinä kaavaehdotukseen tarvittavilta osin.

Tonteilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta yhteensä 560 k-m², joten voimassa oleva asemakaava mahdollistaa jo nyt uusien asuntojen rakentamisen. Kaavaratkaisussa nykyisiä rakennusaloja on järjestelty osin uudelleen niin, että kaupunkikuva ja näkymät muuttuvat jonkin verran nykytilanteeseen verrattuna.

Voimassa olevasta kaavasta poiketen yksikerroksista piharakennusta (ns. Lilla Villan) ei esitetä jatkossa suojeltavaksi, koska rakennuksen alkuperäisyys on todettu uudelleenarvioinnissa vähäiseksi. Kaavaratkaisun myötä rakennuksen paikalle saa rakentaa yksikerroksisen uudisrakennuksen.

Kaavaratkaisu mahdollistaa arvokkaiden puutarharakenteiden kunnostamisen tai palauttamisen. Ajoyhteyden siirto mahdollistaa autoliikenteen ohjaamisen kauemmaksi Villa Majniemen pihapiiristä. Laiturialueen laajennus sijoittuu alueelle, jossa on jo ennestään rakenteita, jotka ovat todennäköisesti peräisin vanhasta laiturista.

Kaavaratkaisussa on muutettu Villa Majniemeä ympäröivän s-1-alueen rajausta jonkin verran tonttien sisäosissa, mikä pienentää s-1-alueen pinta-alaa hieman. Esimerkiksi uusi talousrakennus sekä osa uudesta asuinrakennuksesta sijoittuu alueelle, joka on voimassa olevassa kaavassa s-1-aluetta. Toisaalta nämä muutokset sijaitsevat ympäristöhistoriallisessa selvityksessä tunnistetulla läntisellä metsävyöhykkeellä, joka on jo jonkin verran muuttunut eikä ole yhtä arvokas kuin huvilan edustalla sijaitseva puutarha-alue tai höyrylaiva-aikaan keskeisenä saapumissuuntana toiminut rantametsävyöhyke. Näin ollen kaavaratkaisu ei merkittäväällä tavalla heikennä huvilaa ympäröivän s-1 alueen arvoja.

Vaikutukset ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen

Kaava-alue sijaitsee Santahaminan ampumatoiminnan melualueen ulkopuolella, aivan sen tuntumassa. Ampumamelun ohjearvo 55 dB L_{Rden} alittuu kaava-alueella. Käytännössä ampumamelu voi kuulua kaava-alueelle ja sisälle asuinrakennuksiin.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavalla ei ole erityisiä sosiaalisia vaikutuksia mukaan lukien vaikutuksia lapsiin ja nuoriin.

Kaavaratkaisun toteuttaminen ei lisää rakentamisen, asukkaiden tai liikenteen määrää alueella tai muuta aluetta tai sen ympäristöä oleellisesti voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Asemakaavan muutoksella ei ole siten vaikutuksia alueen asukaslukuun, liikenteeseen, lähipalveluiden järjestämiseen, virkistysmahdollisuuksiin tai ihmisten ja eritoten lasten ja nuorten elinoloihin yleisesti.

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:

- huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta

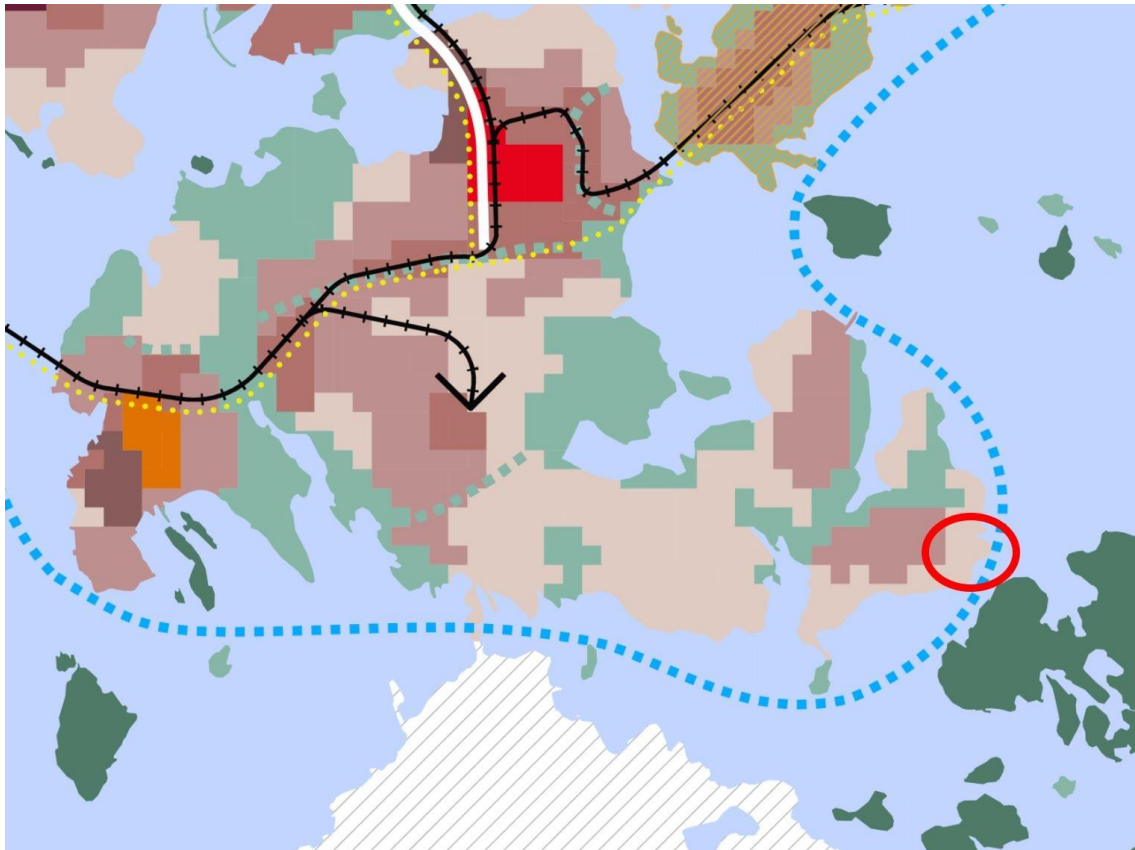
Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa Asemakaavan kuvaus.

Alueella voimassa olevat kaavat

Yleiskaavataso

Helsingin yleiskaava 2016 (tullut voimaan 5.12.2018):

Yleiskaavan mukaan alue on asuntovaltaista aluetta A4, jota 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. Alue liittyy seudulle jatkuvaan, rantavyöhykettä seurailevaan koko kaupungin kattavaan rantaraittiin. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.



Kuva: Ote Helsingin yleiskaavasta 2016

Helsingin maanalainen yleiskaava nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021):

Maanalaisessa yleiskaavassa alueelle tai sen ympäristöön ei ole osoitettu merkintöjä. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavataso

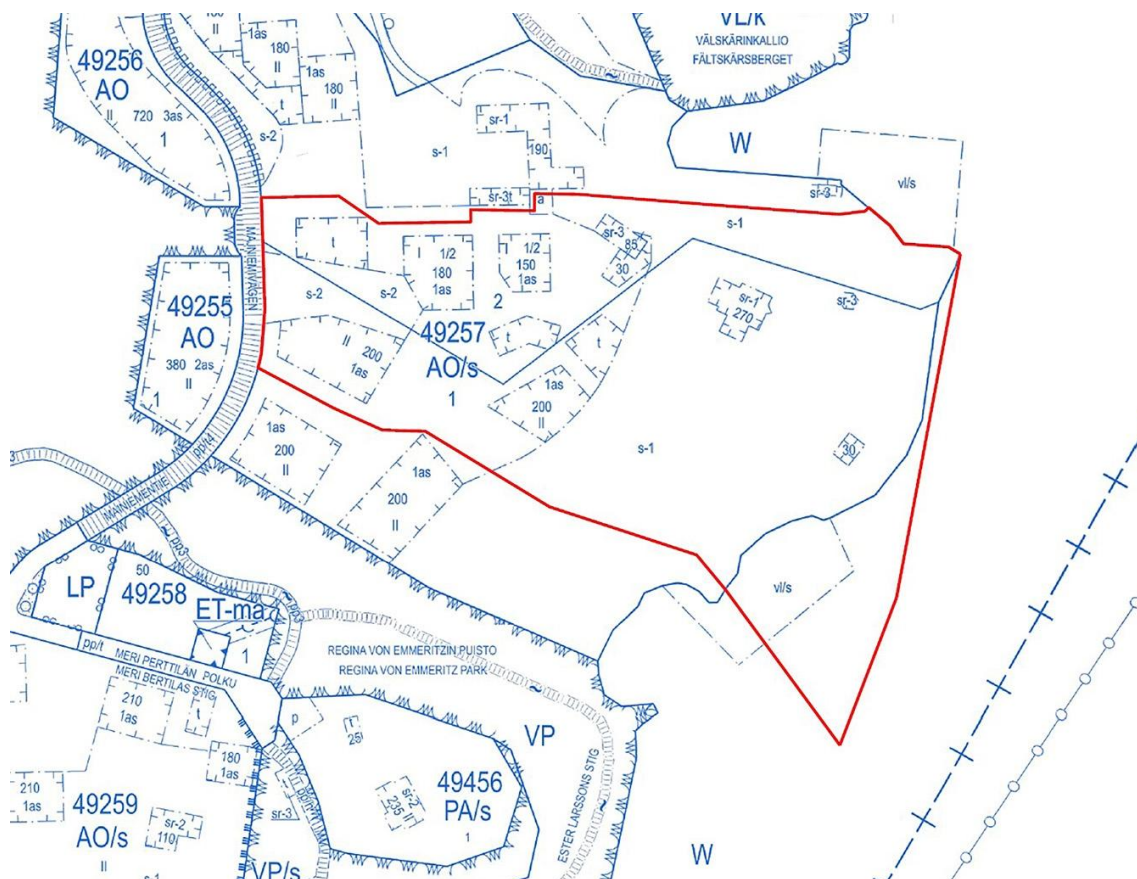
Alueella voimassa olevat asemakaavat:

[10750 (11.10.2002)]

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty erillispientalojen kortteli-alueeksi, jolla on maisemallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja (AO/s) sekä vesi-alueeksi (W). Leveällä rantavyöhykkeellä sijaitsevat vanhan huvilakulttuurin puutarhasommitelmat sekä maisemalliset erityispiirteet on merkitty säilytettäväksi. 1890-luvulla rakennettu päärakennus Villa Majniemi sekä vanha piharakennus ja huvimaja ovat suojeltuja. Katuun rajautuvilla tonteilla rakennusalojen ulkopuolinen luonnonmaisema kalliomuodostelmineen on merkitty säilytettäväksi. Tonteilla on kerrosalaa yhteensä 1 145 k-m². Lisäksi tonteille saa rakentaa asunnon ulkopuolista, asuntoa palvelevaa aputilaa enintään 25 % kerrosalasta, jos niistä vähintään 1/3 on kellarissa, muuten enintään 20 %.

Leveällä rantavyöhykkeellä sijaitsevat vanhan huvilakulttuurin puutarhasommitelmat sekä maisemalliset erityispiirteet on merkitty säilytettäväksi s-1-merkinnällä. Alueella sijaitseva 1890-luvulla rakennettu huvilarakennus Villa Majniemi

on suojeltu sr-1-merkinnällä ja vanha piharakennus sekä huvimaja sr-3-merkinnällä. Katuun rajautuvilla tonteilla rakennusalojen ulkopuolinen luonnonmetsä kalliomuodostelmineen on merkitty säilytettäväksi s-2-merkinnällä.



Kuva: Ote voimassa olevista asemakaavoista

Maanomistus

Tontit ja vesialue ovat yksityisomistuksessa.

Aluetta koskevat muut lähtökohdat

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

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Jollaksen suunnitteluperiaatteet 11.6.2019. Periaatteissa kaava-alueita koskevat erityisesti vihreän 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.

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

Viranomaisyhteistyö

Valmistelu on tehty yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen kanssa. Valmistelun aikana on tehty yhteistyötä lisäksi seuraavien viranomais-tahojen kanssa:

- Digita Oy
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Telia Finland Oyj
- Telia Towers Finland Oy
- Museovirasto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/Kaupunginmuseo

Viranomaisyhteistyötä on tehty erityisesti rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen sekä vedenalaisen kulttuuriperinnön vaalimisen näkökulmasta.

Kaupunginmuseo on ilmoittanut kaavaehdotuksen valmisteluaikana, ettei tontilla 49257/15 (Mainiementie 11) sijaitsevaa piharakennusta (ns. Lilla Villan) ole tar-koituksenmukaista suojella asemakaavassa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) -aineiston esilläolo

Osallisille on ilmoitettu kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat sekä lehdessä (Helsingin Uutiset) kaavoituksen vireilletulosta ja aineiston esilläolosta 24.2.2025–14.3.2025 seuraavissa paikoissa:

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

OAS-aineistoa koskevat mielipiteet ja kannanotot

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Mielipiteet kohdistuivat lintujen turvallisuuteen ja elinoloihin sekä ulkotilojen valaistukseen. Mielipiteissä esitetyt asiat on otettu asemakaavassa huomioon siten, että ikkunat ja muut lasiaiheet sekä valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että lintujen törmääminen lasiin minimoidaan. Lisäksi kaava edellyttää, että tonttien valaistuksessa huomioidaan lepakoiden elinolosuhteiden säilyminen.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanottoja saatiin seuraavilta viranomais- ja asiantuntijatahoilta:

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/Kaupunginmuseo
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto

Kaupunginmuseon kannanoton mukaan kaavamuutoksessa on mm. otettava huomioon nykyisen kaavan AO/s määräys, jonka mukaan mm. rakennukset, pihat jne. on sovittava tontin ja sen ympäristön maastoon louhintaa ja täyttööä välttämällä. Lisäksi sr-3-suojelumääräys tulee päivittää. Kannanotossa esitetyt asiat on huomioitu kaavoitustyössä.

Museoviraston mukaan kaavahankkeessa ei ole tarvetta vedenalaisen kulttuuriperinnön selvittämiselle.

HSY toteaa kannanotossaan, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi, eikä asemakaavan muutos edellytä yleisen vesihuollon lisärakentamista eikä johtosiirtoja.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (AKL/MRL 65 §, MRA 27 §)

Kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä (AKL/MRL 65 §, MRA 27 §) 20.7.2026–21.8.2026. Kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon pituus on 33 päivää.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot seuraavilta tahoilta:

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/Kaupunginmuseo
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

****Tätä selostusta täydennetään kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.****

Liitteet

1. [Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kuvat, kartat ja aineistot
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Havainnekuva
 - Lepakoiden rakennustarkastus
 - Kooste luontotietojärjestelmän kohteista kaava-alueen ympäristössä]

Luettelo muusta suunnitelmaa koskevasta materiaalista

- [Vuorovaikutusraportti
- Laakkonen 2024: Puustokartoitus Mainiementie 7 ja 9
- Metsänen & Yrjölä 2022: Helsingin kaupungin kuuden kiinteistön lepakkoselvitykset Jollaksessa 2021. Julkaistu osana Jollaksen ja Hevossalmen suojeltavat pientalot - asemakaavan (12810) asemakaavan muutoksen selostusta
- Yhteenveto opinnäytetyöstä Majniemi - naturromantik och sommaremigration (Larita Gröndahl, Yrkeshögskola Sydvest 2006)
- Tallqvist 2017: Vanhan hirsirakennuksen rakennushistoriallinen selvitys, Mainiementie 11
- Jollaksen suunnitteluperiaatteet]

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Ulla Jaakonaho, arkkitehti, asemakaavoitus
Anu Kuutti, tiimipäällikkö, asemakaavoitus
Oleg Boreysho, suunnitteluavustaja, kaavakartan ja aineistojen laatiminen
Otto Tarnanen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu
Juuso Viljakainen, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu
Pekka Halme, maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu

Muut viranomaiset ja asiantuntijat

Juha Vuorinen, tutkija / Kaupunginmuseo

Muut yhteistyötahot

Jens Rasmussen, arkkitehti, HELST arkkitehdit

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Helsinki	Täyttämispvm	4.6.2026
Kaavan nimi	Jollas, Mainiementie 5, 7, 9 ja 11		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	09113004
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,9755	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,9755

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	1,9755	100,00	1145	0,06	0,0000	0
A yhteensä	1,7086	86,5	1145	0,07	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	0,2669	13,5	0	0,00	0,0000	0

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	2	270	1	85

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	1,9755	100,00	1145	0,06	0,0000	0
A yhteensä	1,7086	86,5	1145	0,07	0,0000	0
AO/s	1,7086	100,0	1145	0,07	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	0,2669	13,5	0	0,00	0,0000	0
W	0,2669	100,0	0	0,00	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	2	270	1	85
Asemakaava	2	270	1	85



**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Asemakaavan muutos**

Jollas, Mainiementie 5, 7, 9 ja 11

Helsinki

Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

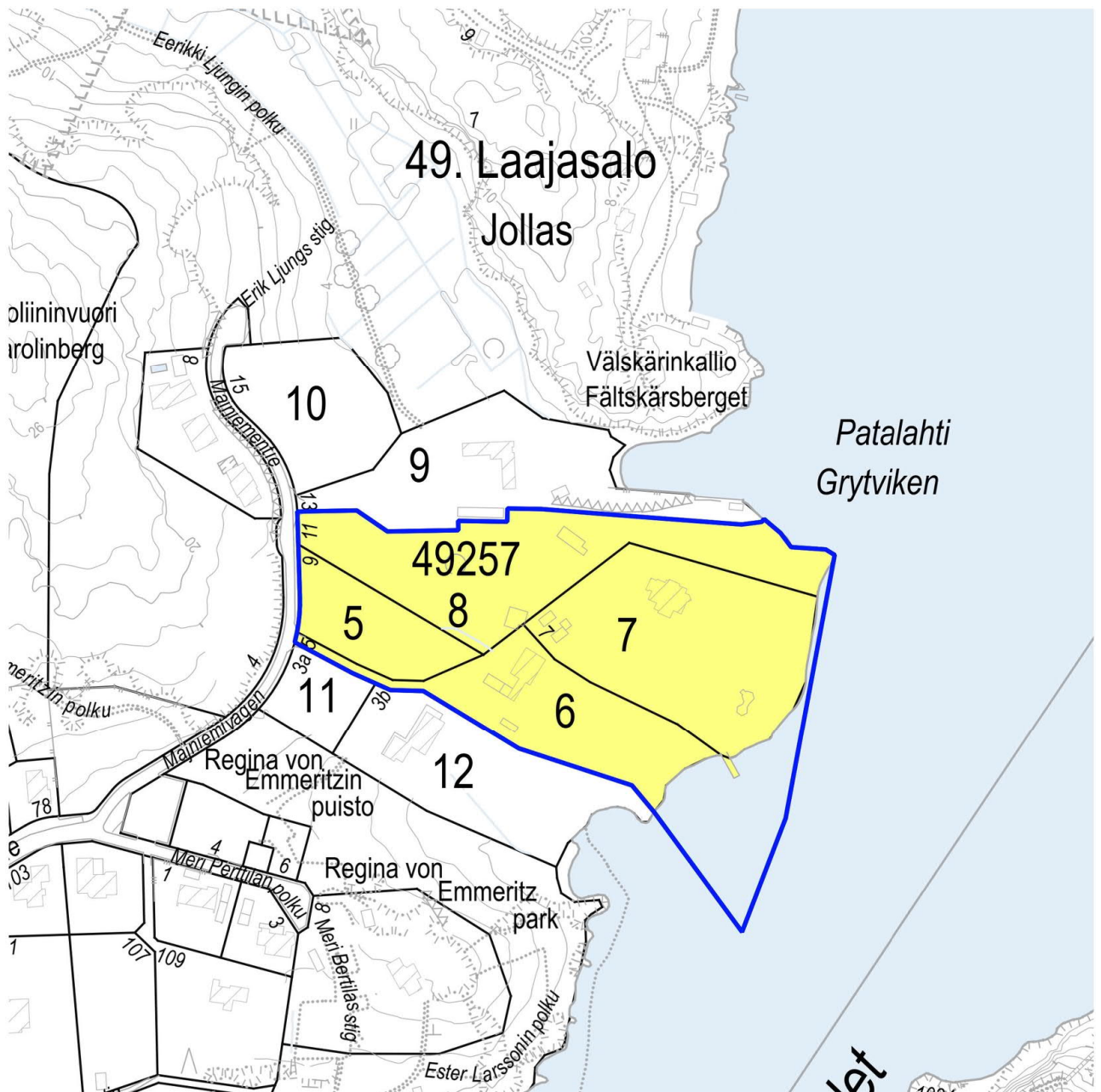
Projektinumero 0000130
Diaarinumero HEL 2024-004566
ProjectWise-numero 4387_10

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 Suunnitelma-vahti-palvelun avulla (<https://www.hel.fi/suunnitelmavahti>) sekä sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp).

OAS-numero: 1750-00/25

Päiväys: 4.2.2025



Kuva: Tontit 49257/5–8 ja merialueen osa, joita kaavamuuotos koskee. Kuva: Helsingin kaupunki.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos koskee erillispientalojen tontteja Laajasalon Jollaksessa osoitteissa Mainiementie 5, 7, 9 ja 11. Muutoksessa tonttien rakennusaloja, kerrosaloja, keskinäisiä tonttirajoja sekä ajoyhteyksiä järjestellään osittain uudelleen. Lisäksi mahdollistetaan uuden laiturin rakentaminen. Tonttien yhteenlaskettu kerrosala säilyy ennallaan.

Alue sijaitsee Jollaksen itäosassa, Villinginsalmen rantavyöhykkeellä.

Kaavaratkaisun tavoitteena on nykyisen, osittain käyttämättömän rakennusoiden toteutuminen tonteilla tarkoituksenmukaisella ja tasapuolisella tavalla, alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot sekä luontoarvot huomioiden.

Osallistuminen ja aineistot

Valmisteluaineisto on nähtävillä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavan valmisteluaineistoon (massoitelututkielma, asemapiirustus) voi tutustua 24.2.2025–14.3.2025 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat

Aineistosta voi esittää mielipiteitä

Mielipiteet aineistosta pyydetään esittämään viimeistään 14.3.2025.

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
 - o Helsingin Yrittäjät ry
 - o Helsingin seudun pyöräilijät ry

- Laajasalo-Degerö Seura ry
 - Laajasalon pienkiinteistöyhdistys ry
 - Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry
- viranomais- ja asiantuntijatahot
 - Digita Oy
 - DNA Oyj
 - Elisa Oyj
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
 - Telia Finland Oyj
 - Telia Towers Finland Oy
 - Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/Kaupunginmuseo
- kaupunkiympäristön toimiala.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa seuraaviin:

- vaikutukset elinympäristöön
- vaikutukset kaupunkikuvaan
- vaikutukset luontoon
- 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.

Vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään lepakoiden rakennustarkastus -selvitystä vuodelta 2024, yhteenvetoa vuonna 2006 tehdystä ympäristöhistoriallisesta selvityksestä *Majniemi - Naturromantik och sommarmigration* sekä puustokartoitusta vuodelta 2024.

Suunnittelun taustatietoa

Tontit ovat yksityisomistuksessa.

Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan tai haltijan hakemuksesta.

Alueella on voimassa asemakaava tai asemakaavat 10750 (11.10.2002).

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty erillispientalojen kortteli-alueeksi, jolla on maisemallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja (AO/s) sekä vesi-alueeksi (W). Leveällä rantavyöhykkeellä sijaitsevat vanhan huvilakulttuurin

puutarhasommitelmat sekä maisemalliset erityispiirteet on merkitty säilytettäväksi. 1890-luvulla rakennettu päärakennus Villa Majniemi sekä vanha piharakennus ja huvimaja ovat suojeltuja. Katuun rajautuvilla tonteilla rakennusalojen ulkopuolinen luonnonmaisema kalliomuodostelmineen on merkitty säilytettäväksi.

Alueella on voimassa Helsingin yleiskaava 2016 (tullut voimaan 5.12.2018). Yleiskaavan mukaan alue on asuntovaltaista aluetta A4, jota 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. Alue liittyy seudulle jatkuvaan, rantavyöhykettä seurailevaan koko kaupungin kattavaan rantaraittiin.

Pääosa suunnittelualueesta kuuluu valtakunnallisesti merkittävään Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutuksen alueeseen (RKY 2009).

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

Tontti 49257/5 (Mainiementie 9) on rakentamaton kalliotontti. Tontilla 49257/6 (Mainiementie 5) sijaitsee kaksikerroksinen, vuonna 2011 valmistunut erillispientalo autotalli- ja varastorakennuksineen. Tontilla 49257/7 (Mainiementie 7) sijaitsee Villa Majniemi sekä sauna-, autotalli- ja talousrakennukset. Lisäksi tonttiin liittyy laituri. Tontilla 49257/8 (Mainiementie 11) on vanha piharakennus sekä talous- ja varastorakennus.

Alueella ja sen ympäristössä on maisemallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen lisäksi myös luontoarvoja: osa alueesta kuuluu Tonttuvuoren purolaakson tärkeään lintualueeseen (arvoluokka 3) ja ympäristössä on useita tärkeitä lepakkoalueita.

Pohjoisessa alue rajautuu asemakaavassa suojellun Villa Abbaksen tonttiin. Lähialueella on myös muita vanhoja suojeltuja huvilaympäristöjä, mutta myös moderneja erillispientaloja. Osa tonteista on vielä rakentamatta. Lännessä kohoavat Karoliinivuoren ja Tonttuvuoren viheralueet, idässä ja kaakossa aukeavat Villasaarenselkä ja Villinginsalmi, salmen vastarannalla on Villingin historiallinen huvila-alue.

Suunnittelijoiden yhteystiedot

Maankäyttö

Ulla Jaakonaho (Ulla.Jaakonaho(a)hel.fi)
arkkitehti, asemakaavoitus, p. 0931037113

Rakennussuojelu

Sakari Mentu (sakari.mentu(a)hel.fi)
arkkitehti, p. 0931037217

Julkiset ulkotilat, maisema

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

Helsingissä 4.2.2025

Anu Kuutti, tiimipäällikkö

Itäkaakko-tiimi

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

OAS-vaiheen aineisto on nähtävillä 24.2.2025–14.3.2025. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat sekä lehdessä (Helsingin Uutiset).

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 loppuvuonna 2025/alkuvuonna 2026. 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

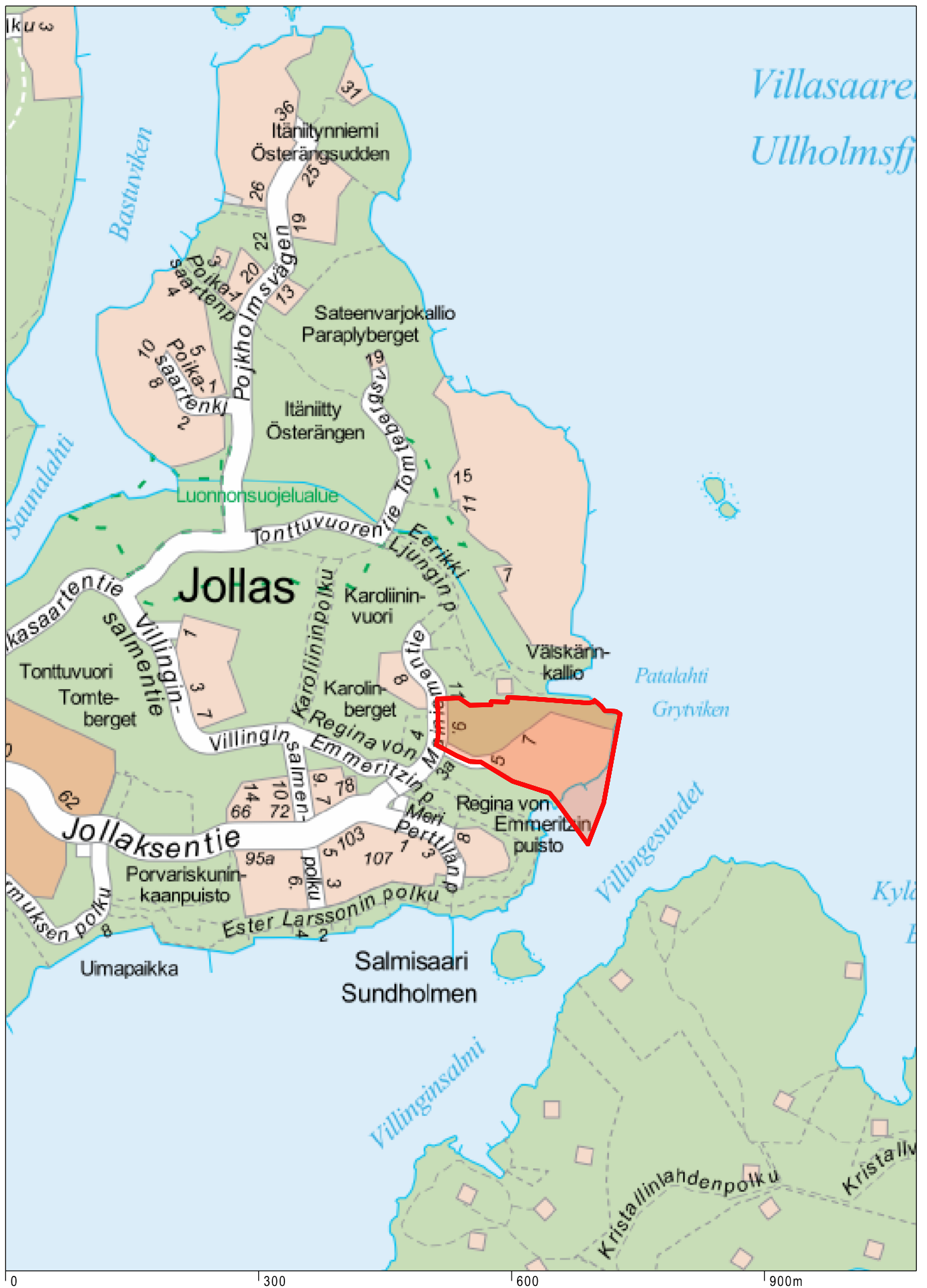
Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.

Helsinki

**Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus**

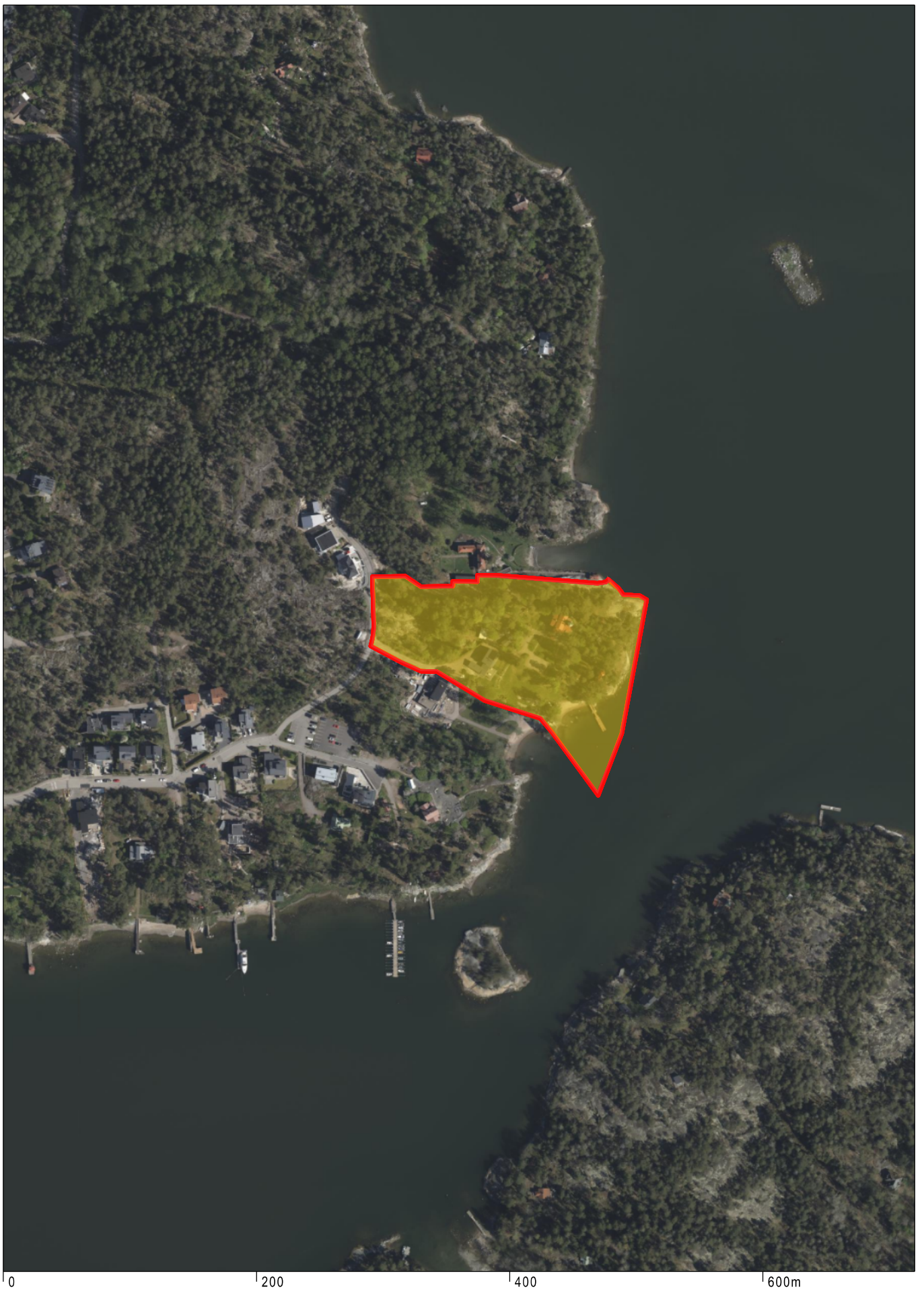
Työpajankatu 8
00580 Helsinki
PL 58212
00099 Helsingin kaupunki

www.hel.fi



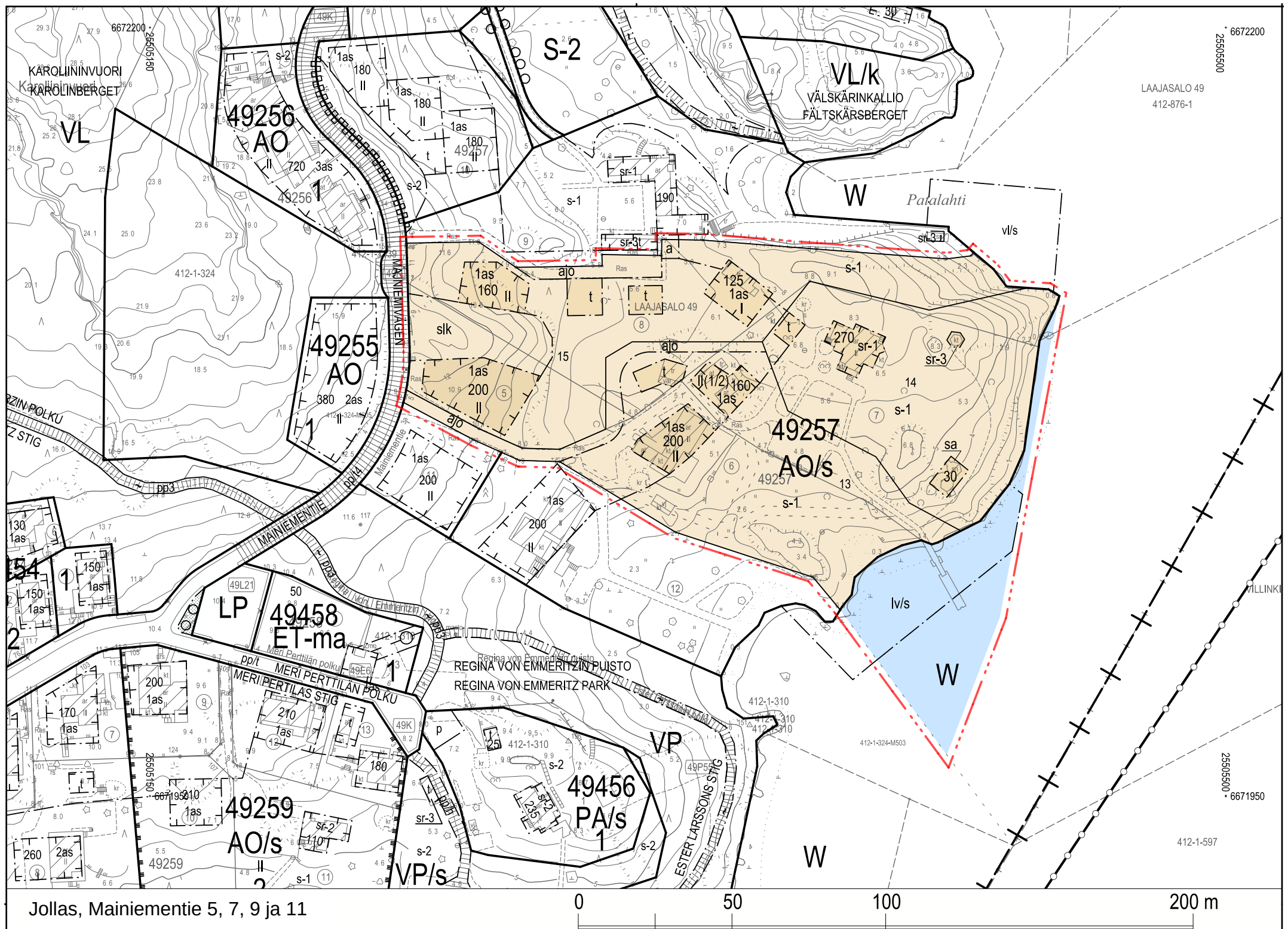
Sijaintikartta
Laajasalo, Jollas

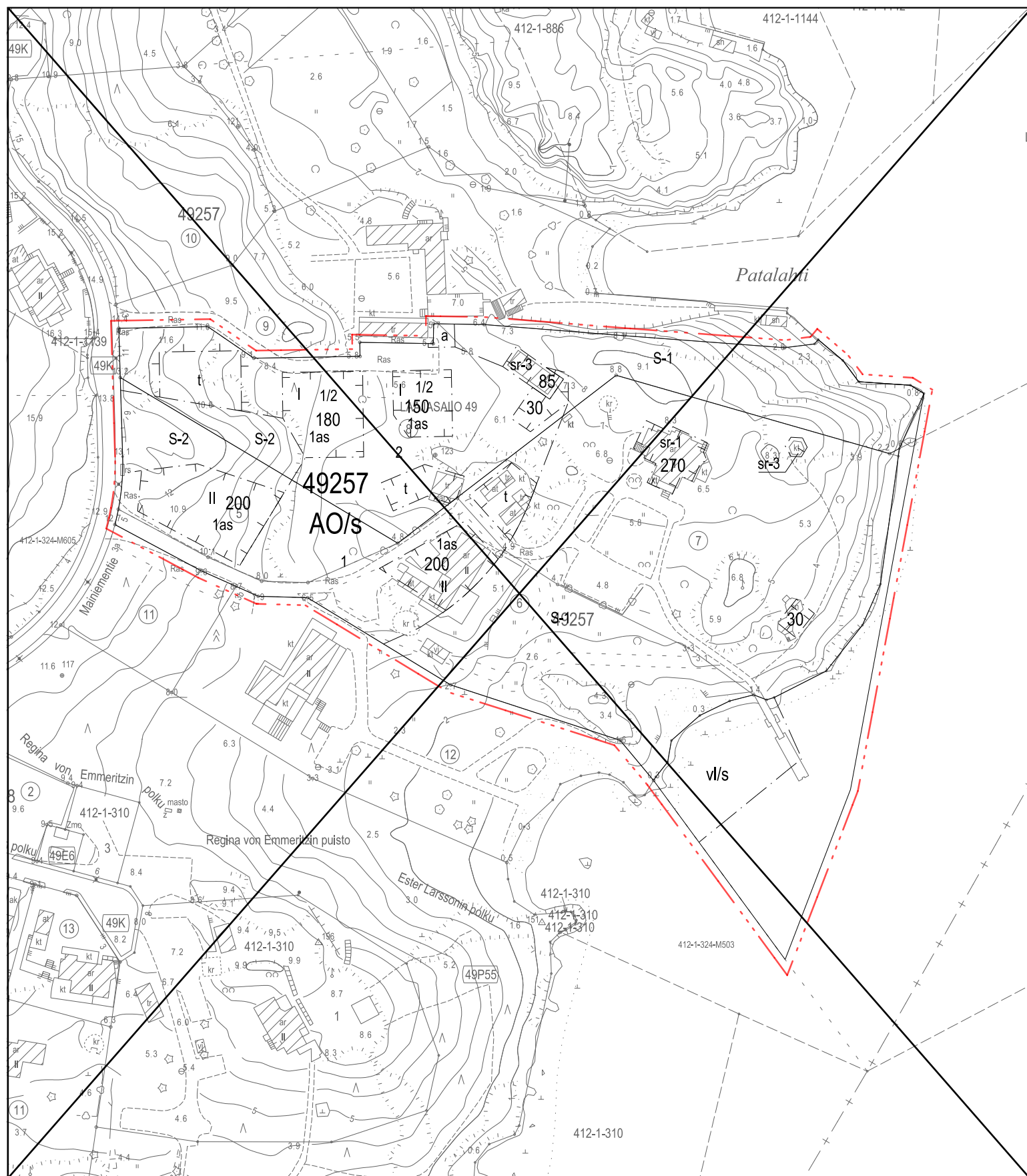
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



Ilmakuva
Laajasalo, Jollas

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus





Asemakaavan nro 10750 osa, jonka asemakaavan muutos nro 13004 voimaan tullessaan kumooa.
 Del av detaljplan nr 10750 som upphävs då detaljplaneändringen nr 13004 träder i kraft.

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

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH
-BESTÄMMELSER



Erillispientalojen korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, paikallishistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas.

Kvartersområde för fristående småhus. Området är arkitektoniskt, lokalhistoriskt, kulturhistoriskt eller för stadsbilde värdefullt.



Vesialue.

Vattenområde.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.



Ohjeellinen tontin raja.

Riktgivande tomtgräns.

49257

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

13

Ohjeellisen tontin numero.

Nummer på riktgivande tomt.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

(1/2)

Suluissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää ylimmän kerroksen tasolla kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Bråktalet inom parentes efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning får användas i byggnadens översta våning för utrymme som inräknas i våningsytan.

200

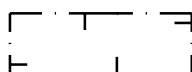
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

1as

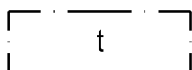
Merkintä osoittaa, kuinka monta asuntoa rakennusallalle saa rakentaa.

Beteckningen anger hur många bostäder som får byggas på byggnadsytan.



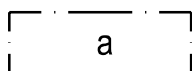
Rakennusala.

Byggnadsyta.



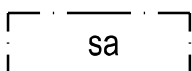
Talousrakennuksen rakennusala.

Byggnadsyta för ekonomibyggnad.



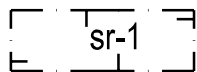
Autosuojaan rakennusala.

Täckt bilplats eller garage.



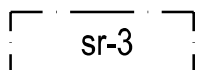
Saunan rakennusala.

Byggnadsyta för bastu.



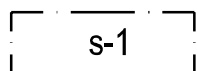
Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita, rakennusosia ja arvokkaita sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.

Arkitektoniskt, historiskt eller för stadsbilden speciellt värdefull byggnad som ska skyddas. Byggnadens ursprungliga eller med dessa jämförbara konstruktioner, byggnadsdelar och värdefulla interiörer är skyddas. Reparationer och ändringar som utförs i byggnaden får inte försvaga dess värde eller förstöra dess särdrag. Byggnaden får inte rivas.



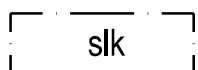
Kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus, jonka ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennusta ei saa purkaa.

För stadsbilden värdefull byggnad som ska skyddas och vars särdrag ska bevas ras. Byggnaden får inte rivas.



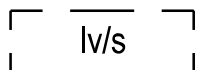
Alueen osa, jolla kulttuurihistoriallisesti arvokkaat puutarharakenteet ja -sommitelmat tulee säilyttää, kunnostaa tai palauttaa. Myös maisemallisesti arvokkaat erityispiirteet tulee säilyttää.

Del av området där kulturhistoriskt värdefulla trädgårdskonstruktioner och -kompositioner ska bevaras, restaureras eller återställas. Även för landskapet värdefulla särdrag ska bevaras.



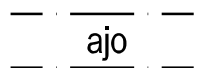
Alueen osa, jolla kallio ja kasvillisuus tulee säilyttää.

Del av område där berg och växtlighet ska bevaras.



Laitureille varattu alueen osa, jolla vanhat laiturit tulee säilyttää tai kunnostaa ja jolla uudet laiturit on tyyliltään sovitettava huvilaympäristöön.

För bryggor reserverad del av området, där befintliga bryggor ska bevaras eller renoveras och där de nya bryggornas ska utformas så att de passar in i villamiljön.



Ajoyhteys.

Körförbindelse.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Tontille saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa asunnon ulkopuolista, asuntoja palvelevaa aputilaa kuten autosuojia tai -katoksia sekä varasto- ja huoltotiloja. Aputiloihin saa sisältyä myös enintään 10 m² suuruisia puoli-lämpimiä lasikuisteja. Aputiloja saa olla yhteensä enintään 25 % asemakaavakartassa osoitetusta kerrosalasta.

BYGGRÄTT OCH ANVÄNDING AV UTRYMMEN

På tomten får utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan byggas utom bostäderna belägna hjälputrymmen som betjänar boendet som t.ex. garage eller täckta bilplatser samt förråds- och serviceutrymme. I hjälputrymmena får också ingå halvvarma glasverandor som får vara högst 10 m². Hjälputrymmenas yta får sammanlagt vara högst 25 % av den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Tontit muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden, joka tulee säilyttää ja hoitaa niin, että sen kulttuurihistoriallinen, puutarhataiteellinen ja kaupunkikuvallinen arvo säilyy. Tontteja ei saa aidata.

STADSBILD OCH BYGGANDE

Tomterna utgör en enhetlig helhet som ska bevaras och skötas så att deras kulturhistoriska och trädgårdskonstrnärliga värde och deras värde för stadsbilden bevaras. Tomterna får inte inhägnas.

Uudisrakentaminen ja rakentamattomien tontinosien käsittely tulee sopeuttaa ympäröivään kulttuuri-historiallisesti merkittävään huvilamiljööseen. Istutettavan puuston ja pensaiden tulee edustaa alueelle tyypillistä luonnonvaraista lajistoa tai huvila-aikakaudella käytettyjä puu- ja pensaslajeja.

Rakennusten julkisivujen on oltava pääosin puuverhottuja.

Kattokulma saa olla enintään 25°.

Kun kerrosluku on enemmän kuin yksi, saa kerrosalasta enintään 70% rakentaa yhteen kerrokseen.

Rakennusten enimmäiskorkeudet:

- 2-kerroksinen asuinrakennus 7,5 m
- 1-kerroksinen asuinrakennus 4,5 m
- talousrakennus ja autosuoja tai -katos 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

Tonteilla tulee säilyttää olemassa olevaa kookasta puustoa. Rantavyöhykkeen puustoa tulee säilyttää ja uusia puita istuttaa siten, että alueella on lepakoiden liikkumisen kannalta riittävästi puita.

Valaistuksessa tulee huomioida lepakoiden elinolosuhteiden säilyminen.

Tonteilla louhinnan ja täyttöjen määrä tulee minimoida ja huomioida maastonmuodot ja avokalliot.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- 1 ap / asunto.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Nybyggnation och behandlingen av obebyggda delar av tomten ska anpassas till den omgivande kulturhistoriskt betydelsefulla villamiljön. De träd och buskar som planteras ska representera arter som är typiska för området i sin naturliga form eller träd- och buskarter som användes under villaperioden.

Byggnadens fasad ska vara träpanelering.

Taklutningen får vara högst 25°.

När våningsantalet är mer än ett får högst 70 % av våningsytan byggas i en våning.

Byggnadens maximijöjder:

- bostadsbyggnad med 2 våningar 7,5 m
- bostadsbyggnad med 1 våning 4,5 m
- ekonimibygnad, garage eller biltak 3,5 m

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

GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

På tomterna ska befintliga stora träd bevaras. Träd i strandzonen ska bevaras och nya träd planteras så att det på området finns tillräckligt med träd för fladdermössens rörelser.

Belysningen ska utformas så att fladdermössens livsmiljö bevaras.

På tomter ska schaktning och utfyllnad minimeras och terrängens form och berghällar beaktas.

TRAFIK OCH PARKERING

Bilplatser minimiantal är:

- 1 bp / bostad.

På detta detaljplanområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.



Mainientie 5, 7, 9 ja 11, asemakaavan muutos
Helsingin kaupunki, Asemakaavapalvelut

Havainnekuva



Lepakoiden rakennustarkastus Helsingin Jollaksessa

Timo Metsänen
26.5.2024



LUONTOSELVITYS
Metsänen

Rudolfintie 14 A 411, 00870 Helsinki | +358 44 54 84 625 | www.metsanen.com



1. PERUSTIEDOT.....	3
2. SIJAINTI JA KOHTEEN KUVAUS.....	4
3. LEPAKOT JA RAKENNUKSET.....	5
4. LEPAKOT JA LAINSÄÄDÄNTÖ.....	7
5. HAVAINNOT JA TULOKSET.....	9
6. JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET.....	13
LIITTEET.....	14
LÄHTEET.....	14
LEPAKOIDEN EKOLOGIASTA.....	15
Pohjanlepakko.....	18
Vesisiippa.....	19
Viiksi- ja isoviiksisiiippa.....	19
Korvayökkö.....	19
Harvinaisemmat lajit.....	20

Kannen kuva: Jollaksen toinen siirrettävä rakennus, 2024. © Timo Metsänen

Karttojen pohjakartat: © Maanmittauslaitos & OpenStreetMap, 2024.



1. PERUSTIEDOT

Luontoselvitys Metsäselältä pyydettiin lausunto koskien Helsingin Jollaksessa sijaitsevia rakennuksia, joita on tarkoitus siirtää. Lausunto liittyy vireillä olevaan poikkeuslupahakemukseen siirtää rakennuspaikkoja tontin sisällä. Lausunnolla ja sitä varten tehdyllä rakennustarkastuksella on tarkoitus antaa tietoa lepakoista yleisesti ja ottaa kantaa kohteen lepakkoarvoihin, poikkeuslupan perusteisiin ja tarvittaessa tapoihin, joilla lepakot voidaan huomioida.

Lausuntoa varten käytettävissä oli tieto Helsingin kaupungin teettämistä yleispiirteisistä lepakkokartoituksista (Siivonen, 2004 ja Wermundsen, Nieminen & Asikainen, 2014).

Lausunto perustuu näiden olemassa olevien tietolähteiden lisäksi rakennustarkastukseen, joka suoritettiin kohteelle 14.5.2024 (kiinteistötunnus 91-49-257-6, 7 ja 8 Mainiementie 5). Lausunnon on laatinut ja rakennustarkastuksen suoritti ympäristösuunnittelija (AMK) ja luontokartoittaja (eat) Timo Metsänen. Metsäsellä on viidentoista kokemus lepakoista harrastuksen ja työn kautta. Hän on tehnyt lepakkoselvityksiä ja -kartoituksia yli kuuteenkymmeneen kaavoitushankkeeseen sekä useita rakennusten lepakkotarkastuksia. Metsänen on yksi Suomen Lepakkotieteellisen yhdistyksen lepakkokartoitusohjeiden tekijöistä ([SLTY, 2023](#)).

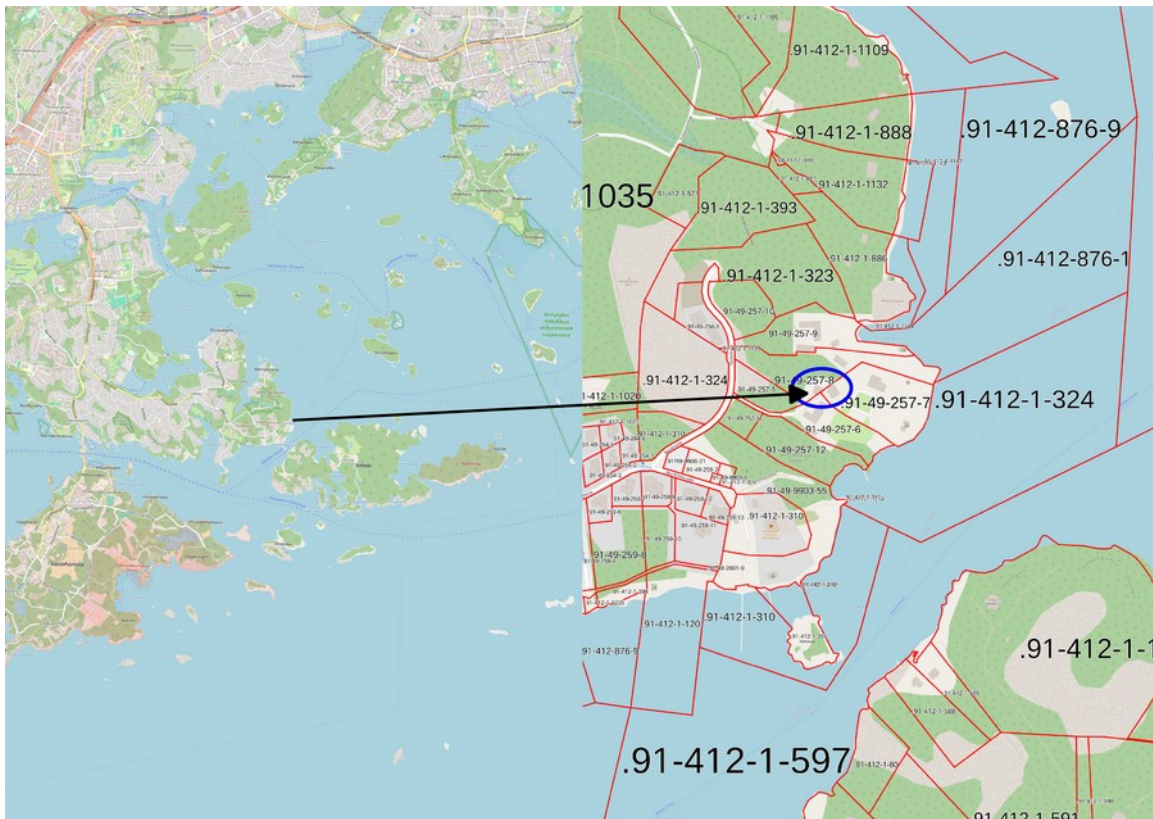
Kaikki Suomessa tavatut lepakot kuuluvat luontodirektiivin liitteen IV a) lajeihin. Luonnonsuojelulaki kieltää luontodirektiivin liitteen IV a) lajeihin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittämisen ja heikentämisen. Suomi on myös ratifioinut EUROBATS-sopimuksen jonka mukaan muun muassa lepakoiden tärkeät ruokailualueet tulisi ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa. Liitteenä on tietotaulukko ([liite 2](#)) Suomessa tavatuista lepakoista, niiden levinneisyydestä ja uhanalaisluokituksesta sekä EU:n komission ohje lisääntymis- ja levähdyspaikan tulkinnasta ([liite 3](#)).

Rakentaminen ja maankäyttö voi vaikuttaa lepakoihin suoraan ja välillisesti. Suoria vaikutuksia tulee lepakoiden päiväpiiloihin kohdistuvista toimista (esim. kolopuiden kaataminen, rakennuksen purkaminen), välillisiä elinympäristöjen pirstoutumisesta ja

saalistusalueiden häviämisestä sekä estevaikutuksesta lepakoiden liikkumiselle ([BCT, 2016](#)). Vaikutuksia voidaan ehkäistä ja vähentää tarkalla tiedolla ja käyttämällä sitä suunnittelussa.

2. SIJAINTI JA KOHTEEN KUVAUS

Tarkastuskohteet sijaitsevat Helsingin Jollaksessa, itärannalla. Kohteen sijainti on esitetty kuvan 1. kartalla. Pääkohteet ovat kaksi varastorakennusta.



Kuva 1. Kartta selvityskohteen sijainnista. Rakennukset on ympyröity sinisellä.



3. LEPAKOT JA RAKENNUKSET

Alla olevassa tekstissä on hyödynnetty SLTY:n verkkosivuilta löytyvää Kososen (2011) koostamaa materiaalia. Koko dokumentin löydät [täältä](#).

Monet lepakot ovat oppineet hyödyntämään ihmisen rakennelmia. Kesäkaudella lepakot käyttävät ulko- ja asuinrakennuksia ja talvella esimerkiksi kellareita. Kesäkaudella lepakot asettuvat mieluusti rakennusten kattorakenteisiin tai seinälaudoituksen sisään. Lepakoiden suosimat tilat ovat yleensä niissä osissa rakennusta, jotka lämpenevät auringonpaisteessa voimakkaimmin. Yleisin ja siten tyypillinen rakennuksiin mieltynyt lepakkolaji on pohjanlepakko. Viiksi- ja isoviiksisiiapat lienevät pohjanlepakon jälkeen tavallisimpia asuinrakennuksissa viihtyviä lajeja. Muita Suomessa asuinrakennuksista tavattuja lajeja ovat korvayökkö, vesisiippa ja pikkulepakko. Kantavina olevat naaraat saapuvat usein vuosi toisensa jälkeen tuttuun rakennukseen synnyttämään poikasensa ja kasvattamaan ne lentokykyisiksi.

Erityisesti asuintaloon asettuneet lepakot voidaan joskus kokea ongelmaksi ja ihmiset havahtuvatkin lepakoiden olemassaoloon tavallisesti loppukeväällä tai alkukesällä niiden saapuessa kesäviettopaikkaansa. Yleinen harhaluulo on, että lepakot hajoittaisivat paikkoja tai lisäisivät tulipalon riskiä pureskelemalla sähköjohtoja. Lepakot eivät ole jyrsijöitä ja ne eivät kykene hennoilla hyönteissyöjän hampaillaan em. toimiin.

Yhdyskunnasta voi joskus koitua ääni- ja/tai hajuhaittoja. Ääntely, korkea sirinä tai vikinä, liittyy yleensä naaraiden ja poikasten väliseen kommunikointiin ja on lyhytaikaista; sitä kestää yleensä korkeintaan muutamia viikkoja poikasten ollessa pieniä. Rapistelua voi tosin kuulua pitkin kesää erityisesti auringon laskettua, kun lepakot valmistautuvat lähtemään saalistuslennolle.

Lepakon ulosteet ovat pieniä, noin keitetyn riisinjyvän muotoisia ja kokoisia, hiukan kimaltavia papanoita. Kuivina muserrettaessa ne



hajoavat hienoksi jauheeksi, jonka seassa näkyy tarkasti katsottaessa hyönteisten kiiltävien kitiinikuorien jäänteitä. Vastaavasti hiiren papanat ovat kuivana kovia ja niissä on harvoin kimallusta. Yleensä ullakot ovat niin ilmavia ja kuivia, että papanat kuivuvat ja murenevät, eikä niistä ole rakennukselle haittaa. Kuiva lepakonuloste ei myöskään haise erityisen voimakkaasti.

Maamme lepakoiden papanoissa ei tiedetä olevan vaarallisia ja helposti tarttuvia mikrobeja. Papanoita siivottaessa on kuitenkin suositeltavaa käyttää hengityssuojainta, kuten mitä tahansa pölyistä työtä tehtäessä. Lepakoiden papanoita voi käyttää luonnonmukaisena lannoitteena esimerkiksi kukille.

Ulosteista voi joskus olla todellista haittaa, jos talon rakenteet ovat sellaiset, että papanat kasaantuvat paksuiksi kerrostumiksi eivätkä pääse kuivumaan tai tilan ilmanvaihto on puutteellinen.

Lepakoilla, kuten kaikilla muillakin luonnonvaraisilla eläimillä on erilaisia loisia. Ihmiselle näistä ongelmia aiheuttavat ainoastaan lutikat. Suomessa esiintyy ainakin kolmea lutikkalajia; seinälude (*Cimex lectularius*), lepakkolude (*Cimex columbarius*) ja pääskylutikka (*Oeciacus hirundinis*). Aihetta on tutkittu Suomessa vähän ja lutikkatapauksissa onkin tärkeää todeta syy-yhteys ennen häätötoimia sekä varmistua mikä lutikkalaji on kyseessä. Seinälude lienee yleisin ja voi ilmestyä rakennukseen ulkomaan matkoilta ”tuliaisina”.

Suomessa tiedetään muutamia tapauksia, joissa lepakoyhdyskunnan kanssa samassa talossa elävät ihmiset ovat saaneet ihottuman kaltaisia oireita lutikoista. Näissä tapauksissa on usein haettu ja saatu poikkeuslupa lepakoiden häätämiseen.

Vesikauhu eli rabies on lepakoissakin esiintyvä maailmanlaajuinen zoonoosi, eli eläimestä ihmiseen tarttuva sairaus, jota esiintyy kaikilla nisäkkäillä. Rabies-virusta on useaa eri tyyppiä, jotka kaikki voivat hoitamattomina aiheuttaa aivotulehduksen, joka on tappava. Tartunnan pääasiallisia levittäjiä ovat luonnonvaraiset petoeläimet kuten kettu,



supikoira, susi ja mäyrä sekä kotieläimistä koira ja kissa. Eurooppalaista lepakkoraiivotautia pidetään epidemiologisesti eri tautina kuin tavallista metsäraivotautia.

Lepakkoraiivotautia epäiltiin ensikertaa Suomessa 1985, henkilötartuntaan liittyen. Lepakoitten raivotautitilannetta kartoitettiin 1986, sekä vuosina 2010–2013 toteutetussa aktiivisen seurannan projektissa. Muuten lepakoitten raivotautiseuranta on perustunut Ruokavirastoon (entiseen Eviraan) lähetettyjen eläinten tutkimuksiin. Lepakoista vesisiipalla on todettu raivotautia. Eristetty virus on ollut European Bat Lyssavirus 2 (EBLV-2) tyyppiä. Lisäksi vuonna 2017 isoviiksisiiipalta todettiin ennen tuntematon lyssavirus, joka nimettiin löytöpaikan mukaan Kotalahti lepakollyssavirukseksi (KBLV). ([Ruokavirasto, 2021](#)).

Lepakkorabiasta on luultavasti ollut maassamme aina. Sairaus on suomalaisilla lepakoilla hyvin harvinainen ja sen tarttuminen lepakosta ihmiseen on äärimmäisen epätodennäköistä. Vain lepakoita työkseen käsittelevät tutkijat, rengastajat ja eläintenhoitajat saattavat jossain vaiheessa elämänsä altistua virukselle ja heillä onkin oltava asianmukainen rokotus. Lepakoita ei saa käsitellä ilman suojaavia hanskoja. Jos lepakko jostain syystä puraisee tai raapaisee vaikka vain pintanaarmunkin, on puremakohta pestävä vedellä ja saippualla ja hakeuduttava tämän jälkeen terveyskeskukseen. On kuitenkin syytä painottaa, että vaikka sairaus on pelottava, riski sairastua siihen Suomessa on aivan äärimmäisen pieni. Lepakoita ei missään tapauksessa pidä häätää vesikauhun pelossa.

4. LEPAKOT JA LAINSÄÄDÄNTÖ

Lepakot ovat olleet rauhoitettuja Suomessa vuodesta 1923 lähtien luonnonsuojelulailla. Niitä koskevat luonnonsuojelulain 39 §:n rauhoitussäännökset joiden mukaan kiellettyä on rauhoitettuihin eläinlajeihin kuuluvien yksilöiden:



- tahallinen tappaminen ja pyydystäminen
- tahallinen vahingoittaminen
- tahallinen häiritseminen erityisesti eläinten lisääntymisaikana tai muutoin niiden elämänkierron aikana tärkeillä paikoilla

Yksittäisenä lajina ripsisiippa on luonnonsuojelulain 47 §:n mukaisesti säädetty luonnonsuojeluasetuksella erityistä suojelua vaativaksi lajiksi, jonka suojelemiseksi voidaan tehdä ohjelma. Lajin säilymiselle tärkeän esiintymispaikan hävittäminen ja heikentäminen on kielletty alueellisen ympäristökeskuksen tekemän esiintymispaikan rajauspäätöksen ja tiedoksiannon jälkeen.

Kaikki Suomessa tavatut lepakot kuuluvat myös luontodirektiivin liitteen IV a) lajeihin. Luonnonsuojelulaki kieltää luontodirektiivin liitteen IV a) lajeihin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittämisen ja heikentämisen. Suomi on myös ratifioinut EUROBATS-sopimuksen jonka mukaan muun muassa lepakoiden tärkeät ruokailualueet tulisi ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa.

4.1. Poikkeuslupa

Tietyissä tarkoin perustelluissa tapauksissa, jotka täyttävät luontodirektiivin 16. artiklan 1 kohdan perusteet, voidaan myöntää poikkeuslupa esimerkiksi lepakoiden häätämiseen tai haltuunottoon tutkimustarkoituksessa. Kaksi keskeisintä poikkeamisperustetta ovat *ettei muuta tyydyttävää ratkaisua ole ja että poikkeaminen ei saa haitata lajin kantojen suotuisan suojelun tasoa.*

Alla on lueteltu 16. artiklan 1. kohdan perusteet:

a) luonnonvaraisen eläimistön ja kasviston suojelemiseksi ja luontotyyppien säilyttämiseksi;

b) erityisen merkittävien vahinkojen ehkäisemiseksi, jotka koskevat viljelmiä, karjankasvatusta, metsiä, kalataloutta sekä vesistöjä ja muuta omaisuutta;



c) kansanterveyttä ja yleistä turvallisuutta koskevista tai muista erittäin tärkeän yleisen edun kannalta pakottavista syistä, mukaan lukien sosiaaliset ja taloudelliset syyt, sekä jos poikkeamisesta on ensisijaisen merkittävää hyötyä ympäristölle;

d) näiden lajien tutkimus- ja koulutus-, uudelleensijoittamis- ja uudelleenistuttamistarkoituksessa ja näiden tarkoitusten kannalta tarvittavien lisääntymistoimenpiteiden vuoksi, mukaan lukien kasvien keinotekoinen lisääminen;

e) salliakseen tarkoin valvotuissa oloissa valikoiden ja rajoitetusti tiettyjen liitteessä IV olevien lajien yksilöiden ottamisen ja hallussapidon kansallisten toimivaltaisten viranomaisten määrittelemissä rajoissa.

5. HAVAINNOT JA TULOKSET

Rakennuksien tarkastuksessa arvioitiin niiden soveltuvuutta lepakoille ja etsittiin lepakoiden jättämiä merkkejä (lähinnä papanat). Rakennustarkastus suoritettiin 14.5.2024 ja aikaa työhön käytettiin noin puolitoista tuntia. Työskentelyssä pyrittiin tarkastamaan rakennuksien sellaiset osat, joita lepakot tyypillisesti käyttävät. Tällaisia ovat muun muassa kurkihirsien alustat sekä ahtaat ja lämpimät kohdat.

Pääkohteet olivat kaksi varastorakennusta, joista toisessa on myös pieni kesähuone sekä niiden viereinen puuliiteri/vaja. Näistä varastorakennuksia on kaavailtu siirrettävän.

Puuliiteri/vaja on lautarunkoinen ja peltikattoinen (kuva 2.). Katto on asennettu suoraan autojen päälle, joka luo rakenteen, jossa lepakoille on niukalti piilopaikkoja (kuva 3.). Varasto-osaan on olemassa myös ikkunat, jotka tekevät kohteen tästä osasta melko valoisan.

Rakennuksesta ei löydetty merkkejä lepakoiden oleskelusta (papanoita, syötyjen perhosten siipiä, kuolleita lepakoita).



Kuva 2. Puuliiteri/vaja.



Kuva 3. Puuliiterin kattorakenne.

Seuraava kohde on autotalli (kuva 4.). Rakennus on melko uusi ja tiivis.



Kuva 4. Autotalli.

Rakennuksessa ei ole vinttitilaa ja seinän ja katon väliseen rakoon on asennettu tiheä verkko (kuva 5.)



Kuva 5. Seinän ja katon välinen rako on verkotettu (suurennä kuvaa).

Rakennuksesta tai sen ulkoseiniltä ei löydetty merkkejä lepakoiden oleskelusta (papanoita, syötyjen perhosten siipiä, kuolleita lepakoita).

Viimeinen kohde on talli, jossa on toisessa päädyssä kesähuone (kuva 6). Myös tämä rakennus on uusi ja raot verkotettu. Vinttitilaa ei ole. Talli ja oleskelutila ovat tiiviitä ja lepakoilla ei ole rakoja päästä niihin. Ulkopuolella oli yksi rako, jota mahdollisesti orava on nakertanut (kuva 7.). Raon suulla tai alla ei havaittu merkkejä lepakoista tai kulumia maalipinnassa, joka voisi paljastaa säännöllisen kulkupaikan.

Rakennuksesta tai sen ulkoseiniltä ei löydetty merkkejä lepakoiden oleskelusta (papanoita, syötyjen perhosten siipiä, kuolleita lepakoita).



Kuva 6. Kolmas pääkohde.

Samalla käynnillä tarkastettiin myös tonteilla olevat vanha päärakennus, sauna ja vanha torppa. Näitä kohteita ei olla siirtämässä tai purkamassa. Näistäkään kohteista ei löydetty merkkejä lepakoista.

Tilaajalta saadun tiedon ja kaavamuutoskartan (liite 4) perusteella rakennusten uudelleensijoitus paikoilta etsittiin kolopuita ja muita vastaavia luonnonkohteita, jotka voisivat soveltua lepakoiden päiväpiiloiksi. Tällaisia puita ei löydetty.



Kuva 7. Rako seinän ja kattopalkin saumakohdassa.

6. JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET

Kohteista uupuu ”tyypilliselle” lepakoiden suosimille rakennuksille olevia ominaisuuksia, kuten suojaisia paikkoja, kattotiilet ja -aaltopellit, erillinen vinttitila, piippu- ja seinärakenteet, joihin lepakot pääsisivät suojaan.

Lepakoiden esiintyminen kohderakennuksissa on epätodennäköistä ja suosituksia lepakoiden tarkemmaksi selvittämiseksi tai huomioimiseksi ei ole tarpeen antaa.

Siirtopaikoilla ei ole myöskään kolopuita tai muita vastaavia lepakoiden päiväpiiloiksi soveltuvia puita. Tältäkkään osin ei ole siis tarpeen antaa suosituksia.

Alueen rannassa on otaksuttu olevan mahdollinen lepakoiden kulkuyhteys/siirtymäreitti (Metsänen & Yrjölä, 2022). Reitti suositellaan huomioitavan siten, että ranta-alueetta ei valaista voimakkaasti kesäaikaan (touko–elokuussa).



LIITTEET

Liite 1. Lepakoiden ekologiasta

Liite 2. Suomessa tavatut lepakot, niiden levinneisyys ja uhanalaisluokitus.

Liite 3. Lisääntymis- ja levähdyspaikan määritelmä

Liite 4. Asemapiirustus

LÄHTEET

BCT – Bat Conversation Trust. Verkkosivut
[http://www.bats.org.uk/pages/threats_to_bats.html]. Luettu 29.2.2016.

Kosonen, E. 2011. Lepakot rakennuksissa. 27.7.2011. Sähköinen dokumentti SLTY:n verkkosivuilla.

Lappalainen, M. 2003. Lepakot – Salaperäiset nahkasiivet. Tammi. Helsinki. Toinen painos.

Metsänen, T. & Yrjölä, R. 2022. Helsingin kaupungin kuuden kiinteistön lepakkoselvitykset Jollaksessa 2021. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy ja Luontoselvitys Metsänen Oy. 12.11.2021 - päivitetty 11.4.2022.

Ruokavirasto, 2021. Ruokaviraston verkkosivut. Luettu 17.3.2021.
[<https://www.ruokavirasto.fi/teemat/zoonoosikeskus/zoonoosit/virusten-aiheuttamat-taudit/rabies/>]

Siivonen, Y. 2004. Helsingin lepakkolajisto ja tärkeät lepakkoalueet vuonna 2003. Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen julkaisuja. Helsinki 2004. Sähköinen raportti.

SLTY, 2023. Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen suosituksia lepakkokartoitusten tekijöille, tilaajille ja kartoitustietoja käyttäville viranomaisille. Sähköinen dokumentti
[https://lepakko.fi/lepakot/Aineistot/SLTY_lepakkokartoitusohjeet_2023]



[.pdf\]](#)

Vihervaara, P., Virtanen, T. ja Välimaa, I. 2008. Lepakot ja metsätalous – Isoviiksisiippojen radioseurantatutkimus UPM-Kymmene Oyj:n Janakkalan Harvialassa sijaitsevilla metsätiloilla 2008. Biologitoimisto Vihervaara Oy.

Wermundsen, T., Nieminen, J. & Asikainen, P. 2014. Helsingin lepakkolajisto ja tärkeät lepakkoalueet vuonna 2014. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2014:38. Sähköinen dokumentti.

Liite 1.

LEPAKOIDEN EKOLOGIASTA

Tähän mennessä Suomessa on tavattu varmuudella 12 lepakkolajia, joista seuraavien viiden on arvioitu esiintyvän maassamme yleisinä; pohjanlepakko, vesisiippa, viiksisiippa, isoviiksisiippa ja korvayökkö. Vaikka Suomessa tehdään nykyisin peruslepakkokartoituksia rajatuilla alueilla melko säännöllisesti erilaisiin hankkeisiin liittyen, pitkäaikaiset lepakkoseuranat ja kattavat tutkimukset ovat vähäisiä. Edelleen Suomen lepakkolajisto, lepakoiden esiintymistiheydet, tarkat elinympäristövaatimukset, muuttoreitit ja levinneisyydet sekä lajien kantojen suuruudet ja niiden vaihtelut tunnetaan vain melko karkeasti tai ei ollenkaan.

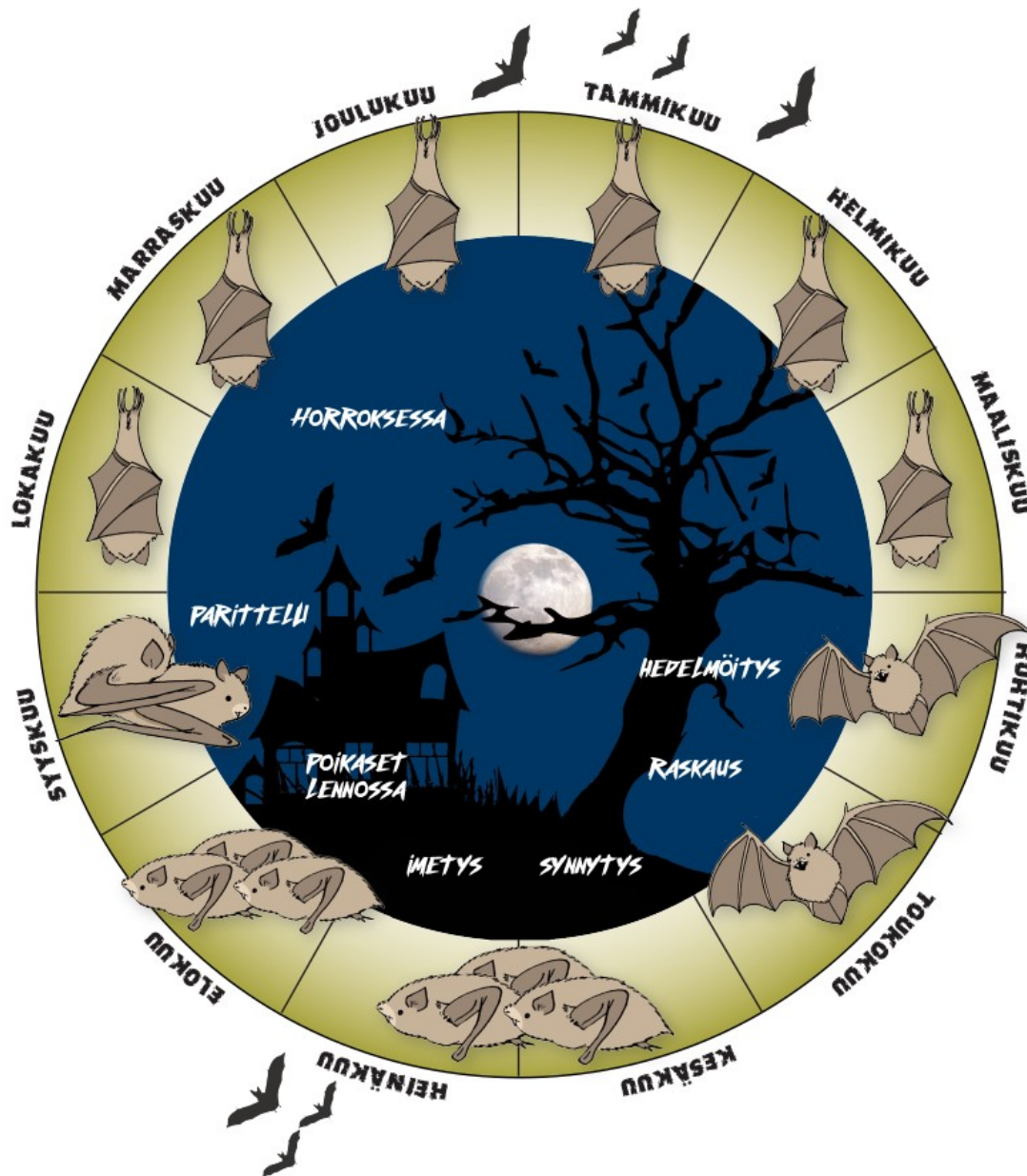
Kaikki Suomessa ja Euroopassa tavattavat lepakot ovat hyönteissyöjiä. Ne ovat kokoonsa nähden erittäin pitkäikäisiä (venäläinen isoviiksisiippa pitää hallussaan 44 vuoden ikäennätystä) ja lisääntyvät hitaasti (1–2 poikasta kerrallaan). Ravinnokseen lepakot käyttävät erilaisia hyönteisiä, joita ne saalistavat lennossa. Toiset lajit ”troolaavat” hyönteisiä avoimesta ilmatilasta, toiset poimivat niitä erilaisilta pinnoilta (lehvästö, oksat, rungot jne.). Yksi lepakko voi syödä yhden yön aikana jopa 2000–3000 hyttysen kokoista hyönteistä.



Lepakot suunnistavat ja hahmottavat ympäristöään kaikuluotauksen avulla. Luotaukseen käytettävät äänet ovat pääosin ihmisen kuuloalueen ulkopuolella. Suomessa esiintyvät lepakkolajit ääntelevät pääasiassa noin 20–60 kHz alueella, kun ihmisen kuuloalue loppuu noin 20 kHz:iin. Lisäksi lepakoilla on sosiaalisia ääniä joita voi kuulla myös ilman detektoria paljaalla korvalla. Näitä ääniä lepakot käyttävät muun muassa keskinäiseen yhteydenpitoon, erityisesti emojen ja poikasten välillä.

Kesäisin lepakkoja tavataan monenlaisista piilopaikoista. Ne päivehtivät rakennuksissa, puiden koloissa, kaarnan alla, linnunpöntöissä ym. lämpöissä ja ahtaissa paikoissa, joissa ovat turvassa pedoilta. Pääasiassa naaraiden muodostamat lisääntymisyhdyskunnat voivat käsittää muutamia, jopa kymmeniä tai harvoin satoja yksilöitä. Tyypillisimmin tällainen lisääntymisyhdyskunta löytyy rakennuksesta. Kesäöisin lepakot levittäytyvät saalistamaan pääasiassa päivehtimispaikkojen lähialueelle, mutta saattavat käydä myös jopa kilometrien päässä hyvillä ruoka-apajilla (Lappalainen 2003, Vihervaara ym. 2008).

Loppukesästä–alkusyksystä lisääntymisyhdyskunnat hajoavat ja lepakot alkavat lihottaa itseään talvehtimiskuntoon. Osa lepakoista muuttaa talveksi eteläisiin ilmansuuntiin, osa talvehtii Suomessa. Lepakot myös parittelevat syksyllä ja niitä voi kerääntyä niin kutsuttuihin syysparveilupaikoihin, jotka saattavat sijaita lähellä talvehtimispaikkoja.



Kuva 2. Lepakoiden vuosi. © Petri Kuhno / Luontoselvitys Metsänen Oy

Talvi on lepakoiden erittäin kriittistä aikaa. Lepakot vaipuvat talvihorrokseen tavallisesti lokakuussa ja viettävät horroksessa yli puoli vuotta. Hyvä talvehtimispaikka on rauhallinen, sopivan viileä ja kostea. Mikäli talvehtimispaikan olosuhteet muuttuvat oleellisesti, aiheuttaa se lepakoiden ylimääräisiä heräämisiä horroksesta, joka puolestaan kuluttaa niiden ener-

giavarastoja. Energiavarastojen ennenaikainen loppuminen voi johtaa huonoimmassa tapauksessa siihen, että lepakko kuolee ennen kevättä. Lievemässä tapauksessa huonokuntoisuus vaikuttaa lepakon tulevan kauden lisääntymismenestykseen. Talvehtivia lepakoita on tavattu luolista, kallion halkeamista, bunkkereista, kaivoksista, maakellareista ja jopa pirunpelloista. Ylipäätään lepakoiden talvehtimisestä tiedetään edelleen melko vähän.



Kuva 3. Talvehtiva pohjanlepakko (kuvituskuva, ei ole kuvattu selvitysalueelta).

Pohjanlepakko

Pohjanlepakko (*Eptesicus nilssonii*) on generalisti ja laajimmalle levinnyt ja todennäköisesti yleisin Suomen lepakkolajeista. Lajin levinneisyysalue kattaa koko Suomen, mutta Pohjois-Suomessa laji on harvalukuinen. Pohjanlepakko kaikuluotaa tyypillisesti 28–32 kHz taajuuksilla ja sen kaikuluotausäänet ovat voimakkaita ja kuuluvat avoimessa maastossa jopa 80



metrin päähän. Ravinnokseen laji käyttää kaksisiipisiä, yökkösiä ja muita perhosia. Kesäpiilot ovat rakennuksissa ja ontoissa puissa. Pohjanlepakko synnyttää 1–2 poikasta keskimäärin kesäkuun lopussa. Lajin voi tavata monenlaisista elinympäristöistä, pihoilta, metsäaukioilta ja jopa kaupunkien keskustoista.

Vesisiippa

Vesiippoja (*Myotis daubentonii*) tapaa, nimensä mukaisesti, useimmiten vesistöjen ääreltä. Se on yleisimpiä lajejamme ja sen levinneisyysalue ulottuu Etelä-Suomesta napapiirille saakka. Alkukesällä laji esiintyy vesistöjen liepeiden lisäksi metsissä. Vesisiipat kaikuluotaavat 40–45 kHz taajuuksilla. Laji on erikoistunut saalistamaan surviaissääskiä, mutta se syö myös vesiperhosia, korentoja, kärpäsiä ja yöperhosia. Vesisiipan kesäpiilot sijaitsevat ontoissa puissa, siltojen alla, pöntöissä tai rakennuksissa. Pohjanlepakon tapaan vesisiippa synnyttää poikasen kesäkuun lopulla.

Viiksi- ja isoviiksisiippa

Viiksisiippalajien tunnistaminen toisistaan on hankalaa ja ne onkin erotettu omiksi lajeiksi vasta vuonna 1970. Sekä viiksi- (*Myotis mystacinus*) että isoviiksisiippa (*Myotis brandtii*) on arvioitu meillä melko yleisiksi ja niitä esiintyy Etelä- ja Keski-Suomessa. Lajilleen määritettyjen havaintojen ja näytteiden perusteella isoviiksisiippa on yleisempi laji kuin viiksisiippa. Molemmat lajit viihtyvät parhaiten metsäympäristöissä. Ne kaikuluotaavat 45–50 kHz taajuuksilla ja ovat ääniltään melko hiljaisia ja kuuluvat parhaimmillaankin vain noin 15–20 metrin päähän. Ravintonaan lajit käyttävät yöperhosia, sääskiä, kärpäsiä ja korentoja. Useimmiten viiksisiippalajien päiväpiiloja löydetään rakennuksista.

Korvayökkö

Korvayökkö (*Plecotus auritus*) on varsinkin eteläisessä Suomessa melko yleinen, mutta paikoittaisesti esiintyvä laji. Se on hiljaisen kaikuluotausäänensä vuoksi vaikeasti detektorihavainnoinnilla havaittava. Korvayökkö



ääntelee noin 42–50 ja 20 kHz taajuuksilla. Laji on melko paikallinen, viihtyy kulttuuriympäristöissä ja vanhoissa (kuusi)metsissä. Laji on helppo tuntea ulkonäöltä suurista, jopa puolen ruumiin mittaisista korvistaan. Ravinnokseen korvayökkö käyttää erityisesti yöperhosia, joita se saalistaa kasvillisuuden seassa puikkelehtien. Lajin kesäpiilot ovat usein rakennuksissa, mutta se hyväksyy myös lepakonpöntöt tai ontot puut päiväpiiloiksi.

Harvinaisemmat lajit

Edellä esiteltyjen viiden lajin lisäksi Suomessa on tavattu seitsemän muuta lepakkolajia; ripsi- (*Myotis nattereri*) ja lampisiippa (*Myotis dasycneme*), iso- (*Nyctalus noctula*), kimo- (*Vespertilio murinus*), pikku- (*Pipistrellus nathusii*), kääpiö- (*Pipistrellus pygmaeus*) ja etelänlepakko (*Eptesicus serotinus*). Ne kaikki ovat enemmän tai vähemmän harvinaisia. Näistä pikkulepakon on todettu lisääntyvän maassamme ja se onkin osoittautunut 2000-luvulla luultua yleisemmäksi automaattidetektorien käytön lisääntyessä. Aiemmin myös vaivaislepakko (*Pipistrellus pipistrellus*) on luettu mukaan Suomen lajistoon, mutta siitä ei ole tehty muita kuin äänihavainnot, jotka uuden tiedon valossa eivät ole yksiselitteisiä.

Liite 2. Suomessa tavatut lepakot, niiden levinneisyys ja uhanalaisluokitus.

Laji	Levinneisyys	UHEX-luokka
<i>Isolepakko (Nyctalus noctula)</i>	Laikuttainen, Etelä-Suomi, muuttaja.	-
<i>Pohjanlepakko (Eptesicus nilssonii)</i>	Tavataan koko maassa. Pohjoisessa harvalukuinen.	LC
<i>Etelänlepakko (Eptesicus serotinus)</i>	Havaittu kahdesti Suomessa.	-
<i>Kimolepakko (Vespertilio murinus)</i>	Laikuttainen, Etelä-Suomi, muuttaja. Lähes jokavuotinen vieras	-
<i>Korvayökkö (Plecotus auritus)</i>	Laajalle levinnyt, Etelä- ja Keski-Suomi, 63° asti.	LC
<i>Pikkulepakko (Pipistrellus nathusii)</i>	Harvalukuinen, maan etelä- ja lounaisosissa. Havaintoja myös Keski-Suomesta.	VU
<i>Kääpiölepakko (Pipistrellus pygmaeus)</i>	Äärimmäisen harvalukuinen laji maan etelä- ja lounaisosissa.	-
<i>Ripsisiippa (Myotis nattereri)</i>	Harvinainen, tavattu vain eteläisestä Suomesta.	EN
<i>Isoviikisiippa (Myotis brandtii)</i>	Laajalle levinnyt, Etelä- ja Keski-Suomi, 64-65° N asti.	LC
<i>Viikisiippa (Myotis mystacinus)</i>	Laajalle levinnyt, Etelä- ja Keski-Suomi, 64-65° N asti.	LC
<i>Vesisiippa (Myotis daubentonii)</i>	Laajalle levinnyt, Etelä- ja Keski-Suomi, lähes 67° N asti.	LC
<i>Lampisiippa (Myotis dasycneme)</i>	Laikuttainen, Kaakkois-Suomi.	-

Liite 3. Lisääntymis- ja levähdyspaikan määritelmä

EU komissio on laatinut ohjeasiakirjan (2021) luontodirektiivin mukaisesta yhteisön tärkeinä pitämien eläinlajien tiukasta suojelusta. Ohjeessa luontodirektiivin 12 artiklan osalta sovelletaan seuraavia määritelmiä:

Lisääntymispaikat

”Lisääntymisellä” tarkoitetaan tässä yhteydessä parittelua, poikimista tai munintaa tai jälkeläisten tuotantoa, jos lisääntyminen tapahtuu suvuttomasti. ”Lisääntymispaikka” määritellään tässä alueeksi, jota tarvitaan paritteluun ja poikimiseen, ja se kattaa myös pesän tai poikimispaikan lähiympäristön, mikäli jälkeläiset ovat riippuvaisia tällaisista alueista. Joidenkin lajien osalta lisääntymispaikka sisältää myös reviirin rajausta ja puolustamista varten tarvittavat rakenteet. Suvuttomasti lisääntyvien lajien osalta lisääntymispaikka määritellään alueeksi, jota tarvitaan jälkeläisten tuotantoon. Lisääntymispaikat, joita käytetään säännöllisesti vuoden aikana tai vuodesta toiseen, on suojattava myös silloin, kun niitä ei käytetä.

Lisääntymispaikka voi näin ollen sisältää seuraavia alueita:

1. parinetsintäalueet
2. parittelualueet
3. alueet pesän rakentamiseen tai muninta- tai synnytyspaikaksi
4. poikimis- tai munintapaikat tai jälkeläisten tuotantopaikat, jos lisääntyminen tapahtuu suvuttomasti
5. munien kehitymis- ja kuoriutumisaikat
6. pesän tai poikimispaikan lähiympäristö, mikäli jälkeläiset ovat riippuvaisia tällaisista alueista
7. laajemmat elinympäristöt, jotka mahdollistavat onnistuneen lisääntymisen, myös ravinnonsaannin.

Levähdyspaikat

”Levähdyspaikoilla” tarkoitetaan tässä yhteydessä alueita, jotka mahdollistavat tietyn eläimen tai eläinryhmän selviytymisen silloin, kun ne eivät ole aktiivisia. Niiden lajien osalta, joilla on alustaan kiinnittymisvaihe, levähdyspaikaksi katsotaan kiinnityspaikka. Levähdyspaikoiksi katsotaan myös rakenteet, joita eläimet luovat levähdyspaikoiksi, kuten pesät, tunnelit ja piilot. Levähdyspaikat, joita käytetään säännöllisesti vuoden aikana tai vuodesta toiseen, on suojattava myös silloin, kun niitä ei käytetä.

Selviytymisen kannalta tärkeät levähdyspaikat voivat kattaa yhden tai useamman rakennelman ja elinympäristön, joita tarvitaan

1. lämmönsäätelyyn (esim. *Lacerta agilis* eli hietasisilisko)
2. lepäämiseen, nukkumiseen tai toipumiseen (esim. *Nyctalus leisleri* eli metsälepakko)
3. piiloutumiseen, suojautumiseen tai pakenemiseen (esim. *Macrothele calpeiana* -hämähäkki)
4. talvehtimiseen (esim. lepakkojen talvehtimispaikat ja *Muscardinus avellanarius* eli pähkinähiiren piilot).

Lepakkoesimerkkinä ohjeessa on metsälepakko (*Nyctalus leisleri*), jota ei ole toistaiseksi tavattu Suomessa. Lajin osalta todetaan sen käyttävän usein puunkoloja paitsi syksyllä soidinpaikkoina, myös lisääntymispaikkoina ”synnytysosastoina” kesäkaudella. Nämä kohteet on katsottu lisääntymispaikoiksi. Lajin levähdyspaikkoja ovat puolestaan suojat, joissa metsälepakko lepää päivisin ja horrosta talvisin. Tällaisia ovat mm. puunkolot, rakennukset ja toisinaan luolat ja tunnelit, jotka tarjoavat lajille sopivan mikroilmaston. Lajin yksilöt käyttävät myös keinotekoisia pesäpönttöjä tms.

Luontodirektiivissä tai EU-komission ympäristöasioiden pääosaston ohjeessa ei aseteta alarajaa tai ehtoja IV-liitteen lajien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen laajuudelle, luonnontilaisuudelle tai paikkaa käyttävien yksilöiden määrälle.



Tomt 5:

- Tomten införlivas i tomt 8.

Tomt 6:

- Tomten förstoras och infartsvägen dras om så att tomt 7 inte behöver köra över gården då de tar sig till sin tomt.
- En byggrätt flyttas från tomt 8 till tomt 6 samtidigt förstoras tomten norrut för att ge möjlighet till en naturlig villaträdgård framför den nya byggrätten.

Tomt 7:

- Tomten förstoras i nordöstra hörnet för att få tillgång till udden och för att följa de naturliga höjderna på tomten.
- Tomten förminskas söderut för att ge utrymme åt den nya byggrätten på tomt 6.
- Rutan för ekonomibyggnaden flyttas till en mer naturlig plats för sr-1 byggnaden.

Tomt 8:

- Tomten slås ihop med tomt 5.
- Byggrutan för ekonomibyggnad flyttas.
- Byggrutan för ena byggrätten flyttas upp mot Mainiemivägen.
- Andra byggrätten flyttas till tomt 6.

Övrigt:

- Områden för bryggor uppdateras så att sr-1 byggnaden får en naturlig plats för brygga. Max en båtbygga per tomt enligt stadsplanen.
- Servitut behålls enligt tidigare

Omfördelning av bygggrätt:

Byggrätternas storlek omfördelas enligt följande:

I 1/2, 1as, 180 k-m² -> 160 k-m² = -20 k-m²

I 1/2, 1as, 150 k-m2 -> 160 k-m2 = +10 k-m2
 sr-3, 030 k-m2 -> 040 k-m2 = +10 k-m2

Den totala byggrätten förblir densamma.

Tomt 6:	5 704,0 m ²
Tomt 7:	4 868,0 m ²
Tomt 8:	6 514,0 m ²

-1. Asema

TASOKOORDINAATISTO
ETRS-GK25
KORKEUSJÄRJESTELMÄ
N2000

Copyright © HELST Oy 2024

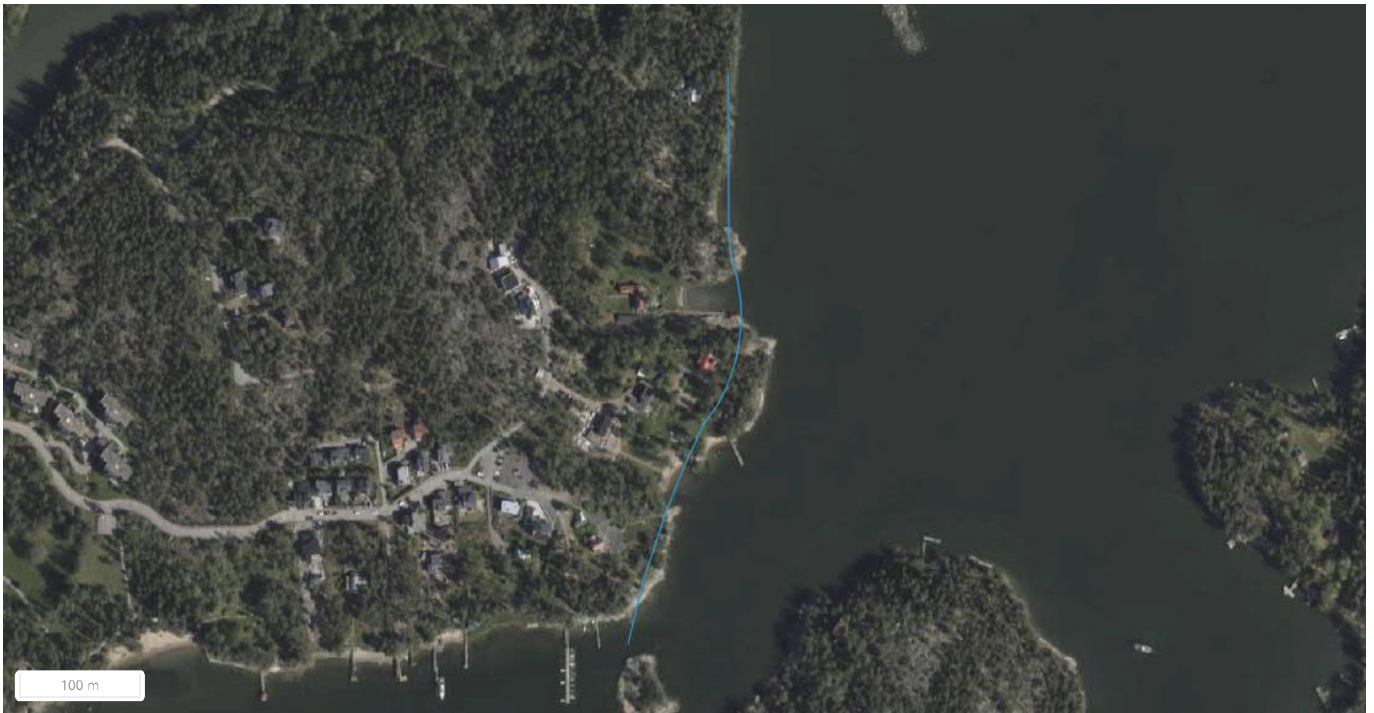
Förel 49	Ämne 257	Öppettid XX	Ansvarig lärare MAGNUS LUND
Kursens syfte Tentamensform		Kursens innehåll Pneumoni	Ansvarig lärare MAGNUS LUND
Användningsområde Vila Majnemi Majnemiende 00850 HELSINKI		Praktiska övningar Asemapiirustus	1:1, 1:500, 1:1000
HELST CONSULT LTD. HELSINKI		ARK	29-14 002-01
HELST ANNESTADEN OF HELSINKI 00107 HELSEKESKUS TÄLLER 1 - 008 50 HELSINKI		PRÖVET 0020204	ANSVARIG Robby Tapani, Jona Rasmussen 00 850

LEPAKOIDEN KULKUYHTEYDET

JOLLAS 9 (8/21)

Taustakartta

Ortoilmakuva



KOHDEKUVAUS

Todennäköinen lepakoiden siirtymäreitti.

JULKAISUT

Julkaisematon

Nimi Helsingin kaupungin kuuden kiinteistön lepakkoselvitykset Jollaksessa 2021
Tekijä Metsänen, T. & Yrjölä, R.
Vuosi 2021

Helsingin kaupunki

Luontotietojärjestelmä

TÄRKEÄT LINTUALUEET

TONTTUVUOREN PUROLAAKSO (241/99)

Pinta-ala
(kartalta) 5,13 ha

Taustakartta

Ortoilmakuva



ARVOLUOKAT

3

Arvoluokan 3 linnustokohde

KOHDEKUVAUS

Erittäin rehevä, hieno puronvarsilehto, jonka länsipää rehevä tervaleppämetsä; niittyjä ja sekametsäisiä osia. Itä- ja kaakkoispuoli vanhaa sekametsää, korpimainen, vanhaa puustoa, kaatuneita puita.

AVAINTEKIJÄT: Rehevyys, tervalepikko, puronvarren rehevyys, lehdot. Korven kaatuneet puut, vanhat puut.

PESIMÄLINNUSTO: Erittäin runsas lehtimetsän peruslajisto, lisäksi leppälintu, peukaloinen, sirittäjä, mustapääkerttu, satakieli, luhtakerttunen ja lehtokurppa, mahdollisesti pikkutikka. Täydennyskarttoitus 2003: lisäksi närhi.

TAPAHTUMAT

Pvm 26.06.2020

Tapahtumatyyppi Päivitys

Kuvaus Kohde siirretty tärkeiden linnustokohteiden luokkaan. Aikaisempi luokka oli arvokkaat linnustokohteet. Kyseessä vanhan lintuaineiston korvaaminen uudella.

[Kohteen lajihavainnot](#)

[Aineistokuvaus](#)

Helsingin kaupunki

Luontotietojärjestelmä

Helsinki

**Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus**

Työpajankatu 8
00580 Helsinki
PL 58212
00099 Helsingin kaupunki

www.hel.fi