

Helsinki

Kaavanumero 13004

Vuorovaikutusraportti

Jollas, Mainiementie 5, 7, 9 ja 11



Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

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

Vuorovaikutusraportti

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

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

Päiväty: 20.7.2026

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esilläolo: 24.2.2025–14.3.2025
Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (AKL/MRL 65 §, MRA 27 §):
20.7.2026–21.8.2026

Kannen kuva: Sakari Mentu, Helsingin asemakaavoituspalvelut.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman aineiston esilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman aineisto oli esillä 24.2.2025–14.3.2025.

OAS-aineistoa koskevat mielipiteet

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 törmäminen lasiin minimoidaan. Lisäksi kaava edellyttää, että tonttien valaistuksessa huomioidaan lepakoiden elinolosuhteiden säilyminen.

Vastineet OAS-aineistoa koskeviin mielipiteisiin

Vastineet mielipiteisiin on laadittu aihepiireittäin.

Lintujen elinolosuhteet

Mielipiteessä peräänkuulutettiin kolopesijälintujen pesäpaikkojen suojelua sekä uusien pesäpaikkojen osoittamista uudisrakennuksiin mahdollisesti jo poistuneiden tilalle. Lisäksi vaadittiin linnuille vaarallisten lasirakenteiden turvallisuuden parantamista sekä linnuille riittävän suojaisaa pensaskasvillisuutta.

Vastine

Lintujen pesintä rakennuksissa ei ole kaavallinen kysymys. Kaikilla lintulajeilla on luonnonsuojelulain mukaan pesimäaikainen rauhoitus, josta poikkeaminen on mahdollista vain asianosaisen viranomaisen myöntämällä luonnonsuojelulain 83 § mukaisella luvalla. Linnunpesien tuhoutumisen estäminen rakentamis- ja korjaustöissä on toiminnanharjoittajan vastuulla. Pesäkolojen mahdollinen lisääminen rakennuksiin on omistajan toimivaltaan kuuluva asia.

Asemakaavassa on määräys, jonka mukaan ikkunat ja muut lasiaiheet sekä valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että lintujen törmäminen lasiin minimoidaan.

Asemakaava edellyttää, että istutettavan puuston ja pensaiden tulee edustaa alueelle tyypillistä luonnonvaraista lajistoa tai huvila-aikakaudella käytettyjä puu- ja pensaslajeja. Lisäksi tonteilla tulee säilyttää olemassa puustoa ja istuttaa uusia puita.

Ulkotilojen valaistus

Mielipiteessä kritisoitiin lisääntyntä keinovalon käyttöä ulkotiloissa ja vaadittiin tilanteen korjaamista.

Vastine

Asemakaavassa on määräys, jonka mukaan tonttien valaistuksessa tulee ottaa huomioon lepakoiden elinolosuhteiden säilyminen.

Viranomaisten ja asiantuntijoiden kannanotot OAS-aineistosta

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 täyttöä 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 OAS-aineistoa koskeviin viranomaisten ja asiantuntijoiden kannanottoihin

Vastineet kannanottoihin on laadittu aihepiireittäin.

Kulttuuriperintö

Kaupunginmuseon kannanoton mukaan kaavamuutoksessa on otettava huomioon nykyisen kaavan AO/s määräys, jonka mukaan mm. rakennukset, pihat jne. on sovittava tontin ja sen ympäristön maastoon louhintaa ja täyttöä välttämällä. Kaava-aineistoon tulisi liittää selvitys niiden uudisrakennusten rakennuspaikkojen rakennettavuudesta, jotka poikkeavat nykyisestä asemakaavasta. Lisäksi sr-3-suojelumääräys tulisi päivittää muotoon *"Paikallishistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Rakennuksen keskeiset alkuperäiset ominaispiirteet tulee säilyttää ja niiden tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Rakennuksen ulkoasun korjaus-, muutos- ja lisärakentamistyöt ja rakennusosien uusiminen on toteutettava rakennuksen alkuperäisiin ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla tavalla."*

Kaupunginmuseon mukaan alueella ei ole arkeologista potentiaalia manneralueen osalta.

Museoviraston mukaan kaavahankkeessa ole tarvetta vedenalaisen kulttuuriperinnön selvittämiseksi. Vesialuetta on kaavassa vain suppeasti eikä suunnitteilla ole isompaa vesirakennushanketta.

Vastine

Tontit on asemakaavassa merkitty AO/s-korttelialueeksi, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, paikallishistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas. Tontit sijaitsevat maaperäkartan mukaan kallioisella alueella ja uudisrakennukset voidaan alustavan arvion mukaan perustaa murskearinalla kallion varaan. Uusista asuinrakennusten rakennuspaikoista yksi sijoittuu rinteeseen. Kaavassa on määräys, jonka mukaan louhinnan ja täyttöjen määrä tulee minimoida ja huomioida maastonmuodot ja avokalliot. Erillistä selvitystä uudisrakennusten rakennuspaikkojen rakennettavuudesta ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi.

OAS-vaiheen jälkeen on arvioitu uudelleen voimassa olevan asemakaavan sr-3-merkityn piharakennuksen (ns. Lilla Villan) suojelutarve ja todettu, ettei rakennusta ole tarkoituksenmukaista suojella enää jatkossa sen vähäisen alkupe-
räisyyden vuoksi. Kaavaratkaisussa sr-3-suojelumääräys koskeekin vain Villa Majniemeen liittyvää huvimajaa. Sr-3-määräys on asemakaavassa ajantasaisesti muotoon *"Kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus, jonka ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennusta ei saa purkaa"*.

Vesihuolto

HSY toteaa, että asemakaavan muutos edellyttää yleisen vesihuollon lisärakentamista eikä johtosiirtoja. Tonttijaon yhteydessä kiinteistöjen on sovittava keskenään yksityisten johtojen sijoituksesta ja mahdollisista rasitteista. HSY ei vastaa yksityisten kiinteistöjen vesihuoltojärjestelyistä.

Vastine

Asemakaava mahdollistaa kiinteistöjen keskinäiset vesihuoltojärjestelyt.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (AKL/MRL 65 §, MRA 27 §):
20.7.2026–21.8.2026

Helsinki

**Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus**

Työpajankatu 8
00580 Helsinki
PL 58212
00099 Helsingin kaupunki

www.hel.fi