

Vuorovaikutusraportti

Jollaksen kartano (Jollaksentie 54) asemakaavan muutos

Päiväty 10.2.2021, täydennetty 18.5.2021

Diaarinumero HEL 2020-000617

Hankenumero 4387_4

Asemakaavakartta nro 12686



Kuva 1. Jollaksen kartano Jollaksentieltä katsottuna.

Vuorovaikutusraportin sisältö

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin. Vuorovaikutusraporttia täydennetään kaavaprosessin edetessä.

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

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2020 kaupungin aloitteesta
- suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa



OAS

- OAS ja muuta aineistoa oli nähtävillä 2.3. – 20.4.2020
- nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin Uutisissa
- oli mahdollisuus esittää mielipiteitä



Ehdotus

- kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 10.2. – 11.3.2021
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitettiin verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset
- oli mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydettiin lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään lautakunnalle toukokuussa 2021
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Hyväksyminen

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

Yhteenvetot esitetyistä huomautuksista ja vastineet niihin

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 2.3.– 20.4.2020

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen nykytilan arviointiin maisema-analyysillä sekä Santahaminan ampumatoiminnan melualueeseen. HSY:llä ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Museovirasto ilmoitti kaupunginmuseon antavan asiasta lausunnon.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavaratkaisun ja viitesuunnitelman pohjaksi on laadittu ympäristöhistoriallinen selvitys.

Kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

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

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Maisema-analyysi

Kaupunginmuseo toteaa, että mikäli uudisrakentamista lisätään idea-luonnoksessa esitetystä, tulee alueen nykytila arvioida maisema-analyysin avulla. Analyysiin tulee sisältyä kartta-aineistoon pohjautuva maisemahistoriallinen tarkastelu. Analyysi auttaa hahmottamaan kulttuurimaiseman muutosprosessin pääpiirteet luoden pohjan uusien mahdollisten rakennuspaikkojen ja rakenteiden suunnittelulle sekä antaen kulttuuriympäristön ja maiseman reunaehdot uusien rakennusten mittakaavalle.

Vastine

Kaavaehdotuksen pohjaksi on laadittu ympäristöhistoriallinen selvitys (Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy, 30.11.2020), joka on kaava-selostuksen liitteenä. Kaupunginmuseo on osallistunut ympäristöhistoriallisen selvitystyön ohjaukseen. Kaavaratkaisu uusine rakennuspaikkoinen perustuu selvityksen tuloksiin.

Santahaminan ampumatoiminnan melualue

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

Vastine

Puolustusvoimat viittaa kannanotossaan Santahaminan ampumatoiminnan melualueeseen ja siihen, ettei melualueelle tule osoittaa melulle herkkiä toimintoja. Melualueen raja on esitetty Jollaksen suunnitteluperiaatteissa (kaupunkiympäristölautakunta 11.6.2019), melualueen raja kulkee kaava-alueella Jollaksentien eteläpuolella. Kaava-alueella melualueella sijaitsee Jollebo-niminen rakennus, joka on kaavaratkaisussa osoitettu liike-, toimisto-, työ-, ja palvelutoiminnalle. Varsinainen kartanoympäristö ja uudet rakennuspaikat sijaitsevat melualueen ulkopuolella.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat:

- käyttötarkoituksimerkintöihin
- nykyisiin rakennuksiin
- uudisrakentamiseen
- muotopuutarhan palauttamiseen
- luontoarvoihin
- kartanoalueen kehittämisideoihin
- tietoverkkoihin
- kaavaprosessiin

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että

- uudisrakentamisen paikat perustuvat ympäristöhistorialliseen selvitykseen
- niittyjen monimuotoisuus, säilyminen ja hoito on huomioitu kaavaratkaisussa.
- muotopuutarhan palauttamisen rajausta on tarkistettu ympäristöhistoriallisessa selvityksessä

Kirjallisia mielipiteitä saapui 11 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Käyttötarkoituksimerkinnät

Alueen kaavoittamista viheralueeksi nykyisen yleisten rakennusten korttelialuumerkinnän sijaan pidetään kannatettavana. Alueen luontoarvojen takia suunniteltua puistoaluemerkintää (VP) soveltuvampana pidetään lähivirkistysaluemerkintää (VL) täydennettynä soveltuvien osien

niitty- tai taajamametsäisäyksillä. Erityisesti niityt tulisi merkitä luomerkinnällä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiksi alueiksi, myös silloin, jos käytetään puistoaluemerkintää. Alueelle osoitettavassa liiketoiminnassa tulee huomioida ympäröivien alueiden luontoarvot.

Vastine

Jollaksen kartanon pihapiiri puutarhoineen, talouspihoineen ja saunarantoinen muodostaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön arvojen säilyminen taataan jatkuvalla hoidolla. VP/s-merkintä tukee parhaiten alueen säilymistä puistomaisena kartanoympäristönä. Merkintä kertoo, että puisto on kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti, kulttuurihistoriallisesti tai puistohistoriallisesti tärkeä, ja että puistossa on luontoarvoja.

Pihapiirin luontoarvoja ovat arvokkaat, harvinaistuvasta kulttuurivaikutuksesta syntyneet monimuotoiset niityt. Nämä arvoniityt on otettu huomioon kaavaratkaisussa. Kartanon pihapiirille tehdään hoito- ja kehittämisuunnitelma, jossa arvoniittyjen hoito suunnitellaan. Alueelle on suunniteltu virkistystoimintaa palvelevaa yritystoimintaa, joka ei ole ristiriidassa luontoarvojen säilymisen kanssa. Aktiivisella hoidolla voidaan niittyjen lajisto säilyttää ja jopa monipuolistaa lajistoa.

Nykyiset rakennukset

Kartanorakennus tulee osoittaa yleishyödylliseen ja kulttuuriseen käyttöön.

Puutarhurin talo tulee säilyttää ja kunnostaa. Rakennuksen todetaan olevan rankarunkoinen, kaupunginmuseon tietoja rakennuksen osalta pidetään virheellisenä.

Matosaarentien varrella sijaitsevan torpan nimi on Jollebo, ei Jolleby. Jollebon torpan säilyttäminen pihapiireineen kulttuuri- ja taidekäytössä sekä kulttuurihistoriallisena kohteena on turvattava.

Vastine

Kartanorakennus ja Jollebo on kaavaratkaisussa osoitettu suojeltaviksi rakennuksiksi sr-2-merkinnällä. Jollebon pihapiirialue on osoitettu pipmerkinnällä. Kartanorakennukseen ja Jolleboon saa sijoittaa liike-, toimisto-, työ- ja palvelutoimintoja. Puutarhurin asunto on kesällä 2020 laaditussa kuntokatselmuksessa osoittautunut rankarakenteiseksi ja niin huonokuntoiseksi, ettei sen suojeleminen asemakaavalla ole perusteltua. Korjaustyön ja rakennusosien uusimisen laajuuden takia alkuperäisestä rakennuksesta ei ole paljoa säilytettävissä. Rakennuksen saa kunnostaa tai sen paikalle saa rakentaa uudisrakennuksen, jonka tulee sopia mittakaavaltaan ja rakennustyyliiltään kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaseen kartanoympäristöön.

Jollebon kirjoitusvirhe on korjattu kaavaehdotus-asiakirjoihin.

Uudisrakentaminen

Mielipiteissä esitetään, että idealuonnoksessa esitetty uudisrakentamisen ei sovi kartanon maisema- ja luontokokonaisuuteen ja siitä tulisi luopua. Uudisrakentamisen katsotaan olevan ristiriidassa alueen virkistysaluekehittämisen kanssa sekä kulttuurihistoriallisen ympäristön kanssa.

Uudisrakennusten tulkitaan erottuvan huomiota herättävästi ympäristöstään niin korkeudeltaan kuin modernilta ilmeeltään, minkä todetaan pilaavan maiseman, sillä rakennukset erottuisivat alempana kulkevalle rantareitille. Käyttötarkoitus ei käy idealuonnoksesta ilmi. Jos käyttötarkoitus tulisi olemaan asuminen, jäisivät hyödyt rakentamisen pienimuotoisuuden vuoksi ympäristölle ja alueen viihtyvyydelle aiheutuiva haittoja vähäisemmäksi. Jos suunnitteilla on liiketoimintaan soveltuvia tiloja, tulisi ensin tutkia, kuinka olemassa olevia rakennuksia voitaisiin hyödyntää. Uudisrakentamisen pelätään vievän alaa parkkipaikalta ja piknikpaikkana toimineelta avokalliolta ja siten heikentävän navetassa toimivan pizzerian liiketoimintaedellytyksiä. Rakennustöistä seuraisi mittavia louhintatöitä. Kaivuutöiden todetaan aiheuttavan merkittävää haittaa etenkin suurille puille.

Toisaalta pienimuotoista täydennysrakentamista myös kannatetaan. Täydennysrakentaminen esitetään toteuttavaksi siten, että vahvistetaan historiallista miljöötä poimimalla uudisrakentamiseen piirteitä Jollaksen kartanosta kuten mansardikatot, aukotus ja värimaailma. Toisaalta vanhan arkkitehtuurin jäljittelyä pidetään päälle liimattuna.

Vastine

Kaavaratkaisun pohjaksi on laadittu ympäristöhistoriallinen selvitys, jossa on esitetty kartanoalueen historiallinen kehitys. Selvitys on kaavaselostuksen liitteenä. Selvityksen perusteella kaavaratkaisussa on osoitettu pienimuotoisesti uudisrakentamista paikoille, joilla on jo aiemmin sijainnut rakentamista: Jollaksentien varrella on sijainnut niin kutsuttu tallimestarin talo sekä muotopuutarhan reunalla kivimuurin lähistössä on sijainnut talousrakennuksia. Uudisrakennuksiin saa sijoittaa virkistysalueelle sopivaa liike-, toimisto-, työ- ja palvelutoimintaa, mutta ei asumista. Kaavamääräyksillä on edellytetty, että uudisrakentamisen tulee sopia mittakaavaltaan ja rakennustyyliltään kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaseen kartanoympäristöön. Myös uudisrakennusten vesikattojen ylimmän kohdan korkeudesta on annettu määräyksiä.

Muotopuutarhan palauttaminen

Koko kartanoalue on suunniteltava kaikkien luonto- ja virkistyskohteeksi. Jotta muotopuutarha voidaan palauttaa, olisi siihen osoitettava kaupungin määrärahoja. Muotopuutarhan palauttamissuunnitelma saa mielipiteissä sekä kannatusta että vastustusta. Muotopuutarhan palaut-

tamisen katsotaan tuhoavan ison osan arvokkaasta niitystä. Mielipiteissä esitetään luonnon monimuotoisuuden vaalimisen runsaslajista niittyä ylläpitämällä olevan tärkeämpää kuin rakennetun puutarhan toteuttamisen kaupunkiympäristössä. Niityt vaatisivat myös muotopuutarhaa vähemmän kaupungin ylläpitoresursseja. Niityt tarjoavat myös virkistysarvoa kuten verrattain puhtaita ja saasteettomia villiyrttejä, yhtä hyvää villiyrttipaikkaa ei Helsingistä löydy. Vaihtoehtona muotopuutarhan palauttamiselle esitetään Paul Olssonin muotopuutarhasuunnitelmien esittelyä alueelle pystytettävällä infotaululla. Virkistyskäytön toimivuuden lisäämiseksi niityillä voisi kulkea muutama selkeä kapea polku.

Vastine

Asemakaavaehdotuksessa muotopuutarhan rajausta on tarkennettu ympäristöhistoriallisen selvityksen perusteella. Asemakaava mahdollistaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kartanoympäristön kartanon päärakennuksen edustan ja rannan puoleisen pihan aikanaan toteutetun muotopuutarhan palauttamisen ja päärakennuksen terassien säilymisen. Ennen muotopuutarhan palauttamista tutkitaan polkuverkoston tarkka sijainti arkeologisella tutkimuksella. Toteutuakseen muotopuutarha tarvitsee rahoituksen sekä tutkimuksiin, palauttamiseen että jatkuvaan hoitoon. Muotopuutarha on suhteellisen pieni osa pihapiiriä, ja sen palauttaminen nostaa alueen kulttuurihistoriallista arvoa. Muotopuutarhan istutuksissa edellytetään suosittavan monimuotoisuutta lisäävää niittykasvillisuutta ja luonnonperennoja. Suurin osa pihapiiristä säilyy edelleen niittynä.

Luontoarvot

Arvoniittyjen muuttamiseen muotopuutarhaksi, kaupunkiviljelyalueeksi ja omenantarhan laajentamiseen niittyä heikentäen suhtaudutaan kielteisesti. Myöskin rantametsän muuttamiseen muotopuutarhaksi suhtaudutaan kielteisesti.

Hanke- ja lähialueen moninaiset luontoarvot on huomioitava jatkotyössä. Kartanoalueen niitty- ja metsäalueet muodostavat ehjän kokonaisuuden ja hankealueella on selkeä rooli Laajasalon ekologisessa verkostossa. Kartanon etelä- ja länsipuoliset avoimet alueet on todettu kaupungin suunnitelmassa kuuluvaksi arvoniittyjen hoitoluokkaan B5, mutta arvoniityiksi ei ole osoitettu kaikkia alueen luontoarvoja omaavia niittymäisiä alueita. Arvoniittyjen kasvit ja hyönteiset tulee kartoittaa kaavahankkeen aloituksen yhteydessä sekä selvittää kaava-alueen eri niittytyypit, mikä tulee huomioida mm. niittyjen hoidossa. Esille tuodaan, että lehmuskujan länsi- ja itäpuolen niityt eroavat kasvuolosuhteiltaan ja siten myös lajistoltaan toisistaan. Muotopuutarhan palauttaminen on ristiriidassa kaupungin omien ohjeistuksien kanssa arvoniityistä (Kaupunkitilaohje 2019). Alueen arvoniityt tukialueineen tulee säilyttää ja mielellään jopa laajentaa niittyjen määrää. Kaava-alueen länsiosassa avokallion yhteydessä sijaitseva kallioketo tulee kartoittaa ja säilyttää. Myös puutarhurin asunnon, pajarakennuksen sekä Jolleborakennuksen pihapiirien luontoarvot tulee kartoittaa.

Kaava-alueen kaakkoisosa lukeutuu metsäverkostoselvityksessä arvokkaaksi todettuun metsäkokonaisuuteen, jolla on myös merkittäviä METSO-arvoja. Kaava-alueen Saunalahden rakentamattomat rantametsät tulee kartoittaa. Suunnittelussa tulee pidättäytyä metsäalueiden metsänhoitopainetta lisäävistä kehittämisideoista. Saunalahdelle ei tule avata näkymiä rantametsän luontoarvojen vuoksi, joiden heikentymisestä ollaan huolissaan (mm. lepakot). Lahdenpohjan metsikön lakisääteinen suojelu olisi perusteltua.

Hankealueen arvokkaat niityt, kaakkoisosan metsänreuna sekä Saunalahden länsirannan metsät on perusteltua osoittaa kaavassa vähintäänkin luo-alueena. Kaakkoisosan metsäalueen asiallisen kaavoittamisen kannalta kaava-aluetta olisi perusteltua laajentaa.

Vastine

Jollaksen kartanon pihapiiriin kuuluvat niityt ovat syntyneet kulttuurivaihtuksesta. Näiden kulttuuribiotooppien syntyyn vaikuttaneita maankäytön vaiheita on kuvattu ympäristöhistoriallisessa selvityksessä, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Alueet ovat aiemminkin olleet pihapiirin metsää, laidunta, peltoja tai puutarhoja. Niiden lajisto on valikoitunut viljelyn ja karjankasvatuksen vaikutuksesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä olleessa idealuonnoksessa muotopuutarhan sijainti oli suuntaa antava. Rajausta on tarkennettu kaavaehdotuksen viitesuunnitelmaan ympäristöhistoriallisen selvityksen perusteella. Muotopuutarha on kaavassa esitetty palautettavaksi vain aikoinaan toteutuneessa laajuudessaan. Muotopuutarha sijaitsee kartanon päärakennuksen edustalla ja sen rannanpuoleisella pihalla. Muotopuutarha on suhteellisen pieniosa pihapiiriä, ja sen palauttaminen nostaa alueen kulttuurihistoriallista arvoa. Muotopuutarhan istutuksissa edellytetään suosittavan monimuotoisuutta lisäävää niittykasvillisuuden lajeja ja luonnonperennoja. Omenatarhan aluskasvillisuus voi olla matalakasvuista niittykasvillisuutta. Suurin osa pihapiiristä säilyy edelleen niittynä, erityisesti puiston länsiosassa ja kallioilla.

Arvokkaihin metsäalueisiin ei kohdisteta rakentamista vaan ne säilyvät. Rantametsää ei kaavaehdotuksessa ole esitetty osaksi muotopuutarhaa. Kaavaratkaisussa puutarhurin talon eteläpuolella sijaitsevaan metsikköön on sijoitettu uusi pysäköintialue siten, että metsikön vanhin puusto säilyy. Metsäalueiden puustoon ei kohdistu muita hoito- tai uudistamistarpeita.

Kaava-alueella on kesällä 2020 tehty lepakkoselvitys, jossa on selvitetty lepakoiden siirtymäreitit ja levähdyspaikat. Kaavaratkaisussa lepakoiden elinympäristöjen säilyminen rakennuksissa ja viheralueen tilarakenteessa on huomioitu kaavamerkinnöin. Alueella esiintyvien lepakoiden kannalta tärkeät elinympäristöt, kartanopuiston rantametsiköt ja rehevän lahdenpoukaman rantakasvillisuus säilyvät. Lepakoiden elinolot tullaan huomioimaan myös alueen hoito- ja kehittämissuunnitelman laatimisessa.

Kaava-ratkaisussa alueet, jotka sisältävät erityisiä luontoarvoja, on kaavaratkaisussa merkitty VP/s (kartanopuisto) tai VL/s (rantametsä) alueeksi. Lisäksi on annettu kaavamääräys, että kyseisiä alueita tulee hoitaa siten, että niiden luontoarvot säilyvät. Rantavyöhyke on pidettävä puustoisena, mutta kapeiden näkymäsektorien avaaminen on sallittua. Kapeat näkymäsektorit eivät heikennä lepakoiden elinoloja.

Kartanon pihapiirille ja sitä ympäröiville metsäisille alueille tehdään hoito- ja kehittämissuunnitelma, jossa puuston ja niittyjen hoito suunnitellaan. Tätä varten tehdään arvokkaasta puustosta, niittykasvillisuudesta, puutarhakasvillisuudesta ja muusta kasvillisuudesta inventointi.

Asukkaiden idealuonnos

Kaavamuutosalueessa nähdään paljon potentiaalia yhteisöllisten tapahtumien järjestämisessä ja kartanoalueen kehittämistä virkistysalueena pidetään positiivisena asiana. Alueen läheisyydessä sijaitsee paljon erilaisia toimijoita, jotka voisivat hyötyä kaava-alueen kehittämisestä ja olisivat kiinnostuneita olemaan mukana alueen toiminnassa.

Alueen asukkaat ovat laatineet idealuonnoksen kartanoalueen kehittämisestä:

- Nykyisenkaltainen kartanon vuokraustoiminta on hyväksi kartanoalueelle. Kartanossa voisi lisäksi järjestää avoimia tutustumiskierroksia.
- Muotopuutarhan toteuttaminen Olssonin suunnitelmien mukaisesti on hyvä idea. Kasvillisuutta määriteltäessä tulisi ottaa huomioon pölyttäjät ja muut hyönteiset.
- Kartanoalueelle voisi osoittaa yhteisöllistä kaupunkiviljelyä, jota esitetään rinteeseen lehmuskujan itäpuolelle. Alueella on jo aiemmin ollut vihannes- ja palstaviljelyä. Alueelta varattaisiin tilaa myös kasvikompostin tekemistä varten.
- Lehmuskujan länsipuolelle esitetään lähes luonnontilaista pölyttäjien niittyä
- Puutarhurin talon käyttötarkoitusta esitetään kehitettäväksi esimerkiksi puutarhamyymälänä, koulutus- tai kokoontumistilana.
- Puutarhurin talon eteläpuolista metsäalue esitetään säilytettäväksi. Kiviaidan läheisyyteen esitetään mehiläistarhaa. Leipotupa ry on kiinnostunut kehittämään kartanoalueelle pölyttämöä, joka mm. jakaisi tietoa siitä, miten mehiläisiä ja muita tärkeitä hyönteisiä voi tukea kaupungissa ja taajamissa.
- Paja-rakennuksen tilojen käyttöä voitaisiin suositun pizzerian lisäksi tehostaa esim. avaamalla pajatiloja tai verstaas yleiseen ohjattuun käyttöön. Myös kivimakasiini tulisi avata yleisölle.
- Kivimakasiinin ympäristö toimii piknikalueena. Pizzeria houkuttelee alueelle kasvavassa määrin ihmisiä, riittävästä saniteettitiloista, autojen pysäköintipaikoista ja jätteiden lajittelusta tulisi huolehtia.

- Pysäköintialue tulisi sijoittaa muualle kuin puutarhurin talon, navetan ja kivimakasiini väliselle alueelle, joka voisi pääasiallisesti olla jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden sekä tapahtumakäytössä.
- Jollebota esitetään kesäkahvilaksi tai kioskiksi, siihen liittyvää rantaa- aluetta voitaisiin hyödyntää nykyistä paremmin esimerkiksi vuokraamalla vesiliikuntavälineitä.



Kuva 2. Asukkaiden idealuonnos kaava-alueen kehittämisestä.

Vastine

Olemassa oleviin rakennuksiin ja uudisrakennuksiin saa sijoittaa kartanoalueelle sopivaa liike-, toimisto-, työ- ja palvelutoimintaa, mutta ei asumista. Kaavaratkaisussa puutarhurin talon eteläpuolella sijaitsevaan metsikköön on sijoitettu uusi pysäköintialue siten, että metsikön vanhin puusto säilyy.

Muotopuutarhan istutuksissa edellytetään suosittavan monimuotoisuutta lisäävää niittykasvilajeja ja perennoja. Suurin osa pihapiiristä säilyy niittynä. Myös lehmuskujan länsi puoli säilyy niittynä.

Arvoniityt on otettu huomioon kaavaratkaisussa. Kartanon pihapiirille tehdään hoito- ja kehittämissuunnitelma, jossa arvoniityjen hoito suunnitellaan. Kaavaratkaisun viitesuunnitelmassa alueelle esitetään kumpu-panuusviljelyä. Alueella on varattu tilaa myös kasvihuoneelle ja viljelytoimintojen palvelu- ja huoltorakennukselle. Mehiläistarhan sijoittamista alueelle on mahdollista tutkia jatkosuunnittelussa.

Tietoverkot

Telia Finland Oyj ilmoittaa, että kaava-alueella ei ole verkkoa. Jollaksentien varressa sijaitsee putkireitti.

Vastine

Tietoliikenneverkko on liitettävissä kaava-alueen rakennuksille Jollaksentieltä. Toteutustapa määritellään tarkemmin jatkosuunnitteluvaiheessa.

Kaavaprosessi

Mielipiteessä esitetään kaavaluonnoksen asettamista nähtäville ennen kaavaehdotusta, sillä kaavaprosessin katsotaan vaarantavan arvoniityjen säilyttämisen.

Vastine

Kaavahankkeen koko huomioon ottaen erillistä kaavaluonnoksen laatimista ei ole katsottu tässä hankkeessa tarkoituksenmukaiseksi.

Yhteenveto asukastilaisuudesta 24.8.2020

Elokuussa 2020 järjestettiin tapaaminen kartanoalueen nykyisten vuokralaisten ja alueella toimivien yrittäjien kanssa. Tapaamiseen osallistui kaupungin asemakaavoituksen, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelun, tilapalveluiden ja yrityspalveluiden edustajat sekä noin kymmenen kartanoalueen vuokralaista / yrittäjää. Tapaamisessa esiteltiin alustavaa suunnitelmaluonnosta kartanoalueen kehittämiseksi ja käytiin keskustelua sen sisällöstä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 10.2. – 11.3.2021

Muistutukset ja kirje

Kaavaehdotuksesta tehtiin 4 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 1 kirje.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat suojelumerkintöihin, luontoarvoihin (erityisesti niittyjen osalta), alueen virkistyskäyttöön sekä kaavaprosessiin.

Myös kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat luontoarvoihin (erityisesti niittyjen osalta), alueen virkistyskäyttöön sekä kaavaprosessiin.

Vastineet aihepiireittäin

Jollebo

Muistutuksessa kysytään, miksi rakennuksen suojelumerkintä on sr-3, eikä sr-2 tai sr-1. Lisäksi esitetään, että Jollebon pihapiiri tulisi avata kaikille. Rakennuksen epäillään olevan vanhan kalastajantorppa ja rakennukseen pihapiireineen esitetään museotoimintaa.

Vastine

Jollebon suojelumerkintä sr-3 perustuu Helsingin kaupunginmuseon tekemään inventointiin (2008). Inventoinnissa Jollebo-rakennuksella on arvioitu olevan paikallishistoriallisia arvoja. Voimassa olevassa asemakaavassa kartanorakennuksella, navetta / paja-rakennuksella sekä kivimakasiini-rakennuksella on sr-2-merkintä. Kaavaratkaisussa merkintä on säilytetty, näillä rakennuksilla on kaupunginmuseon inventoinnin mukaan merkittäviä paikallishistoriallisia arvoja, niiden arkkitehtuuri on harkittua ja viimeistelyä sekä rakennukset ovat säilyneet osin tai hyvin alkuperäisessä asussaan tai tehdyt muutokset on onnistuneesti sopeutettu olemassa olevaan rakennukseen. Sr-1 merkintää ei ole kaava-alueella yhdelläkään rakennuksella. Sr-3 merkinnän mukaan rakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet on säilytettävä.

Jollebo-rakennukselle on osoitettu li-merkinnällä liike-, toimisto-, työ- ja palvelutilan rakennusala, joka mahdollistaa myös museotoiminnan rakennukseen. Museotoiminta edellyttäisi, että toiminnalle löytyisi operattori ja rahoittaja. Kaupungin tavoitteena on luopua rakennuksista, joille sillä itsellään ei ole käyttöä.

Niityt

Muistutuksissa tuodaan esiin, että kaavaehdotuksessa ei ole huomioitu niittyalueiden vaihtelevia pienialaisia niittytyyppejä. Kaavaratkaisun katsotaan syrjäyttävän suurimman osan arvoniityistä sekä vaarantavan ja tuhoavan olemassa olevan arvoniityn monimuotoisuutta kulttuurihistoriallisen arvon palauttamisen kustannuksella.

Lisäksi kaavaratkaisun rakennusten toimintoinen katsotaan todennäköisesti heikentävän jäljelle jäävän niittyalueen virkistyksellistä arvoa. Uusien rakennusten perustelua sillä, että niitä on ollut aikaisemmin alueella, pidetään riittämättömänä, sillä tiivistyvässä Helsingissä on pian pulaa viheralueista, ei rakennuksista. Lisäksi kritisoidaan pienen kulttuurihistoriallisen palasen rekonstruoitumista olemassa olevan monimuotoisen ekosysteemin kustannuksella aikana, jolloin luonnon monimuotoisuus hupenee kiihtyvää tahtia. Niityn huomautetaan vaativan hoitoa ja siten myös rahallista panosta huomattavasti vähemmän kuin muotopuutarhan toteuttamisen ja ylläpidon. Muistutusten mukaan kaavaehdotuksessa arvonniityn alueelle esitetyistä muotopuutarhasta ja liiketilavarauksista tulee luopua ja sen sijaan säilyttää alue kokonaan niitynä merkittävien luonto- ja virkistysarvojen vuoksi. Muotopuutarhan istutusten toteuttamisen niittykasvillisuudella ei katsota korvaavan menetettyä niittyä. Kapeiden polkujen toteuttaminen niitylle olisi sen sijaan mahdollista.

Muistuttajien mukaan niittyjen parhaimmisto sijaitsee lehmuskujan itäpuolella ylärinteessä sekä kujan ja kartanon länsipuolella, samat niityt ovat nousseet myös alueella tehdyissä kimalaiskartoituksissa. Myös lehmuskujaa on hyönteisten vuoksi vaalittava, eikä lehmuskujaa tulisi uusia kerrallaan vaan tarvittaessa täyttää aukkoja. Muistuttajien mukaan niityt kasveineen ja hyönteisineen tulee kartoittaa ja kaavaratkaisua kehittää sen perusteella. Niittyalueita esitetään huomioitavaksi kaavamerkinnällä, esimerkiksi luo-merkintää.

Vastine

Käyttötarkoituksen muutos tontista yleiseksi puistoksi kasvattaa kävijämääriä merkittävästi. Arvokkaiden niittyjen suojeleminen vaatii oleskelualueita ja selkeää kulunohjausta puistokäytävälle. Erityisesti kuiva keto ei kestä kulutuksen aiheuttamaa eroosiota. Tähän on varauduttu sovittamalla kaavaratkaisussa yhteen luontoarvot ja kulttuurihistorialliset arvot huomioiden ohjeellinen polkuverkosto sekä oleskelun mahdollistavan pienimuotoisen muotopuutarhan palauttaminen.

Virkistyspalvelut sijoittuvat pääasiassa kartanon olemassa oleviin rakennuksiin. Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa Jollaksentien varteen yhden uudisrakennuksen (niin kutsuttu Tallimestarin talo) sekä vuokramökkitoimintaa, viisi ”puutarhamajaa”. Ajatuksena on, että mökit toteutetaan ns. offgrid-mökkeinä, jolloin mökkejä ei liitetä kunnallistekniseen verkostoon eivätkä ne vaadi suuria maatöitä. Rakennukset vievät jonkin verran niitynpinta-alaa, mutta mahdollistavat uudenlaisen virkistystoiminnan toteuttamisen.

Kaavaratkaisun ja viitesuunnitelman pohjaksi on laadittu ympäristöhistoriallinen selvitys, jossa on esitetty avoimien laidunten, peltojen ja niittyjen kehitys Jollaksen kartanon alueella. Kulttuurihistorian ja luonnon-suojelun arvot eivät Jollaksen kartanon puistossa sulje toisiaan pois. Niittyjen ja kulttuurihistorian suojeleminen on asemakaavassa sovitettu yh-

teen. Alueen niittykasvillisuus on valikoitunut maanviljelykulttuurin vaikutuksesta. Laiduntaminen, tallaaminen ja niittäminen ovat muokanneet lajistoa satojen vuosien ajan. Tämän kaltaiset pienimuotoiset maanviljelyn ja karjankasvatuksen luomat kulttuuribiotoopit ovat uhanalaisia.

Kaavaratkaisu mahdollistaa riittävän polkuverkoston toteuttamisen, millä ohjataan kävijöiden kulkua maaston kulumisen estämiseksi. Polkuverkoston sijainti ja mitat ovat asemakaavassa ohjeelliset, ja ne tarkentuvat myöhemmin tehtävässä toteutussuunnittelussa. Poikkeuksena tästä on kartanon päärakennuksen edustan oleskelualueen historiallisen muotopuutarhan käytävien kaavamerkintä, jolla olemassa olleet käytävät kaivetaan esiin arkeologisen tutkimuksen yhteydessä ja palautetaan löydösten perusteella. Maaston kulumisen estämiseksi toteutettavat oleskelualueet voidaan keskittää tähän puiston osaan. Alueella ei ole osoitettu muita yleisiä oleskelualueita.

Niittyalueet on huomioitu kaavaratkaisun käyttötarkoituksmerkinnässä ja yleisissä määräyksissä. MA-alueen ja VP/s-alueen rajaa on tarkistettu siten, että lehmuskujanteen vieressä sijaitseva arvokas niittyalue jää VP/s-alueelle. Muutoksen myötä kukkaniittyä koskee mm. kaavamääräys, jonka mukaan VP/s-alueella sijaitsevaa arvoniittyä tulee hoitaa siten, että sen luontoarvot säilyvät.

Niittyalueiden luontoarvot on huomioitu kaavaratkaisun VP/s-merkinnässä sekä pihoja ja ulkoalueita koskeissa yleismääräyksissä. Yleisissä määräyksissä edellytetään, että VP/s- ja VL/s-alueita tulee hoitaa siten, että mm. luontoarvot säilyvät. Myös VP/s-alueella sijaitseva arvoniitty ja sen hoitovelvoite on erikseen mainittu yleisissä määräyksissä sekä edellytetty muotopuutarhassa käytettävän niittyjen monimuotoisuutta lisääviä luonnonkasveja ja -perennoja.

Jatkossa puiston kasvillisuus kartoitetaan lähtötiedoksi hoito- ja kehittämisuunnitelman laatimista varten. Hoito- ja kehittämisuunnitelmassa ohjeistetaan niittyjen suojelu, hoito ja kulttuuribiotooppien lajiston monipuolistumista tukevat toimet. Jollaksen kartanon niittyjen hoito on viime vuosina ollut satunnaista. Puistoksi muuttuvat niityt tulevat jatkuvan hoidon piiriin, mikä turvaa arvoniittyjen säilymistä laaja-alaisina, avoimina ja monilajisina. Vesakoituneita niittyalueita palautetaan hoidon avulla. Aktiivisella, oikein suunnitellulla hoidolla on mahdollista tukea niittyjen kehittymistä entistä monilajisimmiksi.

MA-alue

MA-merkityn alueen ja koko kaava-alueen arvokkain kukkaniitty sijaitsee pitkänä kaistaleena lehmuskujanteen vieressä ja on säästettävä, jos MA-alueelle kaavaillaan viljelyä. Mahdollinen viljelyalue tulisi toteuttaa niittyjä vaalien rinteiden keski- ja alaosiin. Sinänsä kaupunkiviljelyn aktivoiminen on kannatettavaa, kunhan luontoarvot huomioidaan. Myös omenatarhan pohjana niittyluontotyppi kannattaa säilyttää.

MA-alueen huoltorakennukselle vievä ajoyhteys käsittää runsaasti kimalaisia houkuttelevaa niittykasvillisuutta, ajoyhteyden ja pysäköintialueen rakentamista huoltorakennuksineen on syytä harkita. Ne myös heikentäisivät maiseman arvoa merkittävästi, ja niille kannattaa etsiä toinen sijainti esimerkiksi Jollaksentien toiselta puolelta ns. opiston tontilta. Kaakkoiskulman merkitseminen istutettavaksi alueeksi ei riitä sen suojeluun, alue tulisi merkitä luo-merkinnällä suojelun vuoksi.

MA-alueen hoidossa on huomioitava alueella jo nyt runsaasti esiintyvät vieraslajit. Alueen niittyrinne on lisäksi erittäin suosittu pulkkamäki, mikä tulee huomioida kaavassa. Rinteen poikki kulkeva olemassa oleva polku tulee merkitä kaavakarttaan.

Vastine

MA-alueen ja VP/s-alueen rajaa on tarkistettu siten, että lehmuskujan-teen vieressä sijaitseva kukkaniittyalue jää VP/s-alueelle. Muutoksen myötä kukkaniittyä koskee mm. kaavamääräys, jonka mukaan VP/s-alueella sijaitsevaa arvoniittyä tulee hoitaa siten, että sen luontoarvot säilyvät.

MA-alueen kaakkoiskulman istutettavan alueen osan merkinnällä maisemallisesti merkittävien puiden säilyminen ja tarvittaessa uudistaminen turvataan. Lisäksi alueelle on annettu lisämerkintä lep-3, mikä edellyttää lepakoiden huomioimisen alueen suunnittelussa ja luonnonhoidossa. Rantavyöhyke on pidettävä puustoisena ja alueen puustoa tulee hoitaa tai uusia puita istuttaa siten, että lepakoiden liikkumisen kannalta on riittävästi puita.

Jatkossa puiston kasvillisuus kartoitetaan lähtötiedoksi hoito- ja kehittämissuunnitelman laatimista varten. Hoito- ja kehittämissuunnitelmassa ohjeistetaan puiston suojelu- ja hoitotoimenpiteet. Alueen muuttuminen viheralueeksi mahdollistaa vieraslajien torjunnan osana viheralueiden hoitoa.

Kaava mahdollistaa kaupunkiviljelytoimintaa tukevan huolto- ja kasvi-huonerakennuksen toteuttamisen. Tämän virkistyspalvelun saavutettavuus on mahdollistettu asemakaavassa osoittamalla pysäköintiä rakennuksen yhteyteen. Pysäköintipaikka jää kadun luiskan ja omenapuiden katveeseen eikä ole näkymälinjalla kadulta kartanolle päin katsottaessa. Kadun pinta on tämän pysäköintipaikkamerkinnän kohdalla noin kaksi metriä korkeammalla kuin nykyinen niityn pinta.

Mustutuksessa esitetään pulkkamäen merkitsemistä asemakaavaan. Pulkkamäet eivät ole Helsingin kaupungin viheralueilla tarjoamaa palvelua. Pulkkamäkien turvallisuuden takaaminen yleisillä alueilla on mahdotonta, minkä vuoksi niille ei tehdä tilavarauksia suunnitelmiin.

Muistutuksessa mainittu olemassa oleva polku on huomioitu viitesuunnitelmassa. Tämä yhteys suunnitellaan tarkemmin toteutussuunnittelun yhteydessä.

Lepakot, metsät ja rantakasvillisuus

Tehtyä lepakkokartoitusta ja lepakoiden huomiointia kaavaehdotuksessa pidetään hyvänä. Kaavaehdotuksessa mainittu näkymälinjojen avaus Saunalahdelle on syytä pitää parin puun poistona, eikä kohdistaa niitä luontoarvojen kannalta keskeisiin puihin.

Muistutusten mukaan kaavaratkaisu ei riittävästi huomioi rantametsien ja rantakasvillisuuden luontoarvoja. Muistutusten mukaan rantametsät ja Saunalahden pohjukan rantakasvillisuus tulee kartoittaa. Rantametsikön säilyttäminen tulee turvata asiaankuuluvilla merkinnöillä, Saunalahden rannan metsiin esitetään lisättäväksi luo-merkintää.

Puutarhurin asunnon vieressä metsikköön sijoitettu pysäköintialue tulee siirtää tai ainakin pienentää.

Vastine

Arvokkaihin metsäalueisiin ei kohdisteta rakentamista vaan ne säilyvät. Kaava-ratkaisussa alueet, jotka sisältävät erityisiä luontoarvoja, on merkitty VP/s (kartanopuisto) tai VL/s (rantametsä) alueeksi. Lisäksi pihot ja ulkoilualueita koskien on annettu yleinen kaavamääräys, jonka mukaan kyseisiä alueita tulee hoitaa siten, että niiden luontoarvot säilyvät. Sekä VP/s että VL/s alueilla rantavyöhyke on pidettävä puustoisena, mutta kapeiden näkymäsektorien avaaminen on sallittua. Kapeat näkymäsektorit eivät heikennä lepakoiden elinoloja.

Kartanon pihapiirille ja sitä ympäröiville metsäisille alueille tehdään hoito- ja kehittämissuunnitelma, jossa puuston ja niittyjen hoito suunnitellaan. Tätä varten tehdään arvokkaasta puustosta, niittykasvillisuudesta, puutarhakasvillisuudesta ja muusta kasvillisuudesta inventointi. Hoidossa huomioidaan myös lepakoiden elinolojen suojelu.

Palveluiden saavutettavuuden parantaminen on mahdollistettu asemakaavassa osoittamalla pysäköintiä rakennusten yhteyteen. Puutarhurin asunnon viereinen pysäköintipaikka on sovitettu maisemaan kiviaidan ja kasvillisuuden lomaan. Sijainti on määritelty luonto- ja maisema-arvot huomioiden, minkä vuoksi pysäköintialuetta ei saatu sijoitettua lähemmäs Jollaksentietä. Tavoitteena on ollut sijoittaa pysäköintialue siten, että se jää puuston suojaan sekä talouspihalta, että kartanolta katsotuna. Metsikön komeat männyt säilytetään. Pysäköinnin mitoitus perustuu asemakaavan mahdollistamien toimintojen määrään.

Alueen virkistyskäyttö

Muistutuksissa tuodaan esiin alueen olevan tärkeä virkistysalue sekä lähiasukkaille, että kauempaa tuleville, mikä tulee turvata. Muistutuksessa esitetään huoli siitä, että arkinen alueen virkistyskäyttö on jäänyt alisteiseksi kaupallisille toiminnoille.

Kartanon ympäristön merkitys lähivirkistyspaikkana tulee tulevaisuudessa korostumaan Jollaksen rakentamisen tiivistyessä. Kaupungin virkistysalueiden vähentyessä virkistysalueita tulee antaa yksityiselle liiketoiminnalle harkiten, Jollaksen kartanoalueen kehittäminen näistä lähtökohdista katsotaan olevan kestäväntöntä. Toisaalta kaavaratkaisu kokonaisuudessaan saa myös kiitosta tai vähintäänkin esitettyjen palveluiden katsotaan sopivan alueelle, jos ne huomioivat alueen luontoarvot ja kaava-alueen yleisen virkistyskäytön.

Vastine

Kartanon pihapiirin muuttuminen tontista yleiseksi puistoksi lisää Laajasalon viheralueita ja mahdollistaa osaltaan monipuolisten virkistyspalveluiden kehittämisen alueella. Puistossa on tilaa sekä vapaamuotoiselle virkistäytymiselle että virkistyspalveluille. Puistoon tarvitaan yleisen puiston palvelut oleskelualueineen, käytävineen, penkkeineen ja roska-astioineen. Alueen luonne muuttuu väistämättä julkisemmaksi.

Käyttötarkoituksen muutos tontista yleiseksi puistoksi kasvattaa kävijämääriä merkittävästi. Kaavaratkaisu mahdollistaa riittävän polkuverkon toteuttamisen, millä ohjataan kävijöiden kulkua maaston kulumisen estämiseksi. Polkuverkon sijainti ja mitat ovat asemakaavassa ohjeelliset, ja ne tarkentuvat toteutussuunnittelussa. Poikkeuksena tästä on kartanon päärakennuksen edustan oleskelualueen historiallisen muotopuutarhan käytävien kaavamerkintä, jolla olemassa olleet käytävät. Ne tutkitaan arkeologisella tutkimuksella ja palautetaan löydösten perusteella. Toteutettavat virkistystä palvelevat oleskelualueet voidaan keskittää tähän puiston osaan. Näin säästetään suojeltavaa niittyä.

Kaavaratkaisulla turvataan kartanon rakennusten säilyminen virkistyspalveluiden piirissä. Alueen virkistyspalveluiden kehittäminen ei välttämättä ole yksinomaan liiketoimintaa, myös voittoa tuottamaton toiminta on mahdollista. Yritysten lisäksi myös esimerkiksi kansalaisjärjestöt ja yhdistykset voivat omistaa rakennuksia, järjestää palveluita tai vuokrata maata viljelytoimintaan.

Kaavaratkaisu mahdollistaa vuokramökkitoiminnan, viisi ”puutarhamajaa”. Ajatuksena on, että mökit toteutetaan ns. offgrid-mökkeinä, jolloin mökkejä ei liitetä kunnallistekniseen verkostoon eivätkä ne vaadi suuria maatöitä. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös kaupunkilaisten kaupunkiviljelytoiminnan järjestämisen.

Kaavaprosessi

Muistutuksissa ollaan tyytyväisiä asemakaavanmuutoksen laatimiseen. Kuitenkin katsotaan, että kaavaratkaisu on OAS-vaiheesta muuttunut luonnon kannalta haitallisemmaksi ja pidetään valitettavana, että kaavaluonnosta ei ole tehty.

Muistutuksen mukaan kaavahankkeessa olisi pitänyt järjestää myös kaikille avoin ideointiprosessi työpajoihin ja osallistaa siihen myös läheinen ala-aste ja päiväkoti.

Muistutuksissa vaaditaan, että kaavaehdotusta kehitetään muistutusten pohjalta. Kaava-alueen luontoarvot tulee kartoittaa perusteellisesti sekä järjestää todellinen vuorovaikutteinen ideointihanke kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen pohjaksi.

Vastine

Kaavaratkaisu on tarkentunut OAS-vaiheen alustavasta idealuonnoksesta kaavatyön yhteydessä tehtyjen selvitysten pohjalta. Kaavahankkeen koko huomioon ottaen erillistä kaavaluonnoksen laatimista ei ole katsottu tässä hankkeessa tarkoituksenmukaiseksi.

Kaavatyön aikana järjestettiin tapaaminen kartanoalueen nykyisten vuokralaisten ja alueella toimivien yrittäjien kanssa. Asukkaat, yhdistykset ja yritykset voidaan osallistaa seuraavassa suunnitteluvaiheessa, kun hoito- ja kehittämissuunnitelmaa tehdään. Hoito- ja kehittämissuunnitelma tehdään kartanon pihapiirille ja sitä ympäröiville metsäisille alueille, ja siinä suunnitellaan puuston ja niittyjen hoito. Tätä varten tehdään arvokkaasta puustosta, niittykasvillisuudesta, puutarhakasvillisuudesta ja muusta kasvillisuudesta inventointi. Hoidossa huomioidaan myös lepakoiden elinolojen suojeleminen.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kulttuuriympäristöön, muinaisjäännösalueisiin sekä kunnallistekniikkaan.

Puolustusvoimat ja Helen Sähköverkko Oy ilmoittivat lausunnoissaan, ettei niillä ole huomautettavaa asemakaavamuutosehdotukseen. Museovirasto ilmoitti, että lausunnon antaa Helsingin kaupunginmuseo.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kaupunginmuseo
- Puolustusvoimat

Lisäksi seuraava taho ilmoitti, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy.

Vastineet lausuntoihin

Kulttuuriympäristö

ELY-keskuksen ja kaupunginmuseon mukaan kaavaratkaisu huomioi rakennussuojelun ja kulttuuriympäristön asettamat tavoitteet maiseman ja kartanopuiston osalta pääosin hyvin. Puutarhurin rakennuksen osalta ELY-keskus pitää valitettavana, että rakennuksen hoidon ja vaalimisen laiminlyönti estävät suojelun.

Kaupunginmuseo toteaa, että muinaismuistoaluetta merkitsevän sm-2-kaavamerkinnän raja kulkee Jollaksentien varteen osoitetun uudisrakennuksen poikki. Rakennuksen rakennusvaiheessa on huomioitava kaavamääräykset aluetta koskevista rakennushankkeista ja kaivuutöistä. Sama koskee sm2-alueen pohjoislaitaan sijoitettavia pieniä puutarhamajoja sekä muotopuutarhan palauttamista.

Vastine

Sm-2-määräys koskee kaikki rakennushankkeita ja kaivuutöitä, jotka sijoittuvat osittain tai kokonaan sm-2-alueelle, mukaan lukien uudisrakennukset, muotopuutarha ja puistopolut.

Kunnallistekniikka

HSY toteaa, että kaava-aluetta palvelevat mahdolliset uudet vesijohdot ja viemärit tulee toteuttaa yksityisin järjestelyin kuten tähänkin asti.
