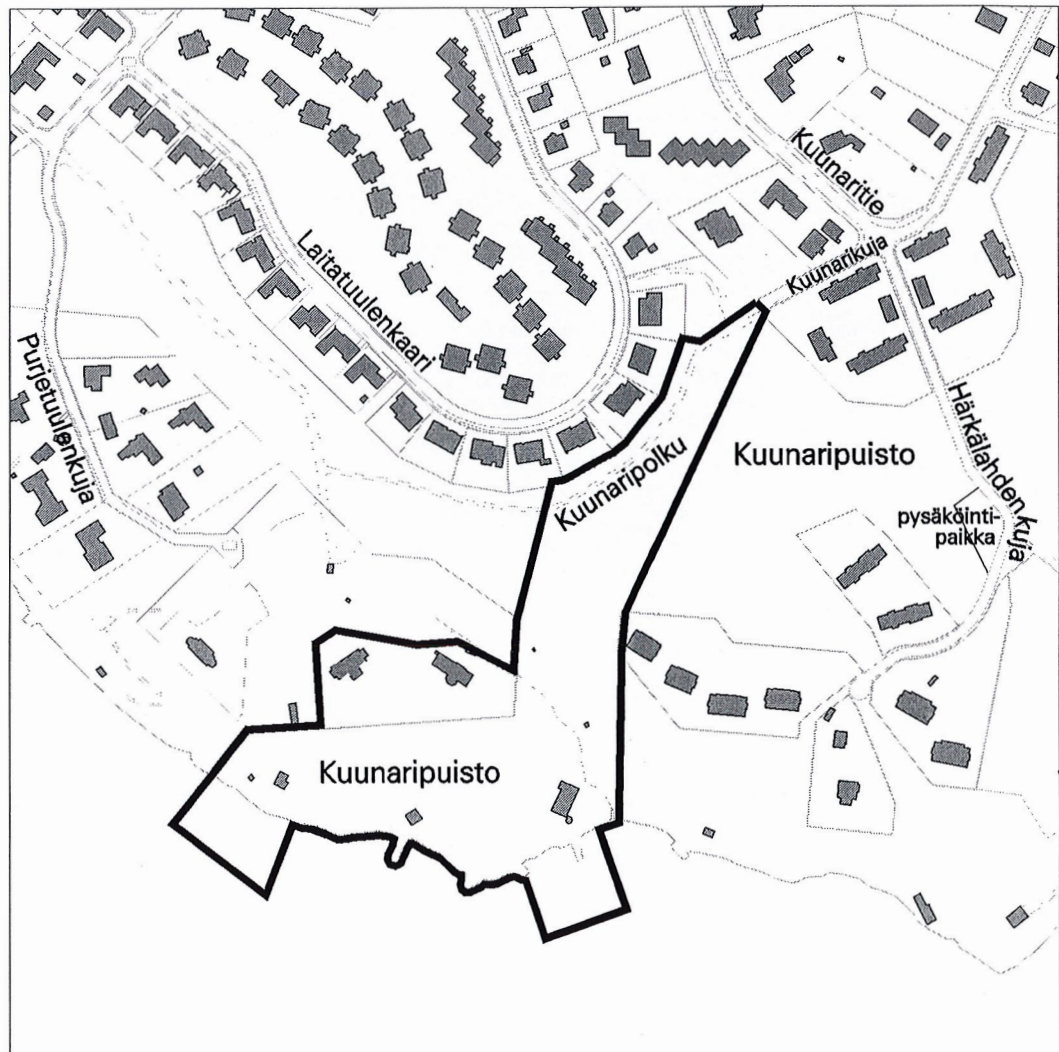




LAAJASALO, JOLLAS

KORTTELI 49203, TONTTI 3, LÄHIVIRKISTYSALUE, VESIALUE
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 10991
PÄIVÄTTY 31.5.2001

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
49. kaupunginosan (Laajasalo, Jollas)
korttelin 49203 tonttia 3 sekä lähivirkistys- ja vesialueita.

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston kaavoitusosasto

Vireilletulo: 11.7.2000
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 31.5.2001
Kaupunginvaltuusto: *16.1.2002*

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Länsi-Jollaksen etelärannassa Purjetuulenkujan ja Härkälähdenkujan välissä.

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Tilastolomake
Asemakaavan muutoksen pienennös
Ote voimassa olevasta seutukaavasta
Ote voimassa olevasta yleiskaavasta
Ote voimassa olevasta asemakaavasta

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Asemakaavan muutoksen sisältö

Muutoksella mahdollistetaan uuden vastaavankokoisen (200 k-m²) asuintalon rakentaminen palaneen huvilan paikalle. Rantakaistaleella olevien suojeltavien huviloiden säilymistä edistetään osoittamalla niille pihapiiri sekä isommalle huvilalle ajoyhteys lähivirkistysalueen kautta. Huvilat määrätään kunnostettavaksi sellaiseen käyttöön, joka ei saa haitata tai rajoittaa yleistä virkistyskäyttöä pihapiirin ulkopuolella. Korttelin 49203 asukkaiden käyttöön osoitettu laiturialue siirretään korttelin kohdalle.

1.2 Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Asemakaavatyö on tullut vireille 11.7.2000. Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi ovat tehneet Merita Kiinteistöt Oy ja Asunto Oy Kaitalahti. Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole esitetty mielipiteitä.

Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja lisäksi se on lähetetty osallisille. Muutosluonnoksesta esitettyjen mielipiteiden johdosta suunnitelmaan tehtiin joitakin muutoksia.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Suunnittelutilanne

2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa ei ole suunnittelualuetta koskevia erityisiä tavoitteita.

2.1.2 Seutukaava

Ympäristöministeriön 30.10.1987 vahvistamassa Helsingin seudun (II) suojelualueita, virkistysalueita sekä maa- ja metsätalousalueita koskevassa seutukaavassa suunnittelualue on viheraluetta (VI). Voimassa

oleva asemakaava, jonka aluevarauksiin nyt laadittu asemakaavan muutos ei tuo muutoksia, poikkeaa osittain seutukaavasta.

2.1.3 Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 9.12.1992) mukaan alue on osittain asuntoaluetta (A) ja osittain virkistysaluetta (V). Koko alue on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi. Voimassa olevaa asemakaavaa, jonka aluevarauksiin nyt laadittu asemakaavan muutos ei tuo muutoksia, voidaan pitää yleiskaavan täsmennyksenä.

2.1.4 Asemakaava

Alueella on voimassa 9.5.1996 vahvistettu asemakaava nro 10220. Kortteli 49203 on asuinpientalojen korttelialuetta (AP). Koko korttelin rakennusoikeus on 2 100 k-m². Lisäksi korttelissa on kolme suojeltavaksi merkittyä huvilaa (sr-2), joille ei ole merkitty kerrosalaa ja jotka eivät sisälly korttelille osoitettuun rakennusoikeuteen. Näistä kaksi on tontilla 3. Korttelin uudisrakentaminen sijoittuu kaavanmuutosalueen ulkopuolelle, isolle rakennusalalle korttelin takaosaan sekä kahdelle pienemmälle rakennusalalle, jotka täydentävät vanhojen huviloiden riviä ja joilla rakennusten julkisivujen on oltava puuta.

Lähivirkistysalueella (VL) olevat kaksi vanhaa rakennusta on merkitty suojeltaviksi (sr-2). Lähivirkistysalueella on korttelin 49203 pohjoispuolella kevyen liikenteen raitti, Kuunaripolku. Lähempänä rantaa on osoitettu kulkemaan sijainniltaan likimääräisinä vain jalankululle tarkoitettuja, enintään 1,5 m leveitä polkuja. Muutosalueen kohdalla polku kulkee pienemmän huvilan ja rannan välissä ja isomman huvilan pohjoispuolella. Huvilat kuuluivat kaavan laatimisajankohtana samaan yksityisomistuksessa olevaan kiinteistöön kuin kortteli 49203. Kaavassa huviloille ei ole osoitettu ajoyhteyksiä, koska niiden tulevan käytön oletettiin liittyvän tähän kortteliin.

Lähivirkistysalueen isomman huvilan kohdalle on merkitty vesialueen osa (merkintä vl), jolle saa sijoittaa enintään kahdeksan venepaikan laitureita korttelin 49203 asukkaiden käyttöön.

2.1.5 Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 7.6.2000.

2.1.6

Kiinteistörekisteri

Tontti on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin. Muut alueet ovat valtion ylläpitämässä kiinteistörekisterissä.

2.1.7

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittaosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 29.3.2001.

2.2

Selvitys alueesta

2.2.1

Alueen yleiskuvaus

Alue on metsäistä rinnettä, joka laskee melko tasaisesti rantaan päin. Maastossa on jälkiä huvilakauden poluista ja terassoinnista.

2.2.2

Maanomistus

Tontti 49203/3 on yksityisomistuksessa. Muut alueet omistaa Helsingin kaupunki.

2.2.3

Rakennettu ympäristö

Korttelissa 49203 on kaksi 1900-luvun alun huvilaa ja samanikäinen talousrakennus. Kolmas huvila paloi 1990-luvulla. Tontilla 49203/3, jota asemakaavan muutos koskee, on toinen huviloista sekä alue, jolla palanut rakennus sijaitsi. Korttelin tontille 4, jonka kautta on ajo tonteille 2 ja 3, on myönnetty rakennuslupa neljälle paritalolle ja kolmelle yhden asunnon rakennukselle, joihin tulee kerrosalaa yhteensä 2 100 k-m². Lähivirkistysalueella on korttelin 49203 vieressä pienehkö, ympärivuotisessa käytössä oleva asuinrakennus. Idempänä aivan rantaviivan tuntumassa on isokokoinen, melko huonokuntoinen entinen kesähuvila, josta jatkossa käytetään nimeä Villa Kuunari, ja sen edessä laituri, jonka ulompi ja uudempi ponttoniosa ei ole enää käyttökunnossa.

3

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Tavoitteena on mahdollistaa uuden vastaavankokoisen asuintalon rakentaminen palaneen huvilan paikalle sekä edistää rantakaistaleella olevien suojeltavien huviloiden säilymistä, minkä edellytyksenä on mm. kulkuyhteyden järjestäminen huviloille.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Asemakaavan muutosalueen koko on 2,76 ha. Muutoksessa asuin-, virkistys- ja vesialueiden pinta-alat säilyvät ennallaan. Korttelialueen rakennusoikeus on yhteensä 425 k-m². Virkistysalueella olevien suojeltavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 230 k-m².

Asuintontti

Tontille 49203/3, joka on muutettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO), saa palaneen huvilan tilalle rakentaa 200 m²:n suuruisen yksiasuntoisen rakennuksen aputiloineen. Julkisivujen tulee olla peitto-maalattua puuta. Tontilla on myös tarkistettu suojeltavaa rakennusta ja aluetta koskevia määräyksiä (sr-2 ja s-1).

Lähivirkistysalueen huvilat

Suojeltavaksi merkityille huviloille osoitetaan suppeat pihapiirit (piha-merkintä), joille saa sijoittaa enintään kaksi autopaikkaa. Huviloiden ja pihapiirien käytöstä määrätään, että se ei saa haitata tai rajoittaa ympäröivän virkistysalueen käyttöä.

Isommalle huvilalle, Villa Kuunarille, osoitetaan huoltoajo Kuunarikujan päästä Kuunaripolun itäpään kautta ja siitä rantaan melko tasaisesti laskevaa, Kuunaripuistoon kuuluvaa metsäistä rinnettä pitkin. Kuunaripolun ja pihapiirin välissä yhteys saa olla enintään 2,5 m leveä. Kaavamääräyksen mukaan sen valaistus ei saa kohdistua naapurikortteleihin. Villa Kuunari jäänee kaupungin omistukseen ja sitä suunnitellaan rakennusviraston seminaarikäyttöön. Huvilan käyttäjiä palvelee yleinen pysäköintialue Härkälähdenkujan varrella kaavamuutosalueen ulkopuolella.

Pienemmällä rakennuksella olisi luonteva käyttö korttelin 49203 kerho- ja varastotilana ja tästä korttelin omistaja ja kiinteistövirasto ovatkin neuvotelleet. Rakennukselle ei ole katsottu tarpeelliseksi osoittaa ajoa.

Laiturijärjestelyt

Kaavamuutoksessa on laiturialuemerkinä Villa Kuunarin kohdalla muutettu niin, että vain laiturin vanhan osan saa säilyttää. Korttelin 49203 asukkaiden käyttöön osoitetaan uusi venelaiturialue pienemmän huvilan kohdalle.

5

ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

Kulttuurihistoriallisesti arvokas Villa Kuunari on tärkeä osa rannan maisemakuvaa. Koska asemakaavan muutos mahdollistaa huoltoajoyhteyden, huvila pystytetään säilyttämään. Yhteyttä tarvitaan varsinkin huvilan korjaustöiden aikana, mutta myös sen jälkeen riippumatta huvilan käyttötarkoituksesta. Koska tie joudutaan huvilan sijainnin takia rakentamaan virkistysalueelle, ajoyhteys voi aiheuttaa jonkin verran haittaa virkistysalueen käyttäjille ja virkistysalueeseen rajoittuvien tonttien asukkaille. Esitetyssä ratkaisussa on pyritty minimoimaan maise- ja turvallisuushaittoja.

6

SUUNNITTELUN VAIHEET

6.1

Suunnittelun vireilletulo sekä sitä koskevat päätökset

Asemakaavatyö on tullut vireille 11.7.2000. Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi ovat tehneet Merita Kiinteistöt Oy ja Asunto Oy Kaitalahti. Kaupungin aloitteesta muutosaluetta on laajennettu niin, että muutoksessa otetaan kantaa myös samaan huvilaryhmään kuuluvien lähivirkistysalueen huviloiden järjestelyihin. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston kaavoitusosaston kirjeellä numero 100.

6.2

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty siinä luetelluille osallisille 12.3.2001 ja heille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole esitetty mielipiteitä.

6.3

Suunnittelu, vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet

Asemakaavan muutosluonnos on lähetetty osallisille vireilletulo- ja nähtävilläoloilmoituksen liitteenä. Luonnos on ollut nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 12.3.–30.3.2001. Muutosluonnoksesta jätettiin neljä kirjallista huomautusta. Lisäksi näkökohtia esitettiin suullisesti ja sähköpostin avulla.

Huomautukset kohdistuivat Villa Kuunarin ajoyhteyteen, huvilan käyttöön sekä piha- ja laiturijärjestelyihin. Useimmat mielipiteen esittäjät olivat huolissaan siitä, että ajoliikenne heikentäisi virkistysalueen käyttö- ja luontoarvoja sekä asumisolosuhteita tien lähellä olevilla tonteilla, ja ehdottivat ajoa Parkkitien suunnalta tai korttelin 49203 kautta. Huvilan tuleva käyttäjä esitti leveämpää ajoyhteyttä.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että asemakaavan muutokseen lisättiin huoltoajoyhteyden valaistusta koskeva määräys, venelaiturialuetta Villa Kuunarin kohdalla pienennettiin ratkaisevasti ja virkistysalueella olevien huviloiden pihapiirin aitaaminen kiellettiin. Vaihtoehtoisia ajoreittejä oli selvitetty jo suunnittelutyön aikana, eivätkä huomautukset tältä osin johtaneet muutoksiin.

8 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 31.5.2001. Lautakunta päätti puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Helsingissä 31.5.2001

Anneli Lahti



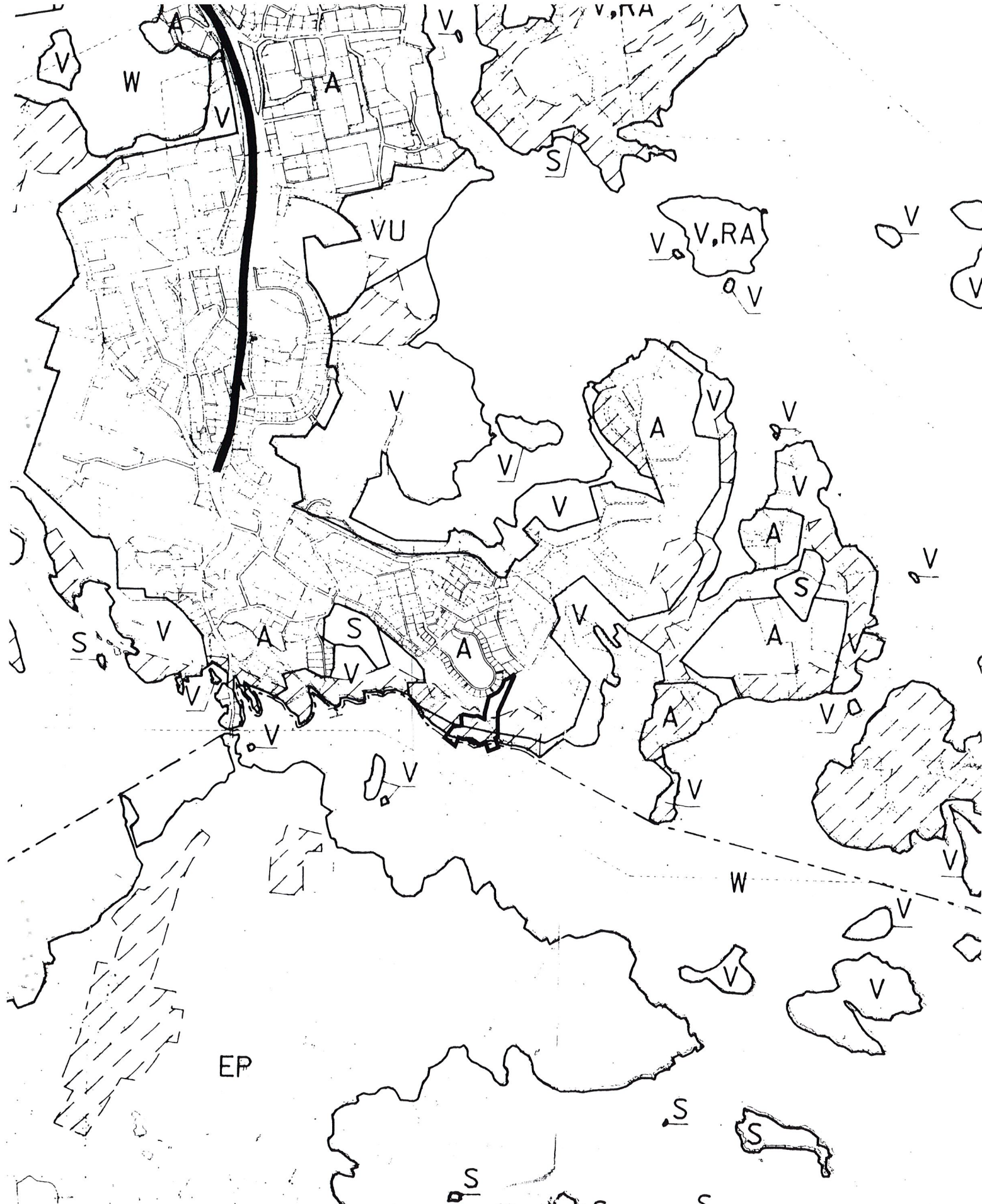
12.3.2001

**LAAJASALON TONTIN 49203/3 OSALLISTUMIS- JA
ARVIOINTISUUNNITELMA**

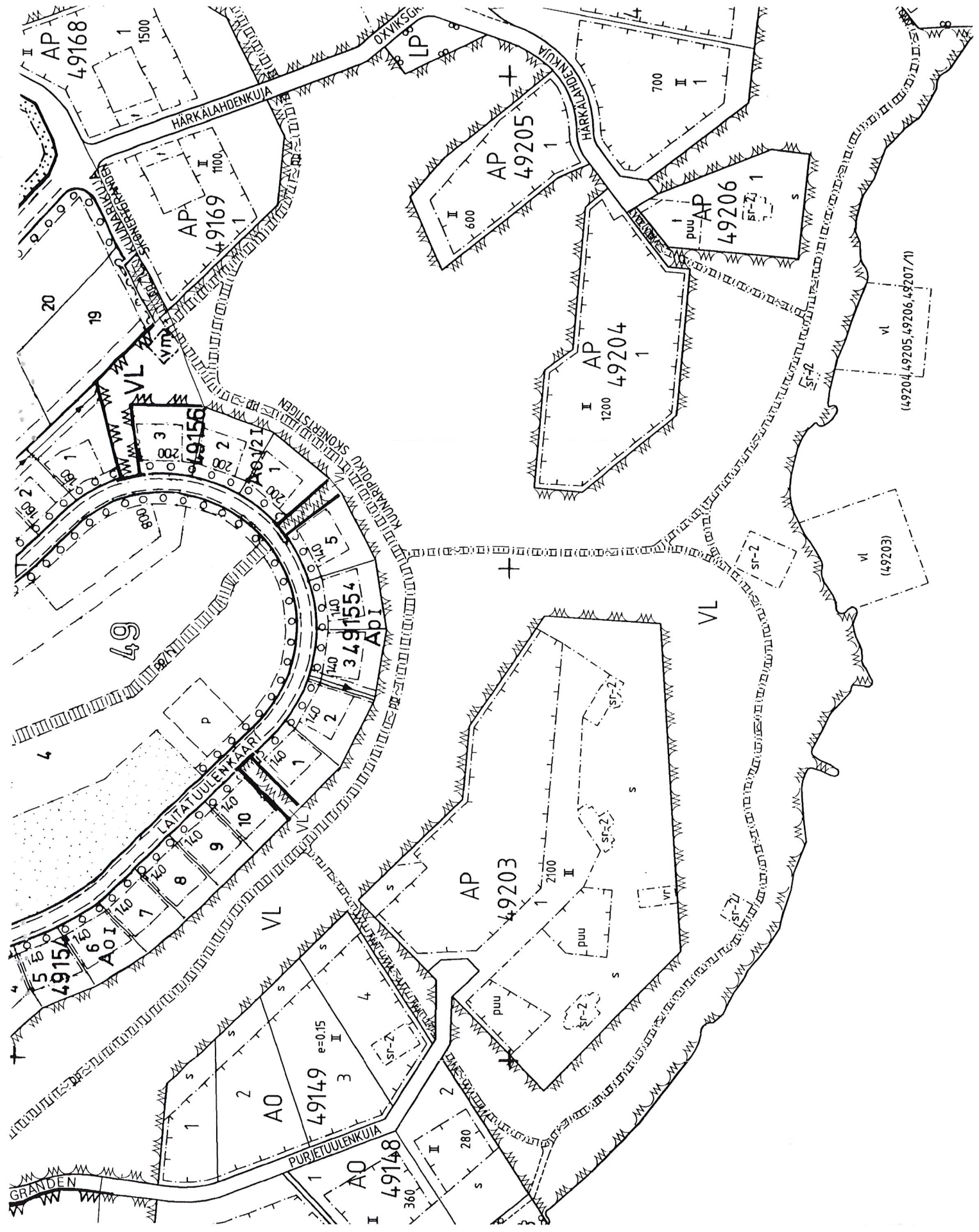
TEHTÄVÄ DNRO PROJ.NRO	Asemakaavan muuttaminen Kslk 2000-1503/523 22-670	OSOITE TAI MUU PAIKANNUS Tontti sijaitsee Purjetuulenku- jan päässä olevassa korttelissa ja puisto tästä itään ja etelään. Mukana on myös vesialuetta.
ALOITE TAI HAKIJA	Merita Kiinteistöt Oy ja Asunto Oy Kaitalahti	
SUUNNITTELUALUE	Korttelin 49203 tontti 3 sekä lähivirkistys- ja vesialue.	
SUUNNITTELUN TAVOITE	Mahdollistetaan uuden vastaavankokoisen asuintalon rakenta- minen palaneen huvilan paikalle sekä edistetään rantakaista- leella olevien suojeltavien huviloiden säilyminen osoittamalla niille pihapiiri ja ajoyhteys.	
LÄHTÖTIEDOT Nykytilanne Maanomistus Asemakaava	<p>Korttelissa 49203 on kaksi 1900-luvun alun huvilaa ja saman- ikäinen talousrakennus. Kolmas huvila paloi 1990-luvulla. Ton- tilla 49203/3, jota asemakaavan muutos koskee, on toinen hu- viloista sekä alue, jolla palanut rakennus sijaitsi. Korttelin tontille 4, jonka kautta on ajo tonteille 2 ja 3, on myönnetty rakennuslu- pa neljälle paritalolle ja kolmelle yhden asunnon rakennukselle, joihin tulee yhteensä 2 101 m² kerrosalaa.</p> <p>Lähivirkistysalueella on korttelin 49203 vieressä pienehkö, ympä- ri- vuotisessa käytössä oleva asuinrakennus. Idempänä aivan rantaviivan tuntumassa on isokokoinen, melko huonokuntoinen entinen kesähuvila ja sen vieressä laitur. Alue on metsäistä rin- nettä, jossa on jälkiä huvilakauden poluista ja terassoinnista.</p> <p>Kortteli 49203 on yksityisomistuksessa. Muilta osin maa on kau- pungin.</p> <p>Asemakaavassa nro 10220, vahvistettu 9.5.1996, kortteli 49203 on asuinpienalojen korttelialuetta (AP). Korttelin rakennusoike- us on 2 100 m² kerrosalaa. Lisäksi korttelissa on kolme suojel- tavaksi merkittyä huvilaa (sr-2), joille ei ole merkitty kerrosalaa ja jotka eivät sisälly korttelille osoitettuun rakennusoikeuteen. Uu- disrakentaminen sijoittuu isolle rakennusalalle korttelin taka- osaan sekä kahdelle pienemmälle rakennusalalle, jotka täy-</p>	



Ote seutukaavasta 1:100 000



Ote yleiskaavasta 1:20 000



Voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmä 1 : 2000