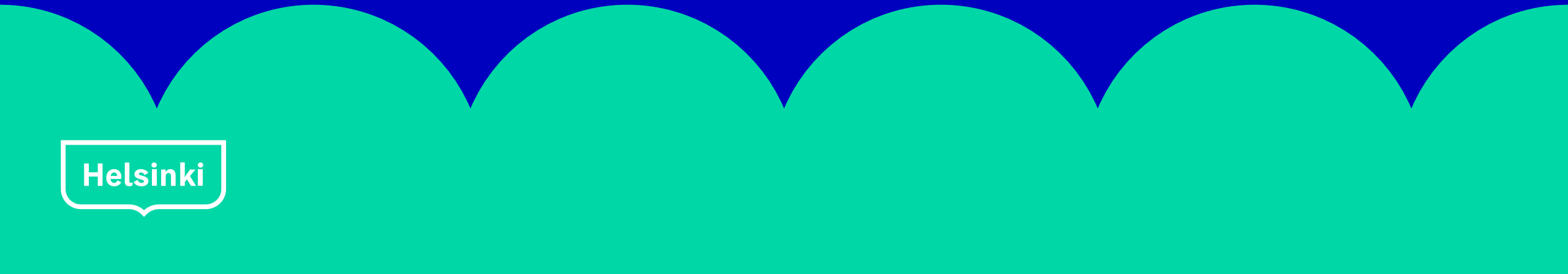


Jollaksen suunnitteluperiaatteet

Asukastilaisuus 28.11.2018



Helsinki

Illan ohjelma

Tervetulosanat, vuorovaikutussuunnittelija Juha-Pekka Turunen

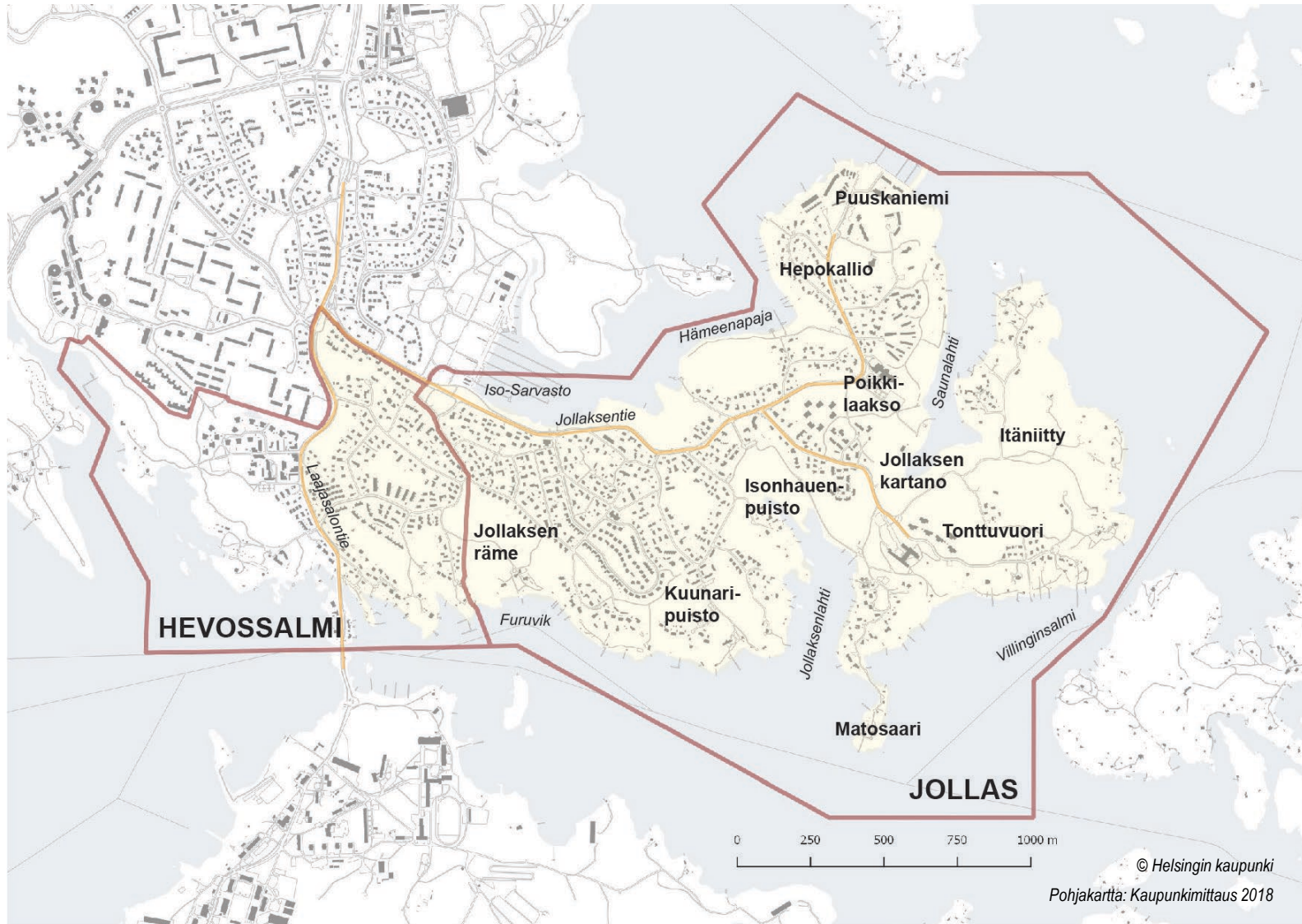
Jollaksen suunnitteluperiaatteet – työn tausta ja tavoitteet, arkkitehti Leena Holmila

Keskustelua

Kaupunkiympäristön toimialalta paikalla:

- **Tiimipäällikkö Anu Kuutti, asemakaavoitus**
- **Arkkitehti Leena Holmila, asemakaavoitus**
- **Liikennesuunnittelija Markus Ahtiainen, katu- ja liikennesuunnittelu**
- **Aluesuunnittelija, maisema-arkkitehti Niina Strengell**
- **Vuorovaikutussuunnittelija Juha-Pekka Turunen**

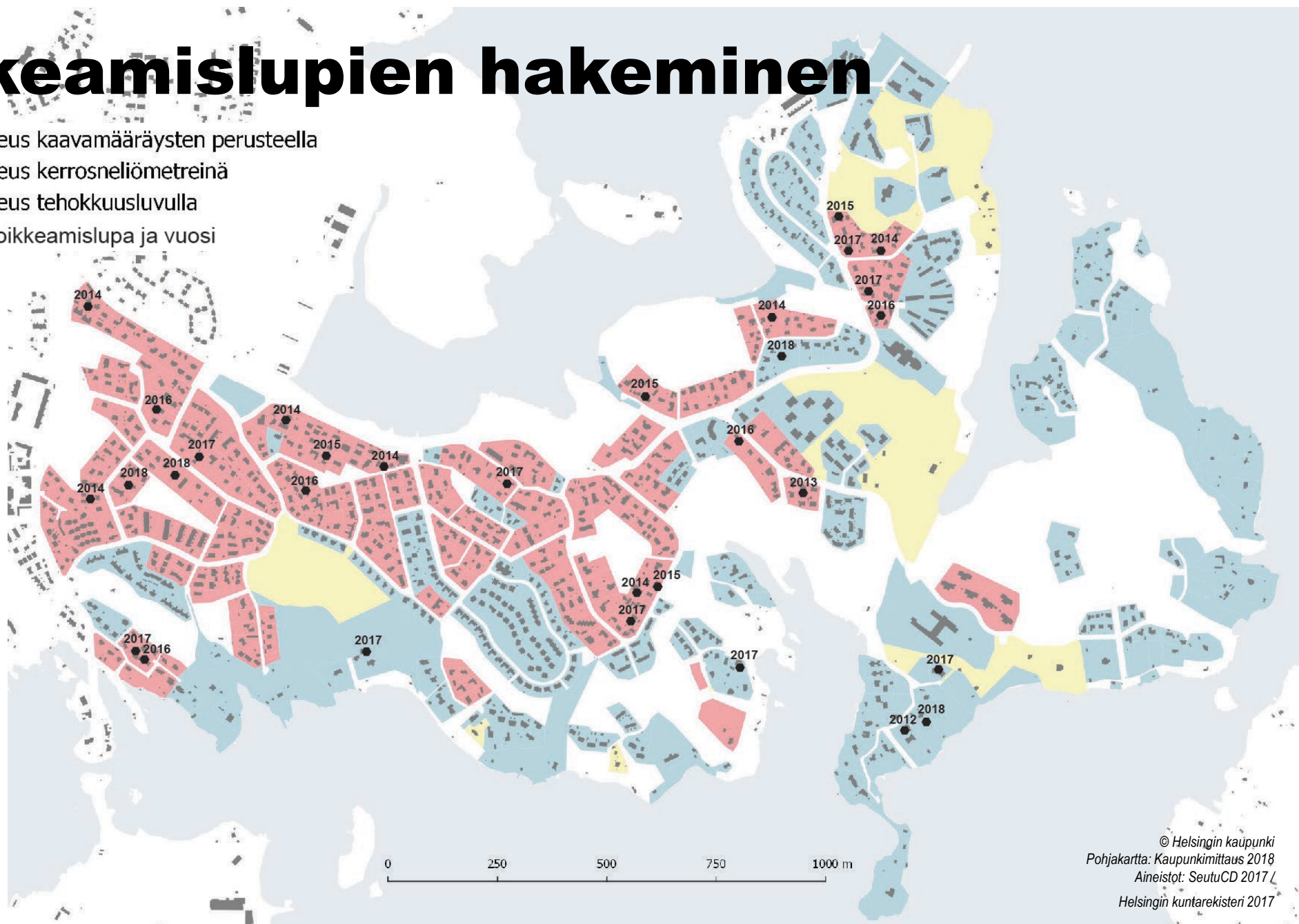
Suunnittelualue



Työn tausta

Poikkeamislupien hakeminen

- Rakennusoikeus kaavamääräysten perusteella
- Rakennusoikeus kerrosneliömetreinä
- Rakennusoikeus tehokkuusluvulla
- 2016 Myönnetty poikkeamislupa ja vuosi

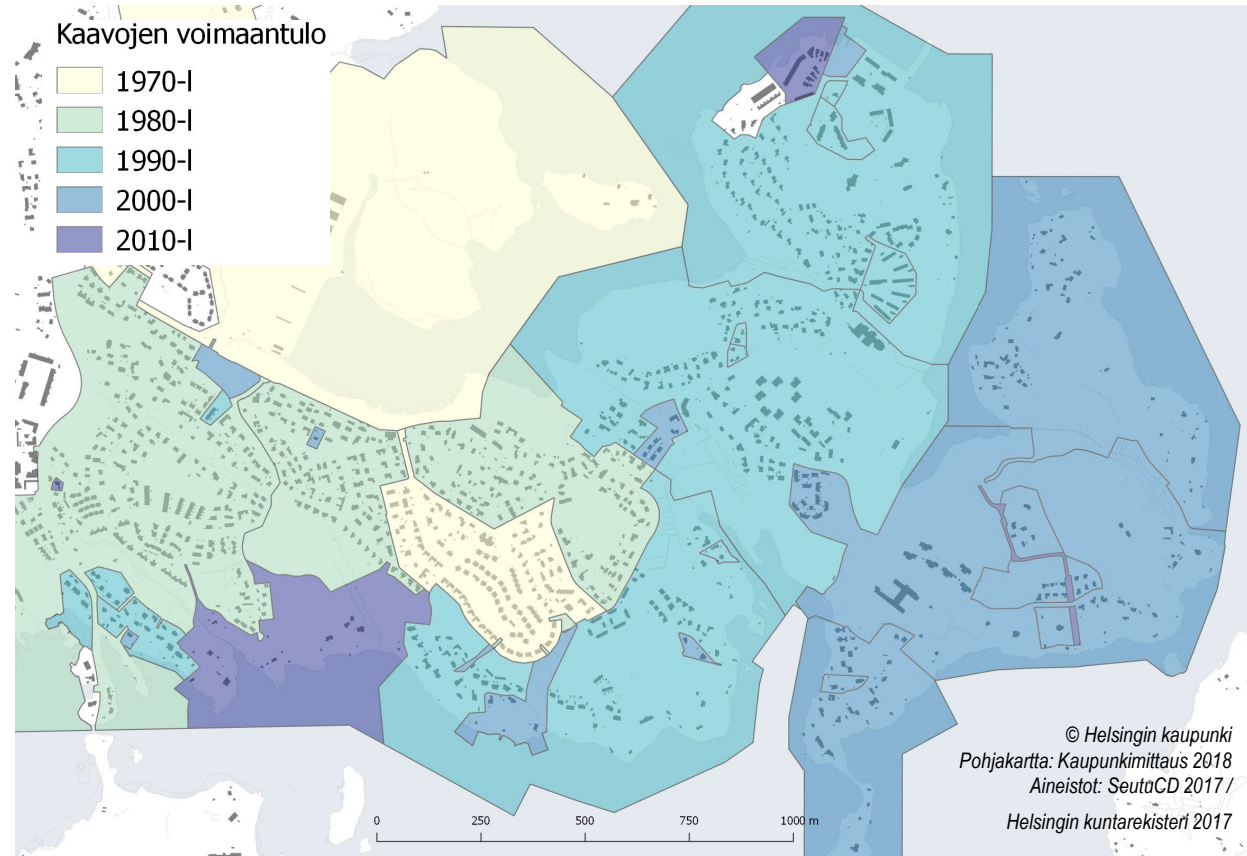


Helsinki

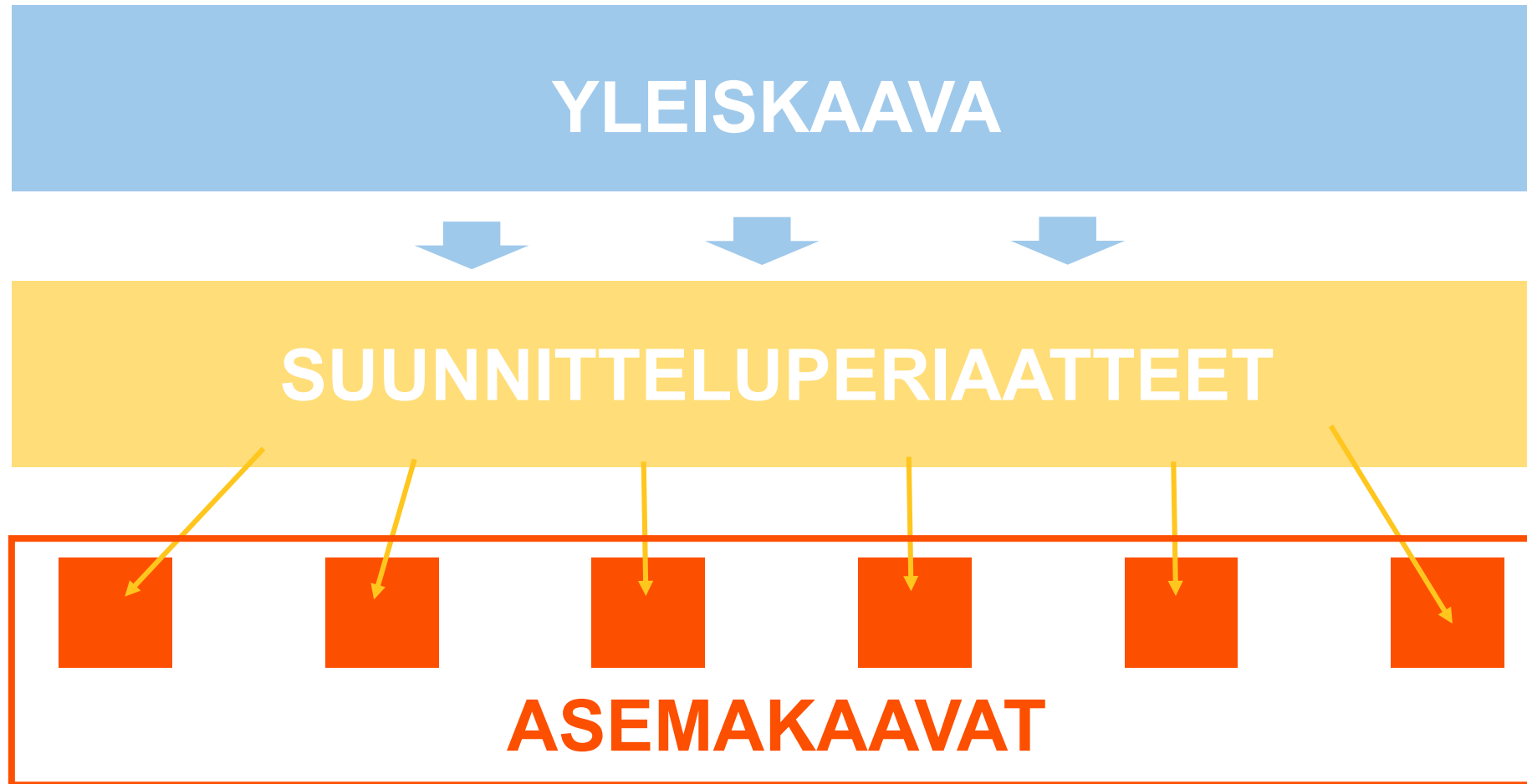
© Helsingin kaupunki
Pohjakartta: Kaupunkimittaus 2018
Aineistot: SeutuCD 2017
Helsingin kuntarekisteri 2017

Rakentamista ohjataan asemakaavalla

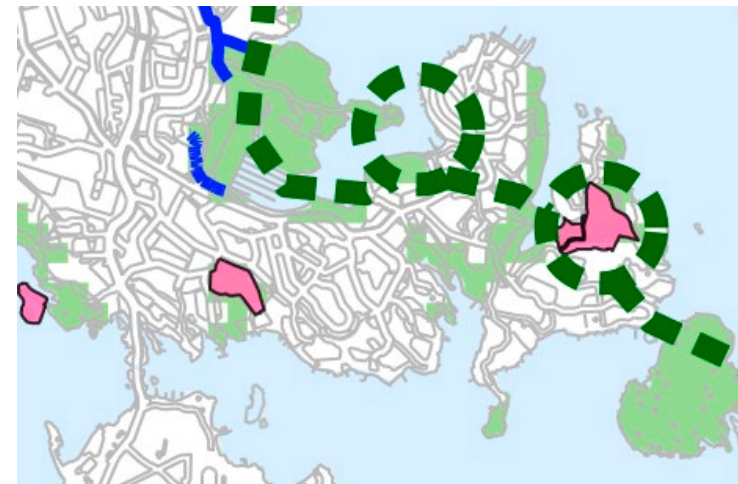
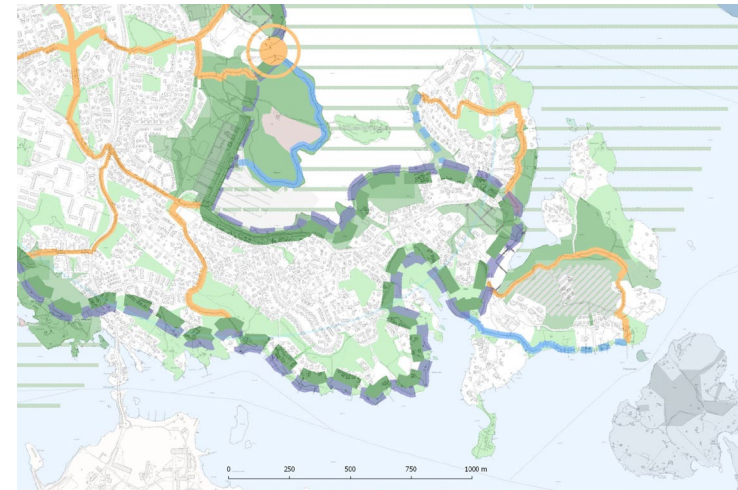
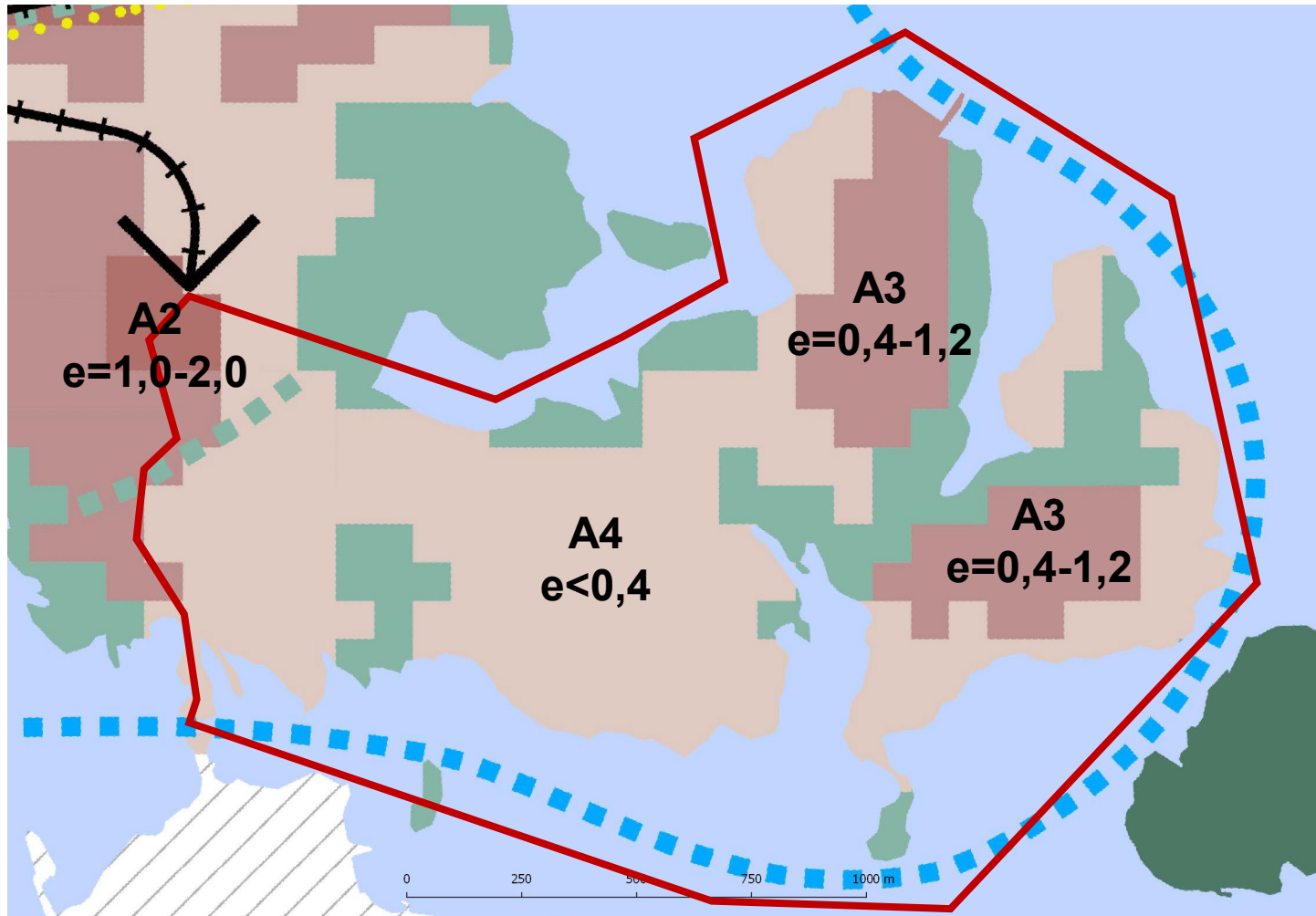
- Maankäyttö- ja rakennuslaki, asemakaavan tarkoitus (50 §):
Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava
- Jollakseen laaditaan suunnitteluperiaatteet, jotta saadaan selville asemakaavoitustarpeet



Suunnitteluperiaatteilla haltuun kokonaiskuva



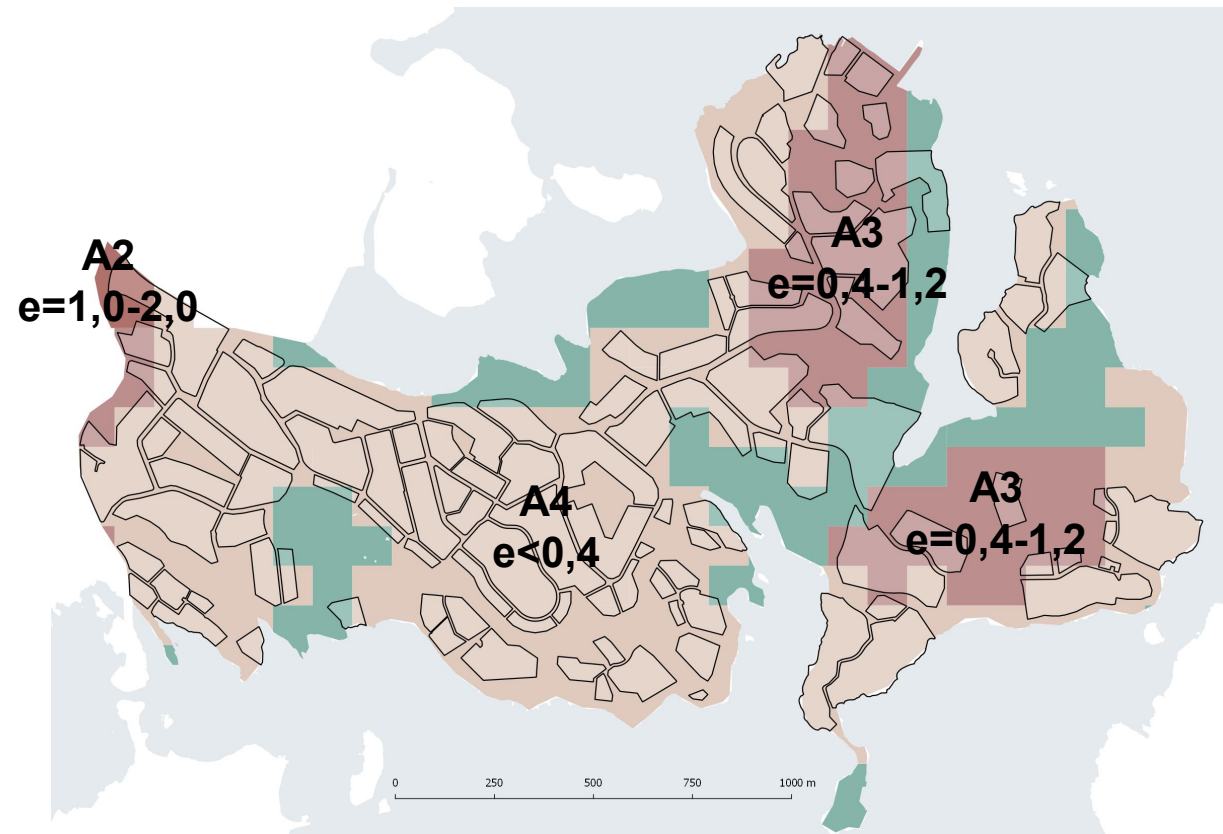
Helsingin yleiskaava (2016)



Yleiskaavan laskennalliset mitoituslähtökohdat (sisältää olemassa olevan rakentamisen)

- Yleiskaavan laskennallinen rakennusoikeus 408 000 – 660 000 k-m²
- Vuonna 2050 alueella 7000 – 13 000 asukasta (1 as / 45 k-m²)?
(suunnittelualueella vuonna 2018 n. 4000 asukasta)

Yleiskaavan mukaiset korttelialueet / tehokkuudet	Laskennallinen rakennusoikeus (k-m ²)
A2 e = 1,0 - 2,0	12 000 – 24 000
A3 e = 0,4 - 1,0	120 000 – 360 000
A4 e < 0,4	< 276 000 (kun e = 0,25)
Yht.	408 000 – 660 000



Kuinka paljon uutta yleiskaavassa?

- **Yleiskaavan laskennallinen rakennusoikeus**

- Nykyinen asemakaavavaranto

408 000 – 660 000 k-m²

38 000 k-m² / 268 000 k-m²

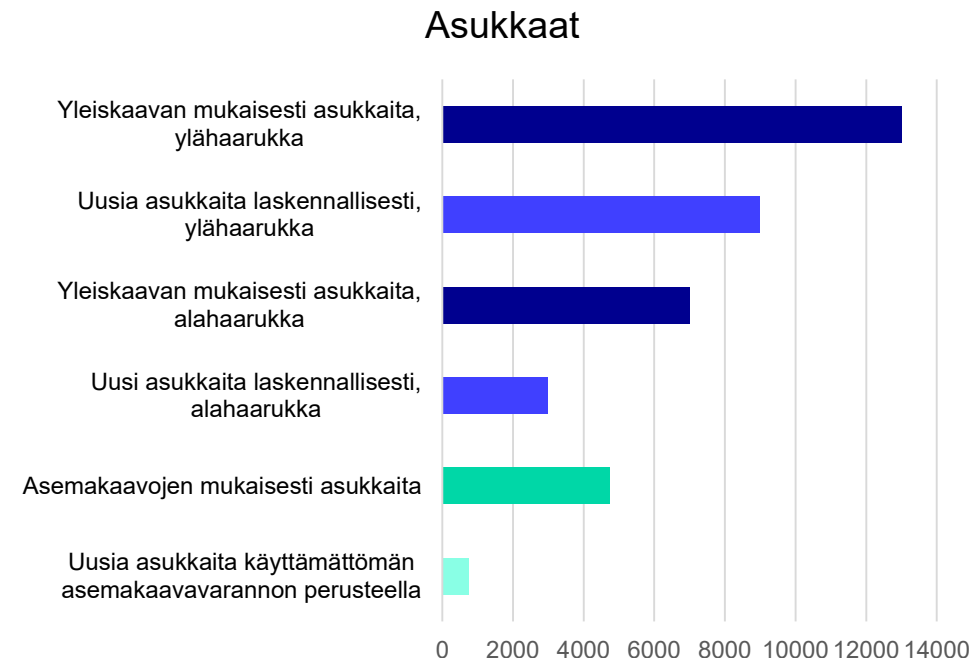
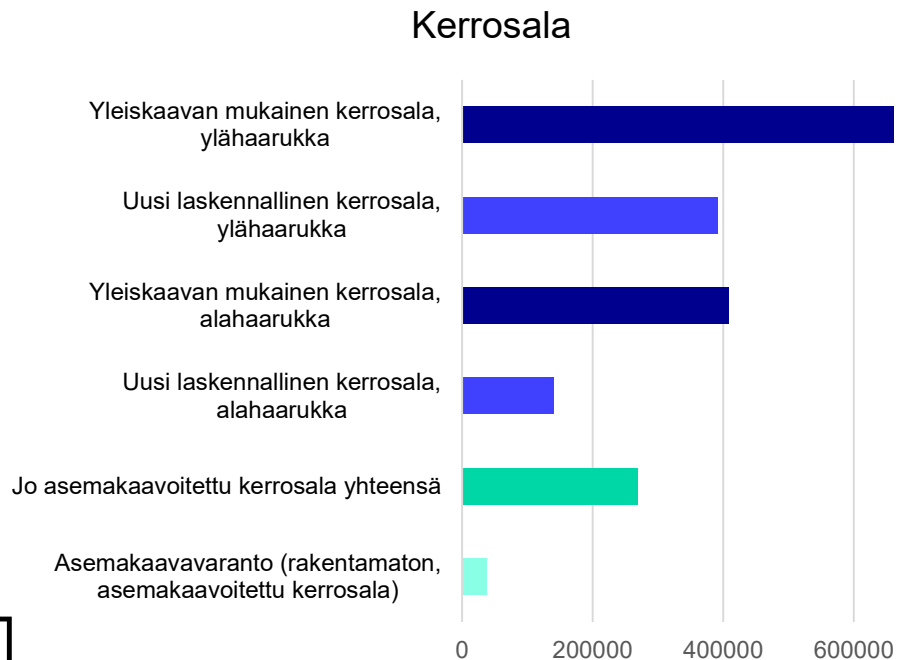
- **Uutta rakentamista laskennallisesti yhteensä**

140 000 k-m² – 392 000 k-m²

- Sisältää yleiskaavan täysin uudet korttelialueet ja nykyisten korttelialueiden täydennysrakentamisen

- **Vuonna 2050 suunnittelualueella on 3000 – 9000 uutta asukasta eli yhteensä 7000 – 13 000 asukasta?**

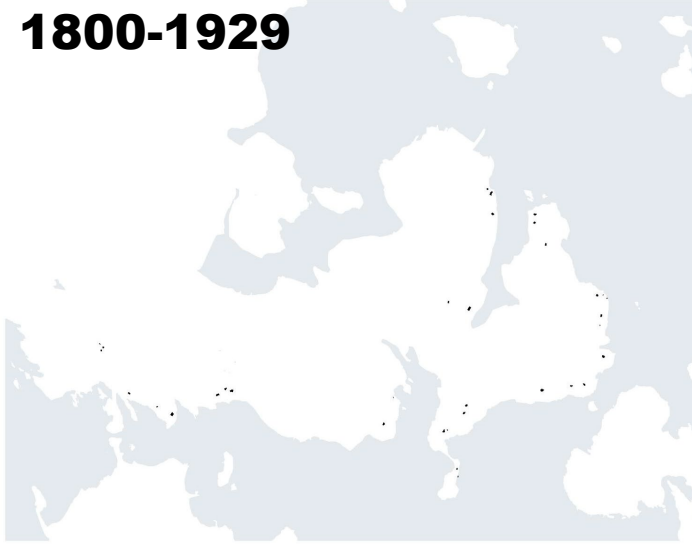
- Sisältää asemakaavavarannon mahdollistaman n. 750 asukasta



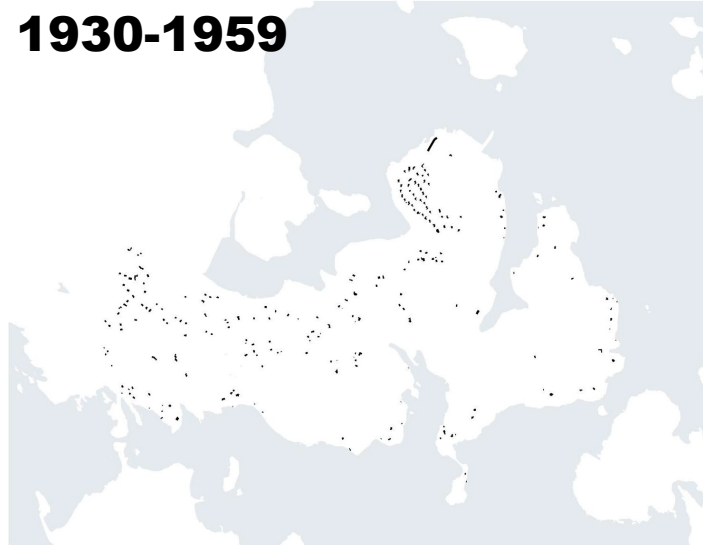
Suunnittelun lähtökohtia

Historiaa...

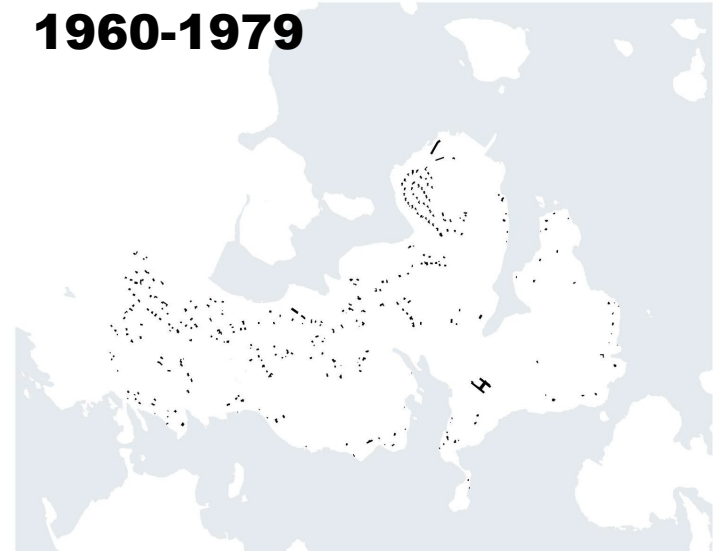
1800-1929



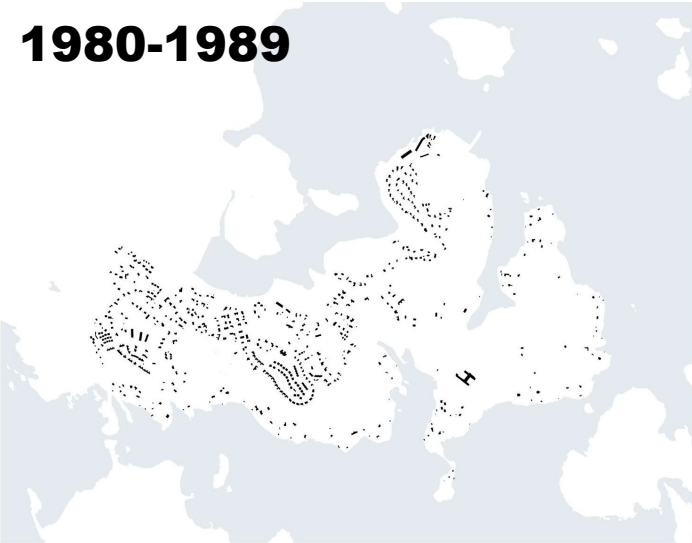
1930-1959



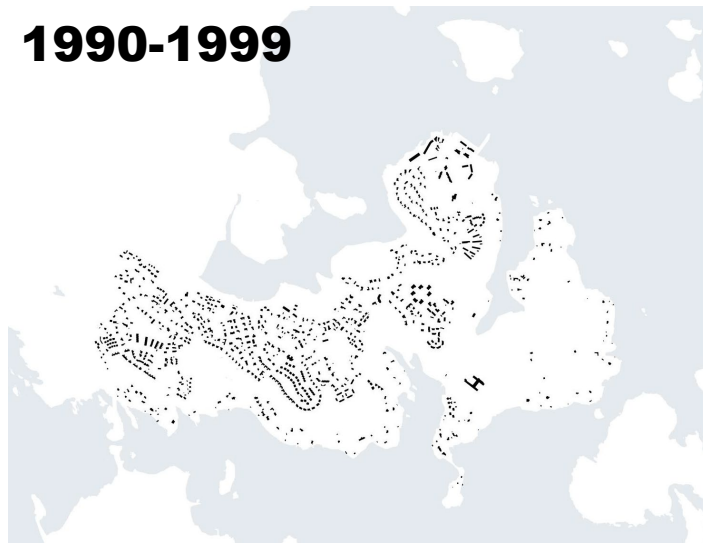
1960-1979



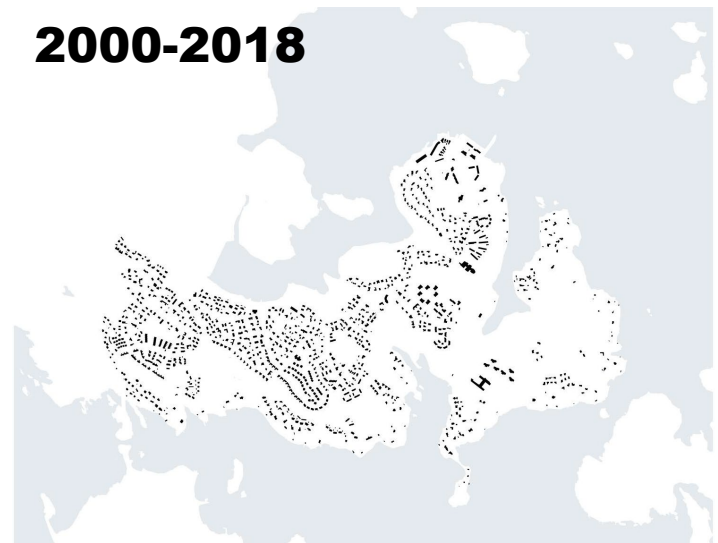
1980-1989



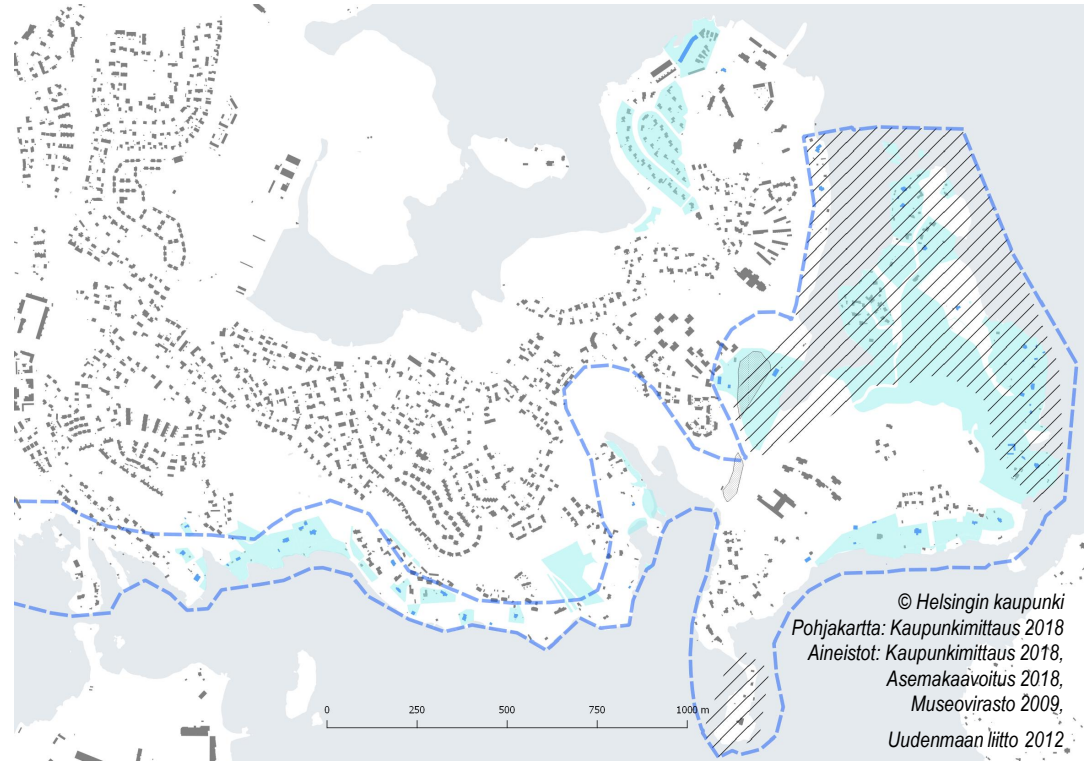
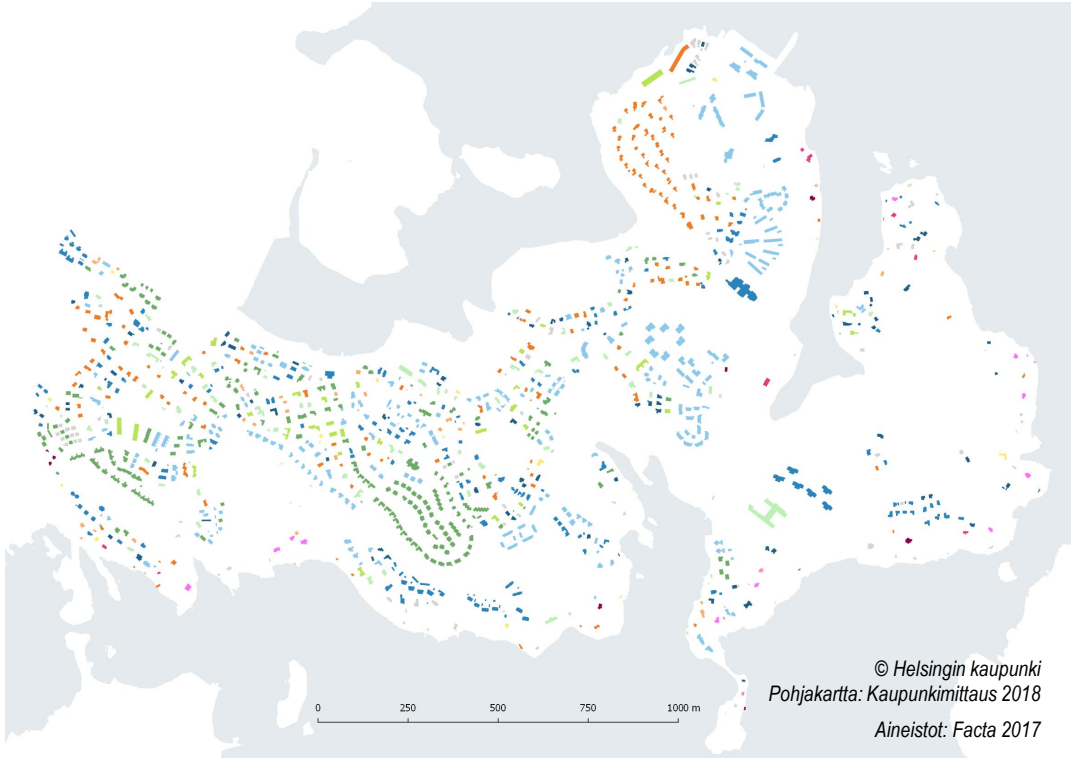
1990-1999



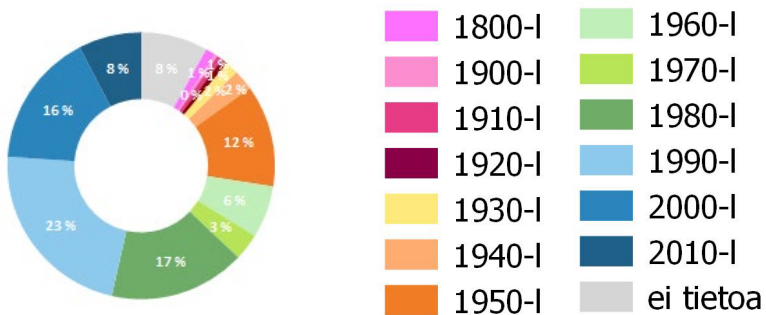
2000-2018



Rakennettu ympäristö



Rakennusten iät

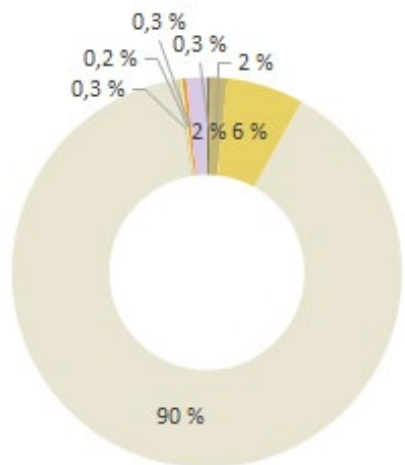


Kulttuuriympäristön arvot

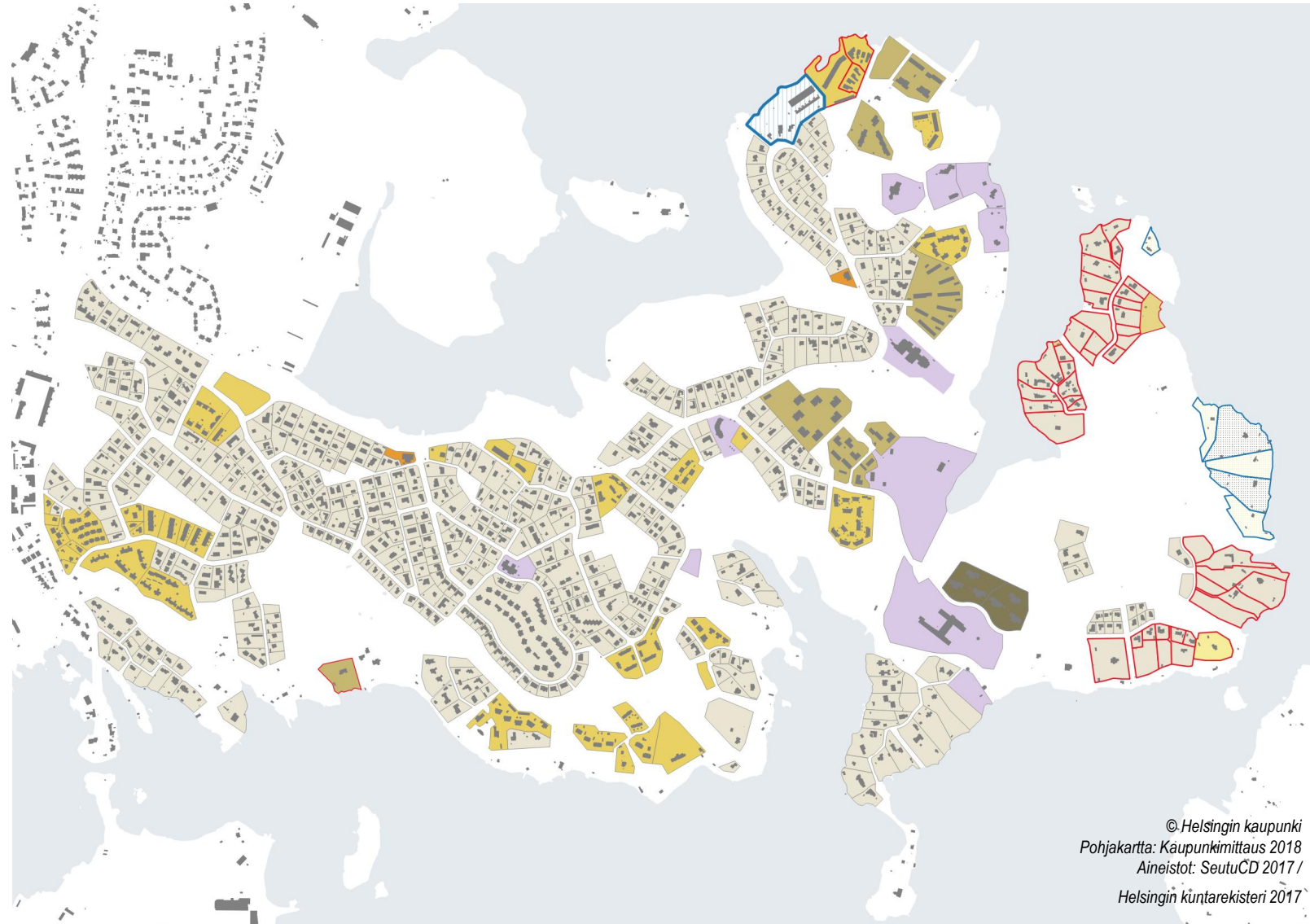
- /// Rakennettu kulttuuriympäristö (RKY)
- Muinaisjäännösalue
- Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö
- Asemakaavalla suojellut rakennukset
- Asemakaavan aluesuojelumerkintä

Nykyinen asemakaavatilanne

- A
- A/S
- AH/S
- AK
- AO, AOR
- AO/S
- AP, AP-1, APL
- AP/S
- KL
- R-1/S
- Y, YL, YOA-1, YOA-2, YS
- Asemakavoittamaton alue
- Huvila-alue, A-1/s
- Huvila-alue, R-1/s

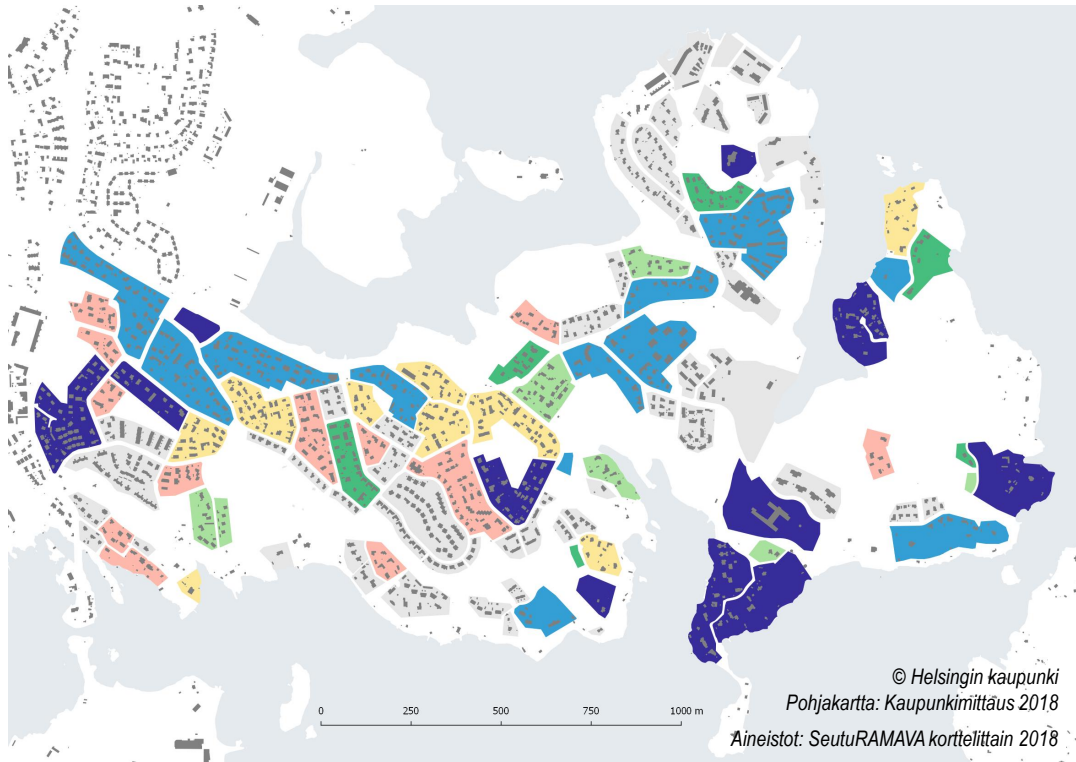


- AK*
- A*
- AP*
- AO*
- AH*
- R*
- KL*
- Y*

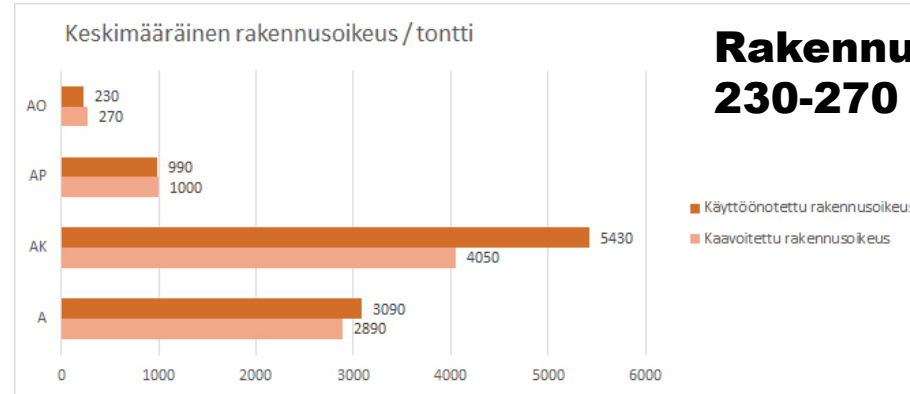
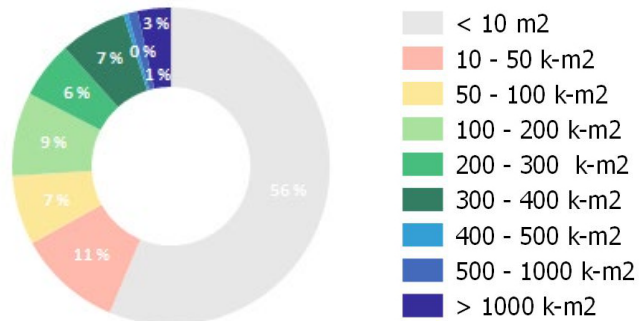


© Helsingin kaupunki
 Pohjakartta: Kaupunkimittaus 2018
 Aineistot: SeutuCD 2017 /
 Helsingin kuntarekisteri 2017

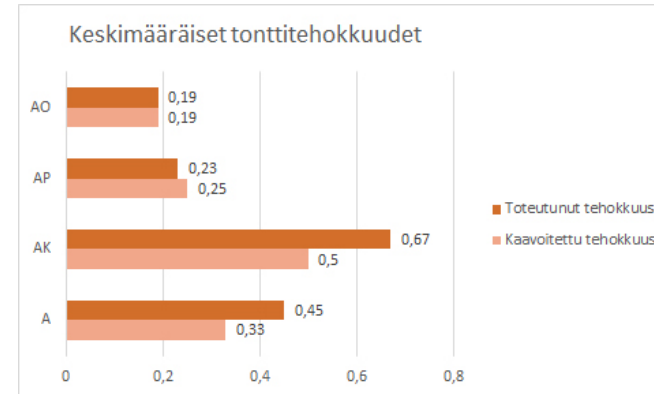
Asemakaavavavaranto



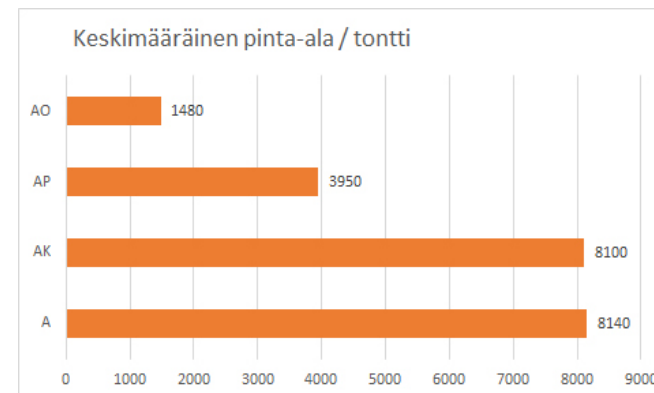
Laskennallinen käyttämätön rakennusoikeus



Rakennusoikeus / tontti
230-270 m² (pientalot)

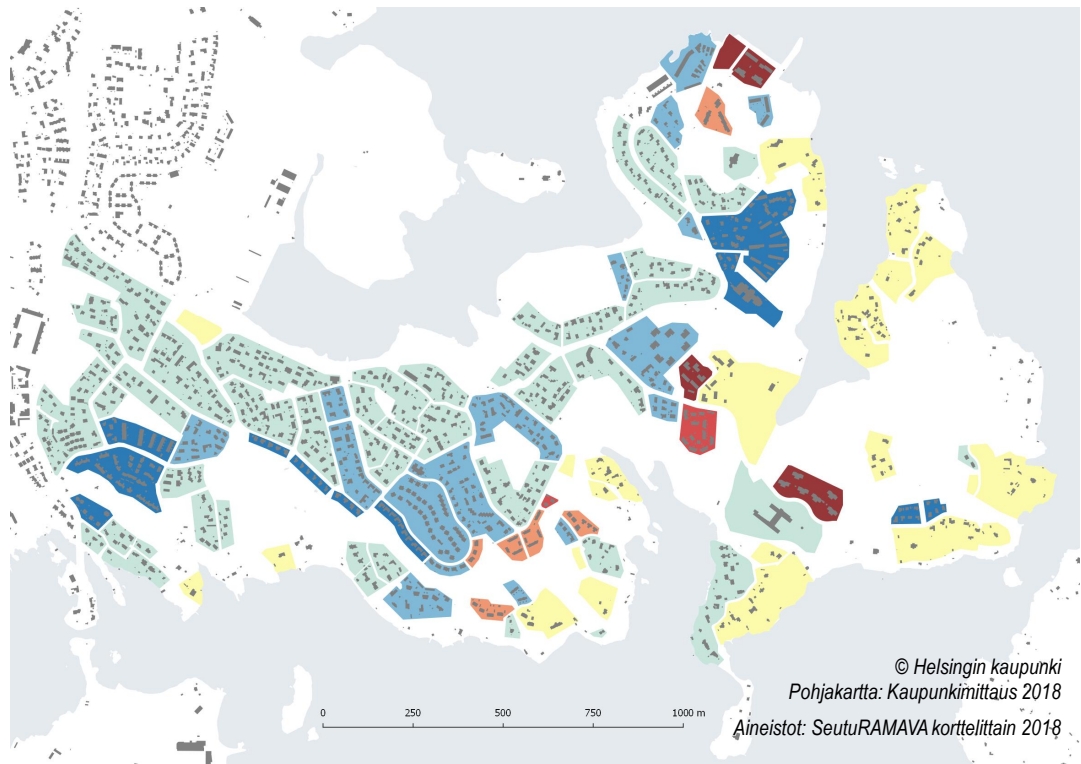
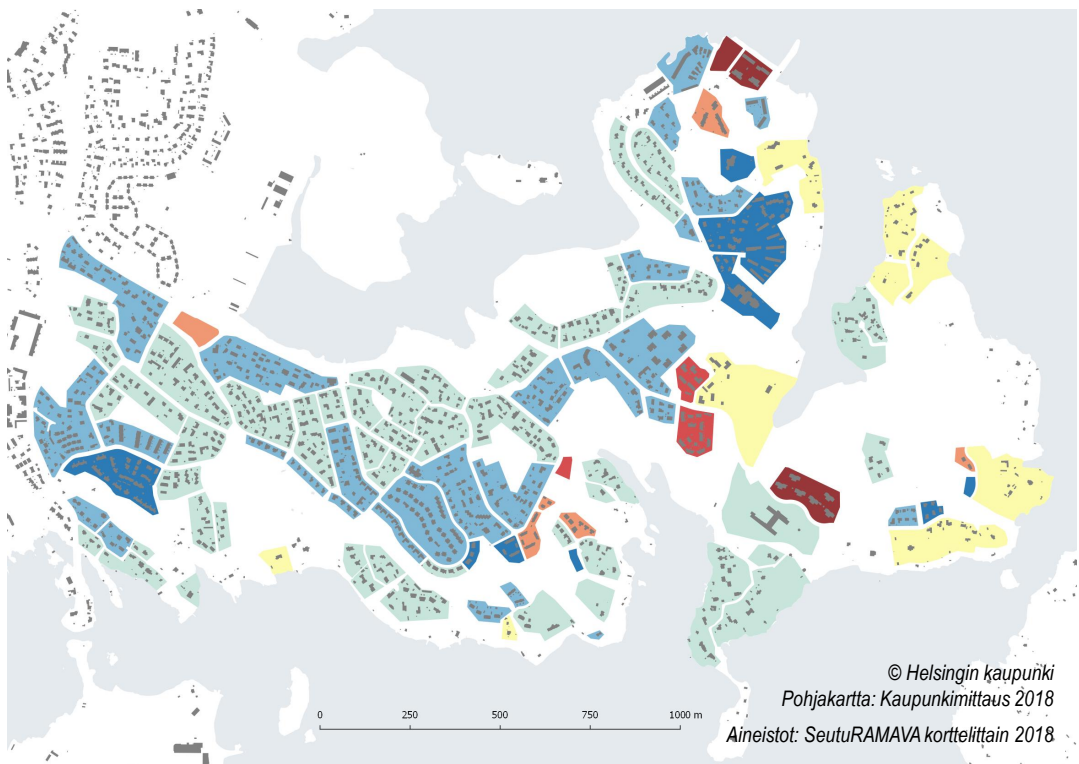


Keskimääräiset tehokkuudet
n. e= 0,2-0,25 (pientalot)
n. e= 0,5-0,7 (kerrostalot)

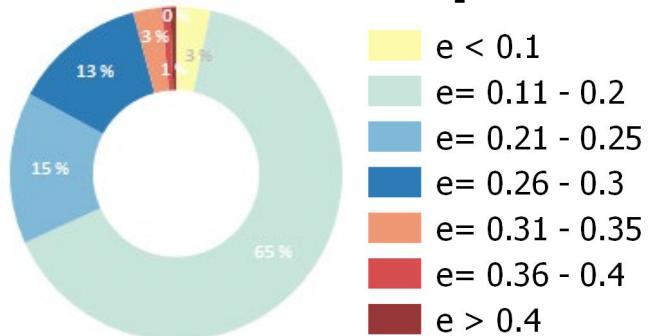


Pientalotontit suuria
(keskiarvo n. 1500 m²)

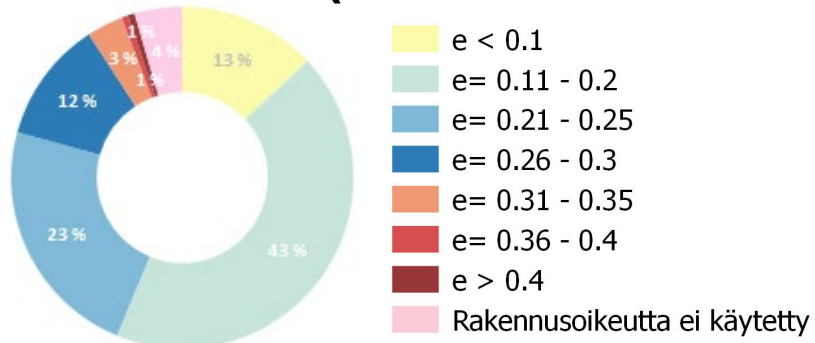
Kaavoitettu vs. toteutunut tehokkuus



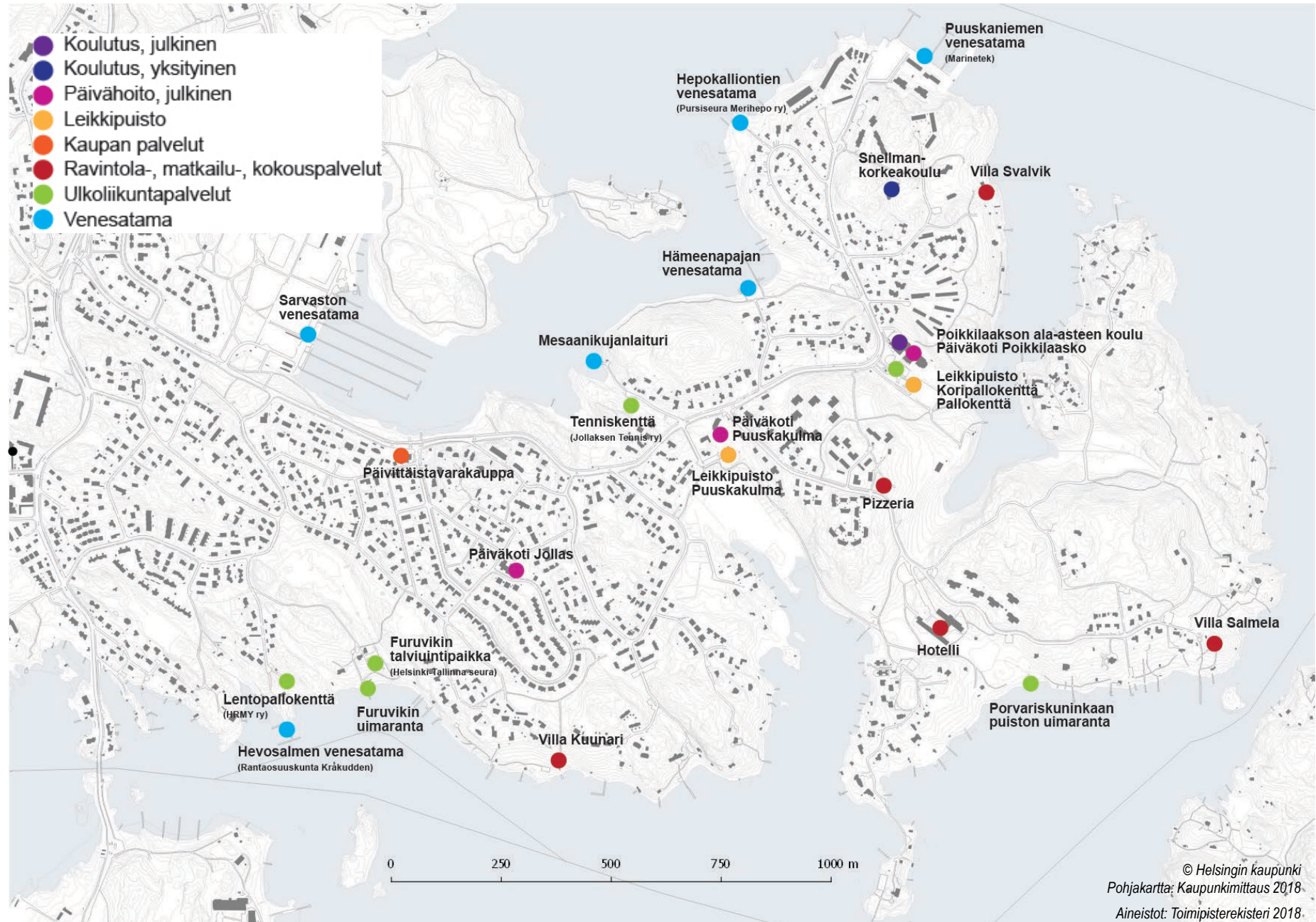
Kaavoitettu (sis. poikkeamisluvat)



Toteutunut (sis. talousrakennukset)

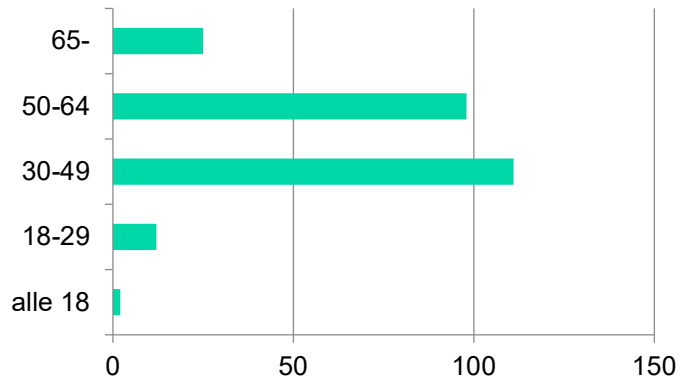


Palvelut



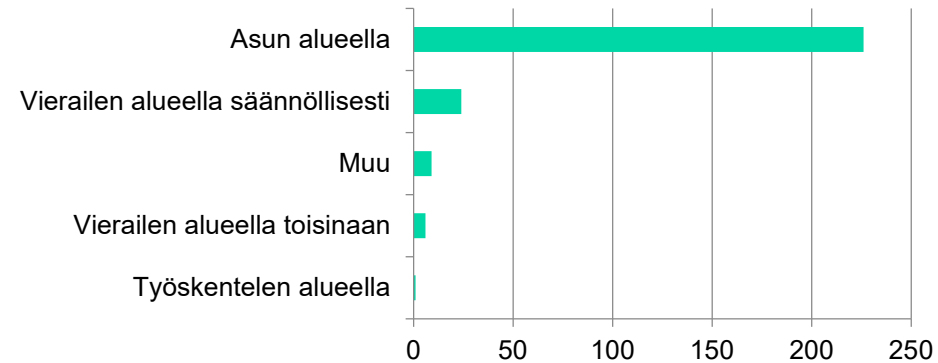
Asukaskysely

Ikäsi?



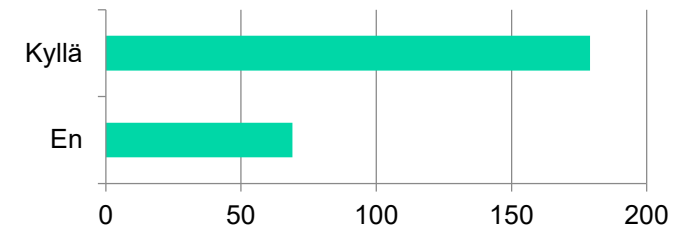
Vastaajia 264 / 342

Mikä on suhteesi Jollaksen alueeseen?



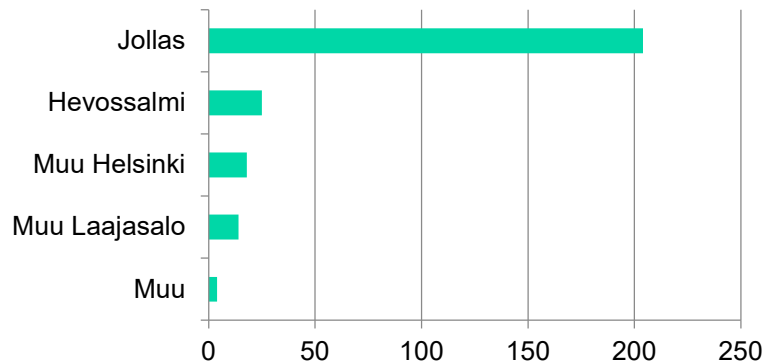
Vastaajia 263 / 342

Omistan kiinteistön tai osan kiinteistöstä alueella



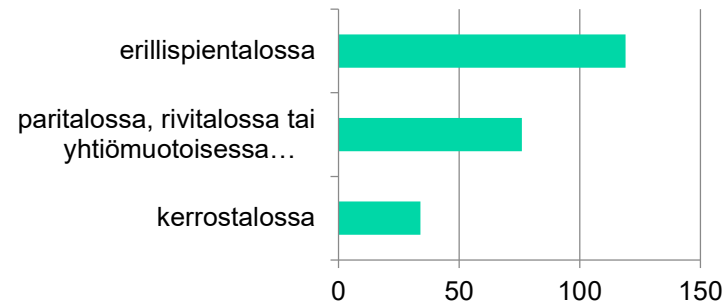
Vastaajia 248 / 342

Millä alueella asut?



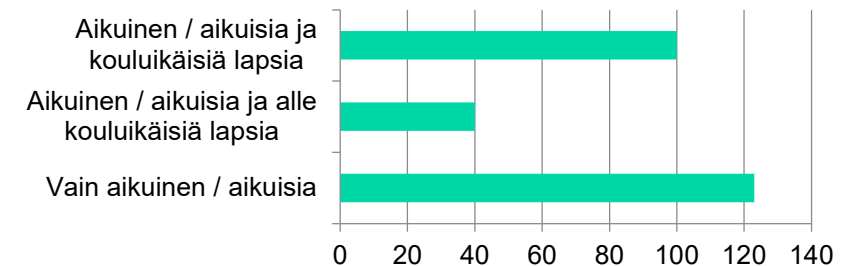
Vastaajia 248 / 342

Asun...



Vastaajia 229 / 342

Kotitalouteeni kuuluu tällä hetkellä lisäksi

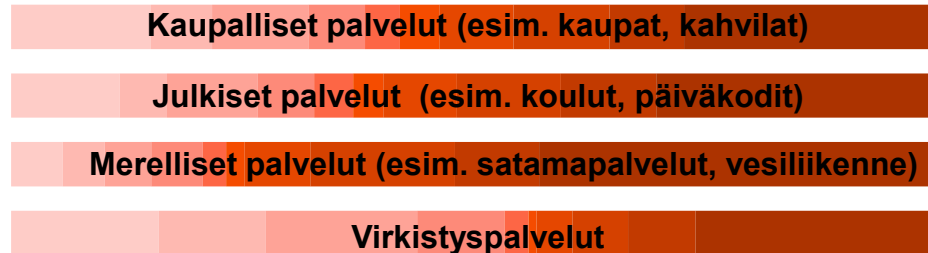


Vastaajia 263 / 342

Helsinki

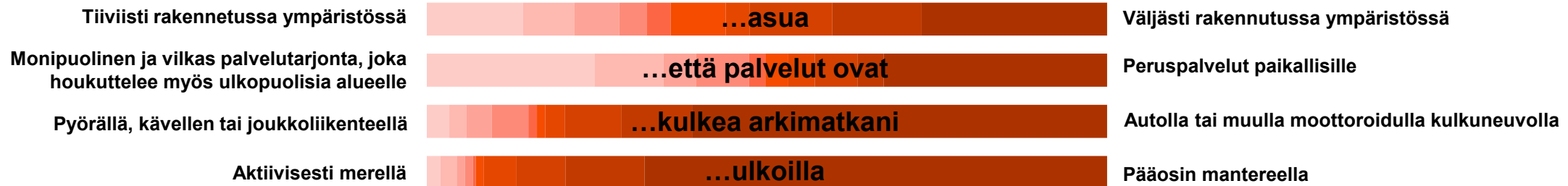
Luntoalueet
 Rauhallinen
 Ulkoilumahdollisuudet
 Saaristomaisuus
 Luonnonläheisyys
 Yhteisöllisyys
 Luonnonkalaisuus
 Vedenalaisuus
 Maasto
 Kalliot
 Turvallisuus
 Saaristomaisuus
 Luonnonrauha
 Pienet uinit
 Luonnonrauha
 Turvallisuus
 Saaristomaisuus
 Kalliot
 Rauha
 Luonto
 Metsä
 Tila
 Vihreys
 Merellinen
 Hiljaisuus
 Merimaastot
 Pientaloalue
 Hyvät maisemat
 Rannat
 Lähiemäisyys
 Vähäpäästöisyys
 Luonnonkalaisuus
 Kylämaisuuksien
 Pientaloalue
 Luonnonympäristö
 Saaristolunto
 Monimuotoisuus
 Vihreä alue

Liian vähän



Riittävästi

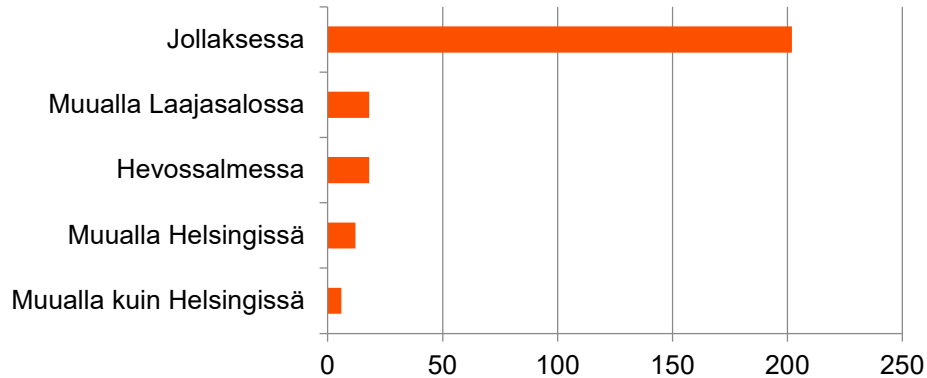
Tulevaisuuden Jollaksessa haluaisin



Helsinki

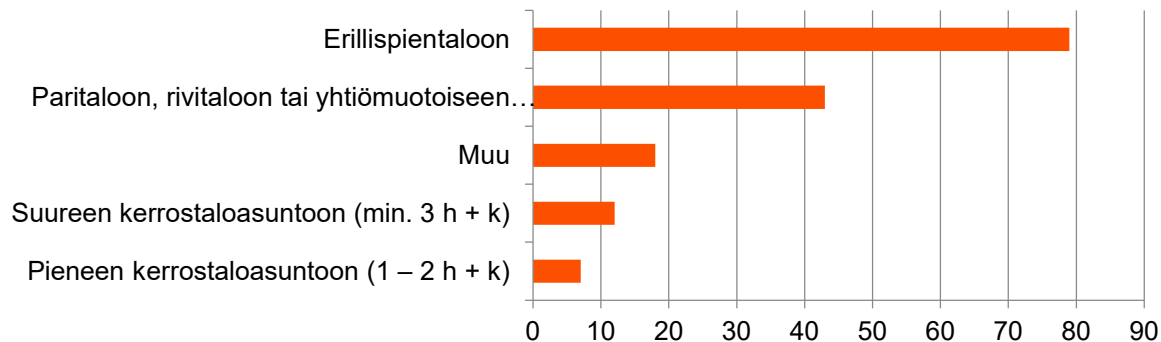
Asukaskysely: asuminen

Haluaisin asua tulevaisuudessa



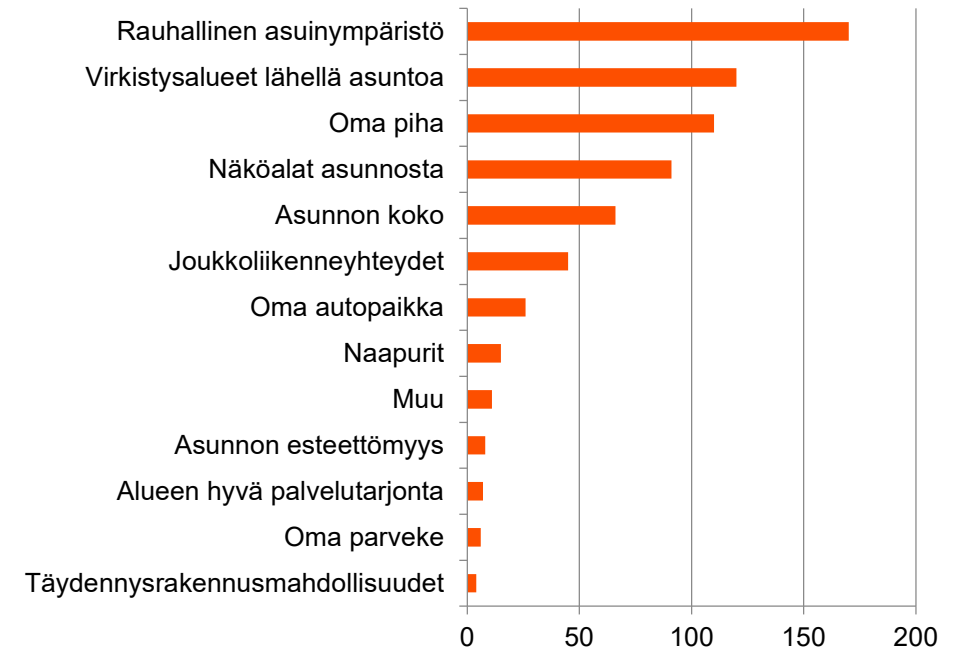
Vastaajia 256 / 342

Mikäli suunnittelet muuttoa Jollaksessa / etsit asuntoa Jollaksesta, millaiseen asuntoon haluaisit muuttaa?



Vastaajia 159 / 342

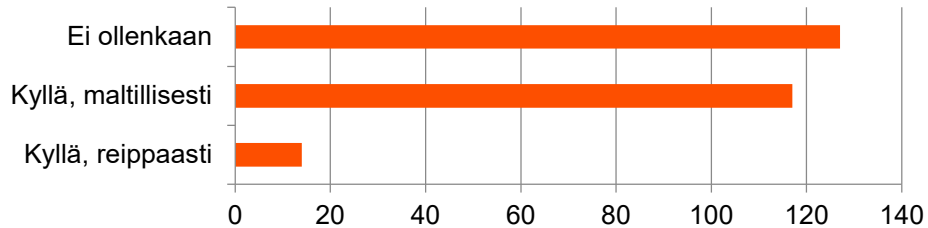
Valitse seuraavista kolme tärkeintä kriteeriä asuntoa etsiessäsi



Vastaajia ~220 / 342

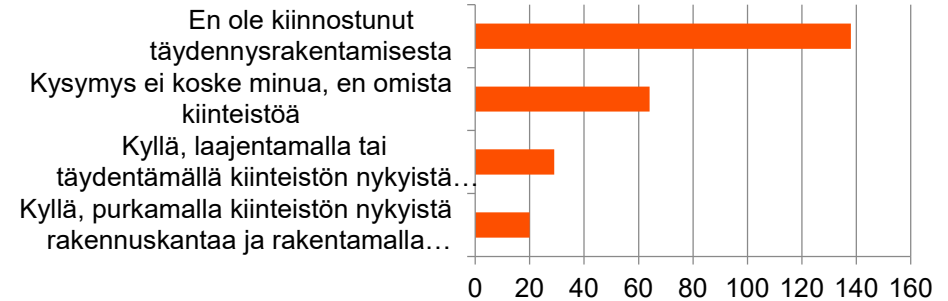
Asukaskysely: täydennysrakentaminen

Jollaksen rakentamisen tehokkuutta (eli kuinka paljon tonteille saa rakentaa) voi mielestäni nostaa nykyisestä



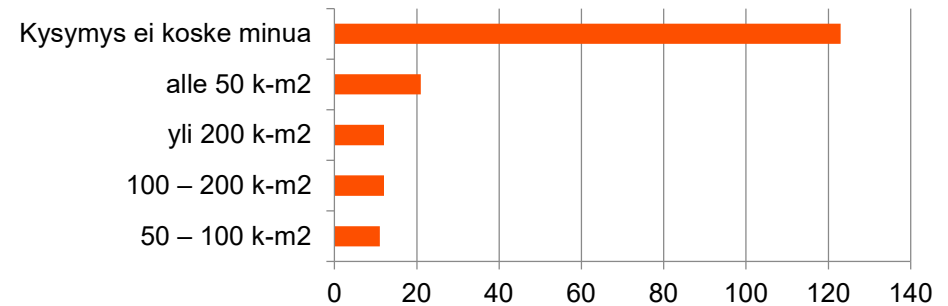
Vastaajia 258 / 342

Olen kiinnostunut täydennysrakentamisesta omistamallani kiinteistöllä



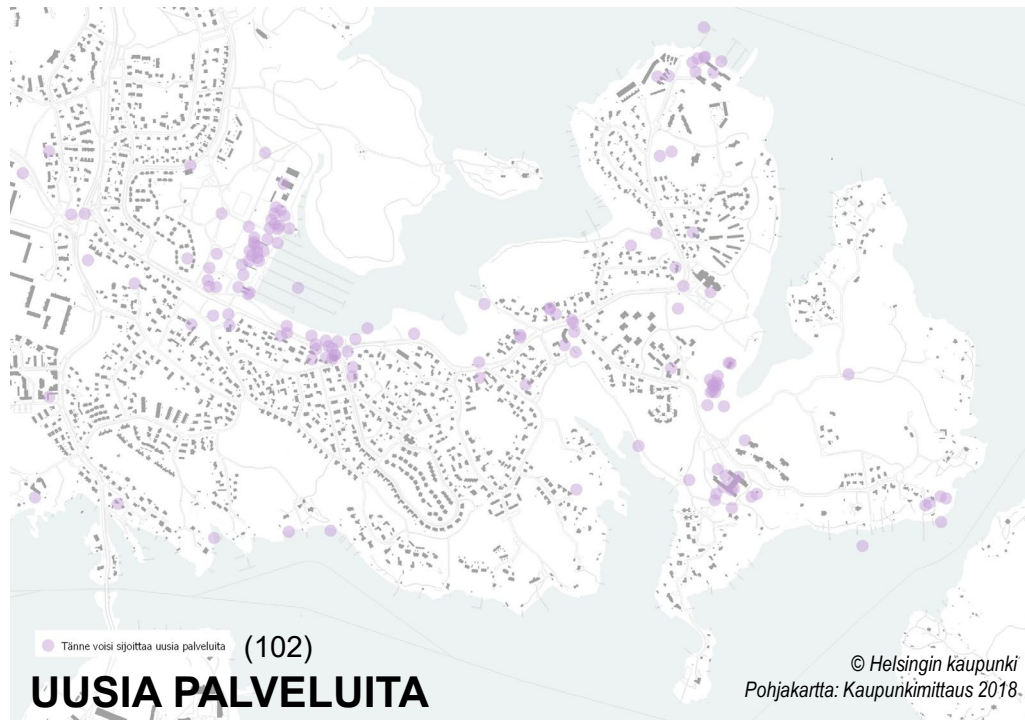
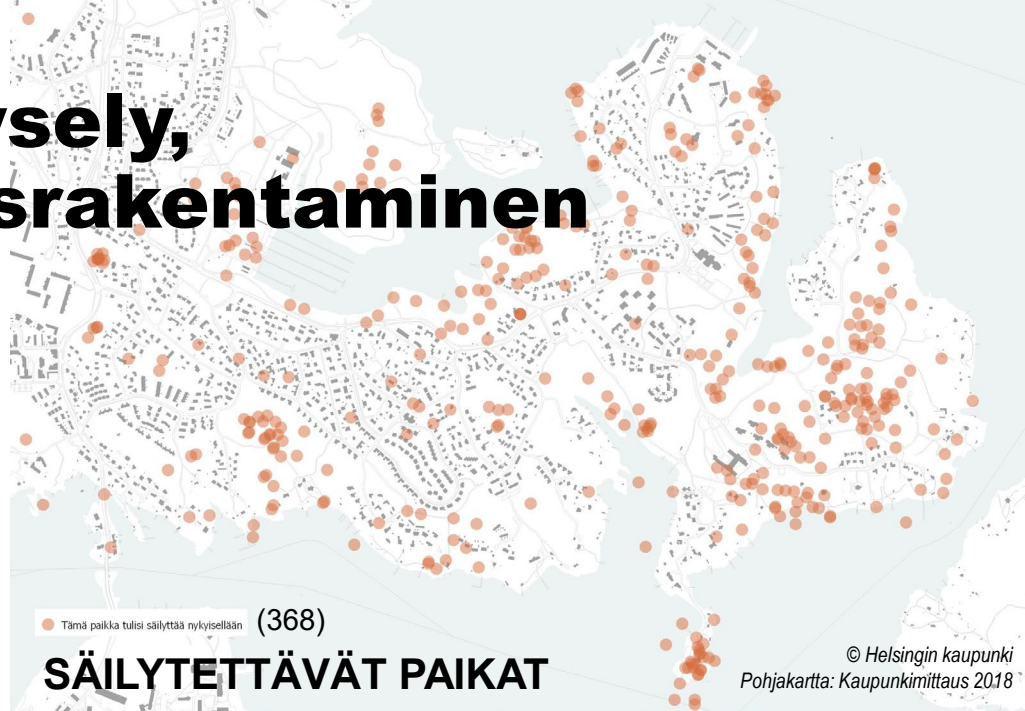
Vastaajia 251 / 342

Jos olet kiinnostunut täydennysrakentamisesta kiinteistöllesi, kuinka paljon arvioit lisärakentamisen tarpeeksesi?



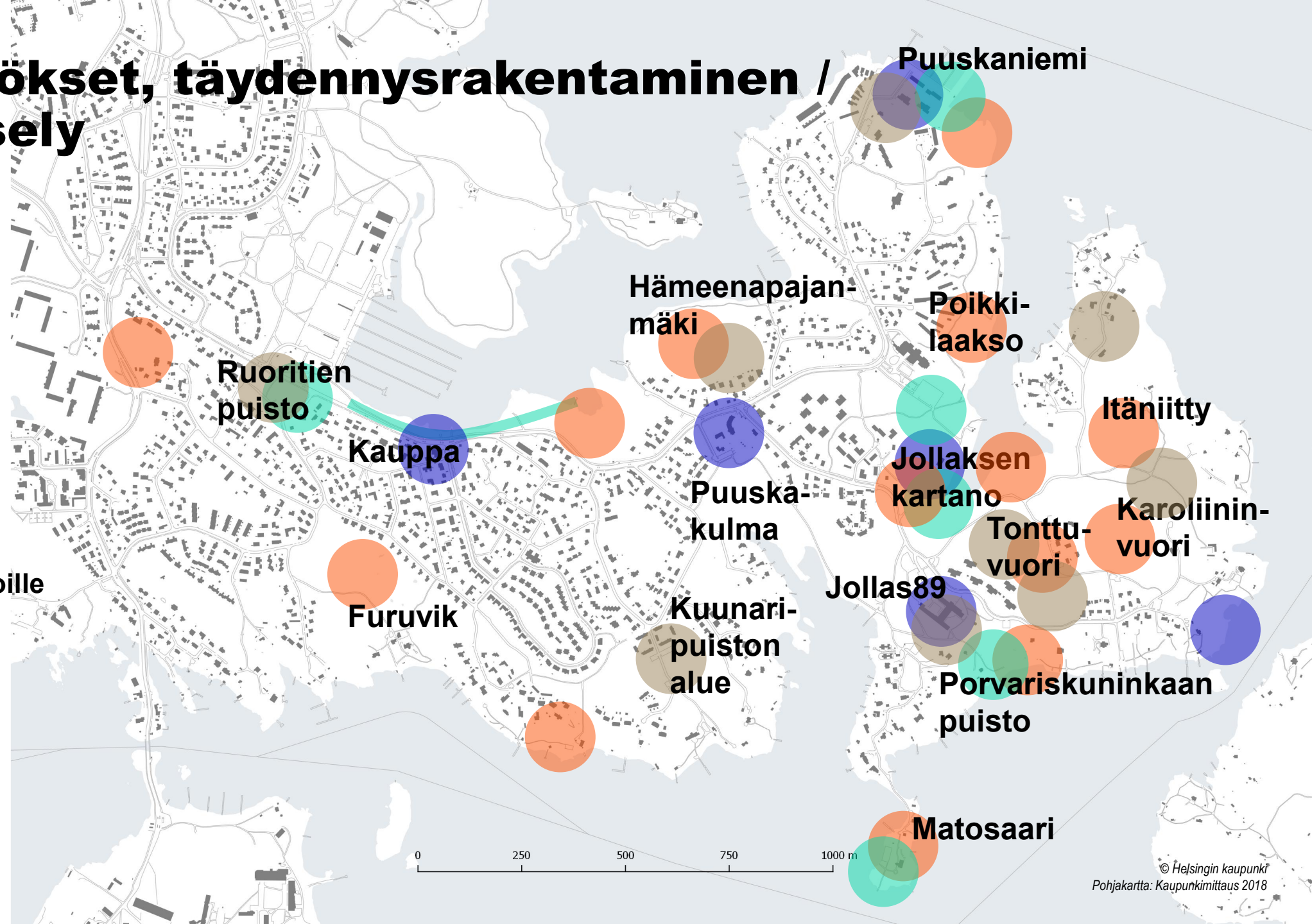
Vastaajia 179 / 342

Asukaskysely, täydennysrakentaminen



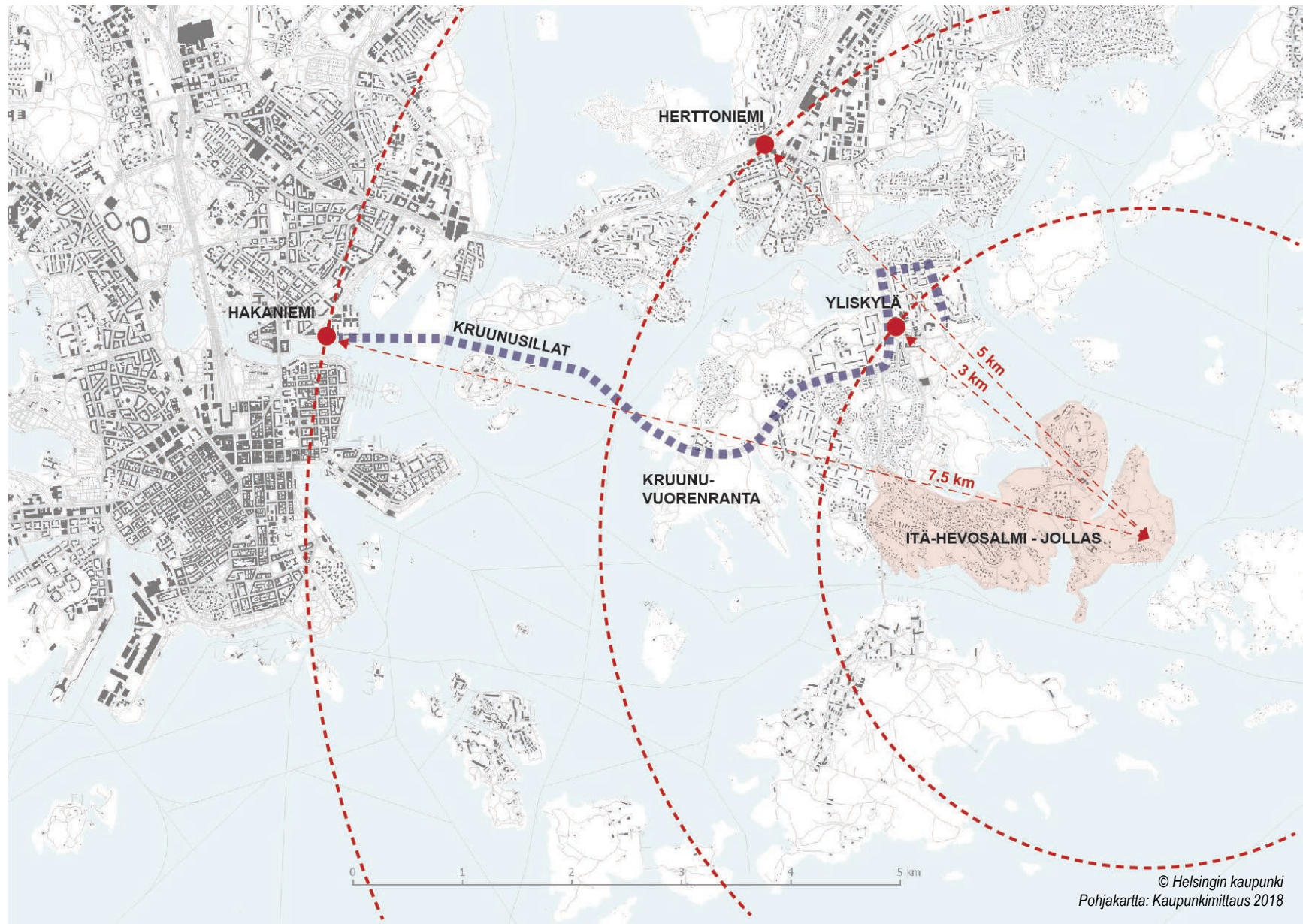
Johtopäätökset, täydennysrakentaminen / asukaskysely

-  Tärkeimmät säilytettävät paikat
-  Uusia asumiselle sopivia paikkoja
-  Uusi palveluille sopivia paikkoja
-  Uusille virkistystoiminnoille sopivia paikkoja

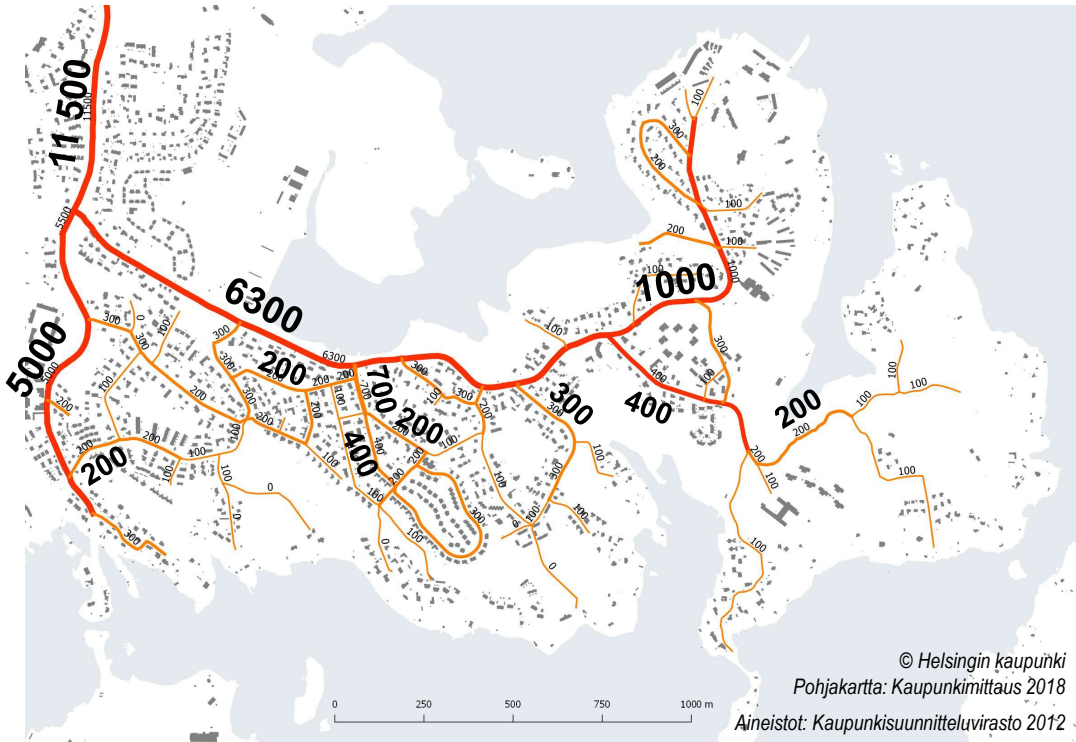


Helsinki

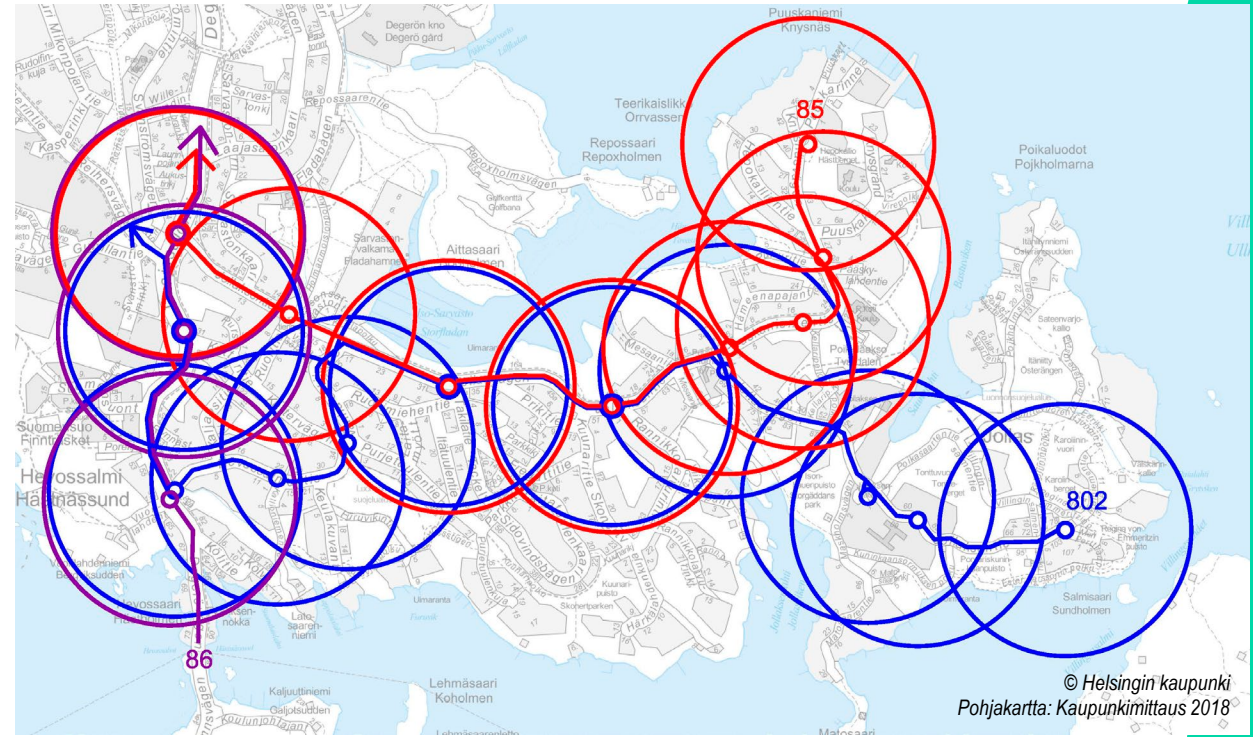
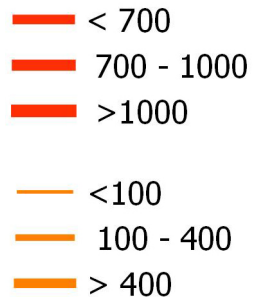
Saavutettavuus



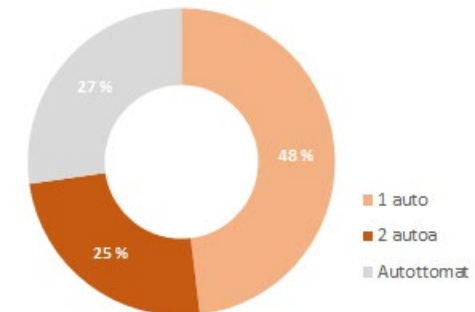
Liikennemäärät & joukkoliikenne



Liikennemäärät (kvl syksy 2012)



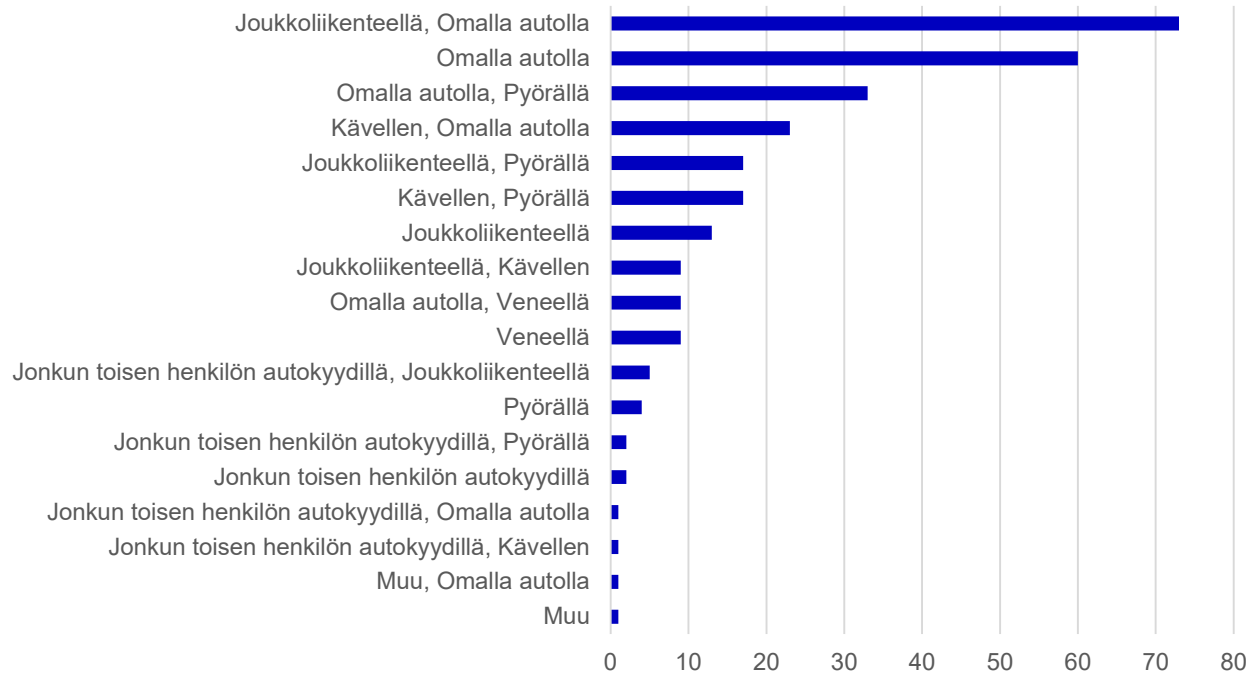
Joukkoliikenne



Autojen lukumäärä / asuntokunta

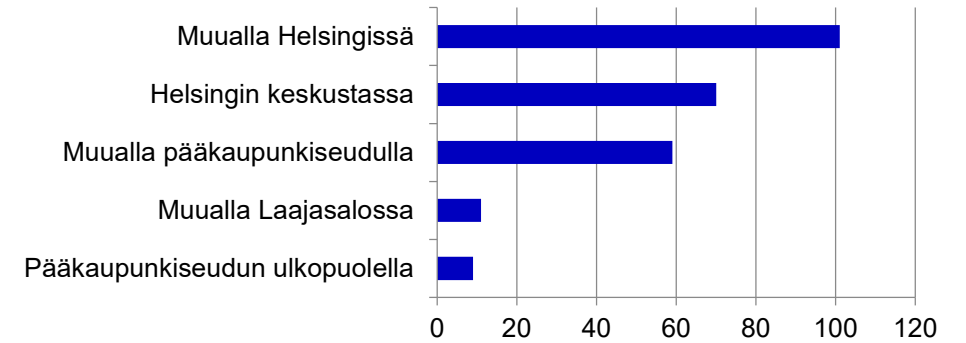
Asukaskysely: liikkuminen

Liikun pääasiassa (työ-, koulu-, kauppa-, harrastus-, jne. matkat). Valitse kaksi tärkeintä.



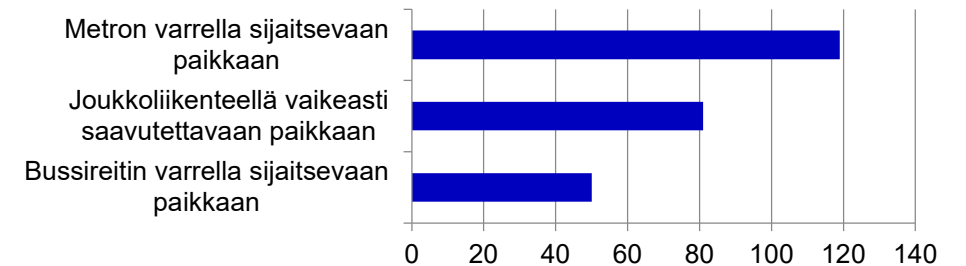
Vastaajia 259 / 342

Jollaksesta lähtiessäni matkani päämäärä sijaitsee useimmiten:



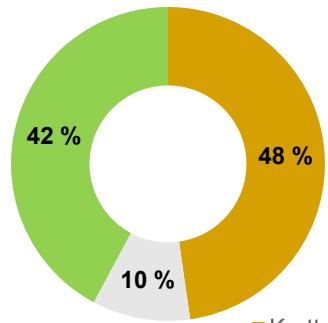
Vastaajia 250 / 342

Jollaksen ulkopuolella matkani suuntautuu useimmiten:



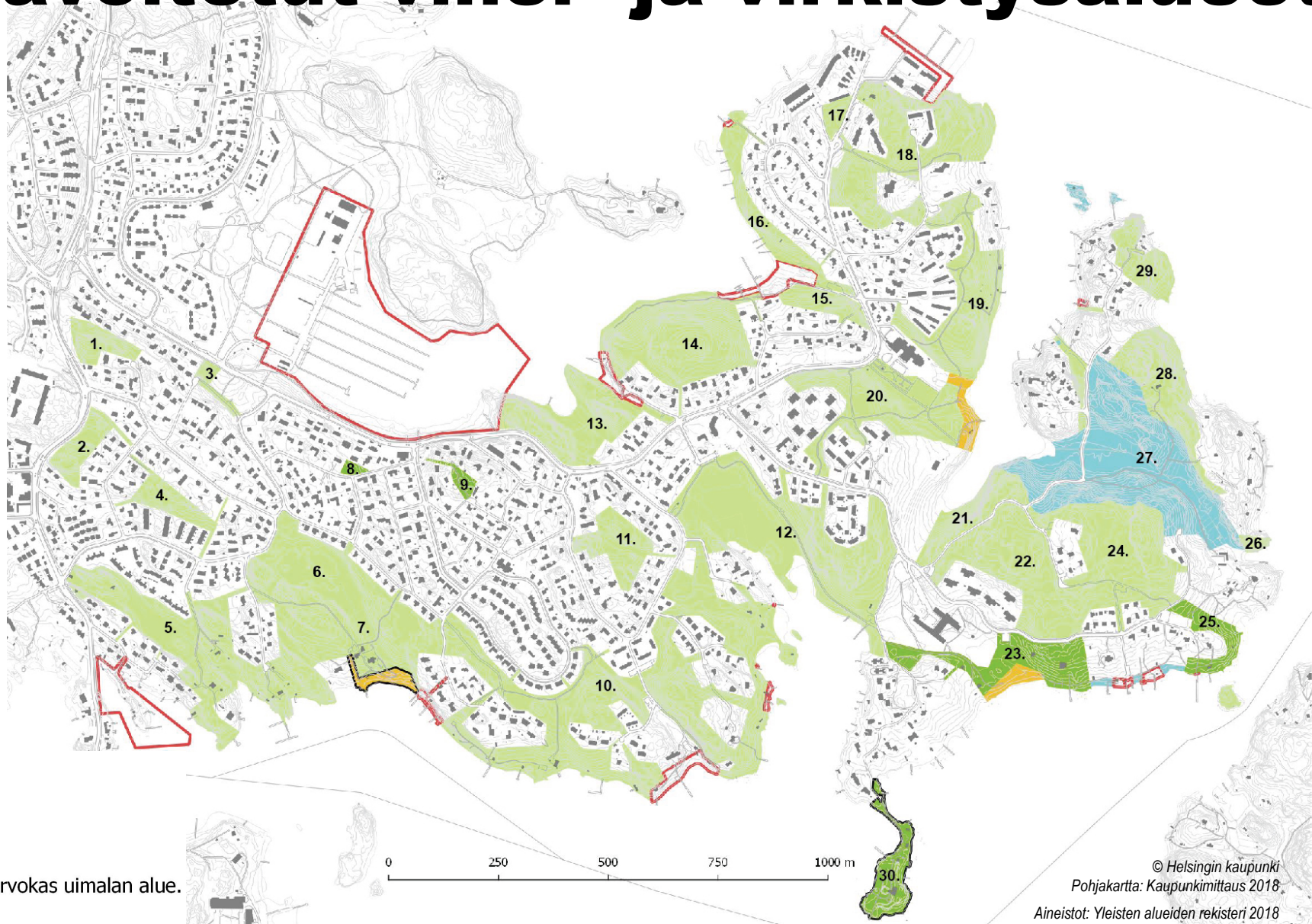
Vastaajia 250 / 342

Asemakaavoitetut viher- ja virkistysalueet



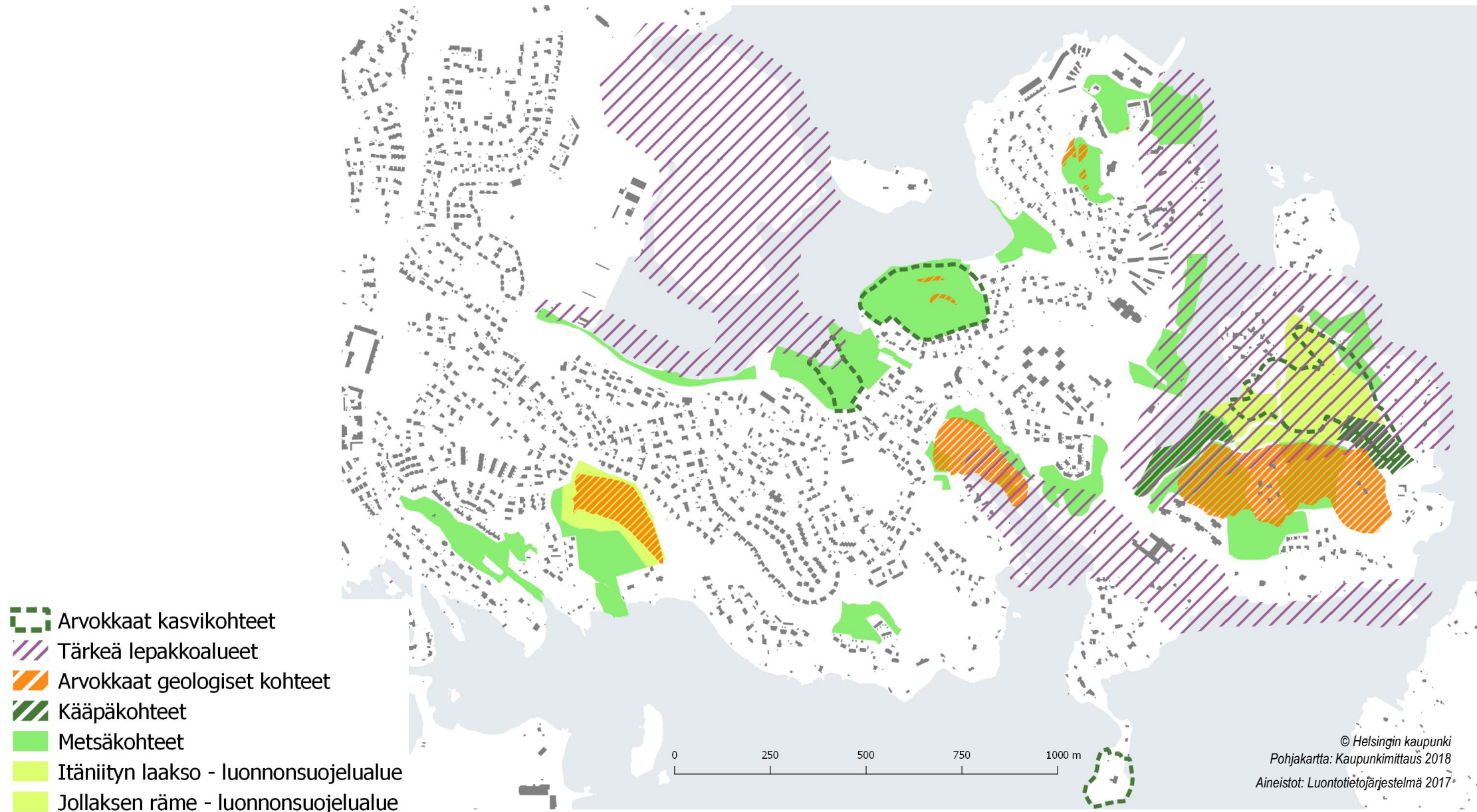
■ Korttelialueet
■ Katualueet
■ Viheralueet

- Lähivirkistysalue
- Puisto
- Suojeltava puisto
- Uimaranta-alue
- Uimaranta-alue. Kulttuurihistoriallisesti arvokas uimalan alue.
- Luonnon- ja / tai maisemansuojelualue
- Venesatama tai -valkama



© Helsingin kaupunki
Pohjakartta: Kaupunkimittaus 2018
Aineistot: Yleisten alueiden rekisteri 2018

Arvokkaat luontokohteet



Viheralueita paljon, mutta...

Viher- ja virkistysalueet

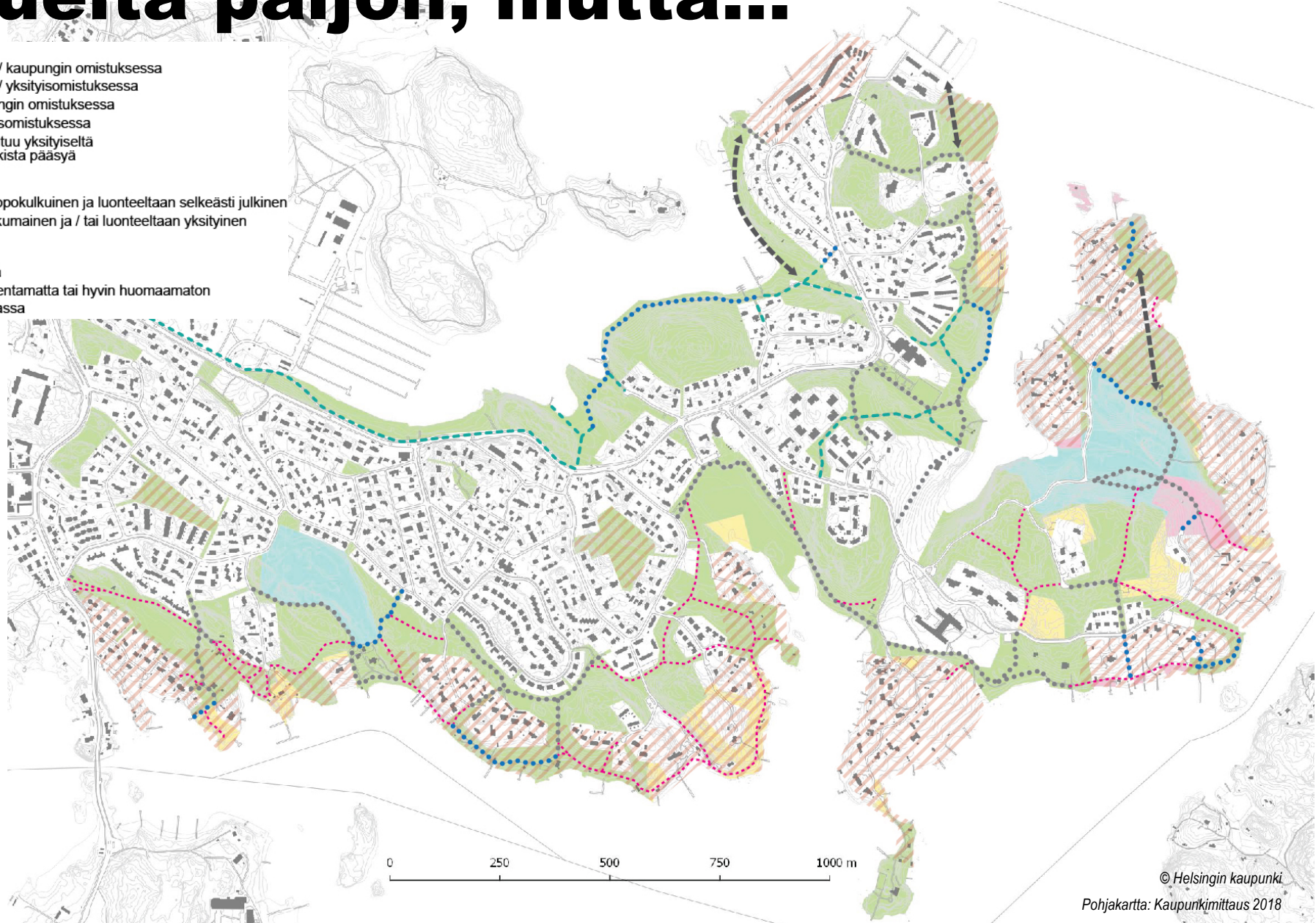
- Asemakaavoitettu viheralue / kaupungin omistuksessa
- Asemakaavoitettu viheralue / yksityisomistuksessa
- Luonnonsuojelualue / kaupungin omistuksessa
- Luonnonsuojelualue / yksityisomistuksessa
- Ranta- tai viheralue, joka tuntuu yksityiseltä tai alueelle ei ole selkeää julkista pääsyä

Olevat reitit virkistysalueilla

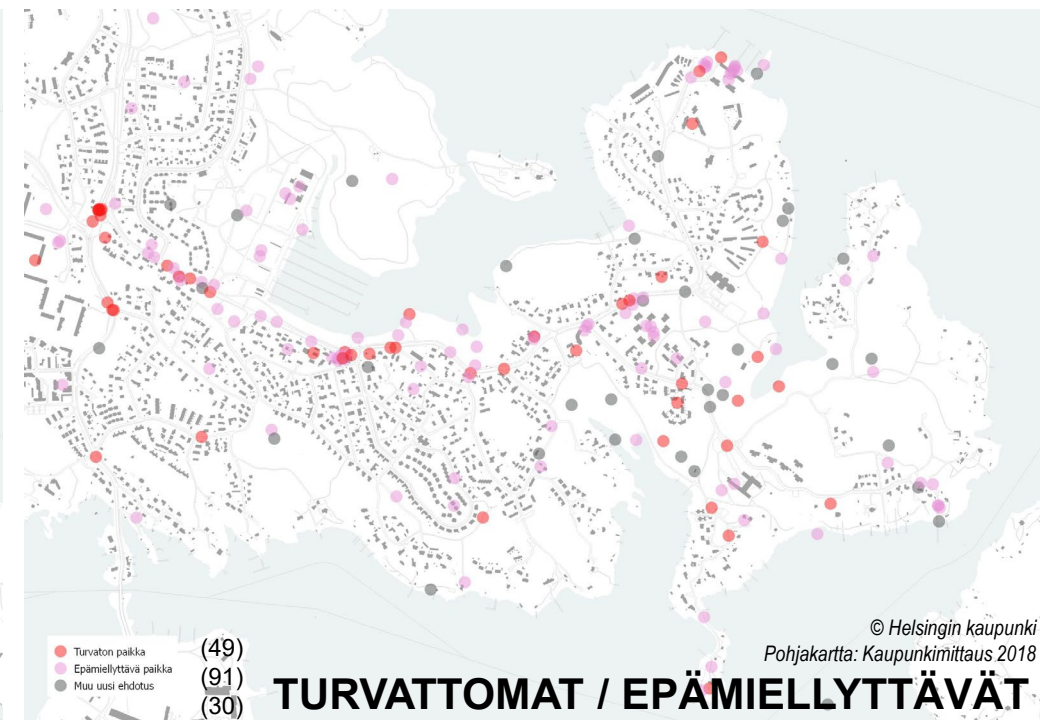
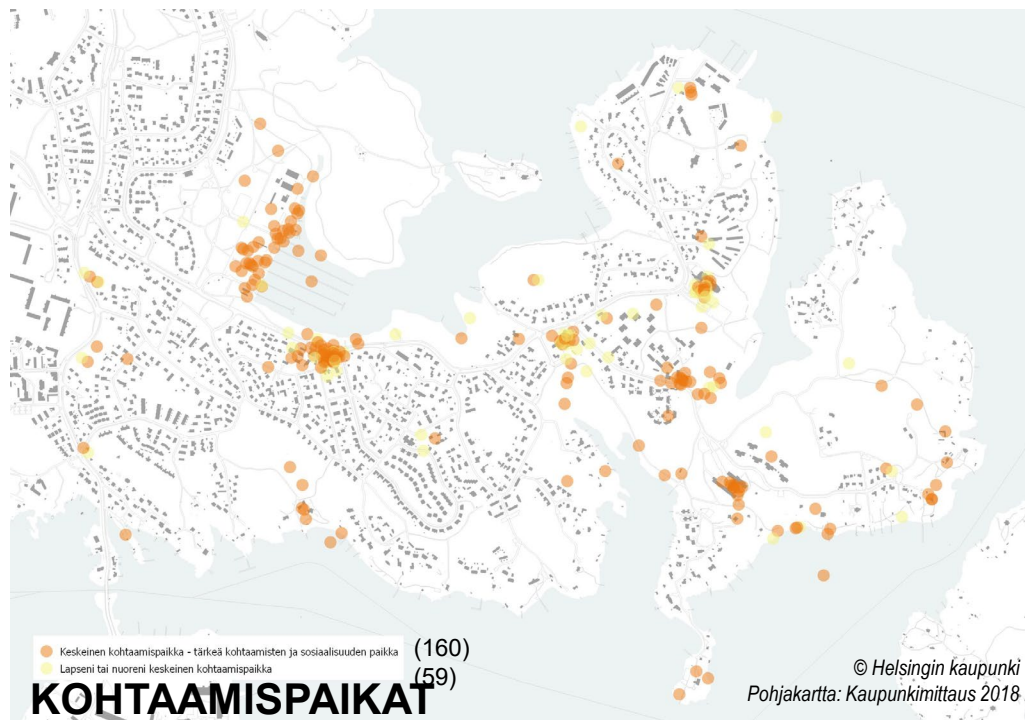
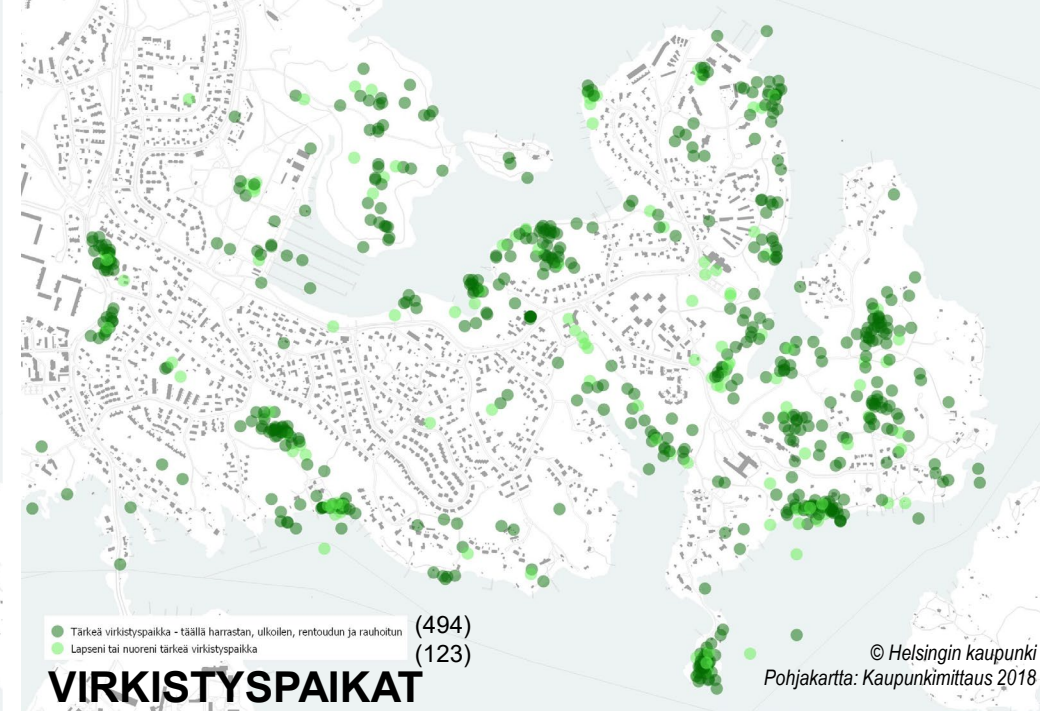
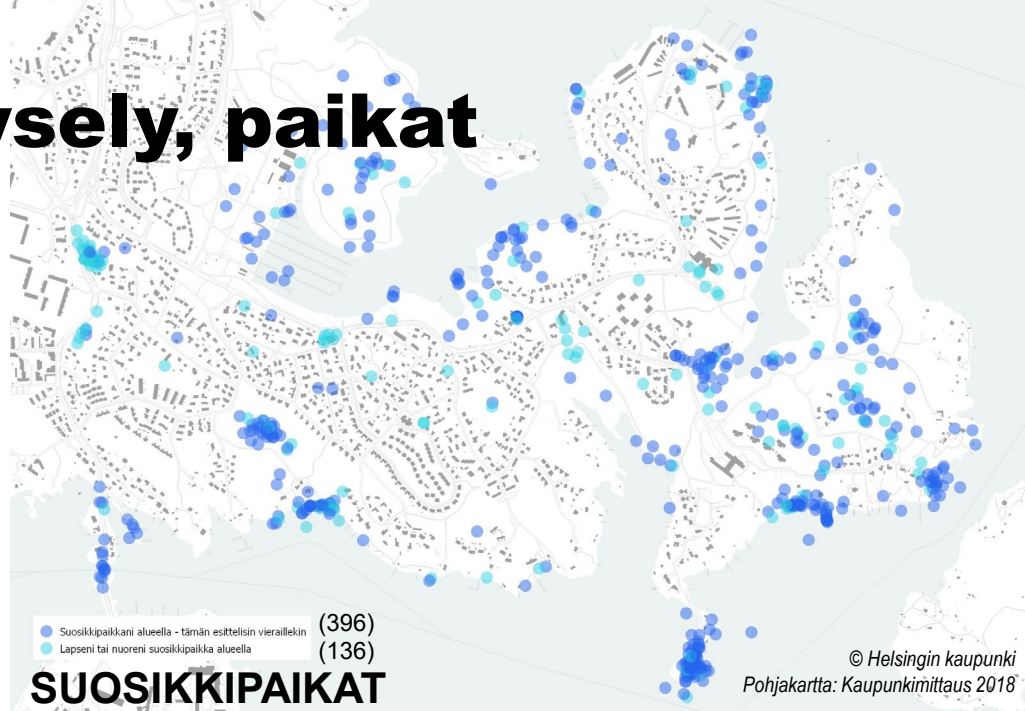
- Asemakaavoitettu reitti - helppokulkuinen ja luonteeltaan selkeästi julkinen
- Asemakaavoitettu reitti - polkumainen ja / tai luonteeltaan yksityinen
- Muu olemassa oleva reitti

Puuttuvat reitit virkistysalueilla

- Asemakaavoitettu reitti - rakentamatta tai hyvin huomaamaton
- Yhteystarve - ei asemakaavassa

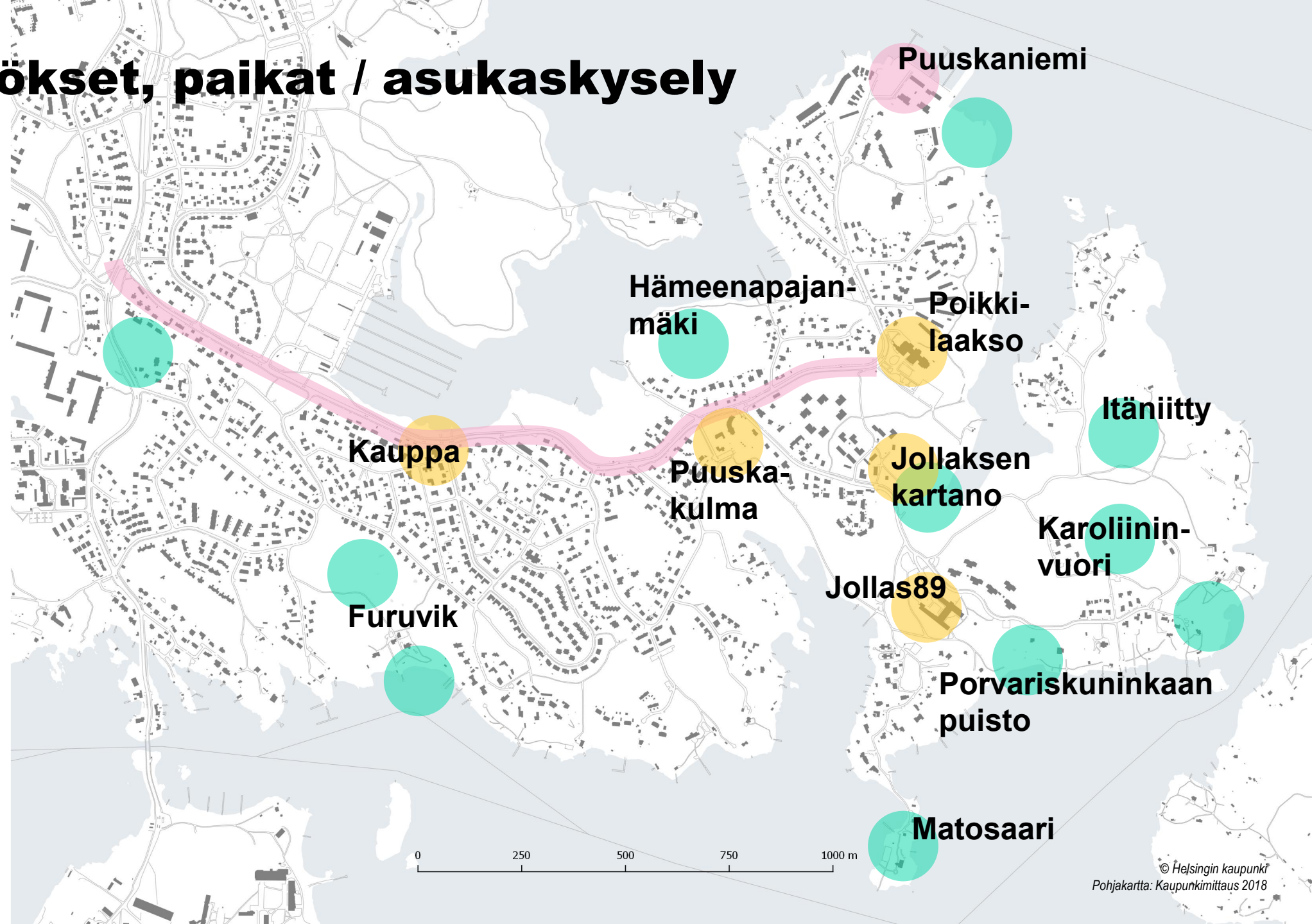


Asukaskysely, paikat



Johtopäätökset, paikat / asukaskysely

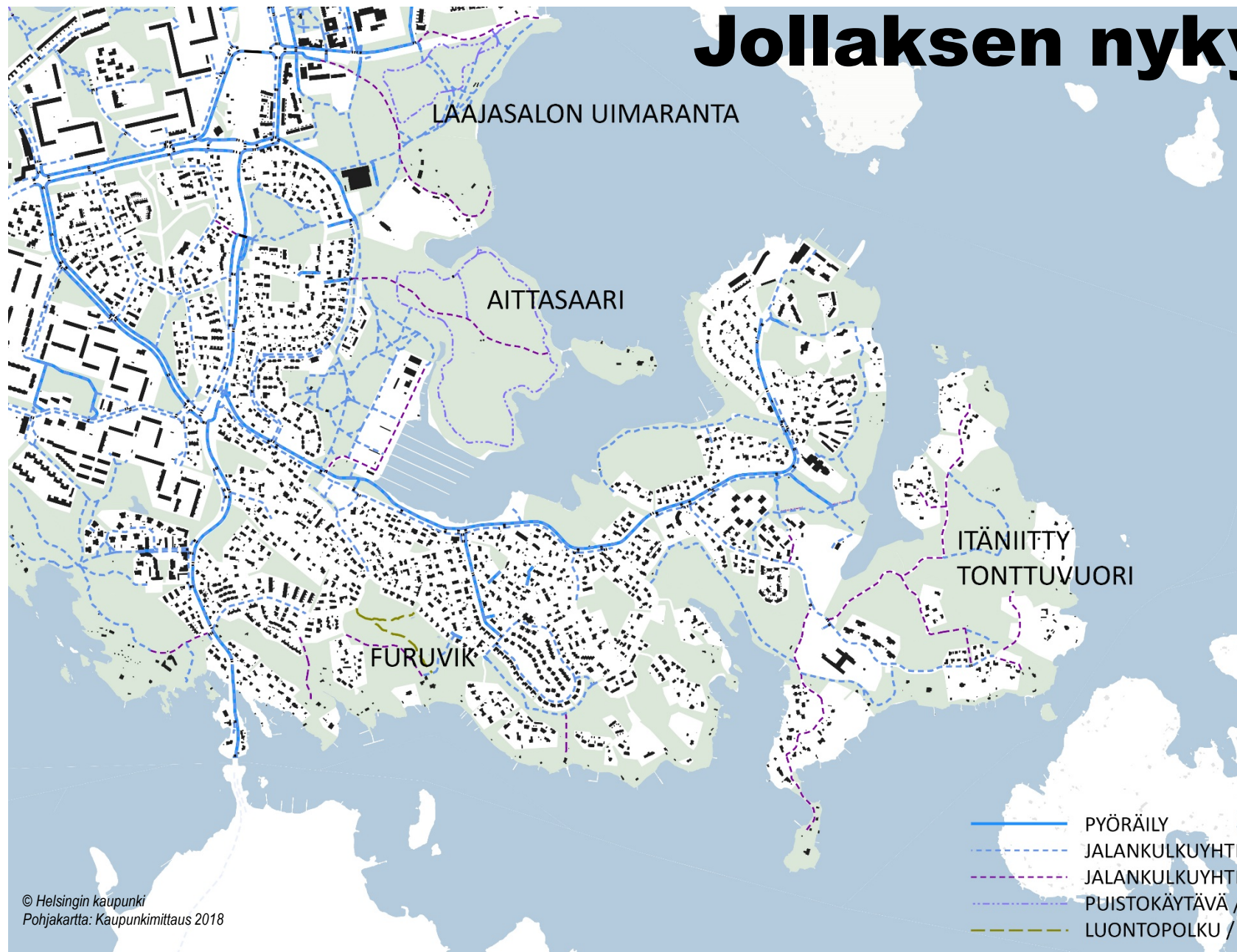
-  Tärkeimmät suosikki- ja virkistyspaikat
-  Tärkeimmät kohtaamispaikat
-  Turvattomat / epämiellyttävät paikat



Helsinki

0 250 500 750 1000 m

Jollaksen nykyiset reitit



MERKKIENSELITYS

- PYÖRÄILY
- - - JALANKULKUYHTEYS
- - - JALANKULKUYHTEYS AJORADALLA
- ... PUISTOKÄYTÄVÄ / ULKOILU
- - - LUONTOPOLKU / PITKOSPUUT

Jollaksen asemakaavoitetut reitit



© Helsingin kaupunki
Pohjakartta: Kaupunkimittaus 2018

Helsinki

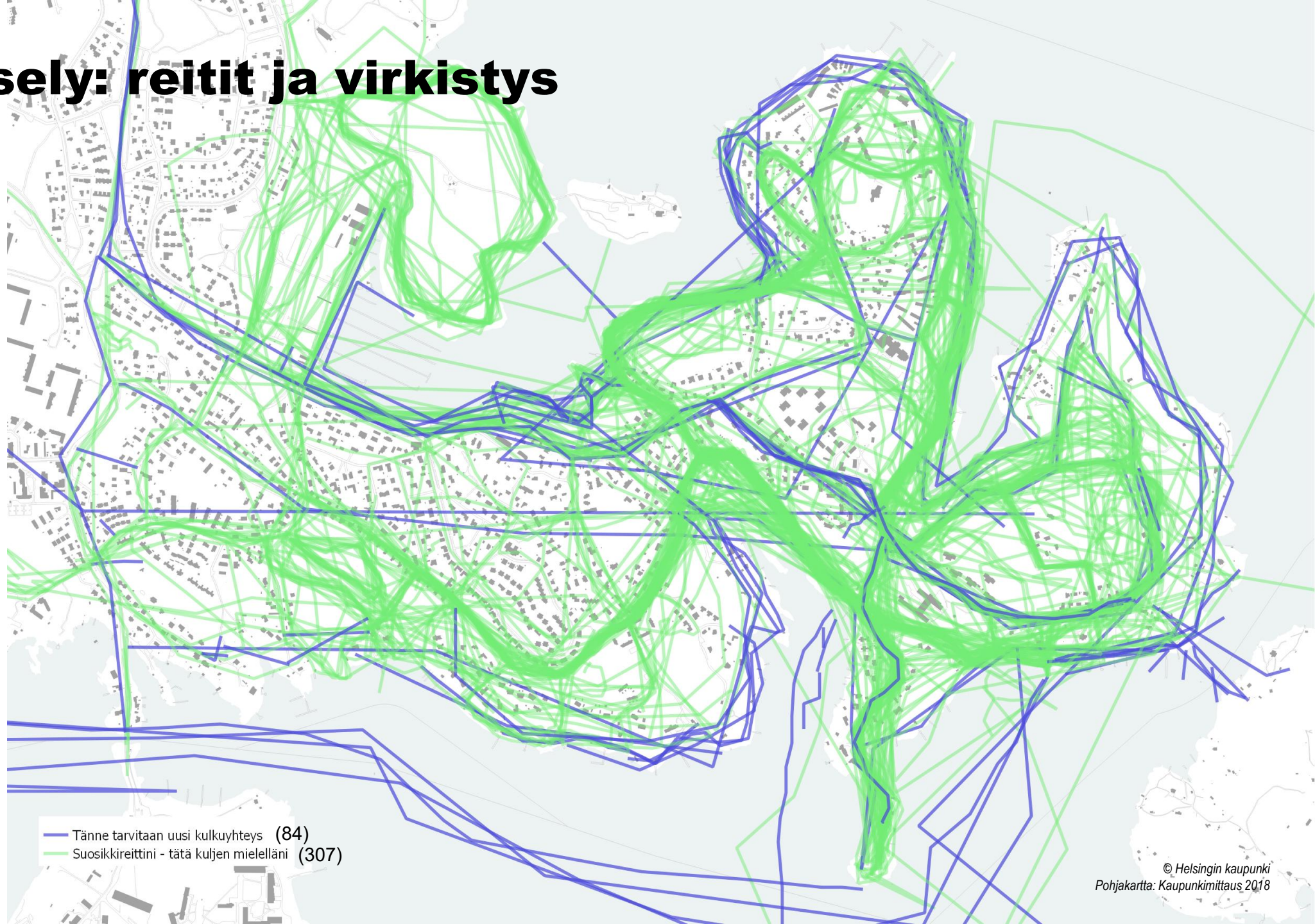
MERKKIENSELITYS

ASEMAKAAVOITETUT, TOTEUTTAMATTOMAT REITIT

Asukaskysely: reitit ja virkistys

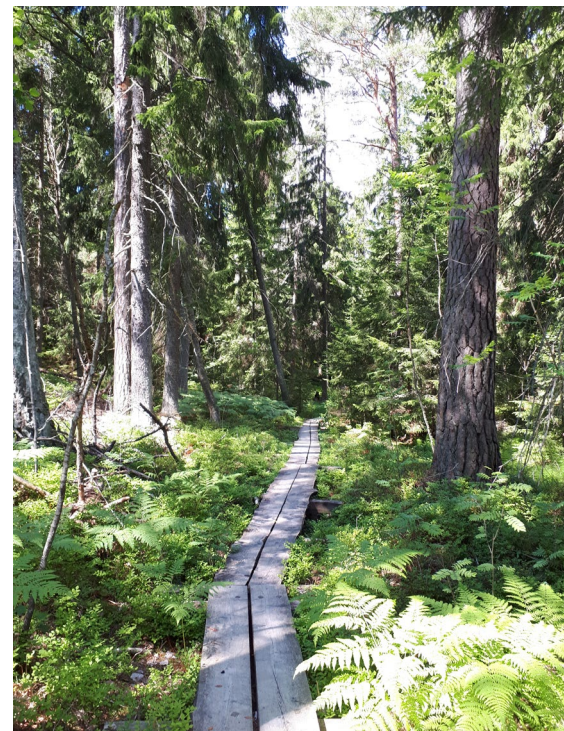
SUOSIKKIREITIT

UUSI REITTITARVE

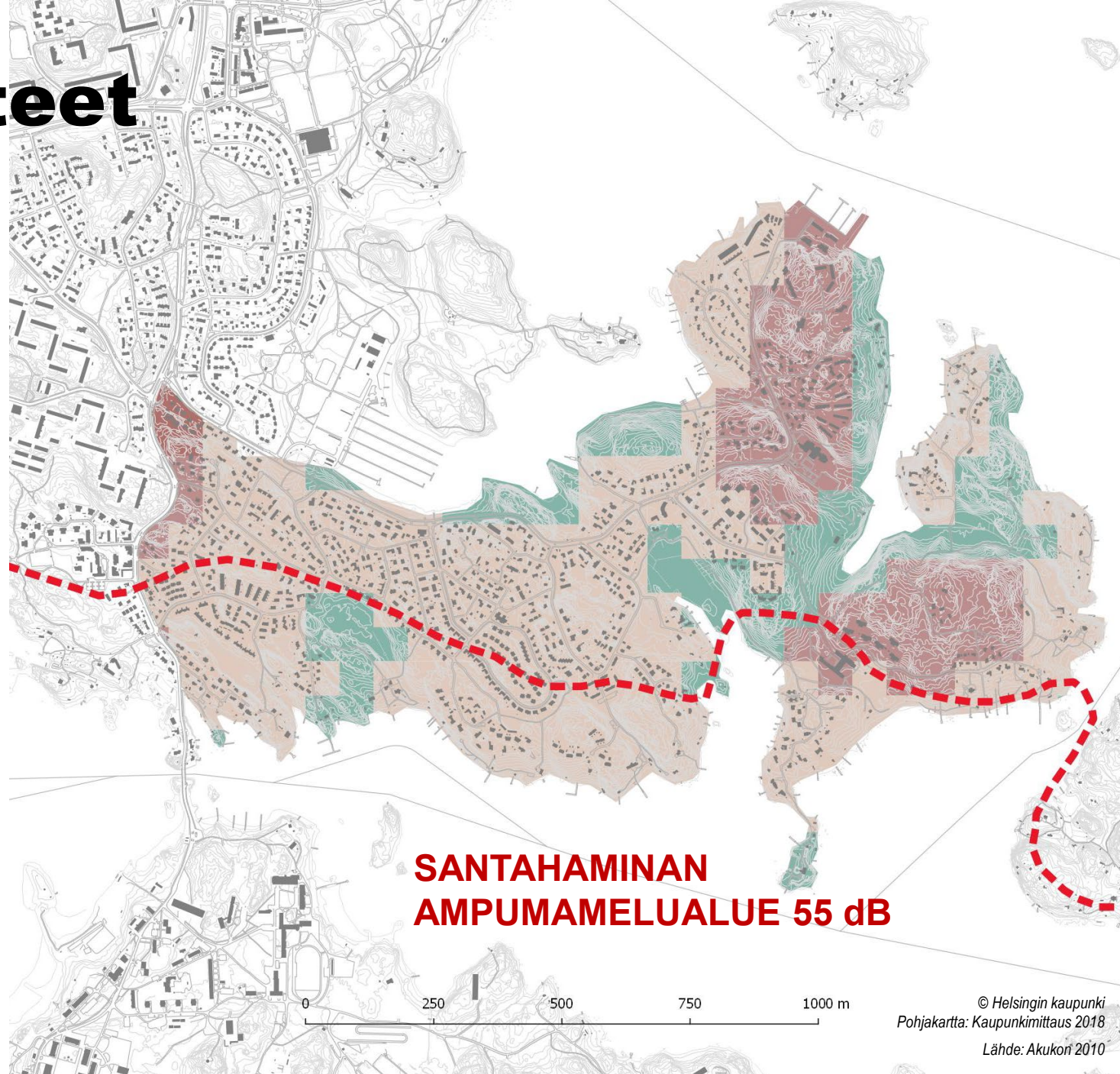


Helsinki

Minkälaisia uusia reittejä?



Melurajoitteet



Suunnitteluperiaatteet – sisältö & aikataulu

Suunnitteluperiaatteet, sisältöluonnos 22.10.2018



Suunnitteluperiaatteet, sisältöluonnos 22.10.2018

VISIO JA TAVOITTEET

1. JOLLAksen IMAGO VUONNA 2050

- Vehreä ja merellinen kaupunginosa: linkki itäiseen saaristoon
- Kerroksellinen kaupunkikuva: huvila-asutusta ja modernia arkkitehtuuria
- Vetovoimaiset virkistysalueet: koko Laajasalon vihreä keidas

2. KAUPUNGIN STRATEGISET TAVOITTEET

- Asuntotuotannon edistäminen
- Liikkumisen sujuvuus ja kestävät kulkumuodot
- Elävät, omaleimaiset ja turvalliset kaupunginosat
- Merellisen potentiaalin hyödyntäminen ja rantareitin kehittäminen

SISÄLTÖLUONNOS

1. KAUPUNKIRAKENNE

- Laajasalontien ja Jollaksentien varret
 - Tutkitaan Laajasalontien ja Jollaksentien varsien täydennysrakentamisen mahdollisuuksia
- Maankäytön muutosalueet
 - Tutkitaan uudessa yleiskaavassa osoitettujen laajempien maankäytön muutosalueiden maankäyttöperiaatteita
- Olemassa olevat pientaloalueet
 - Määritellään alueittain periaatteellinen täydennysrakentamisen tapa ja lähtökohtainen tonttihakkuus paikalliset erityispiirteet ja reunaehdot huomioiden
- Itä-Jollaksen RKY - alueet
 - Tutkitaan Itä-Jollaksen RKY-alueiden kehittämismahdollisuuksia rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) arvot sekä muut paikalliset erityispiirteet ja reunaehdot huomioiden
- Keskeiset virkistys- ja viheralueet & niihin liittyvät vetovoimakohteet
 - Keskeisiä virkistysalueita kehitetään paremmin saavutettavaksi. Rannoille on julkinen pääsy rantareittiä pitkin ja ympäri Jollasta sijaitsee virkistysellisiä vetovoimakohteita

2. MITOITUS

- Vuonna 2050 Jollaksessa voi olla n. 3000 – 9000 uutta asukasta
- Tutkitaan tarkoituksenmukainen rakentamisen määrä - alustava uusi laskennallinen kerrosala n. 140 000 k-m² – 390 000 k-m²

3. ASUMINEN

- Alueella on monipuolinen väestörakenne ja asuntotarjonta

4. PALVELUT

- Selvitetään väestömäärän lisäyksen vaikutus julkisten ja kaupallisten palveluiden tarpeeseen ja määrään
- Tutkitaan Jollaksen merellisten palveluiden mahdollisuuksia

5. RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

- Pohditaan Jollaksen kartanoympäristön, Porvariskuninkaanpuiston ja Matosaaren kehittämismahdollisuuksia alueen erityisenä vetovoimakohteena
- Vaalitaan Jollaksen rakennetun kulttuuriympäristön erityiskohteita (mm. huvilaympäristöt & Hepokallion jälleenrakennuskauden pientaloalue) alueen identiteettitekijöinä

6. VIRKISTYS- JA VIHERALUEET

- Keskeiset virkistysalueet ovat hyvin saavutettavissa ja ne linkittyvät luontevasti toisiinsa
- Selvitetään väestömäärän lisäyksen vaikutus virkistyspalveluiden tarpeeseen ja määrään
- Tutkitaan merellisyyden vahvistamista Jollaksen viheralueiden keskeisenä ominaisuutena, mm. parempaa julkista rantaan pääsyä mm. rantareitin avulla
- Huomioidaan alueen merkittävimmät luontoarvot

7. LIIKENNE

- Tutkitaan uuden asukasmäärän edellyttämät joukkoliikennetarpeet ja -mahdollisuudet
- Turvataan sujuvat kävelyn ja pyöräilyn reitit
- Uusien korttelialueiden pysäköinnin sijoittamisessa tutkitaan keskitettyjä pysäköintiratkaisuja
- Tutkitaan vesiliikenteen kehittämistä

8. TEKNISTALOUDELLINEN SUUNNITTELU

- Otetaan huomioon maankäytön muutoksista aiheutuvat teknisen huollon verkoston muutos- ja lisärakentamistarpeet
- Otetaan huomioon Santahaminan ampumamelun aiheuttamat maankäyttörajoitukset
- Otetaan huomioon suositukset alimmista suositeltavista rakentamiskorkeuksista meren rannalle rakennettaessa

OAS-palaute pähkinäkuoressa

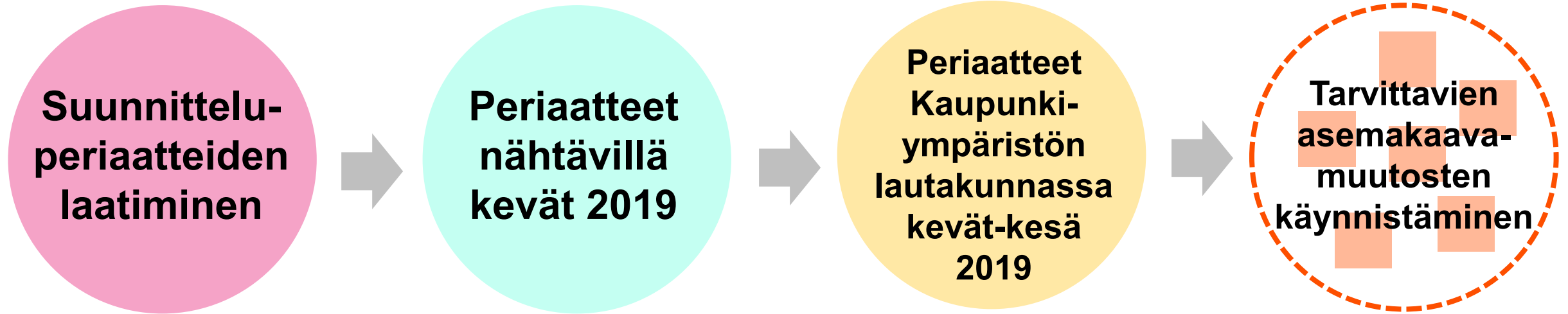
Yht. 22 mielipidettä, keskeinen palaute:

- Yleisesti (tehokkaan) täydennysrakentamisen vastustaminen
- Yleisesti huoli liikenteen toimivuudesta rakentamisen lisääntyessä
- Tonttuvuori / Karoliininvuori geologinen erityiskohde – toive suojelusta tai rakentamisen määrän rajoittamisesta
- Yleisesti viheralueet säilytettävä
- Itäniitynniemelle osoitetun reitin vastustaminen / toive reitin linjauksesta toisin
- Välskärinkallion reittiyhteyden vastustaminen

Yht. 7 lausuntoa, keskeinen palaute:

- **HSL:** joukkoliikenteen järjestäminen keskeinen suunnittelukysymys
- **HSY:** vesihuoltolinjat huomioitava suunnittelussa
- **Puolustusvoimat:** melualueelle ei uutta asutusta / melulle herkkää toimintaa
- **Laajasalo-Degerö-seura:** huoli liikenteestä, esitetty 9000 asukasta ylimitoitettu
- **Laajasalo pienkiinteistöyhdistys:** nykyinen tehokkuus $e=0,2$ uuden rakentamisen mitoituksen lähtökohdaksi
- **Helsingin luonnonsuojeluyhdistys:** ei rakentamista metsäalueille, ekologinen runkoyhteys huomioitava suunnitteluperiaatteissa

Seuraavaksi... (alustava aikataulu)



Jos olet kiinnostunut täydennysrakentamisesta omalla tontillasi, ota yhteyttä: leena.holmila@hel.fi

Seuraa suunnittelun etenemistä osoitteessa <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat> (suunnitteluperiaatteet ”muut suunnitelmat”-välilehdellä)