



Jollaksen suunnitteluperiaatteet

LÄHTÖKOHTIA

KYMP MAKASKA 22.10.2018



SISÄLLYSLUETTELO

1. JOHDANTO	3
1.1 Tausta	3
1.2 Suunnittelualue	3
2. YLEISKUVAUS & ALUEEN HISTORIAA	4
3. KAAVOITUSTILANNE	7
3.1 Maakuntakaava ja yleiskaavat	7
3.2 Asemakaavat	8
3.3 Asemakaavojen rakentamisen tehokkuus	10
3.4 Asemakaavavaranto	10
4. MAANOMISTUS JA KIINTEISTÖT	12
5. VÄESTÖ	12
6. PALVELUT	14
7. RAKENNETTU YMPÄRISTÖ JA KULTTUURIYMPÄRISTÖ	14
8. MAISEMA JA LUONTO	17
9. VIHHER- JA VIRKISTYSALUEET	18
10. MAISEMA- JA KAUPUNKIKUVA	20
11. LIIKENNE	22
11.1 Ajoneuvoliikenne	22
11.2 Joukkoliikenne	22
11.3 Kävely- ja pyöräily	22
11.4 Vesiliikenne	22
12. MELU	24
13. JOHTOPÄÄTÖKSET	25
14. LÄHTEET	26

Kaupunkiympäristön toimiala / yhteyshenkilöt

Asemakaavoitus

arkkitehti Leena Holmila
tiimipäällikkö Anu Kuutti

Liikenne- ja katusuunnittelu

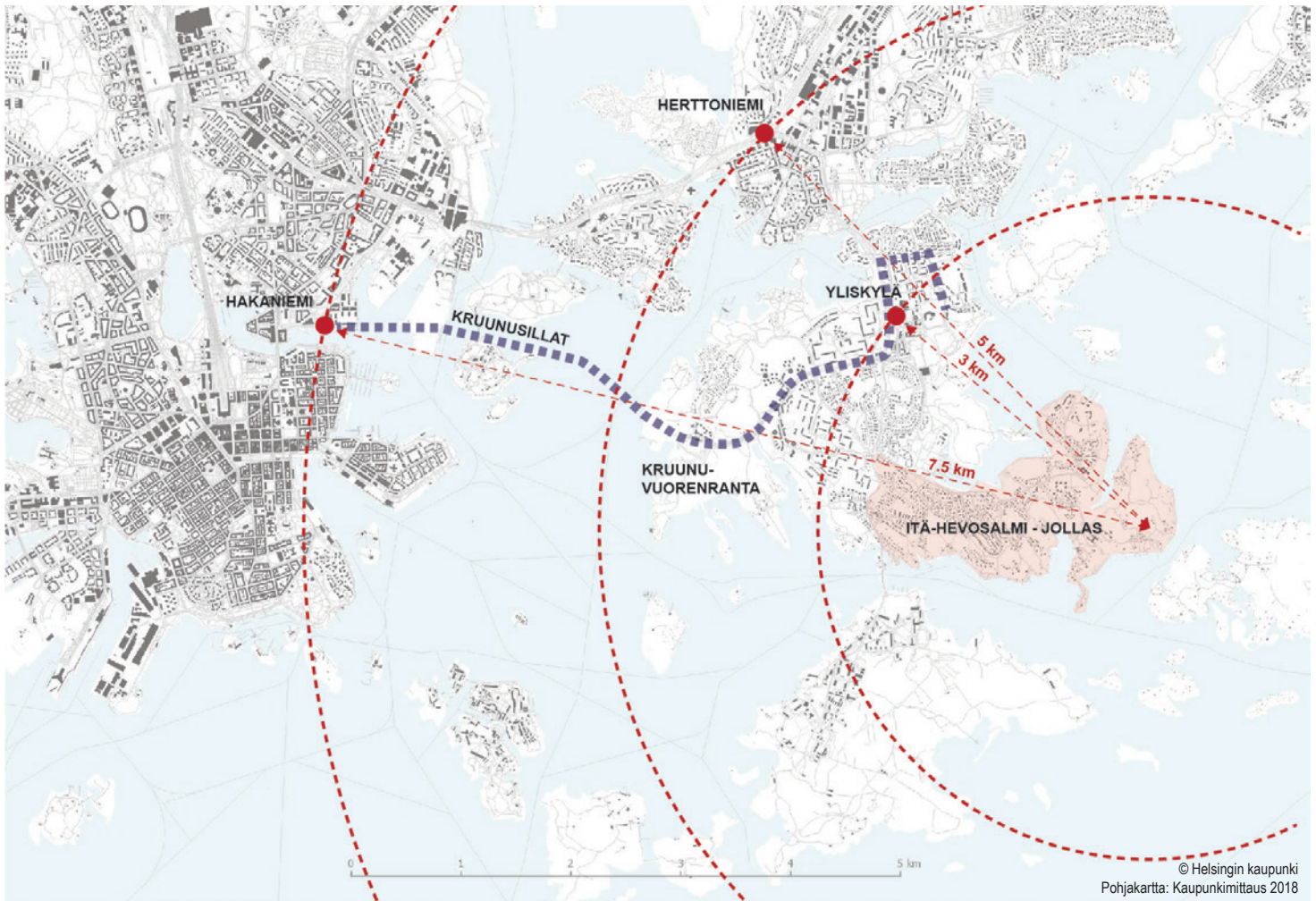
insinööri Markus Ahtiainen

Kaupunkitila ja maisemasuunnittelu

maisema-arkkitehti Niina Strengell

Maankäytön yleissuunnittelu / teknistaloudellinen suunnittelu

insinööri Jouni Kilpinen



Kuva: Suunnittelualan sijainti kaupunkirakenteessa.

1. JOHDANTO

1.1 TAUSTA

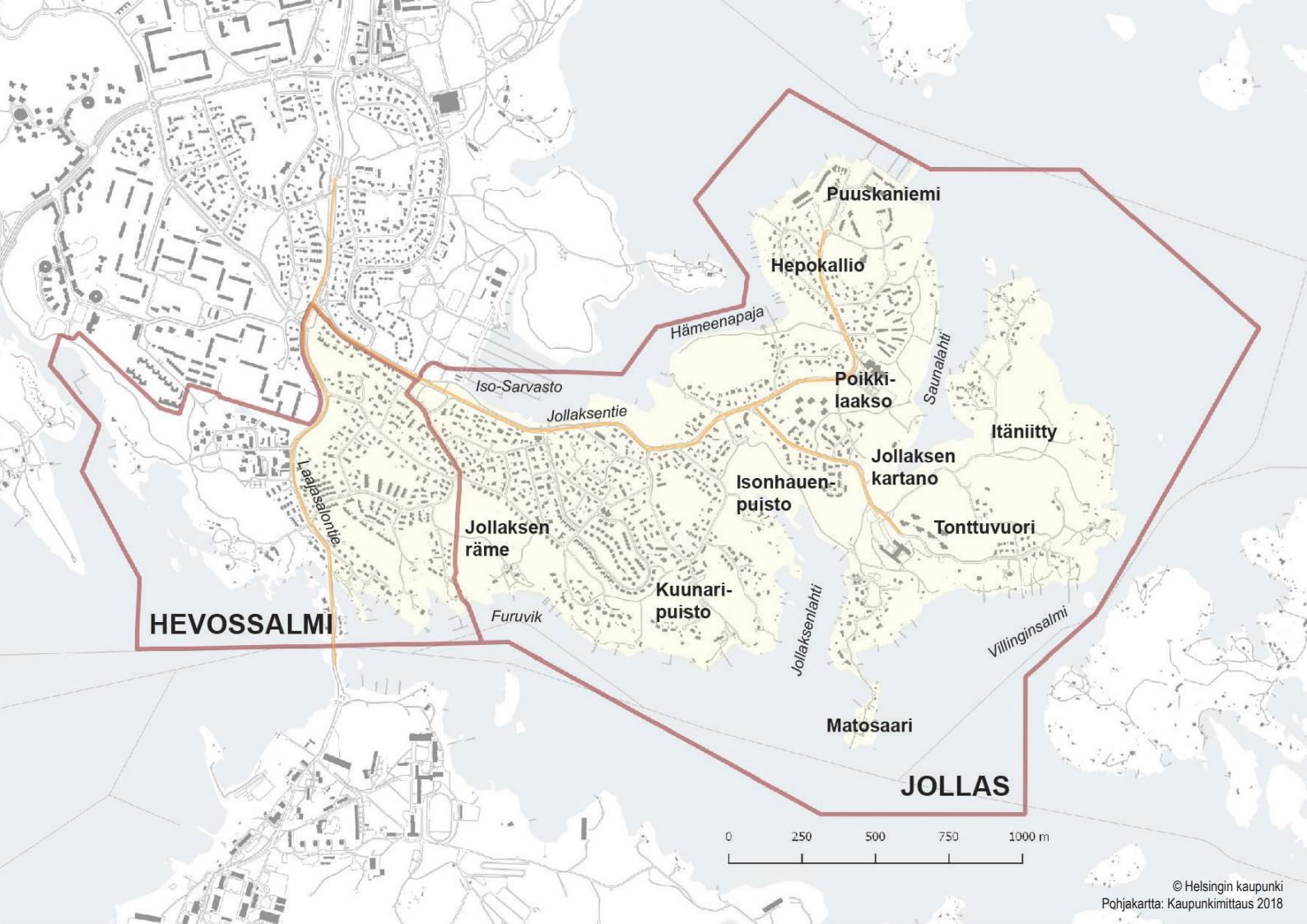
Helsingin Kaupunkiympäristön Asemakaavapalvelut on aloittanut Jollaksen suunnitteluperiaatteiden laadinnan. Koko alueen kattavat suunnitteluperiaatteet on nähty tarpeelliseksi tehtäväksi taustatyöksi ohjaamaan alueen myöhemmin tapahtuvaa asemakaavoitusta. Helsingin uusi vuoteen 2050 tähtäävä yleiskaava (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) mahdollistaa Jollaksen alueelle merkittävästi lisää uutta rakentamista ja täydennysrakentamista. Jollaksen alueelta tulee myös runsaasti poikkeamislupahakemuksia yksittäisten tonttien tontinkäytön tehostamiseksi. Suunnitteluperiaatteiden laatimisen tavoitteena on ohjata alueen kehitystä ja kaavoitusta yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti siten, että Jollaksen erityispiirteet vahvistuvat ja alue kehittyy vetovoimaisena asuinalueena. Suunnitteluperiaatteiden valmistumisen jälkeen asemakaavoitusta jatketaan pienempinä erillisinä hankkeinaan sellaisilla alueilla, joilla voimassaolevan asemakaavan tarkistus osoittautuu tarpeelliseksi.

Jollaksen suunnitteluperiaatteet - työn tarkoituksena on määritellä tavoitteet ja pääsuuntaviivat täydennysrakentamiselle sekä muulle alueen kehittämiseksi. Työssä tarkastellaan periaatetasolla alueelle soveltuva täydennysrakentamisen laajuus ja sijoittuminen sekä pohditaan Jollakseen sopivaa rakentamisen tapaa. Lopullinen mitoitus ratkaistaan kuitenkin vasta varsinaisen asemakaavoituksen yhteydessä.

Tähän raporttiin on koottu oleellisia lähtötietoja Jollaksen suunnitteluperiaatteiden laatimista varten.

1.2 SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue, n. 261 ha, sijaitsee Laajasalon kaakkoisosassa ja käsittää kokonaisuudessaan Jollaksen alueen sekä Laajasalon tien itäpuolisen osan Hevossalmesta. Kruununsiltojen uuden silta- ja raitiotieyhteyden myötä myös Jollaksen saavutettavuus kantakaupungista tulee parantumaan.



Kuva: Suunnitteluperiaatteet laaditaan koko Jollaksen alueelle ja Hevossalmen Laajasalontien itäpuoliselle alueelle (kuvassa vaaleankeltainen alue).

2. YLEISKUVAUS & ALUEEN HISTORIAA

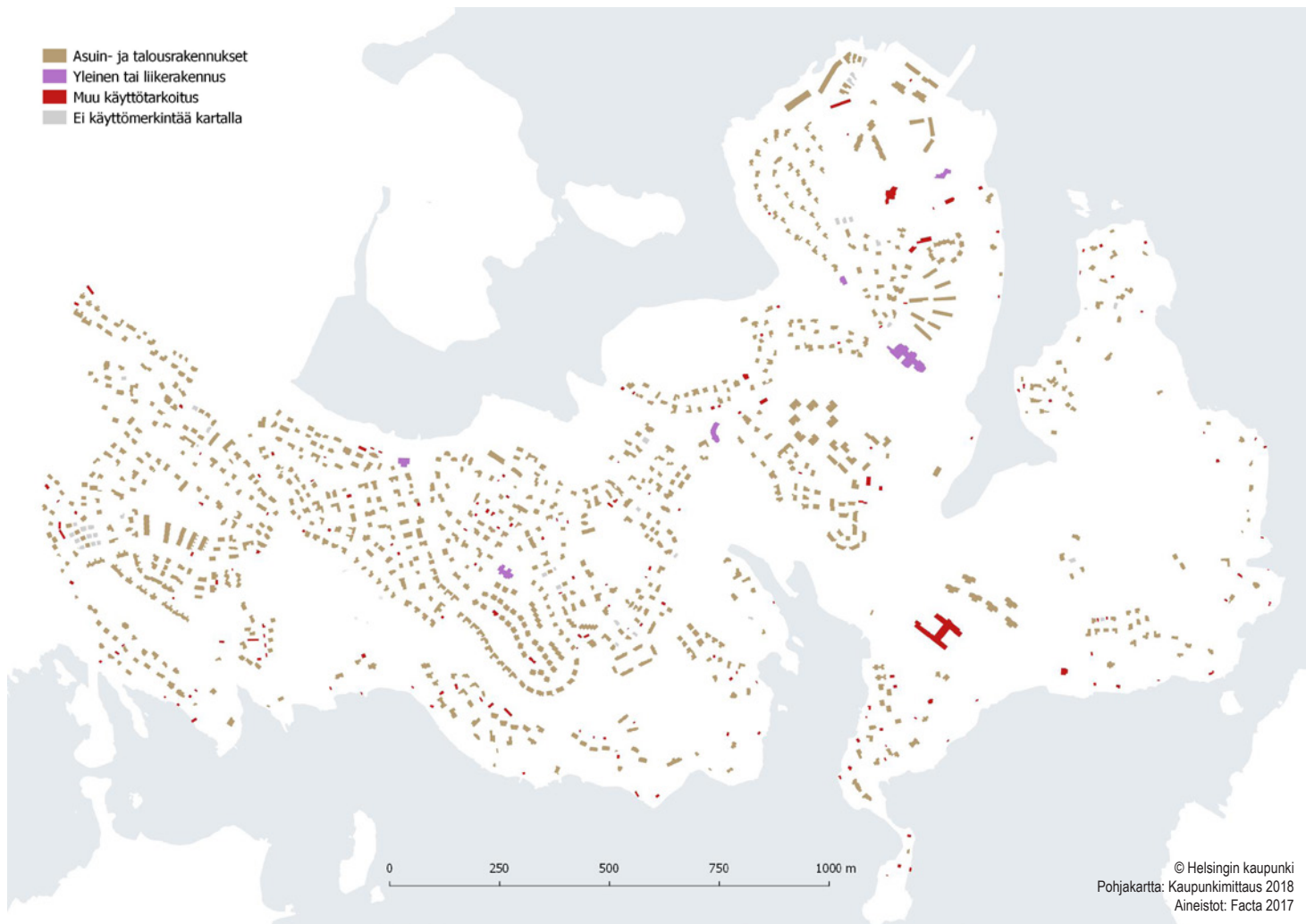
Jollas ja Hevossalmen itäosa muodostavat moni-ilmeisen pientalovaltaisen asuinalueen. Jollaksen alueella asumisella on pitkä historia: Laajasalossa on ollut asutusta 1500-luvulta lähtien ja Jollas mainitaan lähteissä ensimmäisen kerran vuonna 1586. 1700-luvun puolivälissä Jollaksessa oli kaksi torppaa, vuonna 1798 tapahtuneessa Holmgårdin kartanon (Degerön kartano) jaossa muodostuivat Jollaksen kartanon maat ja 1800-luvun kuluessa Jollas kehittyi kartanoksi. 1800-luvun loppupuolella höyrylaivaliikenteen myötä Laajasalon alueelle alkoi syntyä huvilapalstoja kesäasukkaille ja huvilaelämä jatkui aina 1950-luvulle asti. Huvilat saattoivat olla omia tai vuokratuja ja oma huvila saattoi rakentua vuokramaalle tai omalle palstalle. Jollaksen kartanon mailla huvilat rakentuivat kartanon maista lohkotuille palstalle. Vanhat huvilapalstat ovat edelleen pääsääntöisesti yksityisomistuksessa. Jollaksen nykyinen pääkokoojakatu Jollaksentie ja Hevossalmentie noudattelevat jo 1800-luvulla olemassa olleita tielinjauksia.

Esikaupungin asuinalueena Jollaksen alue on kuitenkin edelleen nuori: ympärivuotista asutusta alueelle alkoi muodostua 1930-luvulta lähtien, mutta voimakkaammin alue alkoi rakentua vasta 1980-luvun loppupuolella. Ensimmäinen asemakaava alueelle laadittiin 1970-luvulla,

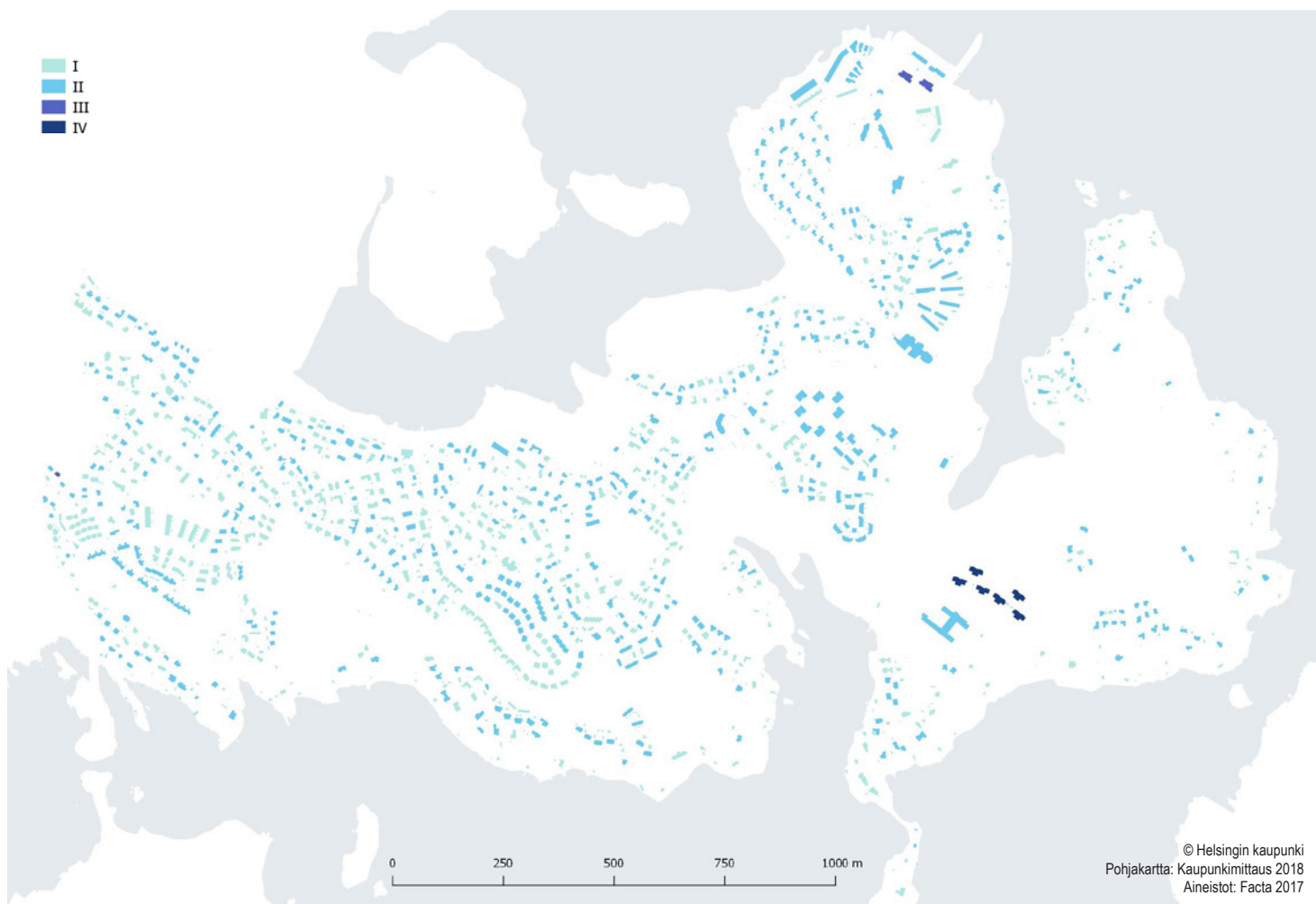
sitä ennen alue oli ehtinyt jo alkaa rakentua monin paikoin Jollaksentien tuntumassa Hevossalmosta Puuskaniemeen. Varsinainen rakentamisbuumi alueella on ollut erityisesti 1990-luvulla. 2000-luvulla rakentaminen on jatkunut tasaisesti ja asuntorakentaminen on vähitellen leviittänyt yhä laajemmalle alueelle Hevossalmosta kohti Itä-Jollasta.

Suunnittelualue on edelleen suhteellisen väljästi rakennettu. Kaupunkirakenteellisesti suunnittelualueen länsiosaa muodostaa yhtenäisen, joskin ilmeeltään hyvin monimuotoisen, pientaloasuinalueen. Itäosassa kaupunkirakenne hieman väljenee ja monipuolistuu, Puuskaniemessä ja Itä-Jollaksessa on myös jonkin verran kerrostalorakentamista. Rakentaminen on korkeudeltaan pääosin I- ja II-kerroksista, koko alueella kuitenkin korkeintaan IV-kerroksista. Alueen palveluihin lukeutuvat pieni päivittäistavarakauppa sekä koulu- ja päiväkotipalvelut, jotka sijoittuvat pääosin alueen pääkadun, Jollaksentien, tuntumaan.

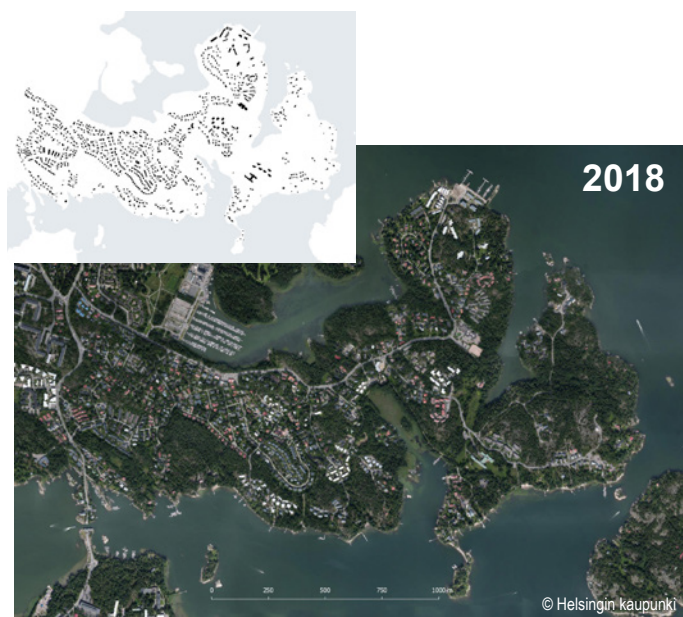
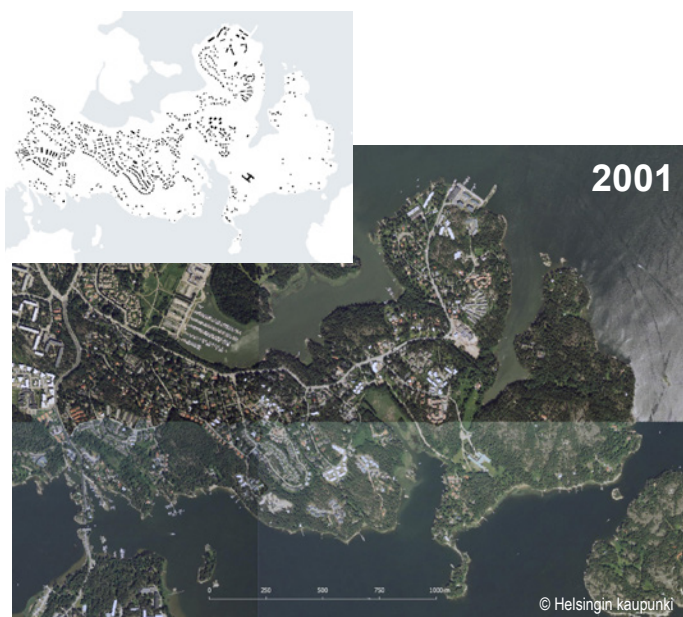
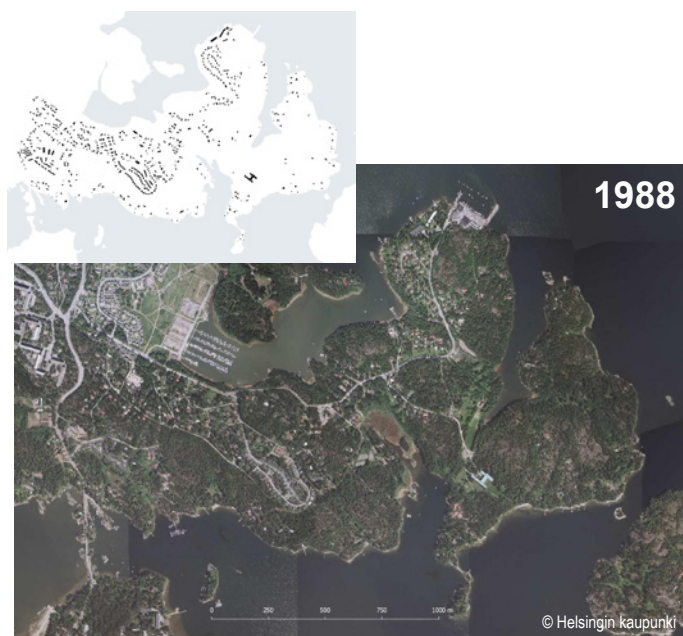
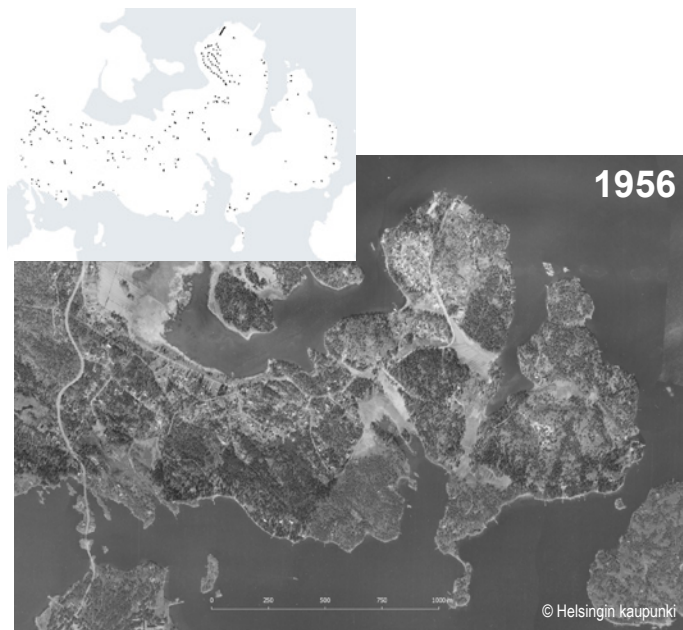
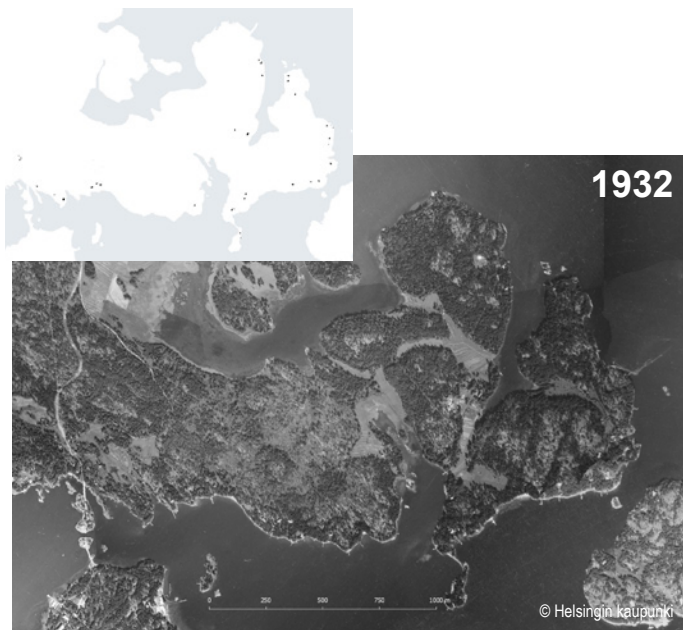
Suunnittelualueella on n. 4000 asukasta ja aluetehokkuus on n. $e=0,1$.



Kuva: Suunnittelualueen rakennusten pääkäyttötarkoitus.



Kuva: Suunnittelualueen rakennusten kerroskorkeudet.



Kuvat: Jollaksen rakentuminen eri vuosikymmeninä.

Raekuvat: © Helsingin kaupunki, pohjakartta Kaupunkimittaus 2018

3. KAAVOITUSTILANNE

3.1 MAAKUNTAKAAVA JA YLEISKAAVAT



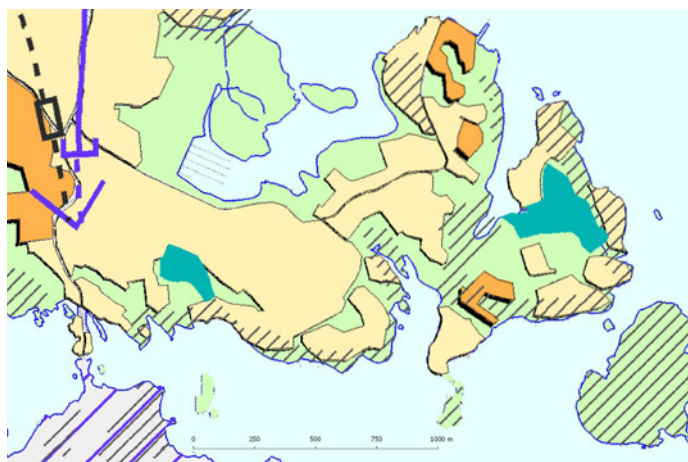
Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jolla sijaitsee valtakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöalueita (RKY) ja valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Suunnittelualuetta koskevat lisäksi viheryhteystarvemerkinnät ja puolustusvoimien melualue-merkintä.



Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) suunnittelualue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi (A2-, A3- ja A4-merkinnät) sekä virkistys- ja viheralueeksi. Lisäksi aluetta koskee rantaraitti-merkintä, joka kattaa koko kaupungin rantavyöhykkeen.



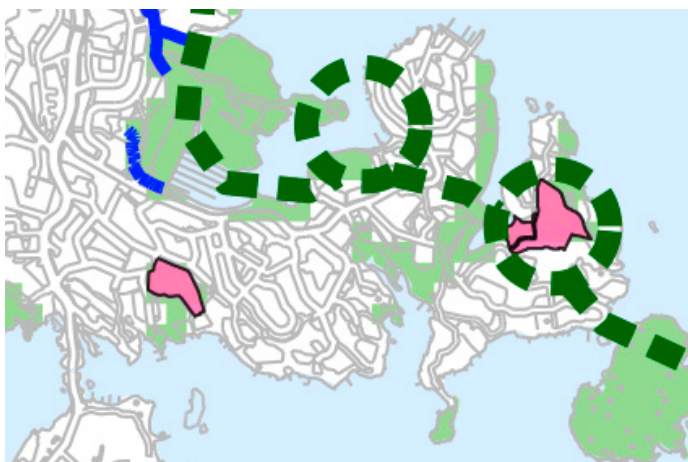
Helsingin tavoitteellista viher- ja virkistysverkostoa kuvaa vassa **VISTRA II**-suunnitelmassa on osoitettu alueelle viher- ja virkistysverkoston tavoitteelliset pää- ja täydentävät reitit sekä rantareitti.



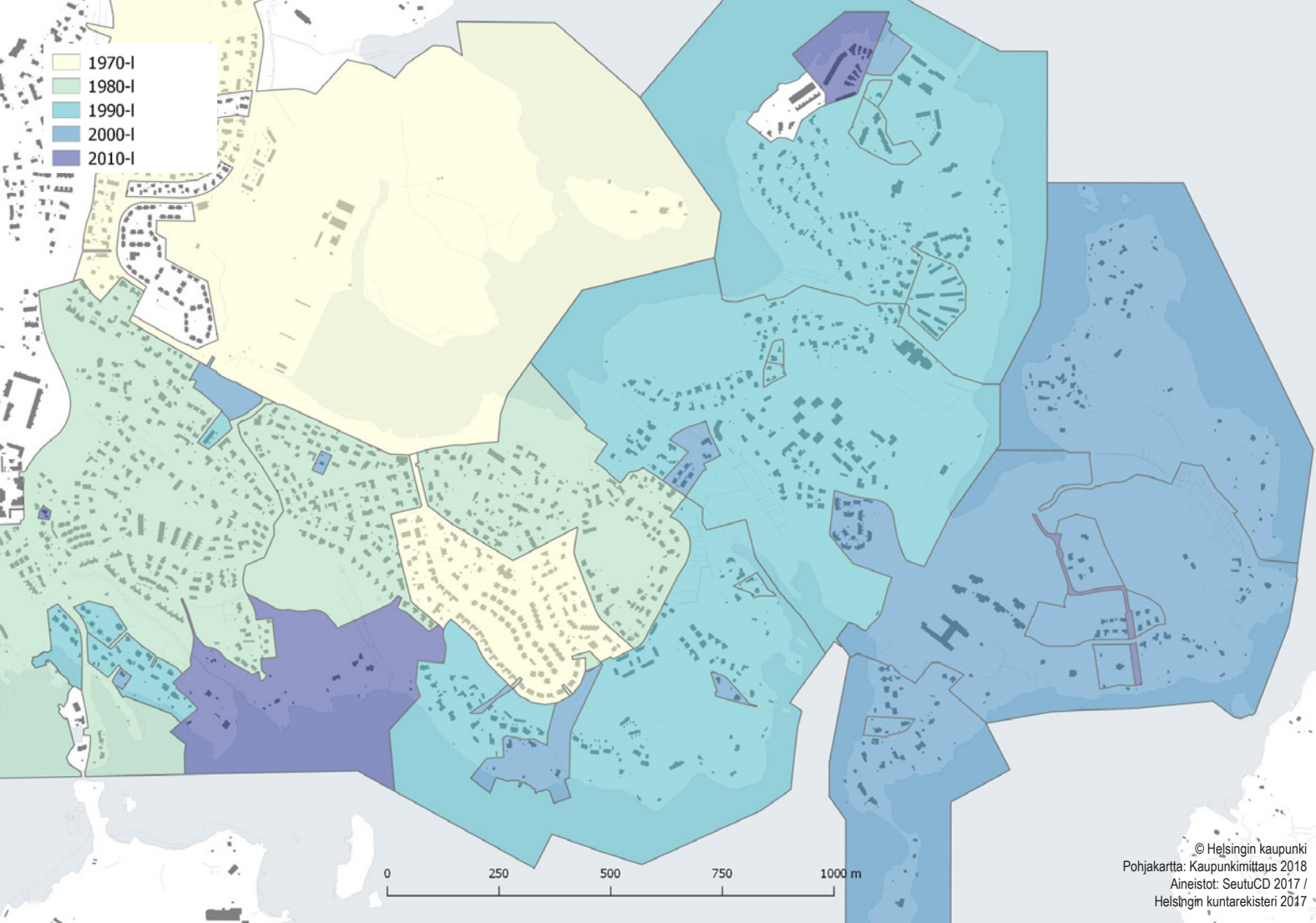
Voimassa olevassa **Yleiskaava 2002**:ssa suunnittelualue on merkitty kerrostalo- ja pientalovaltaiseksi alueeksi sekä virkistysalueeksi. Lisäksi suunnittelualueelle on merkitty kaksi luonnonsuojelualuetta sekä osoitettu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäviä alueita.



Suunnittelualueen itäosassa on voimassa **Itä-Jollaksen osayleiskaava** (vahvistunut 2001), jossa Itä-Jollaksen alue on pääosin osoitettu pienkerrostalojen, pientalojen, palveluiden ja hallinnon sekä loma- ja virkistystoimintojen alueeksi, huvila-alueeksi ja lähivirkistysalueeksi. Alueelle on osoitettu maisemallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja.



Helsingin uuden yleiskaavan **kaupunkiluonte-teemakartassa** suunnittelualueelle on merkitty kaksi luonnonsuojelualuetta sekä metsäverkostomerkintä.

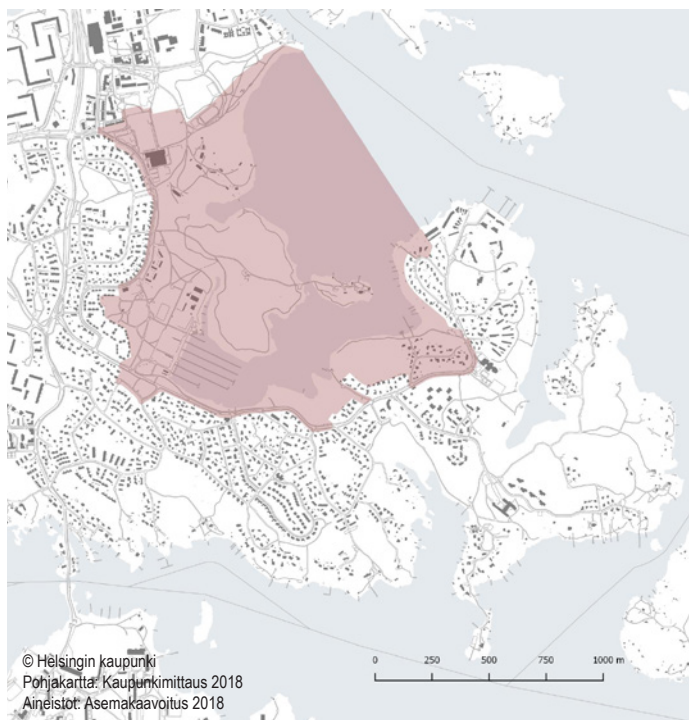


Kuva: Voimassaolevien asemakaavojen voimaantulovuodet. Puuskaniemessä pieni osa alueesta on asemakaavoittamaton.

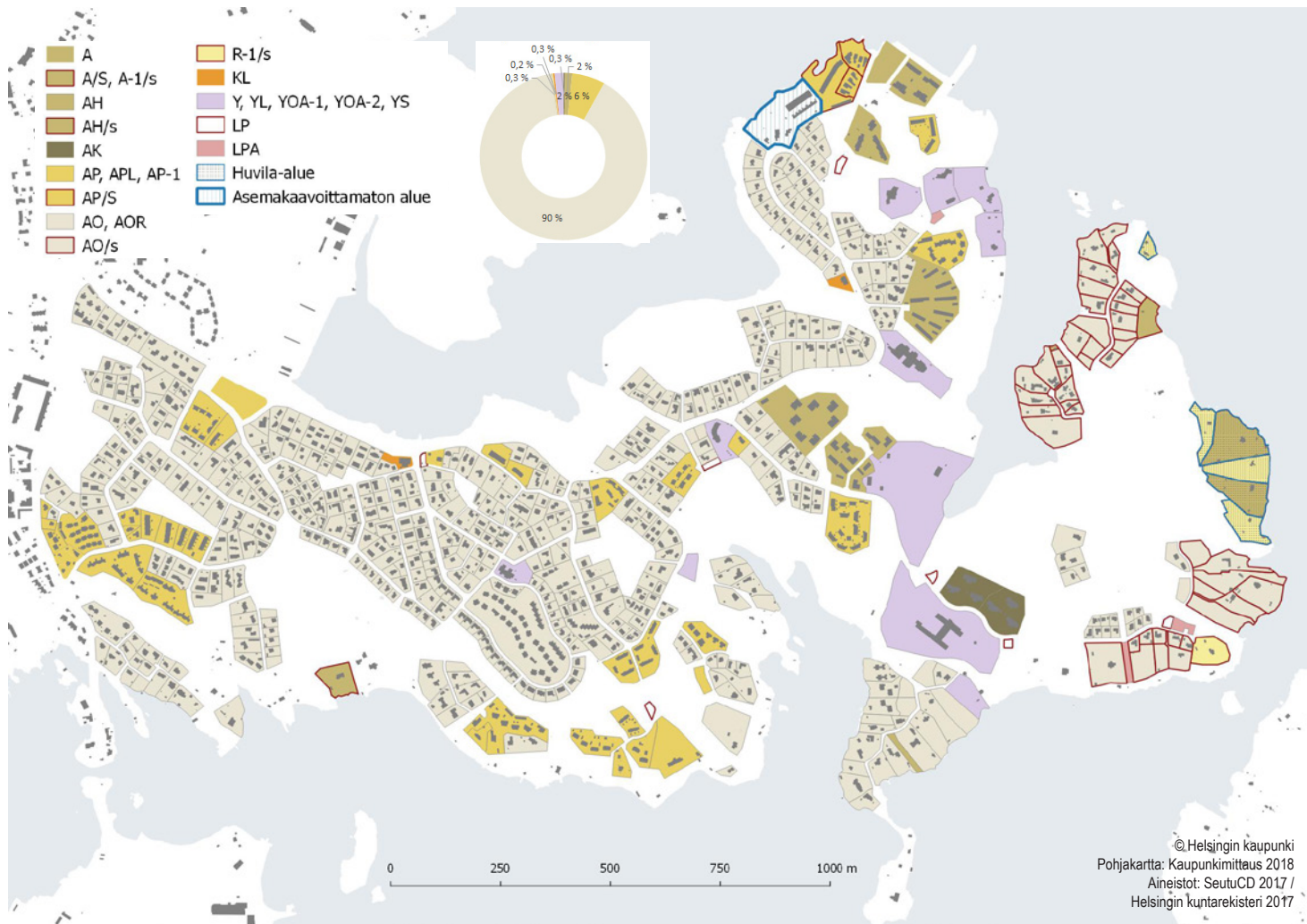
3.2 ASEMAKAAVAT

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (yhteensä 33 kpl) vuosilta 1977-2010, joissa alue on merkitty pääosin asuinrakennusten, asuin- ja erillispientalojen sekä yleisten rakennusten korttelialueiksi ja virkistysalueiksi. Puuskaniemen kärjessä pieni osa alueesta on edelleen asemakaavoittamaton. Itä-Jollaksessa osa alueesta on asemakaavoitettu huvila-alueiksi.

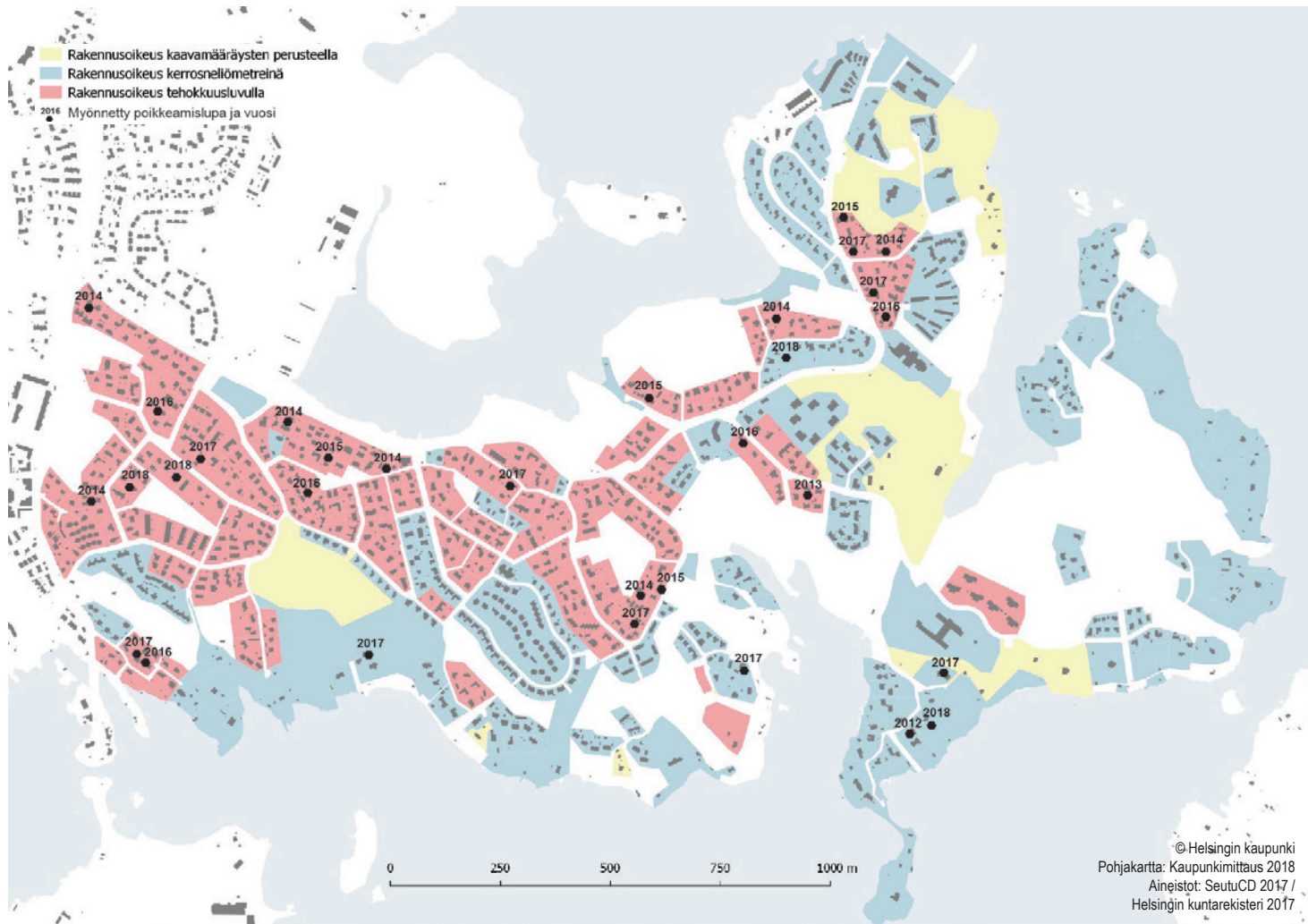
Suunnittelualueen pohjoisosaa koskee vireillä oleva Laajasalon itärannan asemakaava, jonka tavoitteena on mahdollistaa virkistysalueita yhdistävän pitkän merenrantareitin toteutuminen, kehittää liikunta-aluekokonaisuutta sekä sijoittaa alueelle sopivia virkistystoimintoja. Lisäksi asemakaavalla tutkitaan Hämeenapajantien ja Puhuritien ympäristöön täydennysrakentamista sekä Sarvaston valkaman satama-alueen kehittämistä.



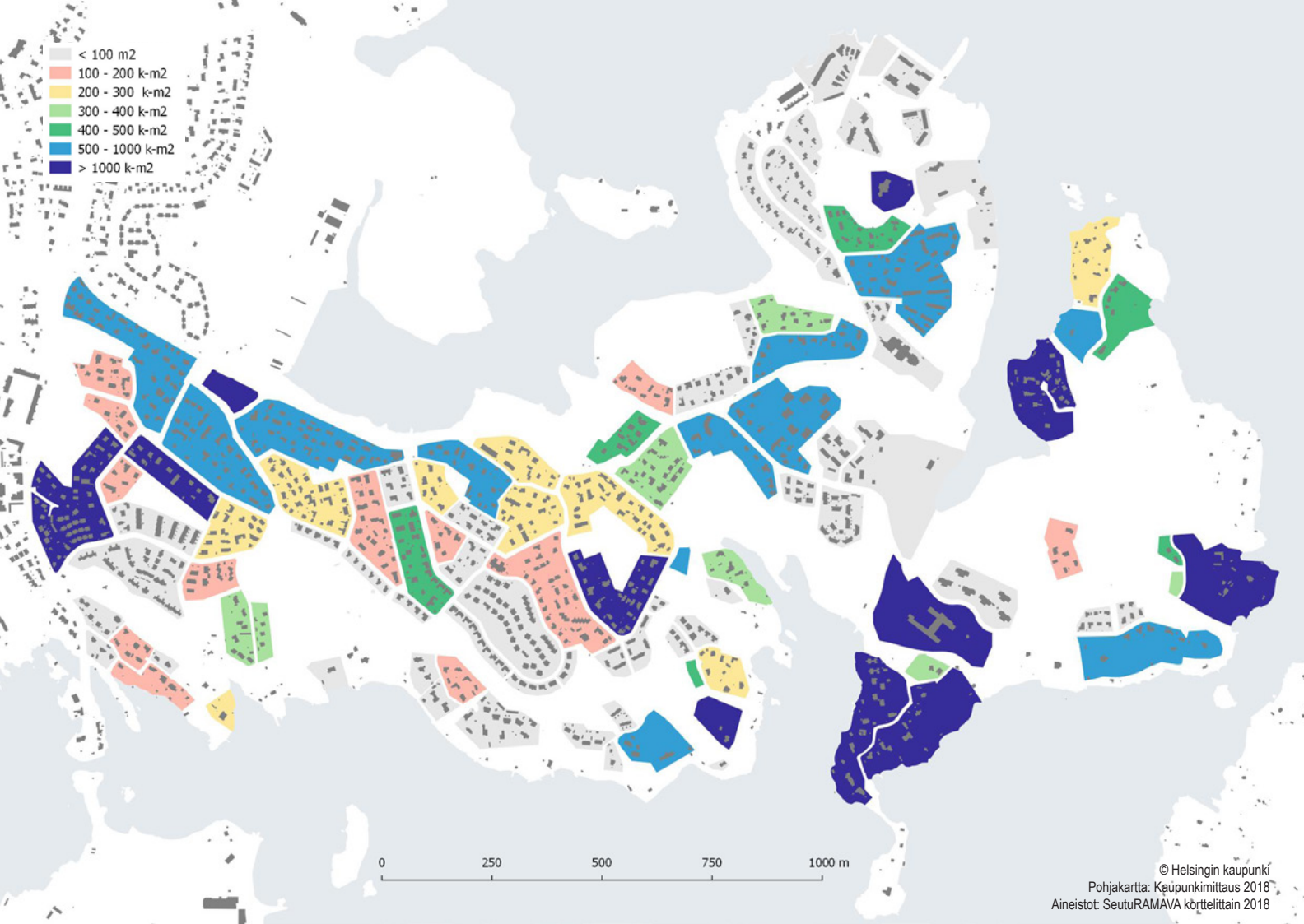
Kuva: Suunnittelualueen pohjoisosaa koskee vireillä oleva Laajasalon itärannan asemakaava (punaisella kuvassa).



Kuva: Voimassaolevien asemakaavojen korttelialueiden pääkäyttötarkoitukset.



Kuva: Tonttien rakennusoikeuden määräytymisperuste sekä alueella myönnetyt poikkeamislupat.



Kuva: Tonttien laskennallinen käyttämätön rakennusoikeus, keskiarvo kortteleittain.

3.3 ASEMAKAAVOJEN RAKENTAMISEN TEHOKKUUS

Korttelien voimassa olevissa asemakaavoissa rakennusoikeuden perusteena on käytetty sekä kaavakarttaan merkittyä tehokkuuslukua e^* , että kerroneliömetrimerkintää. Lisäksi asemakaavat sallivat vaihtelevasti kaavakarttaan merkityn varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi lisärakentamista (esim. talousrakennuksia).

Tonttitehokkuus on voimassa olevissa asemakaavoissa pääosin korkeintaan $e=0,2$ (68 % tonteista). Koko alueella asemakaavoitettu tehokkuus on pääosin korkeintaan $e=0,3$ (96 % tonteista). Toteutunut tonttitehokkuus on monin paikoin asemakaavoitettua korkeampi: 56 % tonteilla tehokkuus on korkeintaan $e=0,2$ ja 79 % tonteilla korkeintaan $e=0,3$. Toisaalta 4 % tonteista asemakaavoitettua rakennusoikeutta ei ole käytetty lainkaan.

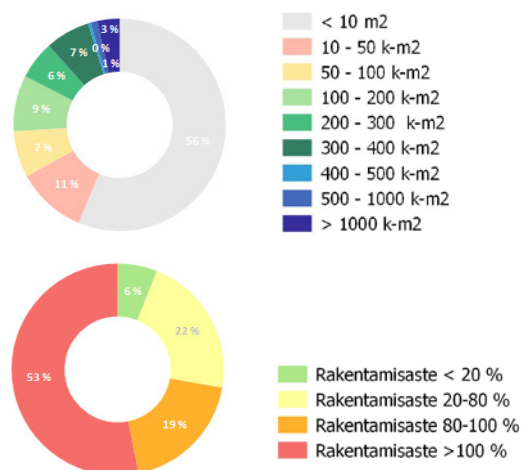
Korkeampi toteutunut tehokkuus vs. kaavoitettu tehokkuus selittyy osin sillä, että toteutuneeseen tehokkuuteen sisältyy asemakaavojen sallima mahdollinen lisärakennusoikeus esim. talousrakennuksia koskien, joka ei sisälly asemakaavakarttaan merkittyyn tehokkuuslukuun. Alueella on haettu lukuisia poikkeuslupia yksittäisten tonttien asemakaavaa tehokkaampaa rakentamista koskien. Poikkeuslupia on myönnetty erityisesti sellaisilla tonteilla, joilla asemakaavoitettu rakennusoikeus perustuu tehokkuuslukuun (ks. kuva sivulla 9).

*kaavakarttaan merkitty rakennusoikeutta kuvaava e -luku = rakennusoikeus jaettuna tontin pinta-alalla

3.4 ASEMAKAAVAVARANTO

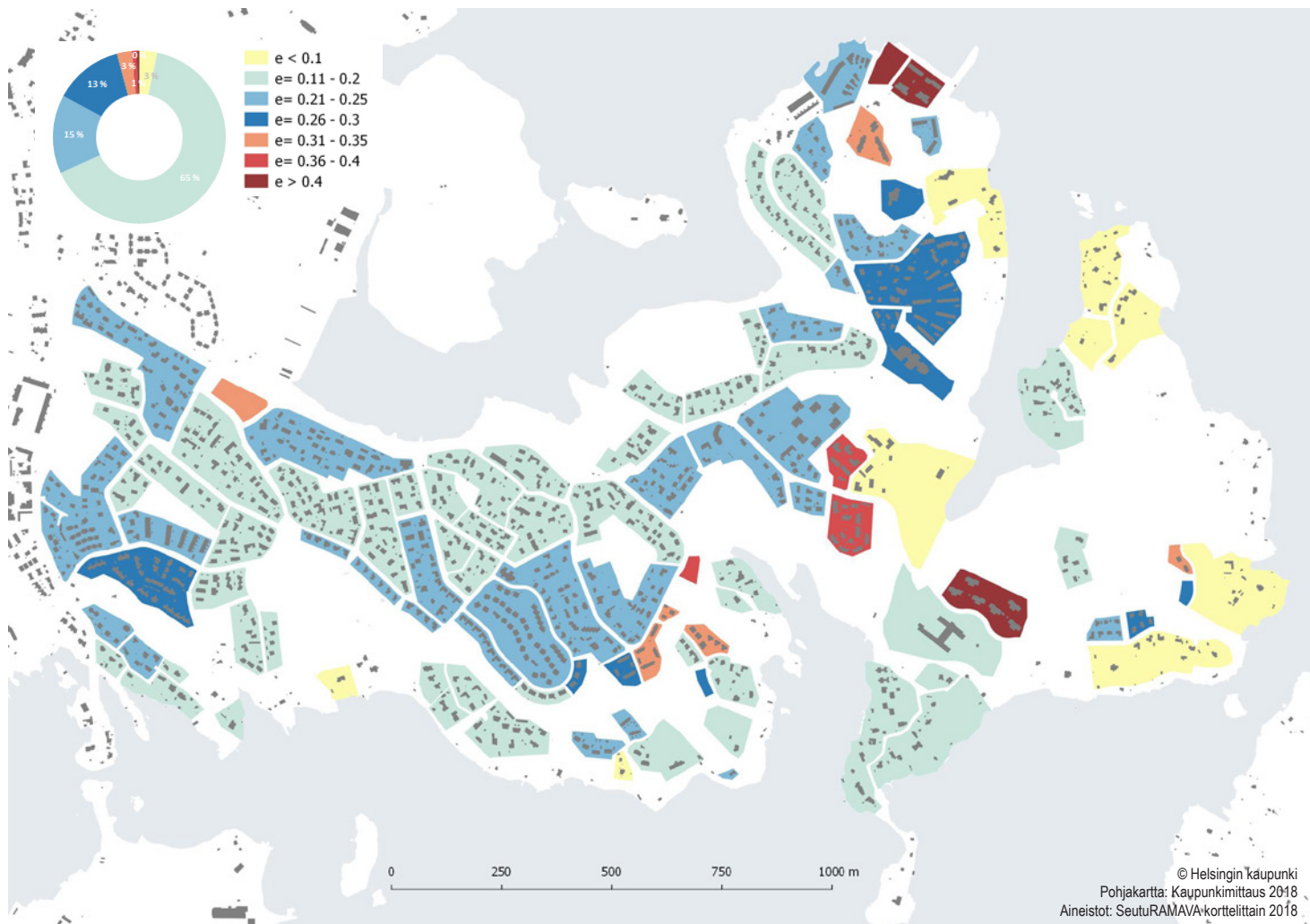
Suunnittelualueella n. ¾:lla tonteista laskennallisen kaa-
vavaranto on joko vähintään 80 % käytetty, tai jopa ylitetty (ylitys selittyy asemakaavojen sallimalla lisärakennusoikeudella). Käytännössä rakentamattomia tontteja tai lähes rakentamattomia tontteja on vain 6 % tonteista.

Valtaosalla suunnittelualueen tonteista rakennusoikeus on siis käytetty kokonaan tai se on korkeintaan 10 k-m² (56 % tonteista). Yli 100 k-m² rakennusoikeutta on jäljellä n. 25 % tonteista.

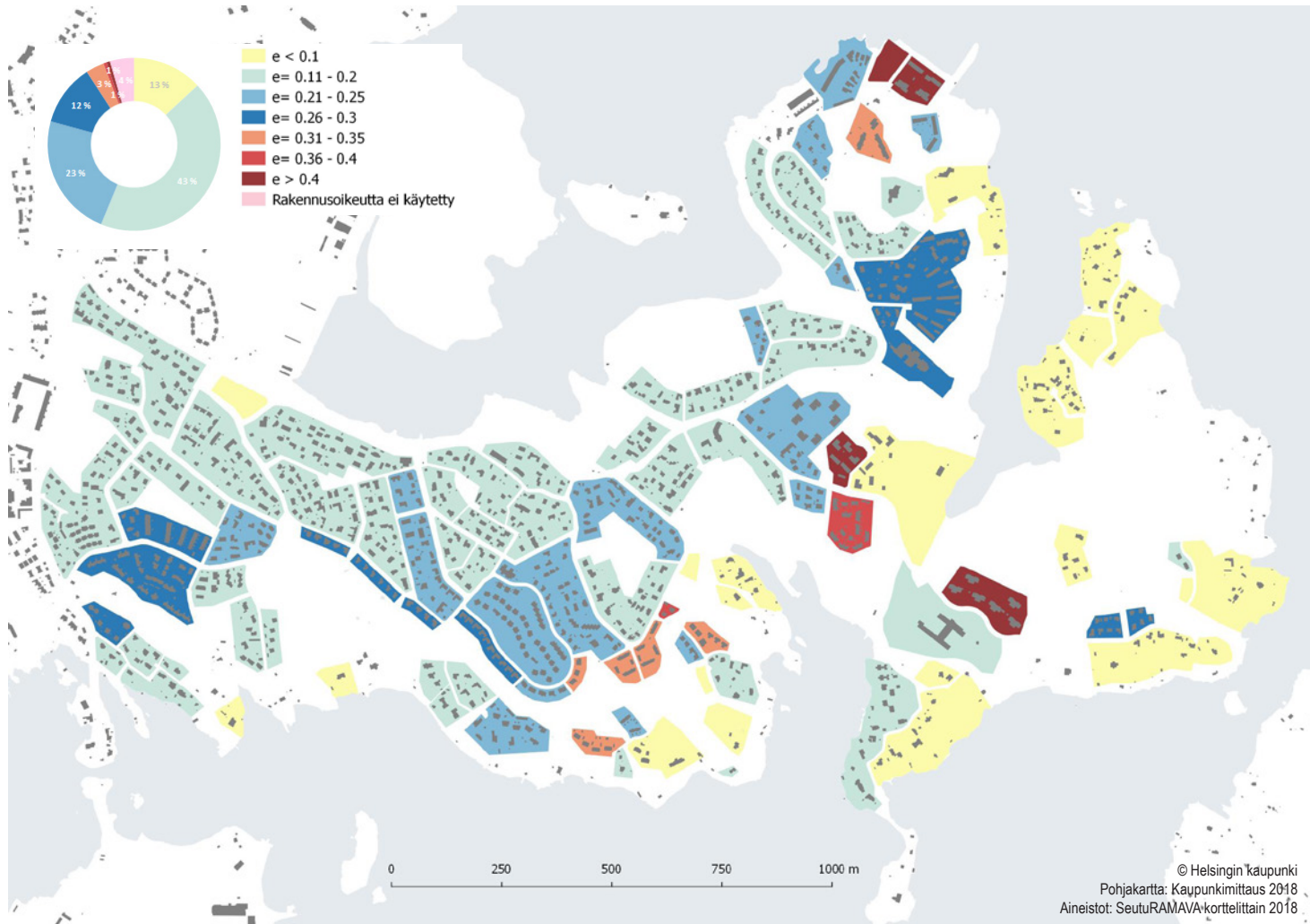


Kuvat: Suunnittelualueen tonttien jäljellä oleva laskennallinen rakennusoikeus (yllä) sekä rakentamisaste (alla).

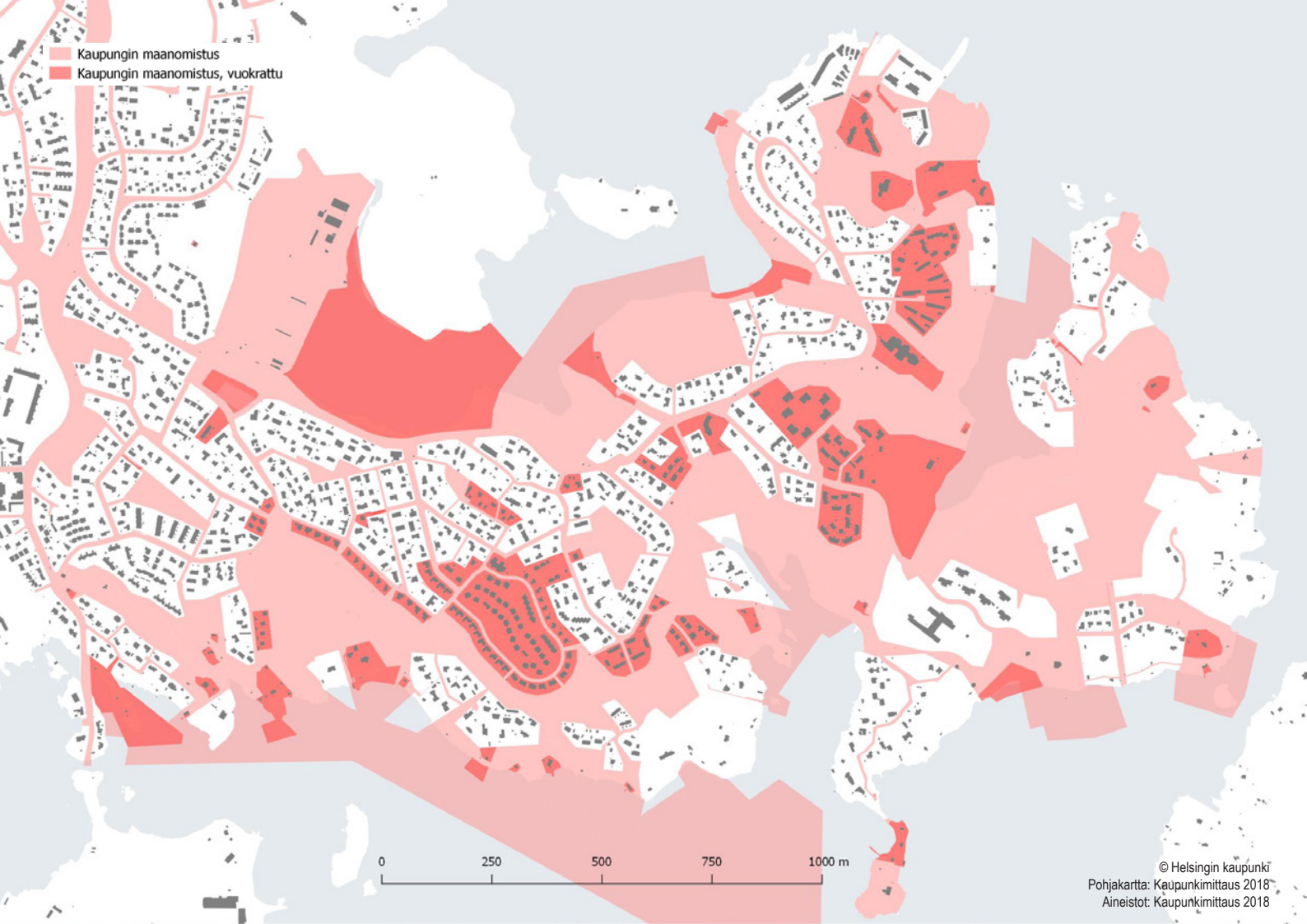
Lähde: SeutuCD 2017



Kuva: Asemakaavan mukaiset laskennalliset korttelitehokkuudet (sisältää poikkeusluvut). Diagrammi kuvaa kaavoitettujen tonttitehokkuuksien jakaumaa.



Kuva: Toteutuneet laskennalliset korttelitehokkuudet (sisältää talousrakennukset). Diagrammi kuvaa toteutuneiden tonttitehokkuuksien jakaumaa.



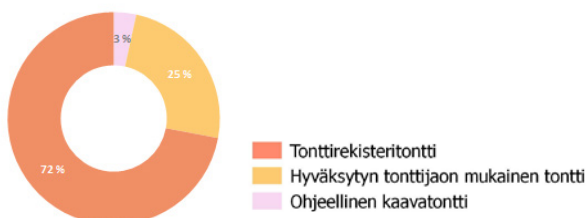
Kuva: Helsingin kaupungin maanomaisuus. Valkoiset alueet yksityisessä omistuksessa.

4. MAANOMISTUS JA KIINTEISTÖT

Helsingin kaupunki omistaa pääosan suunnittelualueen yleisistä alueista sekä osan korttelialueista, pääosin kortteli- ja huvila-alueet ovat kuitenkin yksityisomistuksessa.

Erillispientalojen asuintonttien pinta-alat ovat keskiarvoltaan suuria, AO-tontit ovat kooltaan keskimäärin 1400-2500 m². AO-tonttien tehokkuus on keskimäärin $n. e=0,2$ ja suojelualueilla (AO/s) keskimäärin $n. e=0,1$. AO-tonttien rakennusoikeus on keskimäärin $n. 230-270 \text{ k-m}^2 / \text{tontti}$.

Alueen rakentumisen historiasta johtuen suunnittelualueella edelleen $n. \frac{1}{4}$ tonteista on lohkomatta, vaikka tonttijako olisi tehty: moni rakennuksista on rakentunut ennen ensimmäistä tonttijakoa, eikä tonttitoimitukselle välttämättä ole ollut tarvetta.



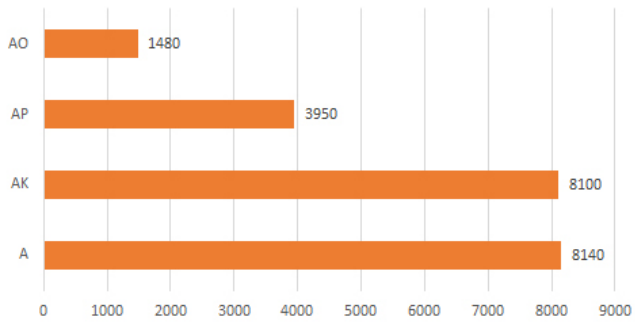
Kuva: Tonttien yksikkölajien jakauma suunnittelualueella

Lähde: SeutuCD 2017

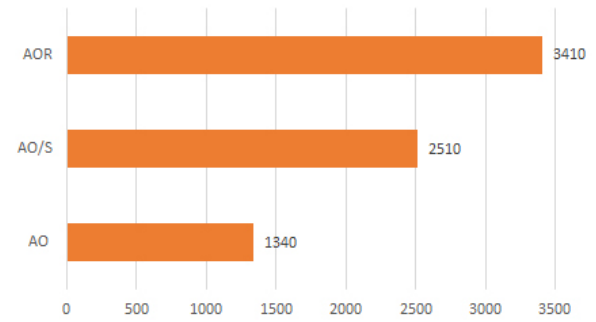
5. VÄESTÖ

Suunnittelualueella asui vuonna 2017 noin 4000 asukasta, joista Jollaksen pienalueella asuu $n. 75 \%$ ja Hevossalmen pienalueen itäosalla $n. 25 \%$. Asukkaista työikäisiä oli $n. 60 \%$ ja $n. \text{vajaa kolmannes}$ alle 18 vuotiaita. Suunnittelualueen väestökehitys on ollut 2000-luvun alkupuolelta hyvin tasainen aikavälillä 1962 - 2000 tapahtuneen väestön lähes kolminkertaistumisen jälkeen.

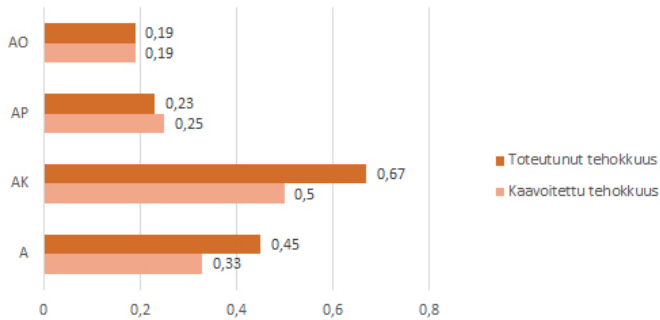
Keskimääräinen pinta-ala (m2) / asuintontit



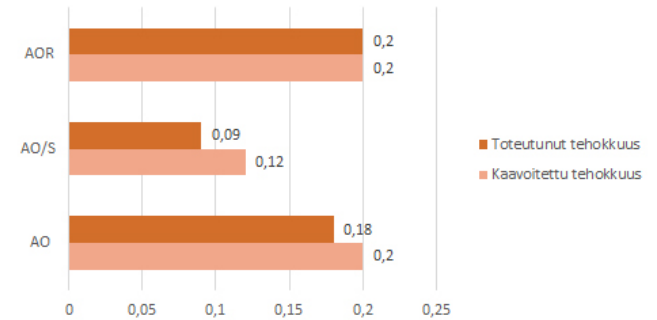
Keskimääräinen pinta-ala (m2) / AO-tontit



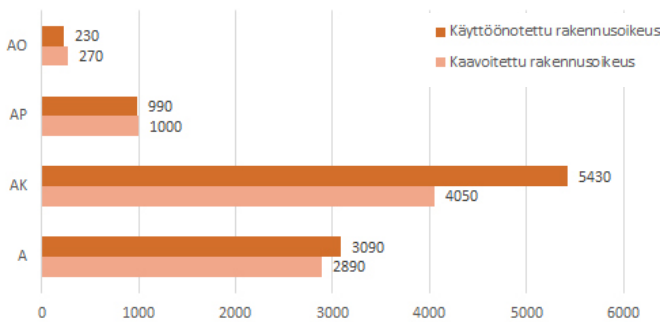
Keskimääräiset tonttitehokkuudet (e) / asuintontit



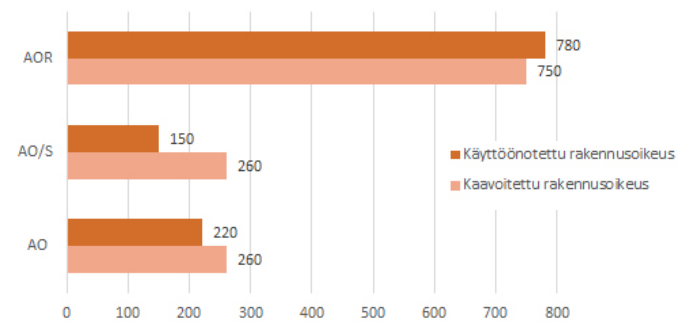
Keskimääräiset tonttitehokkuudet (e) / AO-tontit



Keskimääräinen rakennusoikeus (k-m2) / asuintontit

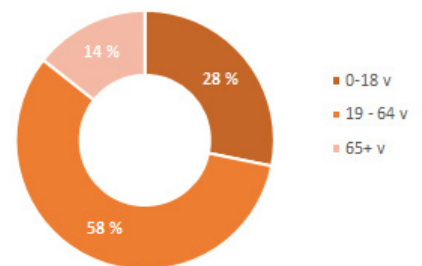
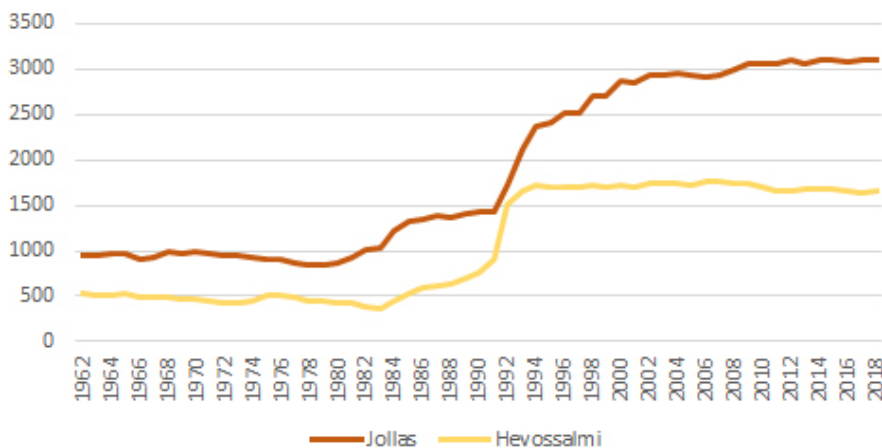


Keskimääräinen rakennusoikeus (k-m2) / AO-tontit



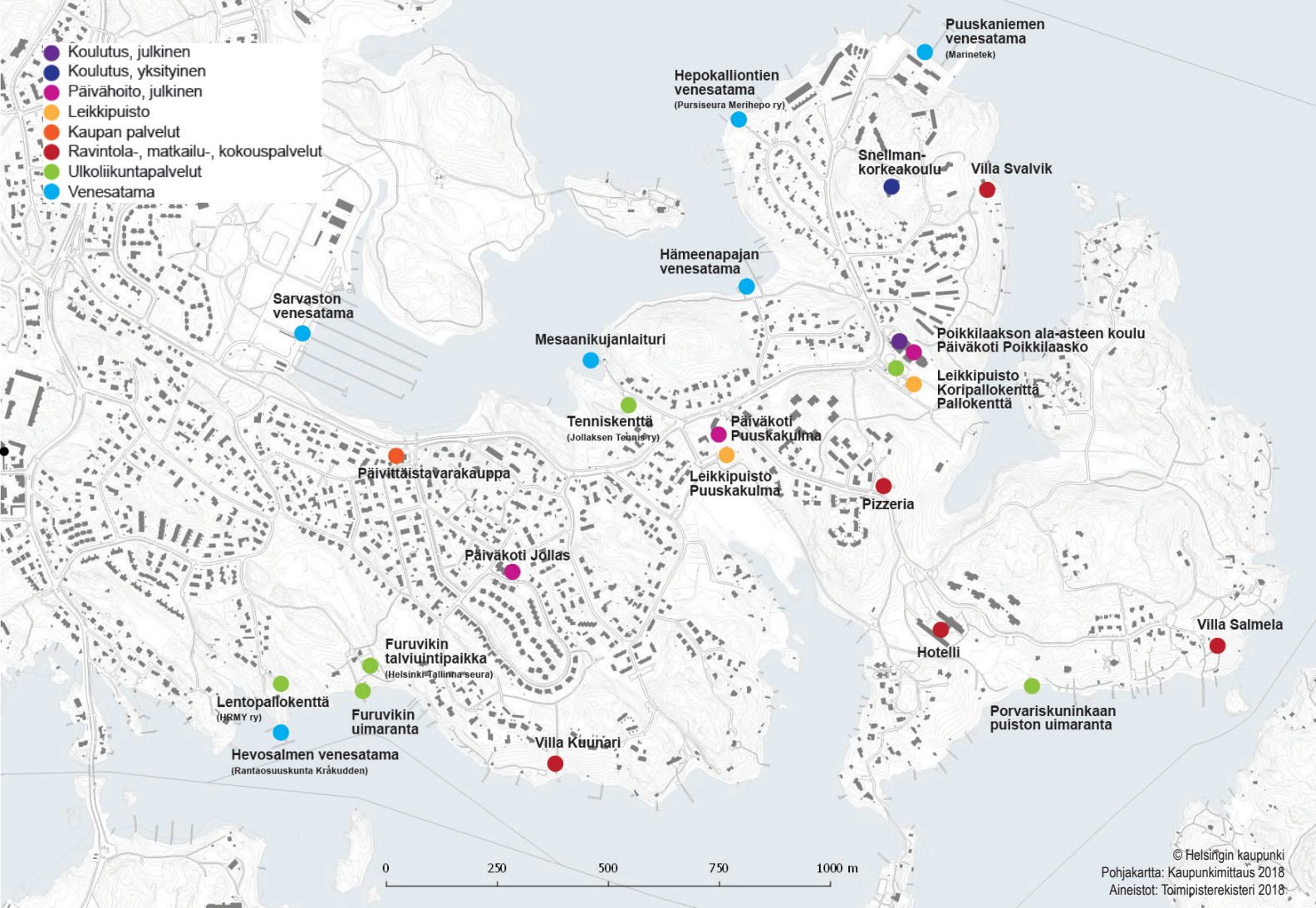
Kuvat: Asuintonttien keskimääräiset pinta-alat, tehokkuudet ja rakennusoikeudet. Vasemmalla kaikki asuintontit ja oikealla erillispientalotontit (AO). Tummemmalla värillä on esitetty toteutunut tilanne ja vaaleammalla kaavoitettu tilanne.

Lähde: SeutuCD 2017



Kuvat: Väestökehitys (1962-2018) ja väestörakenne (2018) Jollaksen ja Hevossalmen alueella.

Lähde: Helsingin seudun aluesarjat tilastokanta ja Tilastokeskus 2018



Kuva: Alueen nykyiset palvelut.

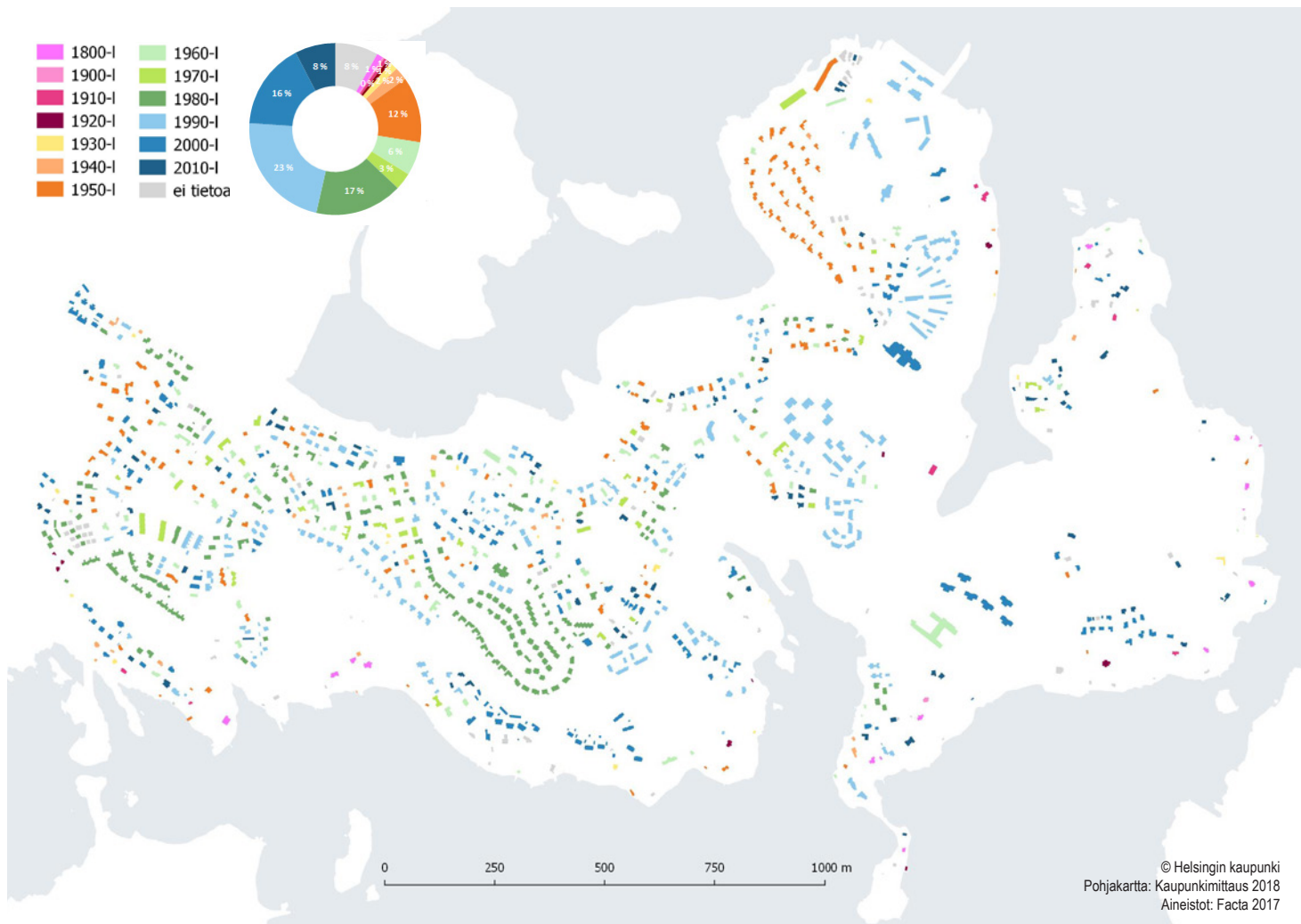
6. PALVELUT

Suunnittelualueella sijaitsee yksi alakoulu, kolme päiväkotia, pieni päivittäistavarakauppa, Snellman-korkeakoulu sekä tällä hetkellä hotellina toimiva Jollas-instituutti. Osa alueen vanhoista huviloista on ravintola-, matkailu- tai kokouspalvelukäytössä. Venesatamia on useampia ja virallisia ulkoliikuntapaikkoja muutama. Leikkipuistoja koko alueella on vain kaksi.

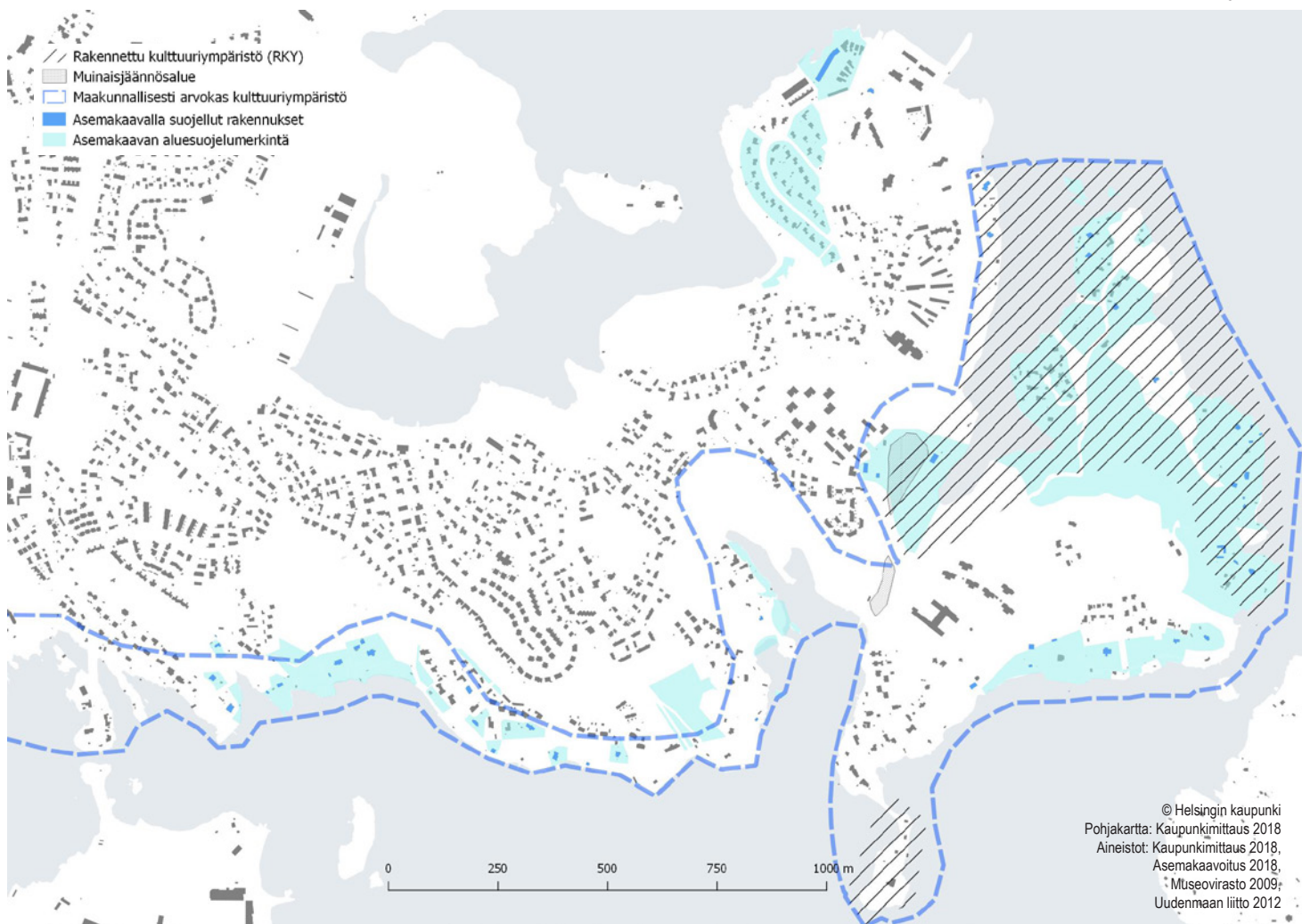
7. RAKENNETTU YMPÄRISTÖ JA KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Suunnittelualueen rakennuskannasta valtaosa on rakennettu 1980-luvulla tai sen jälkeen. Määrällisesti eniten, n. 25 % rakennuksista, on rakennettu 1990-luvulla. Rakennuskannasta n. 3 % on rakennettu ennen vuotta 1930.

Suunnittelualueen eteläreunalla, Itä-Jollaksessa ja Puuskaniemessä sijaitsee asemakaavalla suojeltuja aluekokonaisuuksia ja rakennuksia. Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutukseen kuuluneet Itä-Jollaksen pohjoisosassa ja Jollaksen eteläkärjessä sijaitseva Matosaari on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöalueeksi (RKY). Itä-Jollas ja Jollaksen eteläinen rantaviiva on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi (Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutus, Itä-Helsingin huvilakulttuuri ja rannat). Matosaarella sijaitsee puutarha-arkkitehti Paul Olssonin suunnittelema huvilapuutarha, joka on valtakunnallisestikin ainutlaatuinen puutarhakokonaisuus. Huvilapuutarha on poikkeuksellisen hyvin säilynyt, mutta vaatisi pikaista kunnostamista. Jollaksen kartanon ympäristössä sijaitsee myös kaksi muinaisjäännösaluetta (historialliset asuinpaikat).



Kuva: Suunnittelualueen rakennusten rakennusajankohta.



Kuva: Suunnittelualueen kulttuuriympäristö- ja suojelukohteet.



Kuva: Tefken huvilapuutarha.



Kuva: Näkymä Matosaaresta kohti Villinkiä.



Kuva: Matosaari idästä katsottuna.



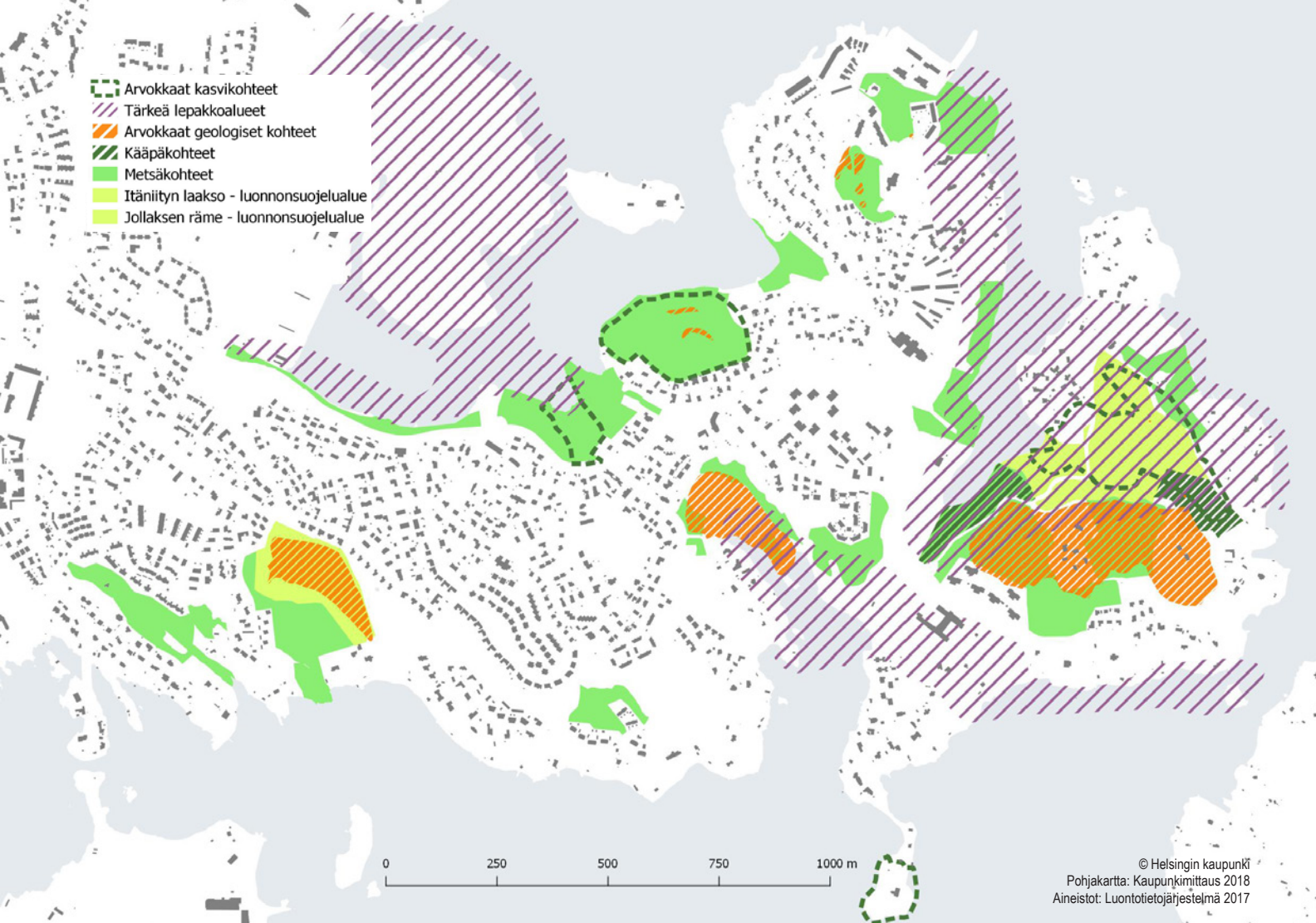
Kuva: Itä-Jollaksen huvila-asutusta.



Kuva: Jollaksen kartano Jollaksentieltä katsottuna.



Kuva: Viljo Revellin suunnittelema rivitalo Puuskaniemessä.



Kuva: Suunnittelualueen luontokohteet.

8. MAISEMA JA LUONTO

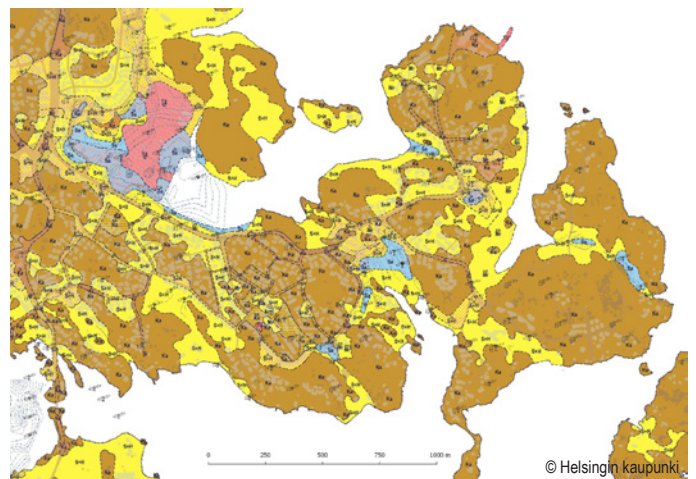
Jollaksen maastonmuodot ovat vaihtelevat ja korkeuserot etenkin Itä-Jollaksessa ovat paikallisesti suuret. Maisemarakenne muodostuu selännejaksoista ja niiden väliin jäävistä laaksoista. Maisemassa on selkeästi nähtävissä kallioperän murroslinja, joka erottaa Itä-Jollaksen muusta Jollaksesta. Suunnittelualue rajautuu suurelta osin mereen, rannat ovat alavia ja luonnonmukaisia sekä tulvalle alttiita. Alueen korkein kohta sijaitsee Itä-Jollaksen Tonttuvuorella (+29 mpy).

Selänteillä maaperä on kalliota, laaksot savea tai silttiä ja hiekkakerrosta.

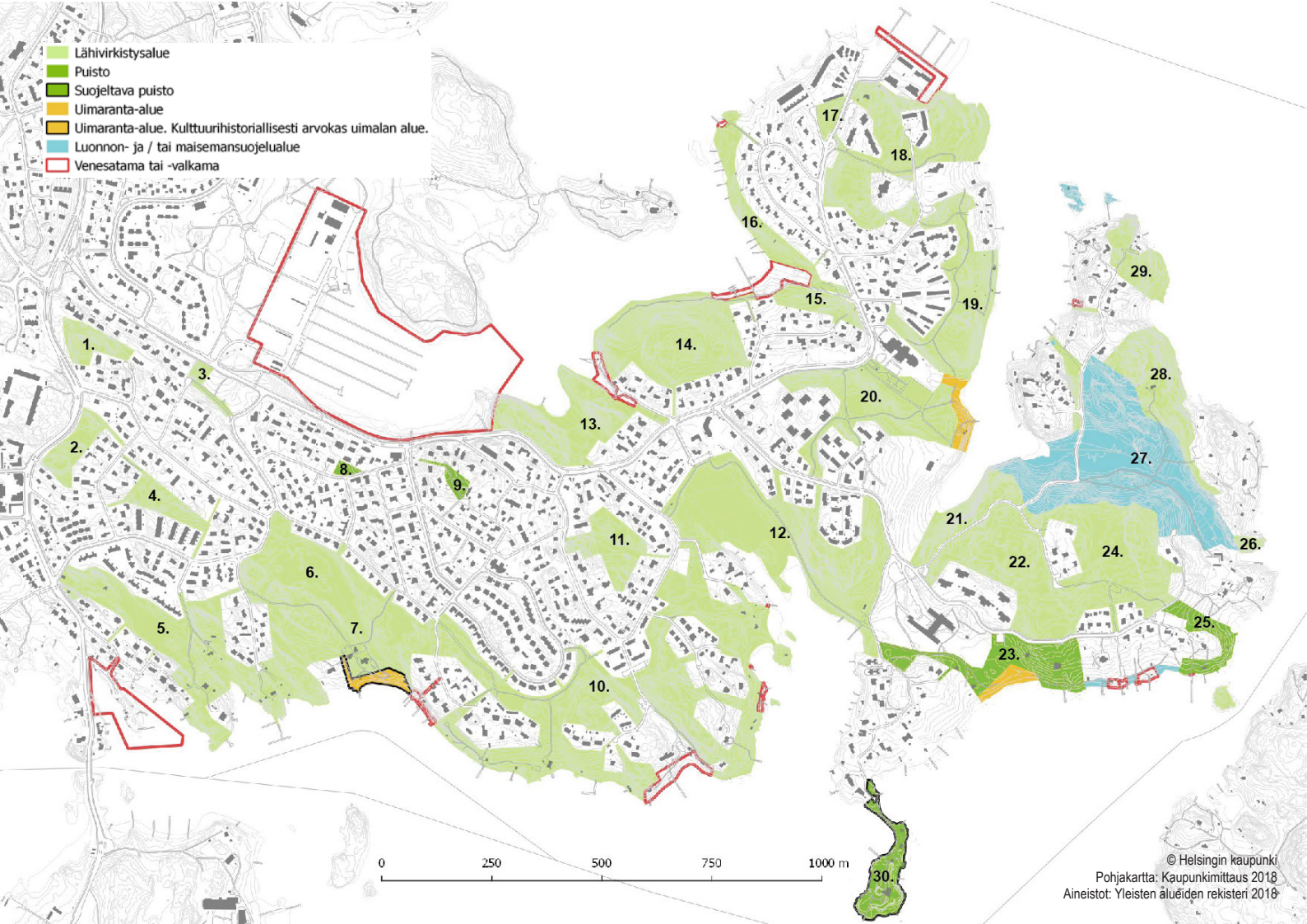
Suunnittelualueella sijaitsee kaksi luonnonsuojelualueita: Jollaksen räme ja Itäniityn laakso. Merkittäviä luontokohteita löytyy erityisesti Itä-Jollaksesta.



Kuva: Suunnittelualueen topografia.



Kuva: Suunnittelualueen maaperä.



- | | | | | | |
|-------------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| 1. Pursipolun metsä | 6. Jollaksen räme | 11. Kuunaritien metsä | 16. Hepokalliontien ranta | 21. Poikasaarentien rantametsä | 26. Välskärinkallio |
| 2. Laajasalontien metsä | 7. Furuvin metsä | 12. Isonhauenuisto | 17. Puuskarinteen metsä | 22. Tonttuvuori | 27. Itäniitty |
| 3. Ruoritien puisto | 8. Ruorimiehen puistikko | 13. Mesaanikujan rantametsä | 18. Hepokallio | 23. Porvariskuninkaanpuisto | 28. Sateenvarjokallio |
| 4. Kaljaasitien metsä | 9. Fregattipolun metsä | 14. Hämeenapajanmäki | 19. Pääskylahden metsä | 24. Karoliininvuori | 29. Itäniitynniemi |
| 5. Hevossalmen puisto | 10. Kuunaripuisto | 15. Puhuritien metsä | 20. Poikkilaakso | 25. Regina von Emmertzin puisto | 30. Matosaari |

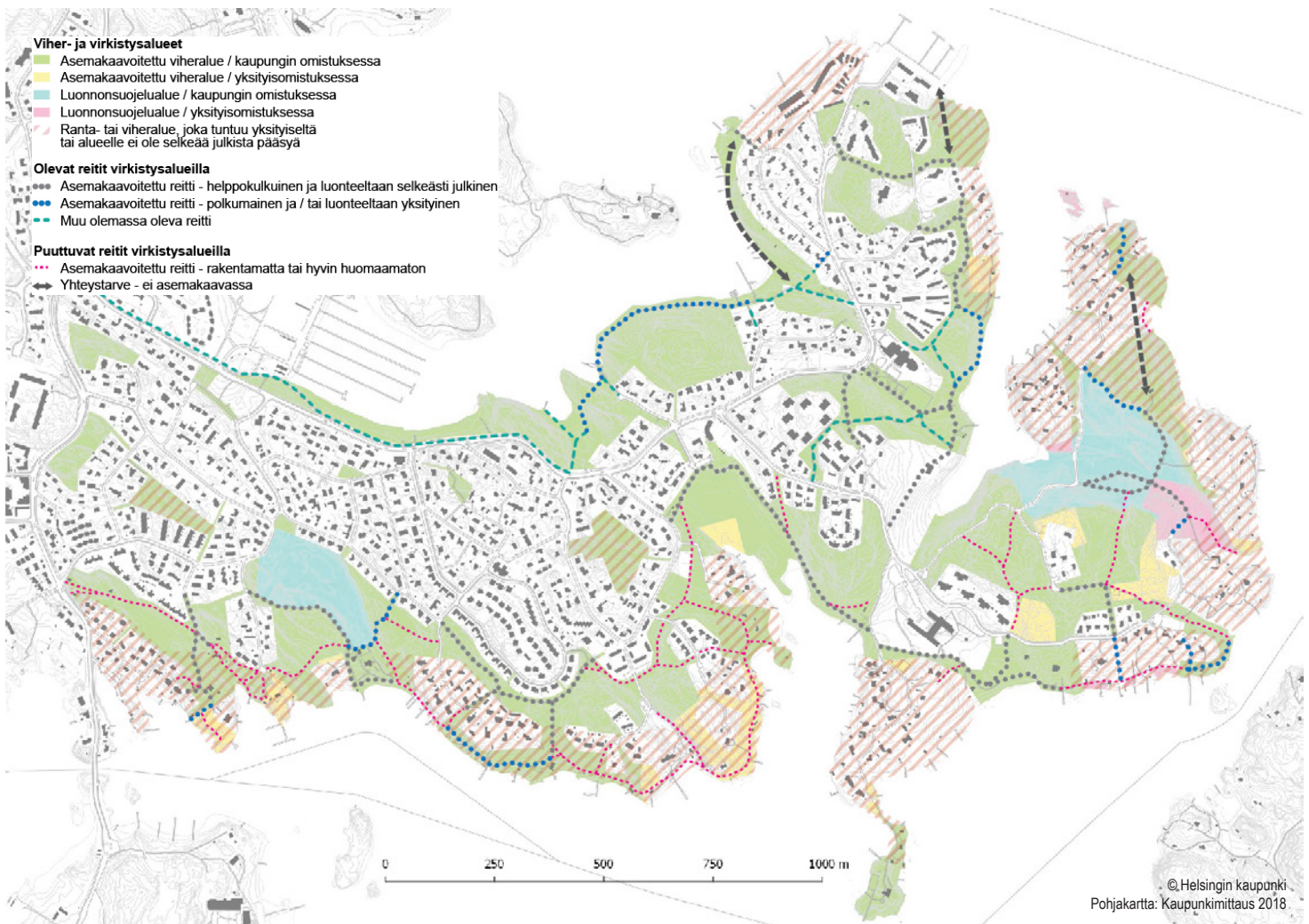
Kuva: Asemakaavoitetut viher- ja virkistysalueet.

9. VIHHER- JA VIRKISTYSALUEET

Suunnittelualueella sijaitsee 30 viheraluetta. Viheralueiden yhteenlaskettu pinta-ala suunnittelualueella on n. 110 hehtaaria, eli n. 42 % suunnittelualueen pinta-alasta. Valtaosa viheralueista on kaupungin omistuksessa ja suurin osa on kaavoitettu lähivirkistysalueeksi. Itä-Jollaksessa on lisäksi kaavoitettu puistoalueita, mm. Matosaari on kaavoitettu suojeltavaksi puistoksi. Rannat ovat pääosin luontomaisia. Jollaksen etelärannalla sijaitsee kaksi luontaista hiekkarantaa (Furuviik ja Porvariskuninkaanranta), jotka liittyvät vanhoihin huvilaympäristöihin.

Suuresta viheraluepinta-alasta huolimatta suunnittelualueen viheralueet ovat virkistysnäkökulmasta vajaasti hyödynnetty tai hyvin yksityisen oloisia. Erityisesti suunnittelualueen etelä- ja itärannat ovat luonteeltaan hyvin yksityisen tuntuja tai viheralueille ei ole selkeää julkista pääsyä ja / tai kulkuyhteyttä, vaikka rannat on pääosin asemakaavoitettu virkistysalueeksi. Erityisesti etelärannalla on jäänyt toteuttamatta asemakaavoitettuja reittejä.

Vaihtelevat maastonmuodot ja meren läheisyys luovat monipuoliset ja vaihtelevat kasvuolosuhteet Jollaksen metsille. Metsäinventoinnissa vuonna 2006 luokiteltiin 68 % C-hoitoluokan metsistä kangasmaaksi ja kitumaaksi 27 %. Karuja kallioisia kitumaita on suhteellisen paljon verrattuna koko kaupunkiin, mutta rannikolle kitumaa on tyypillistä. Myös lehtoja on kohtuullisen paljon koko kaupunkiin verrattuna, ne sijaitsevat alavilla mailla ja ovat entistä merenpohjaa. Mäntyvaltaisten metsien osuus on suunnittelualueella n. 65 %, n. kaksi kertaa enemmän kuin koko kaupungissa keskimäärin. Suurin osa viheralueista on hoitoluokiteltu lähi- tai ulkoilu- ja virkistysmetsäksi, myös muutamia arvometsäalueita on erityisesti suunnittelualueen pohjoisreunalla.



Kuva: Suunnittelualan rantojen reitti- ja viheralueanalyysi.



Kuva: Viheralueiden hoitoluokitus.



Kuva: Kaupunkikuva- ja maisema-analyysi.

10. KAUPUNKI- JA MAISEMAKUVA

Suunnittelualueen kaupunkikuvassa korostuvat vehreys ja rakentamisen monimuotoisuus. Erityisesti pientaloalueella arkkitehtuuri on moni-ikäistä ja tyyliältään hyvin vaihtelevaa. Kasvillisuus ja puusto hallitsevat kaupunki- ja maisemakuvaa koko suunnittelualueella. Meren läheisyydestä huolimatta merellisyys ei ole muutamia paikkoja lukuun ottamatta kovin vahvasti kaupunkikuvassa läsnä alueella liikkeessä.

Suunnittelualueella sijaitsee muutamia ympäristöstään selkeästi erottuvaa rakennettua korttelialuekokonaisuutta: Hepokalliontien jälleenrakennuskauden pientaloalue, 80-luvulla rakennettu Laivatuulenkaaren pientalokokonaisuus, 90-luvun asuinkorttelit Puuskaniemessä sekä Tonttuvatvuoren 2000-luvun kerrostalo- ja pientalokorttelit. Näistä erityisesti Hepokalliontie ja Laitatuulenkaari muodostavat ilmeeltään eheät aluekokonaisuudet.

Jollaksen kartanopuisto, Porvariskuninkaanpuisto ja Matosaari ovat alueen kulttuuriympäristön keskeisiä kohteita. Alueet ovat kuitenkin päässeet monin paikoin pusikoitumaan. Porvariskuninkaanpuistoon lukeutuu Tefken huvilapuutarha, joka perustuu Paul Olssonin toimiston suunnitelmiin. Huvilapuutarhan nykykunto on heikko, mutta sillä on puutarhataiteellista arvoa. Tefken ja Matosaaren huvilapuutarhat muodostavat yhdessä kokonaisuuden, jolla olisi kunnostettuna laajempaa nähtävyyttä.



Kuva: Tonttuvuoren kerrostalot.



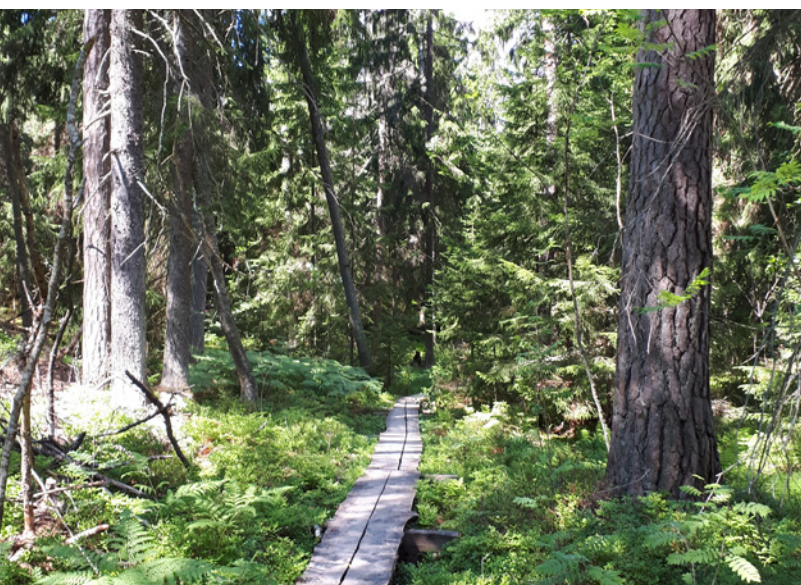
Kuva: Laitatuulenskaaren pientalot.



Kuva: Hepokalliontien jälleenrakennuskauden pientaloalue.



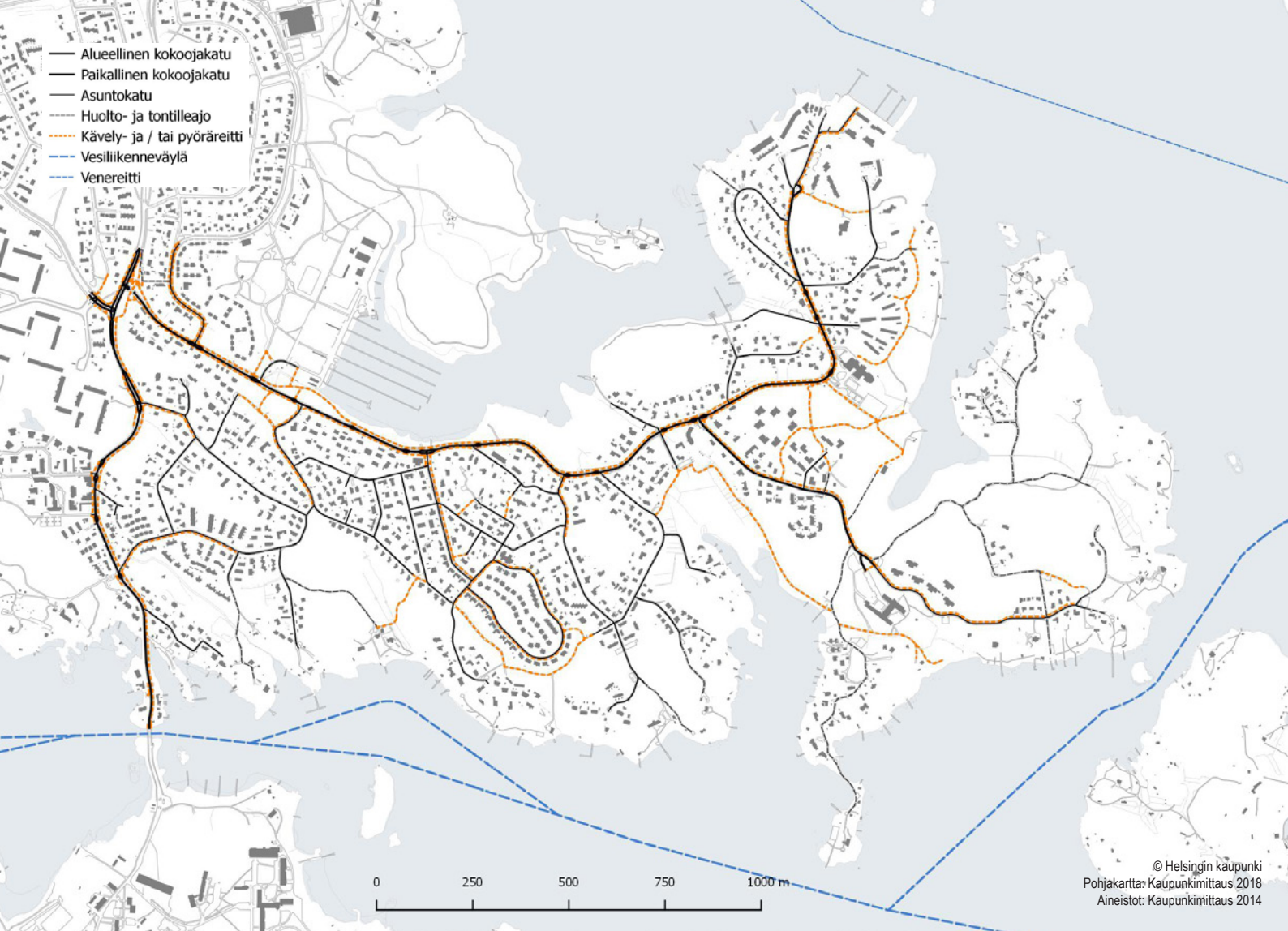
Kuva: Isonhauenpuiston rantareitti.



Kuva: Pitkospuut Itäniityn luonnonsuojelualueella.



Kuva: Näkymä Karoliinivuorelta kohti Villasaarenselkää.



Kuva: Suunnittelualan liikenneverkko.

11. LIIKENNE

11.1 AJONEUVOLIIKENNE

Jollaksentie toimii suunnittelualan paikallisena kokoojajakutena ja pääasiallisena sisääntuloväylänä. Muulle katuverkostolle liikennemäärät jakautuvat tasaisemmin.

Suunnittelualan asutuskunnista n. puolella on yksi auto, yhdellä neljäsosalla kaksi autoa ja yksi neljäsosa on autottomia. Jollaksessa kahden auton asutuskuntia on enemmän kuin Hevossalmessa ja Hevossalmessa autottomien asutuskuntien määrä on jopa kolmasosa kaikista asutuskunnista.

11.2 JOUKKOLIIKENNE

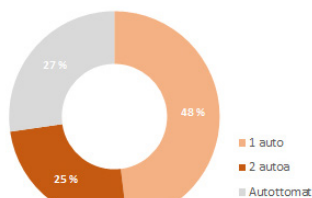
Suunnittelualan pohjoisosassa Jollaksentiellä kulkee HSL:n bussilinja 85, jota täydentää lähibussilinja 802. Valtaosa rakentamisesta sijaitsee korkeintaan 500 m päässä lähimmästä bussipysäkidstä, mutta Itä-Jollaksessa sijaitsee asuntoja, jotka ovat käytännössä joukkoliikenteen ulottumattomissa.

11.3 KÄVELY- JA PYÖRÄILY

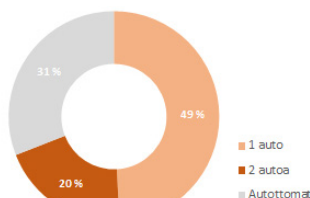
Jollaksentiellä kulkee koko matkalta ajoliikenteestä erotettu kävely- ja pyörätie. Muuten kävely- ja pyöräilytieverkko on katkonaista, suurelta osin asuntokaduilla kävelyä ja pyöräilyä ei ole erotettu lainkaan ajoneuvoliikenteestä.

11.4 VESILIIKENNE

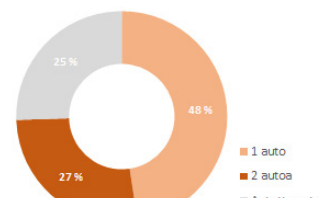
Jollaksen eteläpuolella kulkee merkitty vesiliikenneväylä ja pohjoispuolella merkitty venereitti. Alueella ei ole säännöllistä vesireittiliikennettä tai Jollaksessa vesiliikenteen pysäkkiä, mutta mm. Itäiseen saaristoon kulkee kesäaikaan melko säännöllistä risteily- ja tilausliikennettä ympäröiviä väyliä pitkin.



Suunnittelalue yhteensä



Hevossalmi

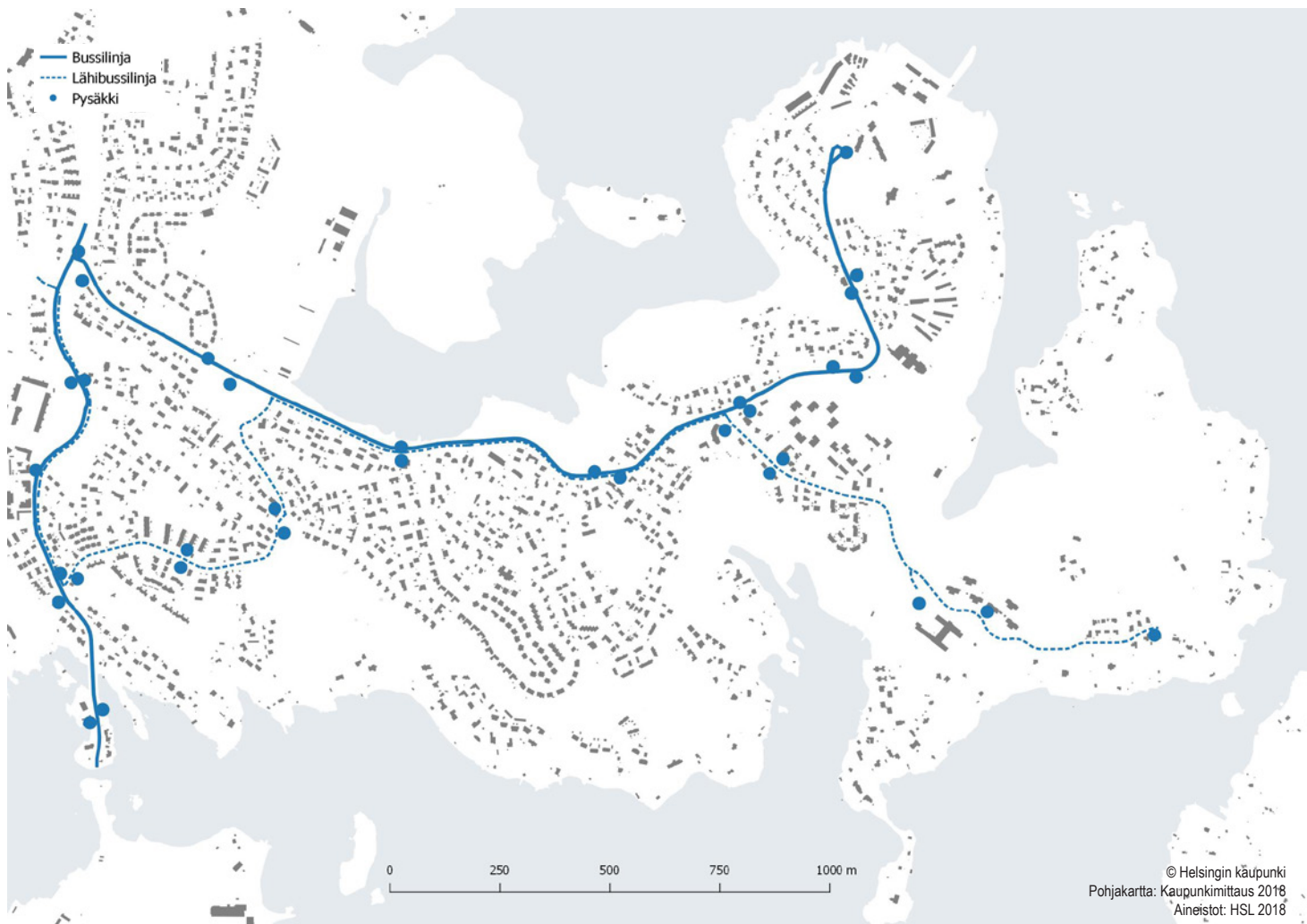


Jollas

Kuvat: Autot asutuskunnittain. Lähde: SeutuCD 2017



Kuva: Liikennemäärät / keskimääräinen vuorokausiliikenne (syksy 2012)



Kuva: Suunnittelualueen joukkoliikenteen linjat ja pysäkit.



Kuva: Santahaminan ampumatoimintojen melualuerajaus (2010).

12. MELU

Vuonna 2010 tehdyn meluselvityksen mukaan Jollaksen eteläreuna on melkein kokonaisuudessaan Santahaminassa tapahtuvan puolustusvoimien ampumatoiminnoista johtuvaa melualuetta, joilla melutaso ylittää 55 dB (Aeq).

Valtioneuvoston melutason ohjearvojen (993/1992) mukaan asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45 dB. Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoja.



Kuva: Näkymä Porvariskuninkaanpuiston rannasta.

13. JOHTOPÄÄTÖKSET

Suunnittelualue on rakentunut etenkin länsiosastaan hyvin orgaanisesti ja alue on kaupunkikuvalliselta ilmeeltään monimuotoinen, mutta vehreys toimii kaikkialla kortteleita yhteen sitovana tekijänä. Vehreyden lisäksi Jollaksen keskeinen ominaispiirre on merellisyys. Näitä ominaispiirteitä tulee täydennysrakentamisen suunnittelussa erityisesti vaalia ja vahvistaa, erityisesti merellistä potentiaalia voisi alueella hyödyntää nykyistä paremmin.

Uuden yleiskaavan mukainen mitoitus tarkoittaisi täysimääräisesti toteutuessaan Jollaksen alueen aluetehokkuuden merkittävää nousua nykyisestä $e=0,1$ jopa $e=0,2-0,3$:een. Laskennallisesti tämä mahdollistaisi jopa n. 3000 - 9000 uutta asukasta Jollaksen alueelle, eli karkeasti nykyisen asukasmäärän n. kaksin- tai kolminkertaistamisen vuoteen 2050 mennessä. Uusi yleiskaava on pitkän tähtäimen strateginen suunnitelma, joka on kuitenkin vain tarkemman suunnittelun lähtökohta: tarkoituksenmukainen ja Jollaksen alueelle sopiva uusi rakentamisen määrä ja laajuus tutkitaan alustavasti ensin suunnitteluperiaattein ja lopullisesti tarkemmin varsinaisen asemakaavoituksen yhteydessä.

Jollaksen alueen asuintonteilla asemakaavoitettu rakennusoikeus on pääosin käytetty, mutta alueella on vielä myös kokonaan rakentamattomia tontteja. Pientalotonttien keskikoko on suuri ja monille tonteille onkin jo täydennysrakennettu poikkeamislupamenettelyin mm. nostamalla voimassa olevan asemakaavan mukaista tonttitehokkuutta. Samalla suuria tontteja on lohkottu pienemmiksi. Suurten tonttien täydennysrakentaminen on jatkossakin monin paikoin potentiaalinen tapa rakentaa uutta kokonaan uusien korttelialueiden ohella, joita yleiskaava osoittaa.

Erityisesti Itä-Jollaksessa on laajoja rakentamattomia alueita ja tonttien tehokkuus on alhainen. Toisaalta tällä alueella sijaitsee runsaasti merkittäviä ja erityisiä kulttuuriympäristön ja luonnonarvoja, jotka tulee huomioida suunnittelussa rakentamisen määrää ja laajuutta harkittaessa. Huomattava osa suunnittelualueesta sijaitsee myös Santahaminan ampumelualueella, mikä osaltaan asettaa rakentamiselle reunaehdot.

Suunnittelussa tulee huomioida myös kasvavan asukasmäärän vaikutus palveluihin, joukkoliikenteeseen ja muuhun liikumiseen.



Kuva: Näkymä Hämeenapajan rannasta. Taustalla Aittasaari ja Reposaari.

14. LÄHTEET

Helsingin seudun aluesarjat tilastokanta ja Tilastokeskus

Huviloita Laajasalossa. Tutkimuksia ja raportteja 1/2009, Helsingin kaupunginmuseo.

Jollaksen ja Hevossalmen itäosan aluesuunnitelma 2008-2017, Helsingin kaupungin rakennusvirasto / Katu- ja puisto-osasto.

Julkiset kartanopuistot ja huvilapuutarhat Helsingissä. Kunnostus- ja ylläpito-ohjelma 2018-2038. Kaupunkiympäristön julkaisuja 2017:3.

Museovirasto: Degerö Yter Degerö Jollas, kiinteä muinaisjäännös www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000001680

Karttakuvien aineistolähteet mainittu kuvien yhteydessä. Valokuvat Leena Holmila 2018 ellei toisin mainita.