

Jollaksen suunnitteluperiaatteet

Asukastilaisuus 26.3.2019

Helsinki

Illan ohjelma

Tervetulosanat 18.00, vuorovaikutussuunnittelija Juha-Pekka Turunen

Jollaksen suunnitteluperiaatteet, arkkitehti Leena Holmila

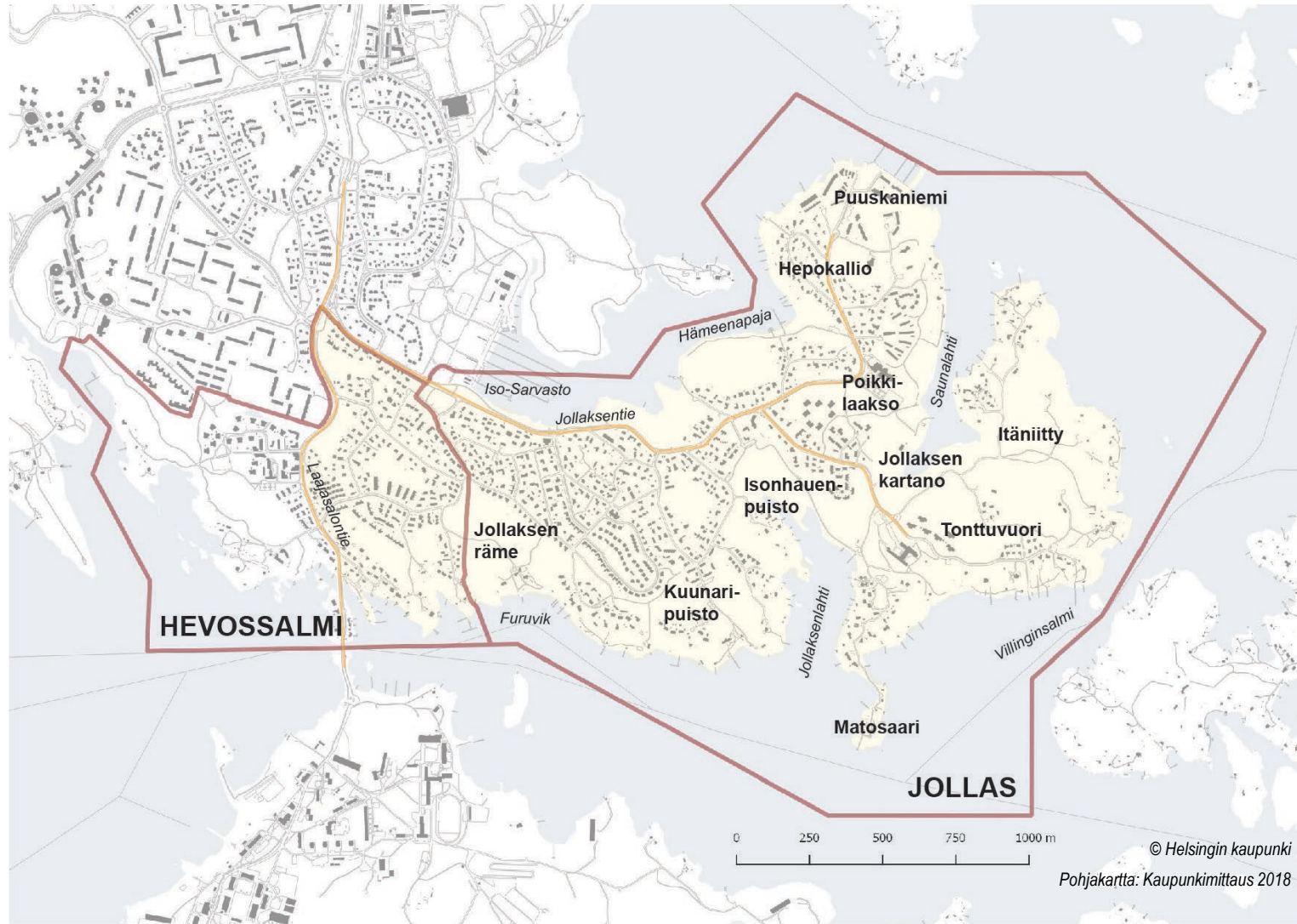
Keskustelua

Tilaisuus päättyy klo 20.00

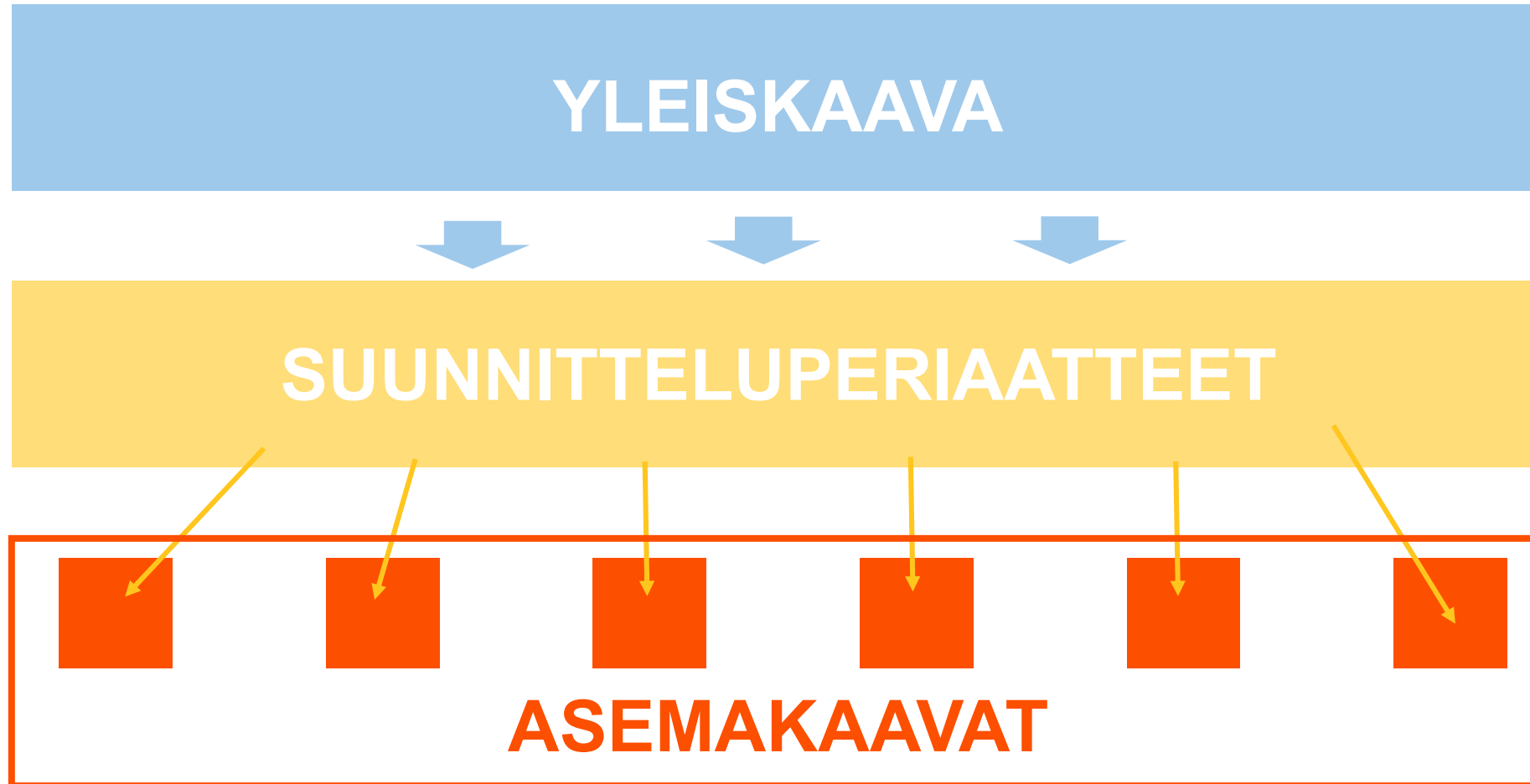
Kaupunkiympäristön toimialalta paikalla:

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

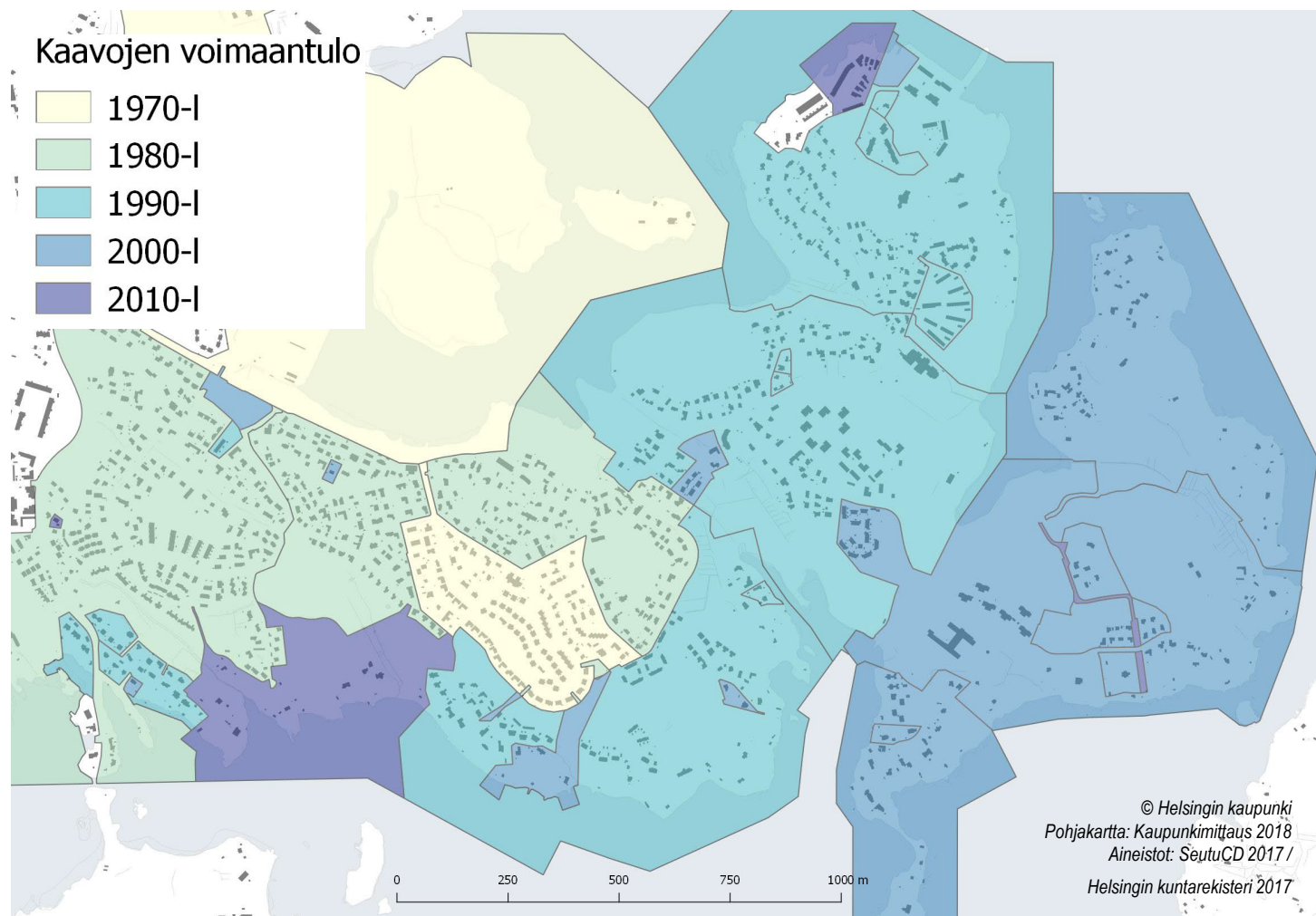
Suunnittelualue



Suunnitteluperiaatteilla haltuun kokonaiskuva

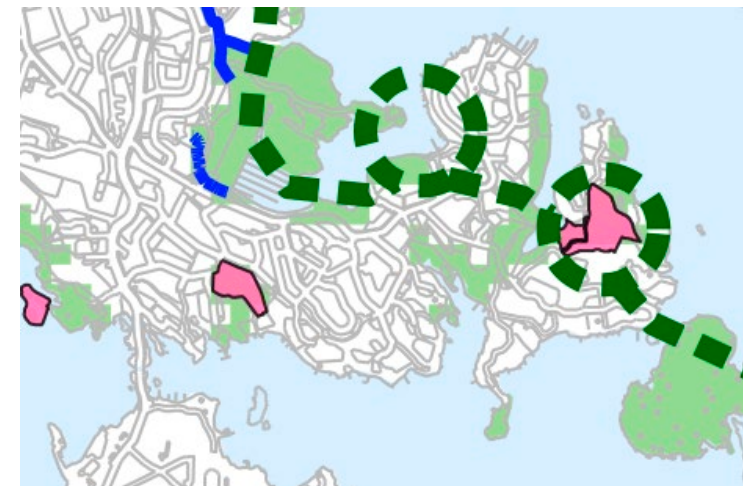
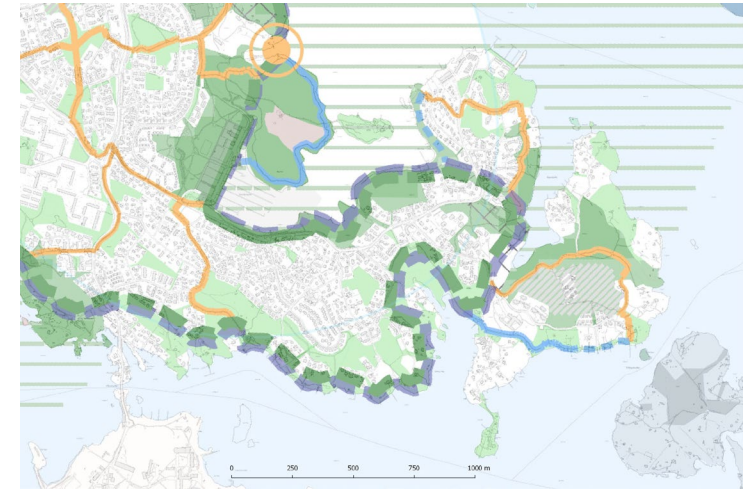
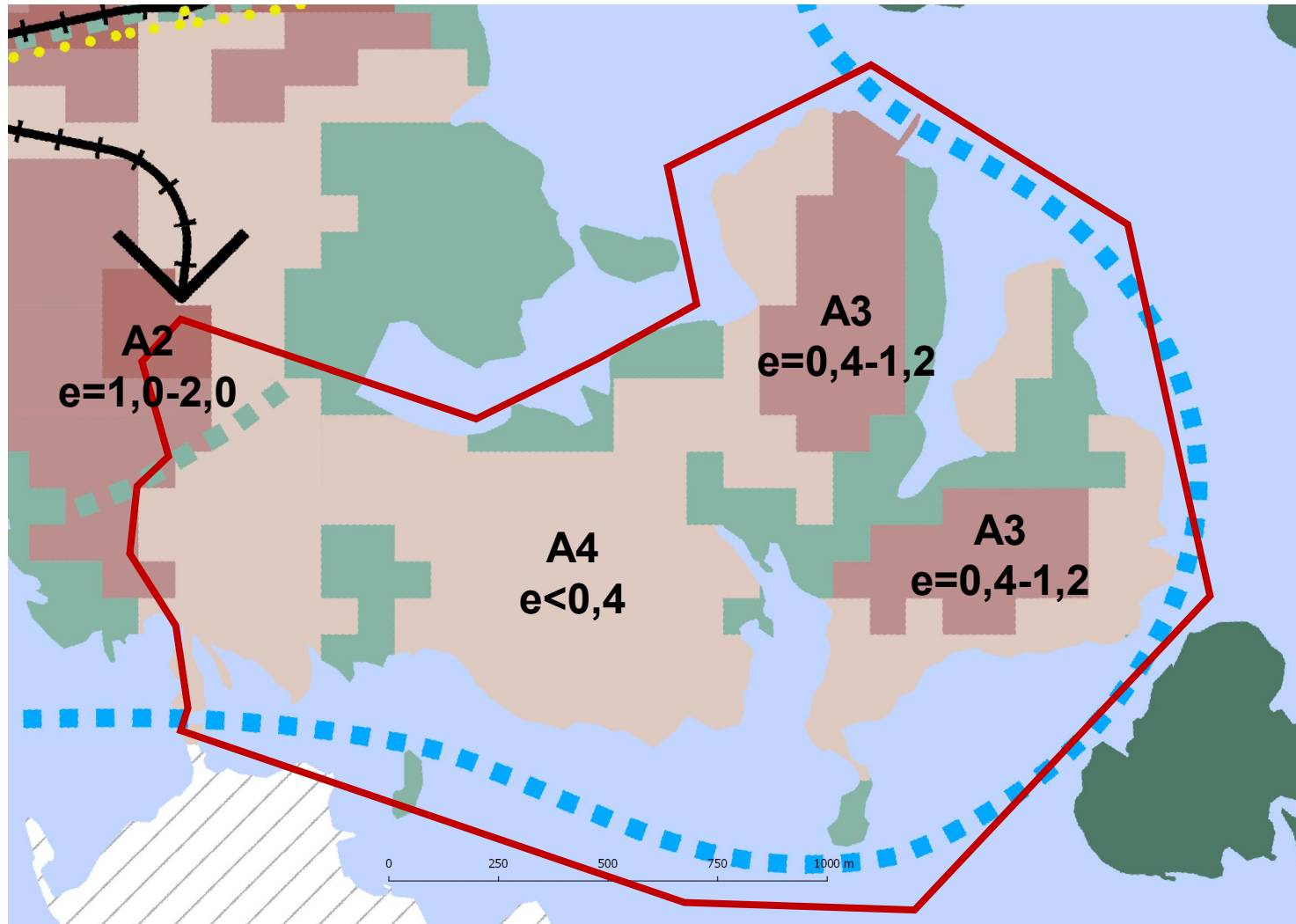


Rakentamista ohjataan asemakaavalla



- Alueelta useita poikkeamislupa-hakemuksia yksittäisten tonttien rakennusoikeuden lisäämiseksi
- Maankäyttö- ja rakennuslaki (50 §), asemakaavan tarkoitus:
Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava
- Jollakseen laaditaan suunnitteluperiaatteet, jotta saadaan selville asemakaavoitustarpeet

Helsingin yleiskaava (2016)



Syksyn 2018 OAS-palaute pähkinäkuoressa

Yht. 22 mielipidettä, keskeinen palaute:

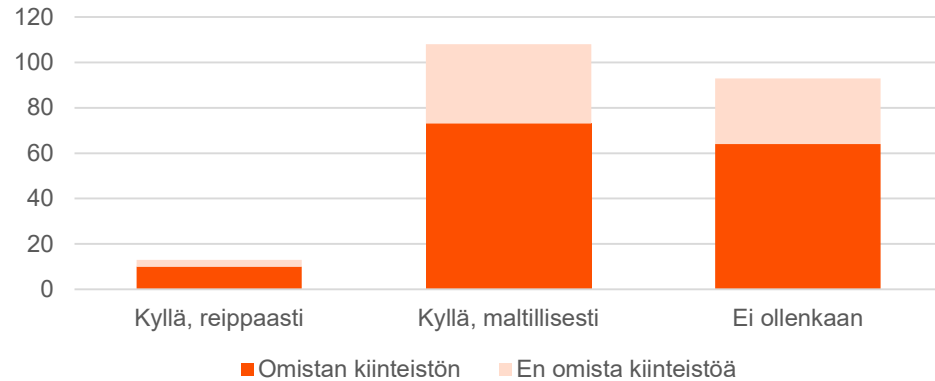
- Yleisesti (tehokkaan) täydennysrakentamisen vastustaminen
- Yleisesti huoli liikenteen toimivuudesta rakentamisen lisääntyessä
- Tonttuvuori / Karoliininvuori geologinen erityiskohde – toive suojelusta tai rakentamisen määrän rajoittamisesta
- Yleisesti viheralueet säilytettävä
- Itäniitynniemelle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

Yht. 7 lausuntoa, keskeinen palaute:

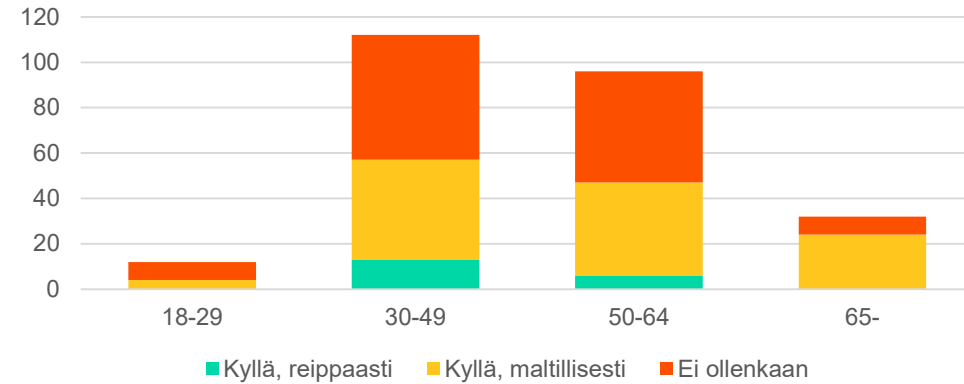
- **HSL:** joukkoliikenteen järjestäminen keskeinen suunnittelukysymys
- **HSY:** vesihuoltolinjat huomioitava suunnittelussa
- **Puolustusvoimat:** melualueelle ei uutta asutusta / melulle herkkää toimintaa
- **Laajasalo-Degerö-seura:** huoli liikenteestä, esitetty 9000 asukasta ylimitoitettu
- **Laajasalo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

Asukaskysely syksy 2018 (342 vastaajaa)

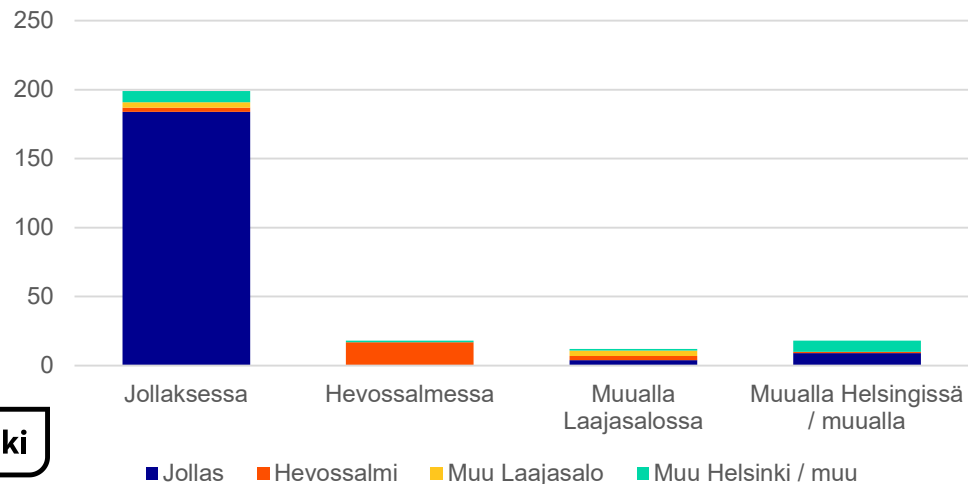
Jollaksen rakentamisen tehokkuutta voi mielestäni nostaa nykyisestä (vastaukset omistussuhteen mukaan)



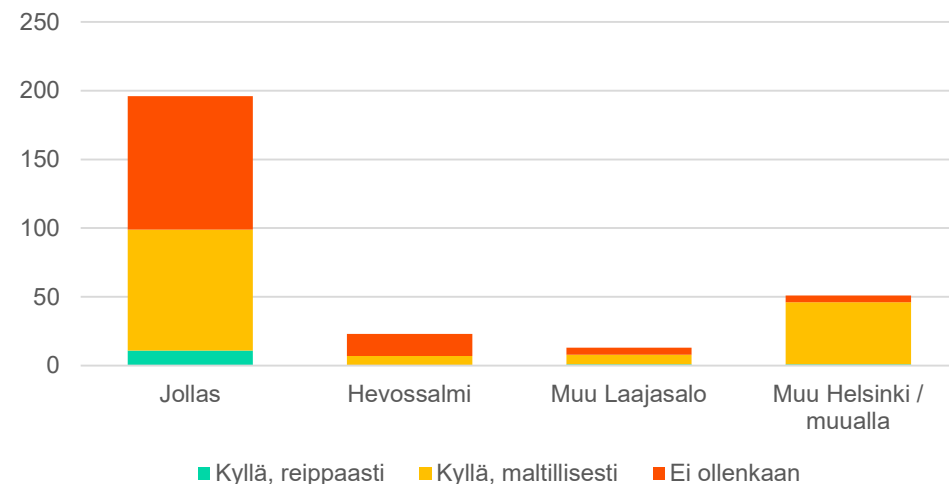
Jollaksen rakentamisen tehokkuutta voi mielestäni nostaa nykyisestä (vastaukset ikäryhmittäin)



Haluaisin asua tulevaisuudessa... (vastaukset nykyisen asuinpaikan mukaan)

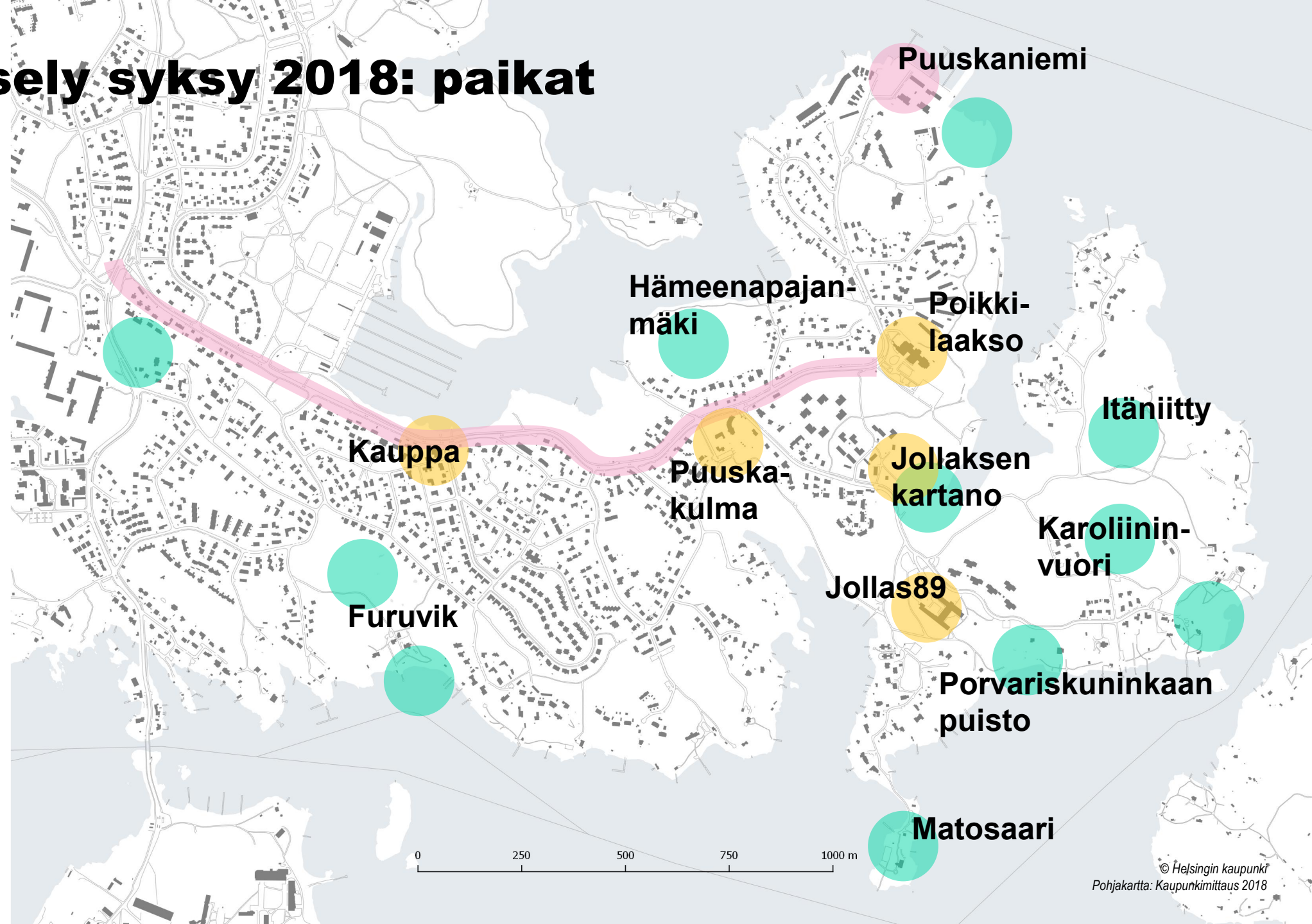


Jollaksen rakentamisen tehokkuutta voi mielestäni nostaa nykyisestä (vastaukset nykyisen asuinpaikan mukaan)



Asukaskysely syksy 2018: paikat

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

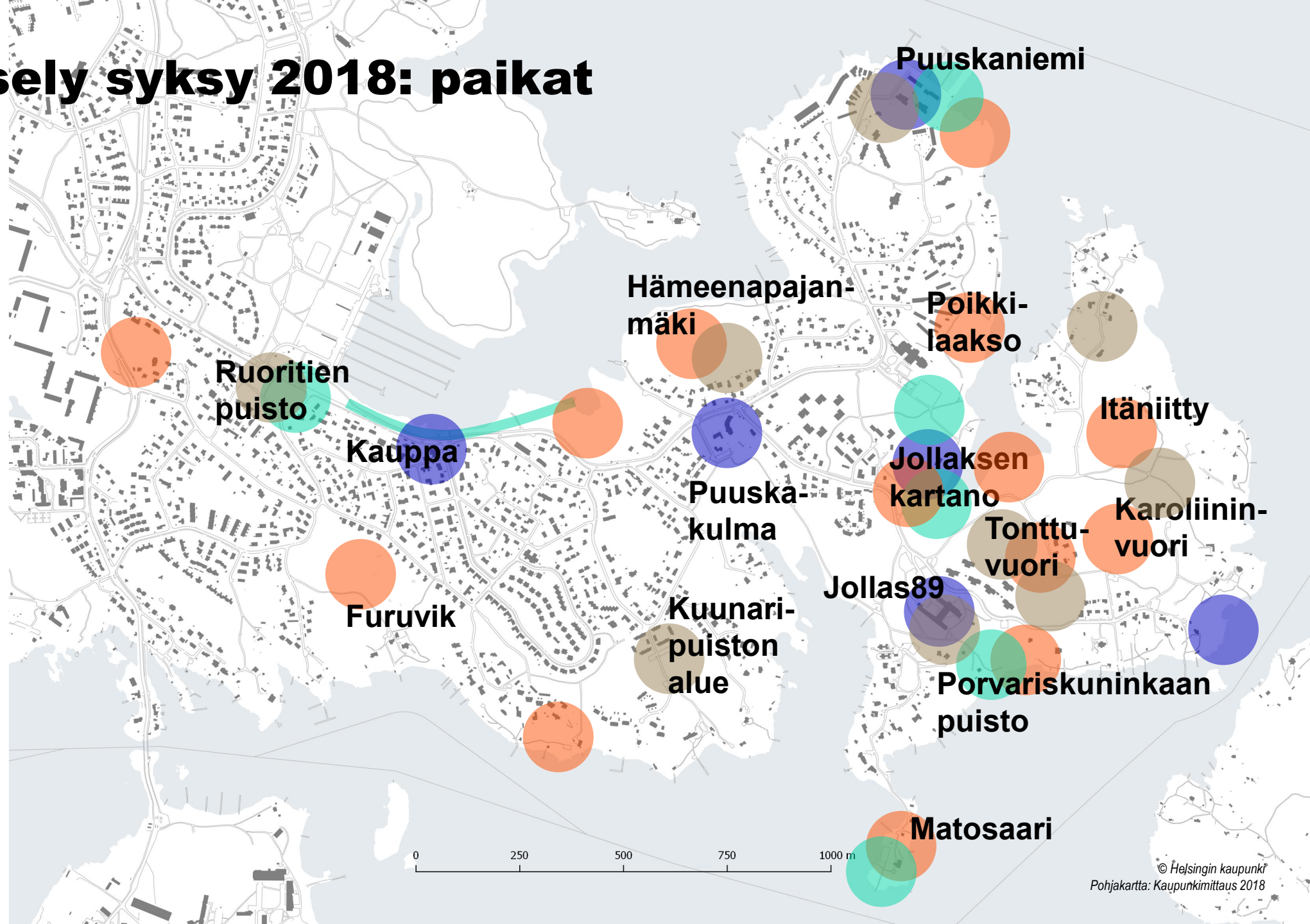


Helsinki

0 250 500 750 1000 m

Asukaskysely syksy 2018: paikat

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



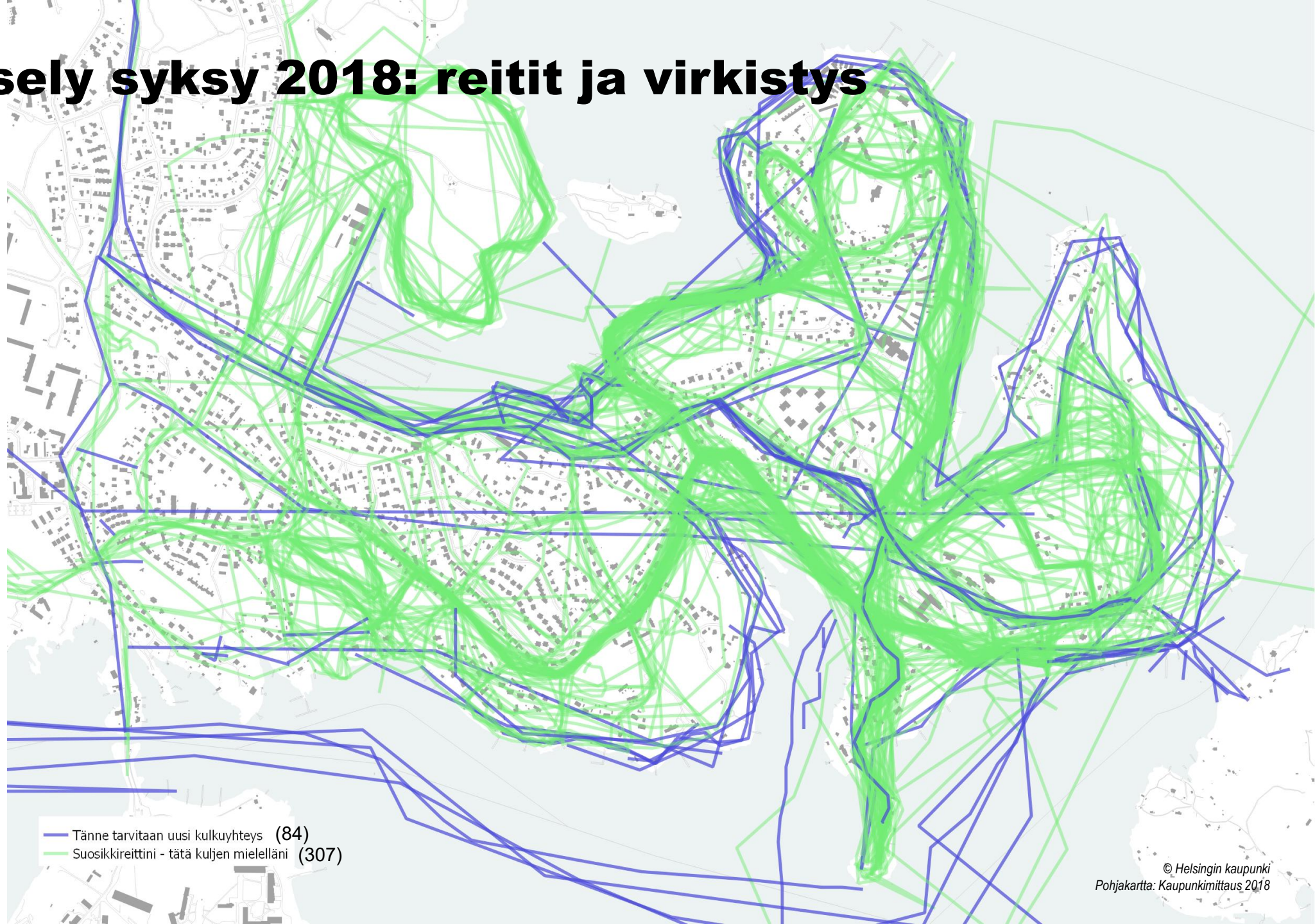
Helsinki

0 250 500 750 1000 m

Asukaskysely syksy 2018: reitit ja virkistys

SUOSIKKIREITIT

UUSI REITTITARVE



Helsinki

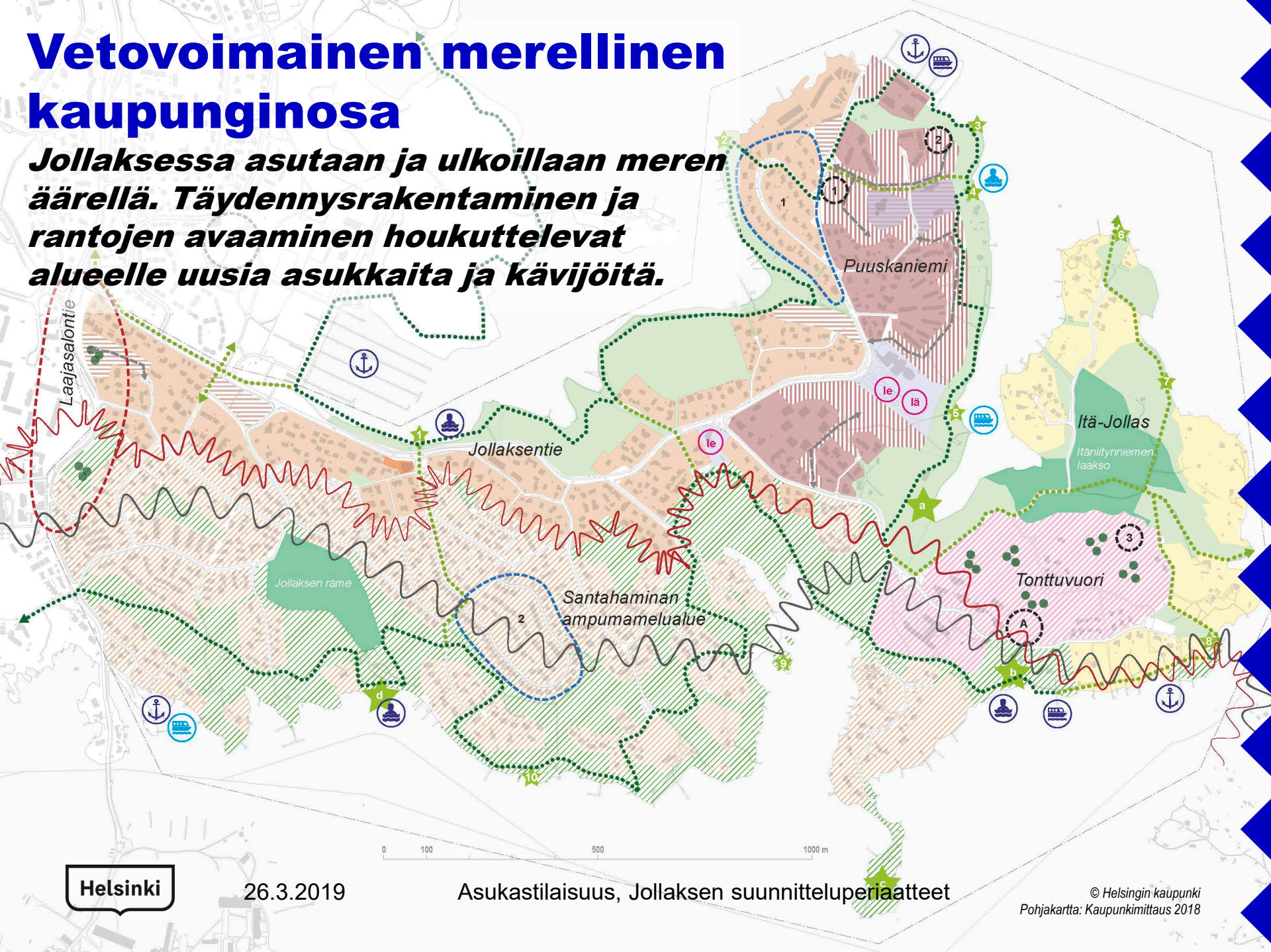
Jollaksen suunnitteluperiaatteet

- *Vetovoimainen merellinen kaupunginosa*
- *Vehreä kaupunkikuva ja kulttuuriympäristön helmet*
- *Monipuolinen asuntotarjonta ja toimivat palvelut*
- *Pientalotonttien täydennysrakentamisen edistäminen*
- *Ilmastoviisas rakentaminen*
- *Yhtenäinen rantareitti*
- *Helposti saavutettavat merelliset viher- ja virkistysalueet*
- *Monimuotoiset luontoalueet*
- *Sujuva liikkuminen*
- *Toimiva ja turvallinen ympäristö*



Vetovoimainen merellinen kaupunginosa

Jollaksessa asutaan ja ulkoillaan meren äärellä. Täydennysrakentaminen ja rantojen avaaminen houkuttelevat alueelle uusia asukkaita ja kävijöitä.



- Vuonna 2050 Jollaksessa voi olla n. 3500-6700 uutta asukasta (v. 2019 4000 asukasta)
- Jollaksentien varsi välillä Laajasalontie-Puuskaniemi täydennysrakentamisen ensisijainen vyöhyke
- Santahaminan ampumamelualueelle ei uutta rakennusoikeutta
- Itä-Jollaksen huvila-alueella huomioidaan kulttuuriympäristöarvot
- Tonttuvatvuori selvitysalue
- Yhtenäinen rantareitti ja julkiset rannat

Vehreä kaupunkikuva ja kulttuuriympäristön helmet

Vehreys ja kulttuuriympäristön erityiskohteet ovat Jollaksen kaupunkikuvan tärkeitä identiteettitekijöitä.



- Vehreä kaupunkikuva: istutusvyöhykkeet tonteilla, puiden säilyttäminen ja uusien istuttaminen, Helsingin viherkertoimen käyttö.
- Jollaksen kartanoympäristö, huvilakulttuurialueet, Hepokalliontien jälleenrakennuskauden alue, Laitatuulenkaaren pientaloalue alueen erityisiä vaalittavia identiteettitekijöitä.

Monipuolinen asuntotarjonta ja toimivat palvelut

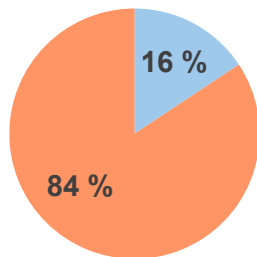
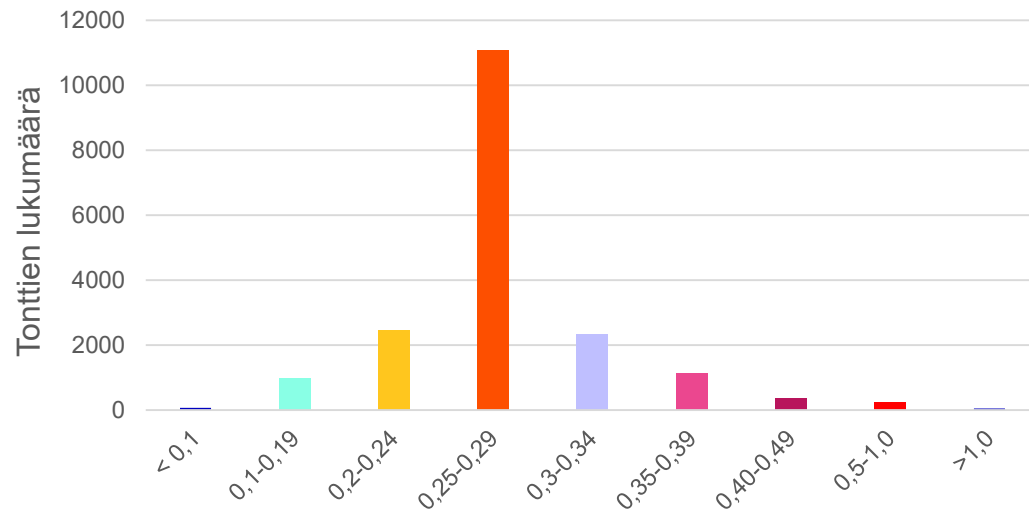
Jollaksessa on mahdollista asua kaikissa elämänvaiheissa. Alueen peruspalvelut säilyvät ja merellisten palveluiden tarjontaa vahvistetaan.

- Täydennysrakentaminen tukee väestörakenteen ja asuntotarjonnan monipuolistamista.
- Palvelut sijoittuvat ensisijaisesti joukkoliikenneyhteyksien varrelle.
- Vahvistetaan rantareittiin linkittyviä merellisiä palveluita (esim. rantautumislaiturit, vesireittiliikenne).

Pientalotonttien täydennysrakentamisen edistäminen

Kannustetaan olemassa olevien pientalotonttien täydennysrakentamiseen.

Helsingin pientaloalueet, kaavoitettu tehokkuus (e)
(lähde: SeutuRAMAVA 11/2018)

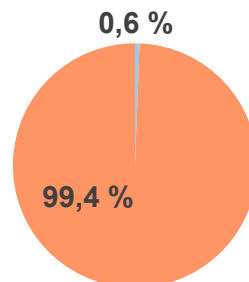
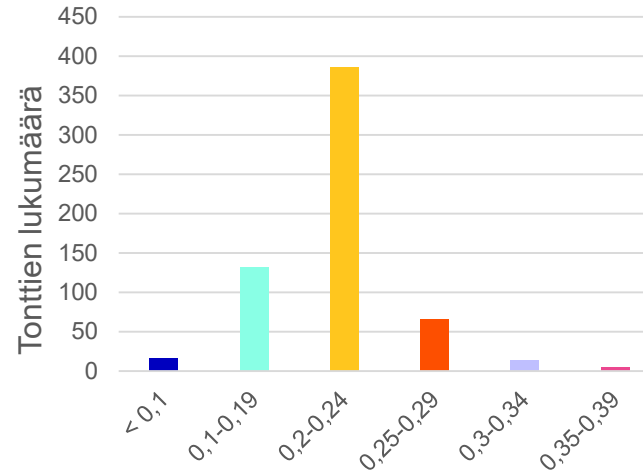


Tonttien osuus, kun
e < 0,2 - 0,24

■ Jollas
■ Muu Helsinki

lähde:
SeutuRAMAVA 11/2018

Jollaksen pientaloalueet,
kaavoitettu tehokkuus (e)
(lähde: SeutuRAMAVA 11/2018)



Tonttien osuus, kun
e = 0,25 - 0,29

■ Jollas
■ Muu Helsinki

lähde:
SeutuRAMAVA 11/2018

- Helsingin pientaloalueilla yleisin tonttitehokkuus $e = 0,25 - 0,29$, Jollaksessa $e = 0,2 - 0,24$
- Tavoiteltava tehokkuus pientalotonteilla $e = 0,25 - 0,4$ pois lukien Santahaminan melualue ja Itä-Jollaksen merelliset huvila-alueet.
- Olemassa olevia pientalotontteja voidaan jakaa pienemmiksi ja tonteille voidaan sallia useampiasuntoiset rakennukset.

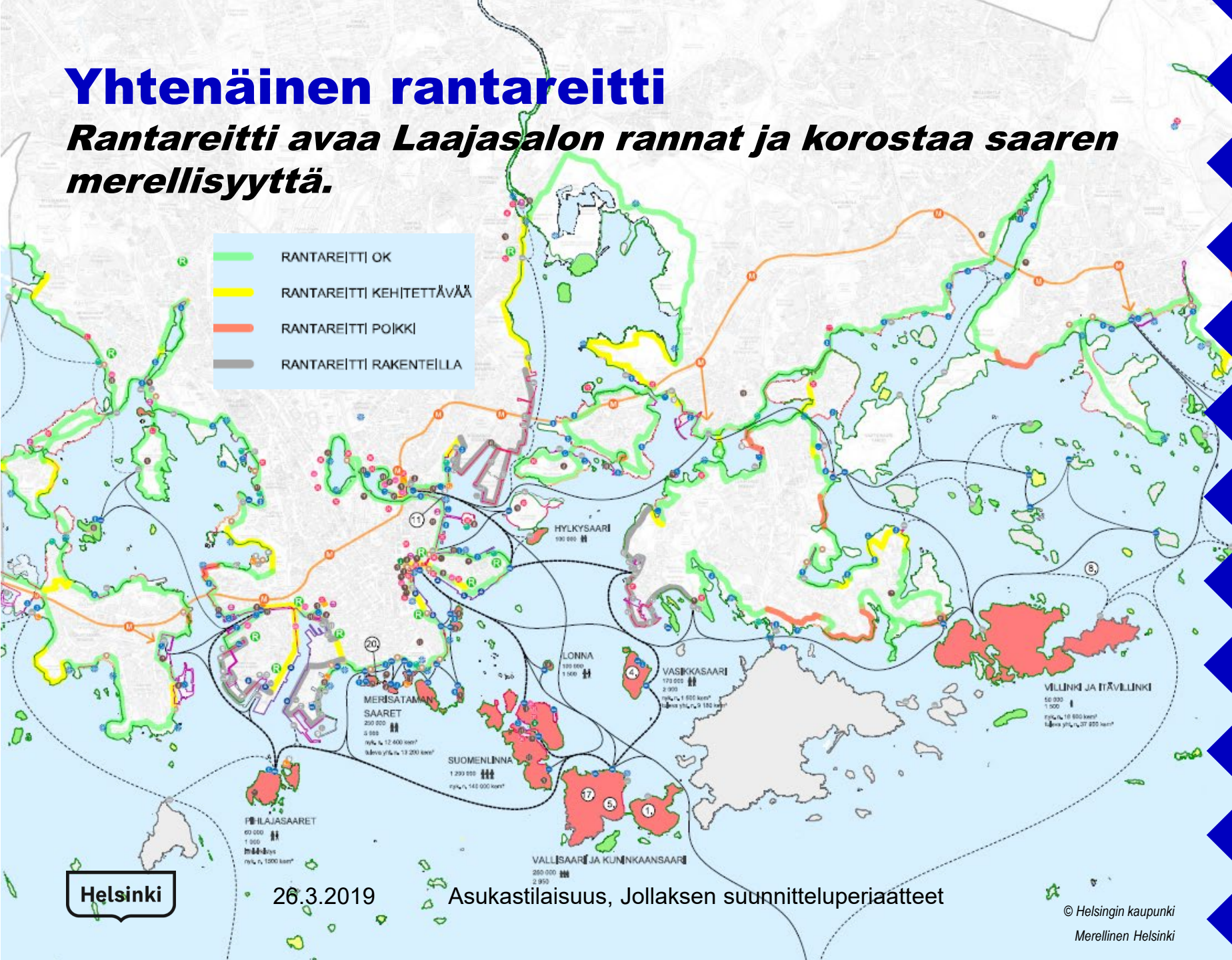
Ilmastoviisas rakentaminen

Rakentamisen ratkaisut edistävät Hiilineutraali Helsinki 2035-tavoitteita. Edistetään vähäpäästöistä rakentamista, uusiutuvan energian tuotantoa ja energiatehokkuutta.

- Uudisrakentamisessa pyritään edistämään mm. uusiutuvan energian hyödyntämistä, puurakentamista, viherkattoja.
- Helsingin viherkertoimen käyttö osana suunnittelua.
- Hulevesien hallinta ja merivesitulvien rakentamisrajoitusten huomiointi.

Yhtenäinen rantareitti

Rantareitti avaa Laajasalon rannat ja korostaa saaren merellisyyttä.



- Ote Helsingin merellinen strategiasta (2019): *Pääsy rannoille ja saariin on helppoa. [...]* Rantareitin tunnettuutta ja käytettävyyttä parannetaan kokonaisuutena siten, että katkoskohtia korjataan ja opastusta lisätään.
- Helsingin olemassa olevasta rantareitistä pisin katkonainen osuus Jollaksessa

Yhtenäinen rantareitti

Rantareitti avaa Laajasalon rannat ja korostaa saaren merellisyyttä.



Kuva: Niina Strengell



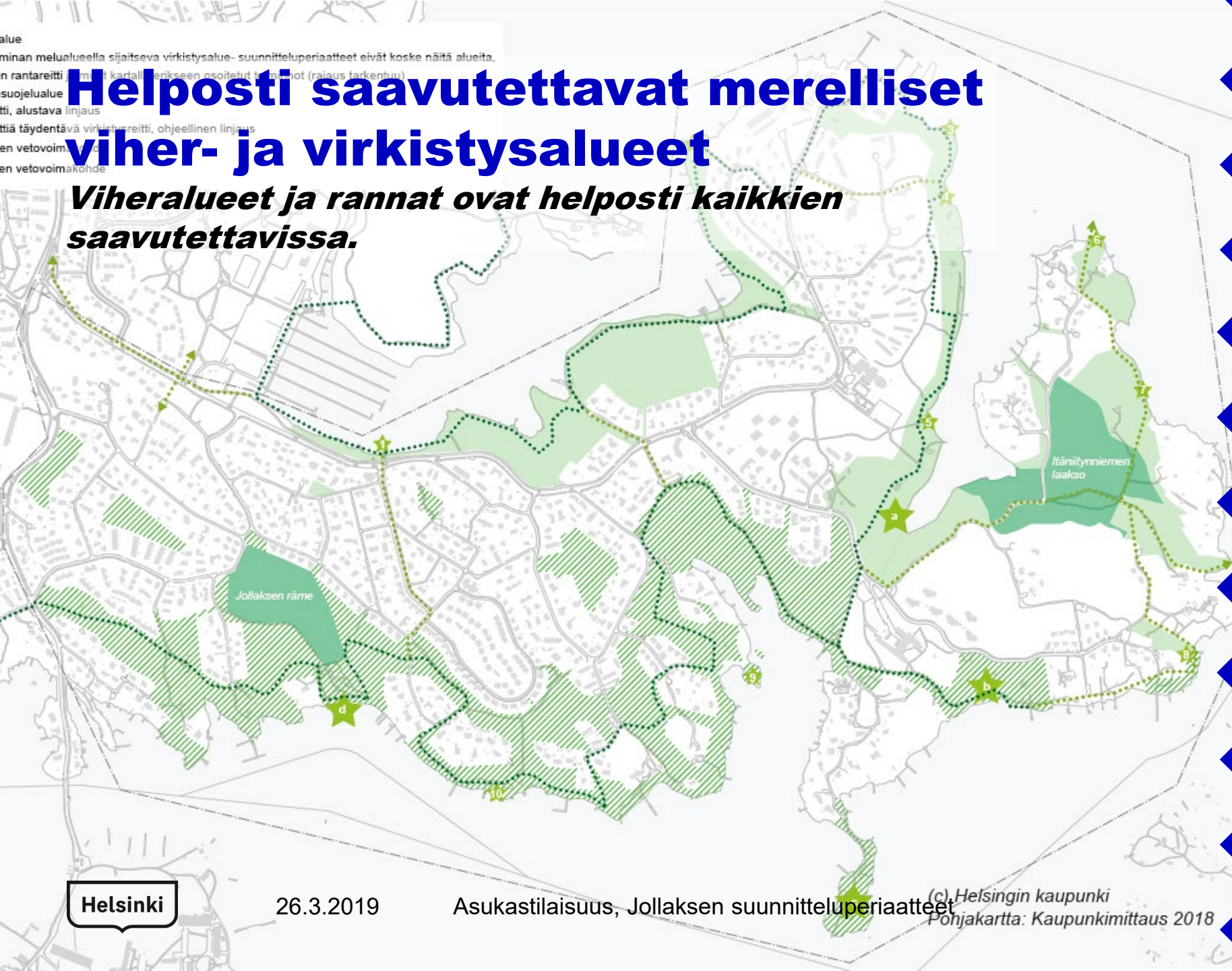
Kuva: Niina Strengell

- Rantareitti toteutetaan kaupungin maalle.
- Suunnittelussa huomioidaan maastonmuodot ja avokalliot.
- Rantareitin varrelle voidaan sijoittaa erilaisia merellisiä virkistyspalveluja.
- Rantareitti toteutetaan kapeana kivituhkaraittina.

alue
minan melualueella sijaitseva virkistysalue- suunnitteluperiaatteet eivät koske näitä alueita.
n rantareitti
suojelualue
tti, alustava linjaus
ttia täydentävä virkistysreitti, ohjeellinen linjaus
en vetovoima
en vetovoimakohde

Helposti saavutettavat merelliset viher- ja virkistysalueet

Viheralueet ja rannat ovat helposti kaikkien saavutettavissa.



- Keskeiset viher- ja virkistysalueet säilyvät osana Laajasalon ja koko kaupungin virkistys- ja ekologista verkostoa.
- Rannoille on parempi pääsy rantareittiä pitkin ja reittiin liittyy virkistyksellisiä vetovoimakohteita.

Monimuotoiset luontoalueet

Merkittävimpien luontoarvojen säilyminen turvataan.

- Luonnonsuojelualueet säilyvät ja virkistyskäyttöä ohjataan kulunhallinnan keinoin.
- Metsä- ja puustoinen verkosto otetaan huomioon suunnittelussa.

Helsinki

26.3.2019

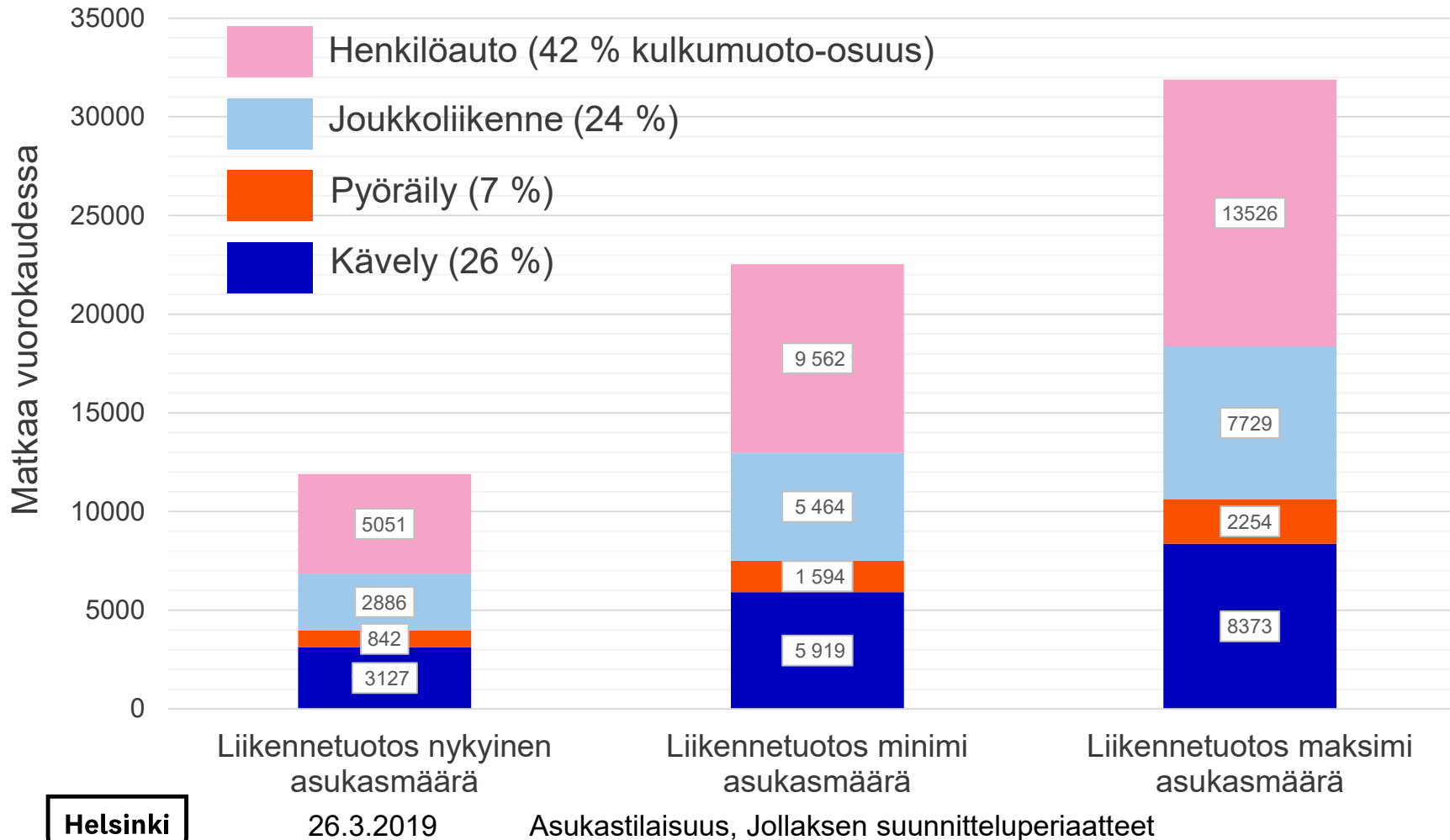
0 250 500 750 1000 m
Asukastilaisuus, Jollaksen suunnitteluperiaatteet

© Helsingin kaupunki
Pohjakartta: Kaupunkimittaus 2018
Aineistot: Helsingin luontotietojärjestelmä 3/2019

Sujuva liikkuminen

Arjen kulkutavoissa on valinnan varaa. Asukasmäärän kasvaessa pääpaino on joukkoliikenteen kehittämisessä.

Jollaksen matkatuotokset (kulkumuoto-osuudet, WSP 2016 tutkimus)



- Liikennemäärät kasvavat kaikkien kulkumuotojen osalta, joukkoliikenteen kulkumuoto-osuuden arvioidaan kasvavan.
- Joukkoliikenne perustuu Herttoniemeen kulkevaan bussilinjaan, jota voidaan kehittää vuoroja lisäämällä, sekä Kruunusiltojen raitiotieyhteyteen.
- Varmistetaan kävelyn ja pyöräilyn sujuvat ja turvalliset reitit.
- Vesireittiliikenteen kehittämistä tutkitaan.

Toimiva ja turvallinen ympäristö

Huomioidaan suunnittelussa Santahaminan ampumamelu ja varmistetaan teknisen verkoston toimivuus.

- Santahaminan ampumamelualueelle ei uutta rakennusoikeutta.
- Selvitetään liikennemelu ja sen meluntorjuntatarpeet sekä teknisen huollon verkoston muutos- ja lisärakentamistarpeet asemakaavahankkeiden yhteydessä.

Asemakaavoitus – alustava aikataulu

 Aloitus ennen v.2025

 Aloitus v. 2025 >

 Aloitus v. 2035 >

 Ampumamelualue

 Selvitysalue

Itärannan suunnitteluperiaatteet ja
asemakaavan muutos
(2019-)

alueet,

Jollaksen
kartanon
asemakaavan
muutos
(2019-)

Jollaksentien varsi
(kumppanuuskaava)
(?)

- Mahdollisen täydennysrakentamisen asemakaavoittamiseen ryhdytään kiinteistön haltijoiden tekemien hakemusten perusteella.
- Useammasta tontista koostuvat ryhmähankkeet toivottavia ja etusijalla asemakaavoitusta aikataulutettaessa. Kukin hanke ja sitä määrittelevä lähtötilanne arvioidaan erikseen.

Seuraavaksi... (alustava aikataulu)



- Jos olet kiinnostunut täydennysrakentamisesta omalla tontillasi, ota yhteyttä: leena.holmila@hel.fi
- Mielipiteitä voi jättää 12.4.2019 asti (esim. helsinki.kirjaamo@hel.fi)
- Seuraa suunnittelun etenemistä osoitteessa <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
(suunnitteluperiaatteet löytyvät kaavoitus ja liikennesuunnittelu / valmisteilla olevat / muut suunnitelmat-välilehdeltä)
- Tilaa Laajasalon uutiskirje <https://www.uuttahelsinkia.fi/fi/laajasalo/rakentaminen/tilaa-laajasalon-uutiskirje>