

Jollaksen suunnittelu- periaatteet



Helsinki

**Kaupunkiympäristön toimiala / Maankäyttö ja kaupunkirakenne
yhteyshenkilöt**

Asemakaavoitus

arkkitehti Leena Holmila

tiimipäällikkö Anu Kuutti

Liikenne- ja katusuunnittelu

insinööri Markus Ahtiainen

Kaupunkitila ja maisemasuunnittelu

aluesuunnittelija, maisema-arkkitehti Niina Strengell

Maankäytön yleissuunnittelu / teknistaloudellinen suunnittelu

insinööri Jouni Kilpinen

Viestintä / vuorovaikutus

vuorovaikutussuunnittelija Juha-Pekka Turunen

Valokuvat Leena Holmila

Johdanto

Helsingin vuoteen 2050 tähtäävä yleiskaava (2016) mahdollistaa Jollaksen alueelle merkittävästi lisää uutta rakentamista ja täydennysrakentamista. Jollaksen alueelta tulee myös lukuisia poikkeamislupahakemuksia yksittäisten tonttien tontinkäytön tehostamiseksi. Näiden Jollaksen suunnitteluperiaatteiden tavoitteena on ohjata alueen kehitystä ja kaavoitusta kaupunkistrategian ja yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti siten, että Jollaksen erityispiirteet vahvistuvat ja alue on tulevaisuudessakin vetovoimainen merellinen asuinalue.

Työn keskeisenä tarkoituksena on ollut määritellä tavoitteet ja pääsuuntaviivat Jollaksen täydennysrakentamiselle sekä muulle alueen kehittämiselle. Täydennysrakentamisen laajuus ja paikat sekä Jollakseen sopiva rakentamisen tapa on esitetty periaatetasolla, täydennysrakentamisen painottuessa

erityisesti Jollaksentien varteen ja Puuskaniemeen. Jollaksentien eteläpuolella Santahaminan ampu-mamelualue rajoittaa merkittävästi täydennysrakentamista ja yleiskaavassa korttelialueeksi osoitettu Itä-Jollaksen Tonttuvuori on pääosin osoitettu myöhemmäksi, erilliseksi selvitysalueeksi. Lopullinen rakentamisen mitoitus ratkaistaan vasta varsinaisen asemakaavoituksen yhteydessä. Koko Helsingin kattavan rantareitin kehittäminen on osa Helsingin merellistä strategiaa. Jollaksessa rantareitti on katkonainen ja rannat ovat monin paikoin yksityisenomaisia, tavoitteena on avata rannat paremmin julkiseen käyttöön.

Suunnitteluperiaatteiden hyväksymisen jälkeen asemakaavoitusta jatketaan pienempinä erillisinä hankkeina sellaisilla alueilla, joilla voimassaolevan asemakaavan tarkistaminen on tarpeellista.





Visio ja tavoitteet

Jollaksen imago vuonna 2050

Vehreä ja merellinen kaupunginosa Itäisen saariston äärellä

Kerroksellinen kaupunkikuva: huvila-asutusta ja modernia arkkitehtuuria

Vetovoimaiset virkistysalueet: koko Laajasalon vihreä keidas ja helsinkiläisten virkistyskohde

Kaupungin strategiset tavoitteet

Asuntotuotannon edistäminen

Liikkumisen sujuvuus ja kestävät kulkumuodot

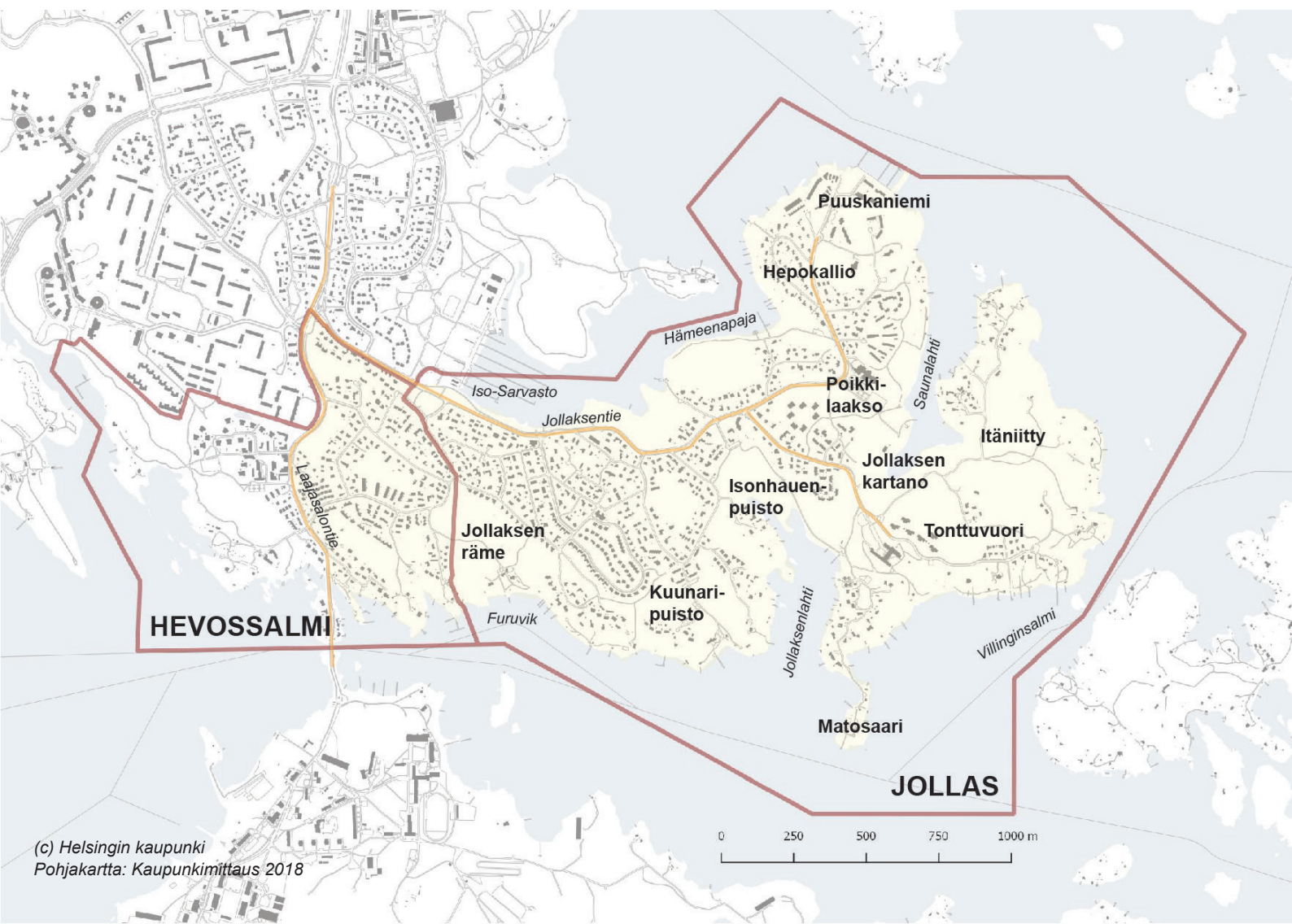
Elävät, omaleimaiset ja turvalliset kaupunginosat

Merellisen potentiaalin hyödyntäminen ja rantareitin kehittäminen

Hiilineutraali Helsinki 2035

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Laajasalon kaakkoisosassa ja käsittää kokonaisuudessaan Jollaksen alueen sekä Laajasalontien itäpuolisen osan Hevossal-
mesta. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 261 hehtaaria.



Jollaksen suunnitteluperiaatteet

Jollaksen suunnitteluperiaatteet on jaoteltu kymmenen otsikon alle. Nämä periaatteet on laadittu ohjaamaan suunnittelutyötä, ja niiden tarkoitus on toimia alueelle laadittavien asemakaavojen pohjana. Kunkin periaatteen sisältöä on avattu tarkemmin seuraavilla sivuilla.

- **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.

Nykyisin Jollaksessa on n. 4000 asukasta ja vuonna 2050 Jollaksessa on n. 3500 - 6700 uutta asukasta lisää. Uudet rakentamisen korttelialueet painottuvat ensisijaisesti hyvien joukkoliikennesyhteyksien äärelle Jollaksentien varteen ja Puuskaniemeen.

Jollas on tulevaisuudessakin luonteeltaan pientalo-kaupunkia. Jollaksentien varteen ja Puuskaniemeen voi sijoittua myös kerrostalojen korttelialueita.

Suunnitteluperiaatteilla on esitetty tavoitteellinen korttelitehokkuuden vaihteluväli alueittain. Mitoitus on alustavaa ja suuntaa antavaa, lopullinen rakentamisen määrä ja laajuus ratkaistaan asemakaavoituksella. Esitetty laskennallinen asukasmäärä perustuu kerrosalaan laskentaperiaatteena 1 as / 45

k-m², Jollaksen nykyisen asukasväljyyden ollessa n. 1 as / 54 k-m². Nykyinen asemakaavavaranto (jo kaavoitettu, vielä rakentamaton rakennusoikeus) mahdollistaa alueelle n. 750 uutta asukasta.

Jos Santahaminan toiminnassa tapahtuu muutoksia, voi se vaikuttaa Jollaksen täydennysrakentamismahdollisuuksiin ja asukasmäärään. Nykyisen Santahaminan ampumamelun vuoksi Jollaksen eteläosaan ei voida osoittaa uutta rakennusoikeutta. Ilman ampumamelun tuomia rajoituksia Jollaksen eteläosaan asukasmäärä voisi nousta arviolta n. 1000 - 2000 hengellä (45 000 - 90 000 k-m²).



Puuskaniemeen sijoittuu uusia pientalo- ja kerrostalorakentamisen korttelialueita ja nykyisten korttelialueiden tontinkäyttöä tehostetaan. Tavoitteellinen korttelitehokkuus $e=0,4-1,2$, eli n. 2400-4800 uutta asukasta.

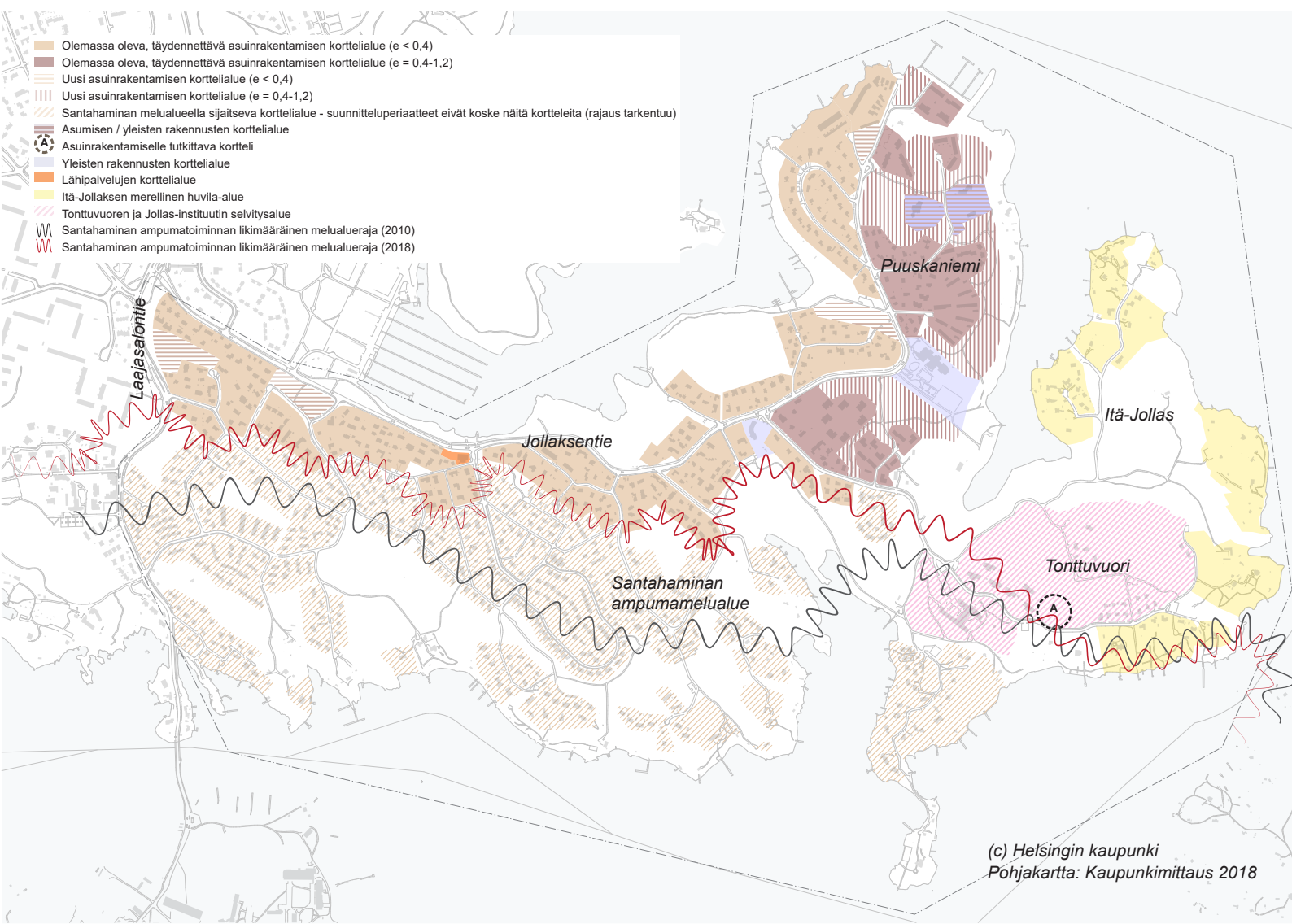
Jollaksentien varren pientaloalueita (välillä Laajasalontie-Puuskaniemi) kehitetään täydentämällä nykyisten tonttien rakennuskantaa uudisrakennuksin tai purkavalla täydennysrakentamisella. Laajasalontien / Jollaksentien läheisyydestä osoitetaan uusia korttelialueita. Tavoitteellinen korttelitehokkuus $e=0,25-0,4$, eli n. 600 – 1400 uutta asukasta.

Santahaminan ampumamelualueella sijaitseville korttelialueille ei osoiteta uutta rakennusoikeutta.

Itä-Jollaksen merellisten huvila-alueiden mahdollinen lisärakennusoikeus harkitaan tapauskohtaisesti kulttuuriympäristöarvot ja Santahaminan ampumamelualue huomioiden.

Tonttuvuori on osoitettu selvitysalueeksi, jonka tulevaisuuteen suunnitteluperiaatteilla ei oteta kantaa. Alue on yleiskaavassa osoitettu asuntovaltaiseksi A3-alueeksi ($e=0,4-1,2$). Jollaksentien varteen yksityisomisteiselle alueelle ja nykyiseen katuverkkoon tukeutuen tutkitaan viereiseen rakentamiseen sopeutuvaa täydentävää asuinrakentamisen korttelia.

Viher- ja virkistysalueiden käyttöä parannetaan erityisesti ranta-alueilla. Julkiset, mutta nykyisin yksityisen oloiset, rannat avataan kaikille.



Vehreä kaupunkikuva ja kulttuuriympäristön helmet

Vehreys ja kulttuuriympäristön erityiskohteet ovat Jollaksen kaupunkikuvan tärkeitä identiteettitekijöitä.

Alueella toteutetaan hyvää ja laadukasta arkkitehtuuria, mikä edellyttää rakennusten, rakenteiden ja piha-alueen suunnittelemista kokonaisuutena.

Jollaksen kaupunkikuva on vehreä:

- Pientalotonteilla tonttien kadunpuoleisilla reunoilla säilytetään alueella tyypillinen 3–5 m levyinen istutettava vyöhyke.
- Uusilla ja täydennettävillä korttelialueilla säilytetään vanhojen puiden muodostamia puuryhmiä.
- Kaavoissa osoitetaan istutettavia uusia puita pientalotonteille Jollaksen perinteisen vehreyden takaamiseksi.
- Jollaksen merellinen siluetti säilytetään vehreänä.
- Suunnittelussa käytetään Helsingin viherkerointa.

Uusissa rakennuksissa tai rakennuskokonaisuuksissa otetaan huomioon lähiympäristön mittakaava ja sen muutos. Uudet pientalot ovat lähtökohtaisesti kaksikerroksisia.

Rakennetun kulttuuriympäristön erityiskohteita kuten huvilaympäristöjä, Hepokallion jälleenrakennuskauden ja Laitatuulenskaaren pientaloalueita vaalitaan Jollaksen identiteettitekijöinä. Erityiskohteita koskevan uudisrakentamisen ja / tai rakentamisen muutostöiden lähtökohtana tulee olla kohteiden ominaispiirteiden säilyttäminen.

Muinaisrannat, huvilakulttuurin rakenteet ym. ympäristön erityispiirteet tulee ottaa huomioon osana uusien korttelien suunnittelua.

Jollaksen kartanoympäristöä, Porvariskuninkaanpuistoa, Matosaarta ja Furuvikia kehitetään alueen erityisinä vetovoimakohteina. Matosaari ja Jollaksen kartano ovat valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä eli RKY-alueita.



Monipuolinen asuntotarjonta ja toimivat palvelut

Jollaksessa on mahdollista asua kaikissa elämänvaiheissa.

Alueen peruspalvelut säilyvät ja merellisten palveluiden tarjontaa vahvistetaan.

Alueen täydennysrakentaminen tukee väestörakenteen ja asuntotarjonnan monipuolistamista.

Kaupungin maalle rakennettavien asuntojen hallintamuoto ja asuntojakauma ratkaistaan tapauskohtaisesti noudattaen kulloinkin voimassa olevaa asunto-ohjelmaa.

Jollaksen palvelut sijoittuvat ensisijaisesti joukkoliikenneyhteyksien varrelle Jollaksentien läheisyyteen.

Suunnittelussa varaudutaan Poikkilaakson koulun ja päiväkotin Puuskakulman toiminnan mahdolliseen laajentumistarpeeseen asukasmäärän kasvaessa. Tutkitaan päiväkoti- ja / tai koulupalvelujen sijoittamista Sarvastonkaaren alueelle.

Vahvistetaan rantareittiin linkittyvien merellisten palveluiden tarjontaa kuten rantautumislaitureiden ja vesireittiliikenteen kehittämistä.



Pientalotonttien täydennysrakentamisen edistäminen

Kannustetaan olemassa olevien pientalotonttien täydennysrakentamiseen.

Alin tavoiteltava tehokkuus jo rakennetuilla pientalotonteilla on $e=0,25$ ja korkeintaan $e=0,4$, pois lukien Itä-Jollaksen merellisillä huvila-alueilla ja Santahaminan ampumamelualueilla sijaitsevat tontit. Soveltuvaa tehokkuuslukua harkittaessa huomioidaan tontilla toteutuva kokonaisrakennusoikeus, mukaan lukien kaikki tontin asuin-, talous- ja apurakennukset.

Olemassa olevia suuria pientalotontteja on mahdollista jakaa pienemmiksi ja tonteilla voidaan sallia useampiasuntoiset rakennukset.

Suunnittelussa on varmistettava tonttien toimivuus kuten palomääräysten täytyminen ja riittävät ulko-oleskelualueet tontilla.



Ilmastoviisas rakentaminen

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

Uudisrakentamisessa pyritään edistämään uusiutuvan energian hyödyntämistä.

Uudisrakentamisessa suositaan puurakentamista ja muita ympäristöystävällisiä materiaaleja sekä viherkattoja.

Suunnittelussa huomioidaan maastonmuodot ja avokalliot, turhia leikkauksia ja täyttöjä vältetään. Suurissa hankekokonaisuuksissa pyritään massatapaan.

Vanhojen puiden muodostamat puuryhmät pyritään säilyttämään ja poistettavien puiden tilalle istutetaan uusia.

Helsingin viherkerrointa käytetään osana suunnittelua vihertehokkaan ympäristön varmistamiseksi.

Hulevesien hallinta toteutetaan kaupungin hulevesiohjelman prioriteettijärjestyksen mukaisesti.

Merivesitulvien aiheuttamia rakentamisrajoituksia ja muutostarpeita rannoilla selvitetään jatkosuunnittelussa.



Yhtenäinen rantareitti

Rantareitti avaa Laajasalon rannat ja korostaa saaren merellisyyttä.

Koko Helsingin rantareitin varrella Laajasalon alue muodostaa pisimmän puuttuvan jakson. Laajasalon rantareitti on oleellinen osa koko Helsingin rantareittiä. Kruunusiltojen myötä Laajasalo lähenee keskustaa ja Laajasalon rantareitti tarjoaa uuden merellisen virkistyskohteen laajemmallekin yleisölle.

Kattava rantareitti yhdistää vanhaa ja uutta Laajasaloa ja mahdollistaa sujuvan arkiliikkumisen saaren sisällä.

Rantareittiä ei rakenneta yksityisille maille. Rantareitti toteutetaan kaupungin omistamille alueille, jolloin se ei aina kulje välttämättä rannassa.

Rantareitin varrella voidaan sijoittaa erilaisia merellisiä virkistyspalveluja, kuten uimapaikkoja tai näköalapaikkoja.

Rantareitin suunnittelussa huomioidaan maastonmuodot ja avokalliot, turhia leikkauksia ja täyttöjä vältetään. Rantareitti toteutetaan kapeana kivituhkaraittina.



Helposti saavutettavat merelliset viher- ja virkistysalueet

Viheralueet ja rannat ovat helposti kaikkien saavutettavissa.

Viherverkoston keskeisimmät alueet ja yhteydet säilytetään osana Laajasalon ja koko kaupungin virkistys- ja ekologista verkostoa.

Keskeiset virkistysalueet ovat hyvin saavutettavissa ja ne linkittyvät luontevasti toisiinsa katkeamattomin reitein. Alueelle osoitetaan uusia leikki- ja lähiliikuntapaikkoja asukasmäärän kasvaessa.

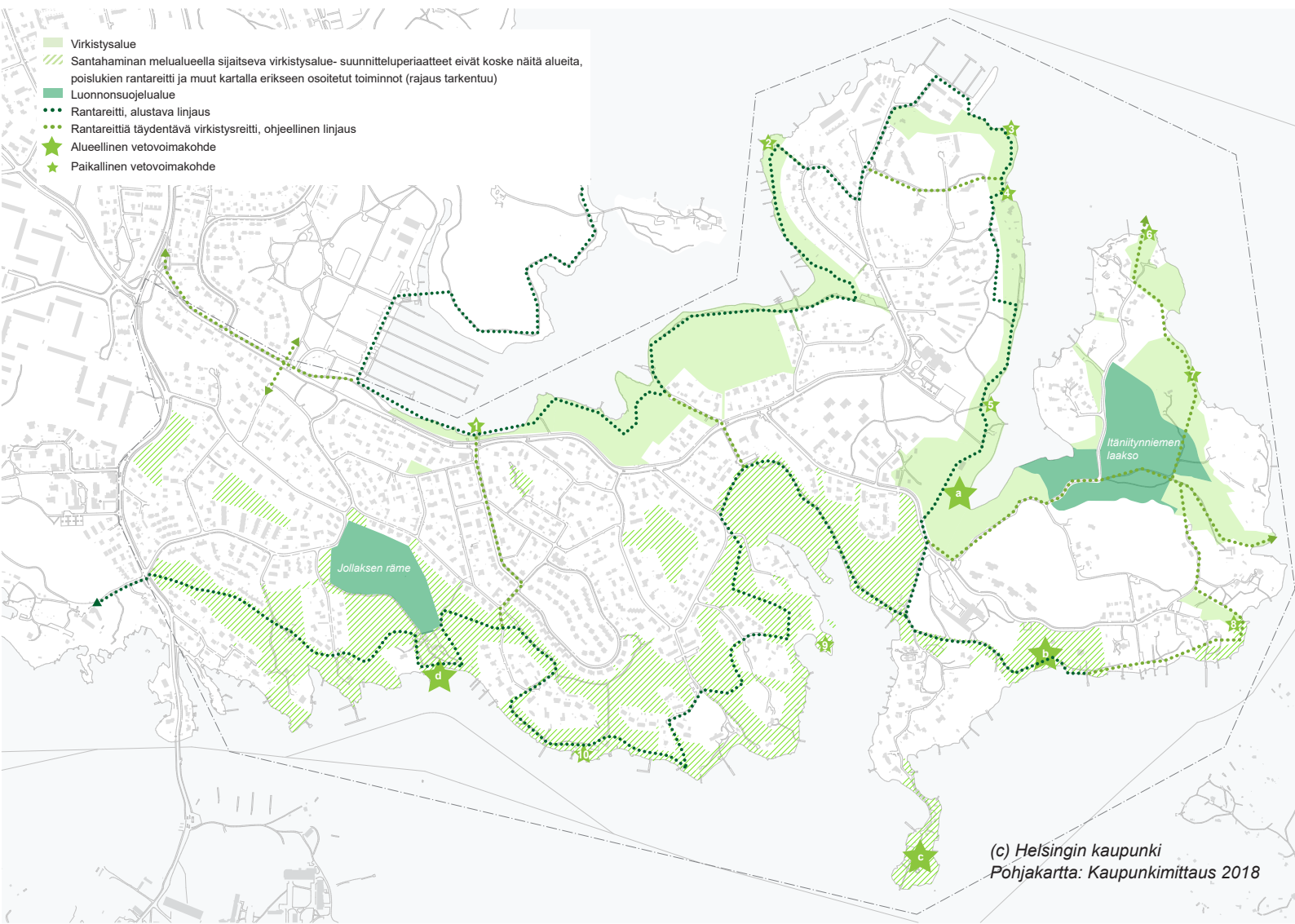
Vahvistetaan merellisyyttä Jollaksen viheralueiden keskeisenä ominaispiirteenä: rannoille on parempi julkinen pääsy rantareittiä pitkin ja ympäri Jollasta sijaitsee rantareittiin liittyviä virkistyksellisiä vetovoimakohteita.

Alueelliset vetovoimakohteet

- a. Jollaksen kartano
- b. Porvariskuninkaanpuisto
- c. Matosaari
- d. Furuviik

Paikalliset vetovoimakohteet

- 1. Jollaksen ranta
- 2. Hepokalliontien ranta
- 3. Puuskaniemen kalliot
- 4. Villa Svalvikin ranta
- 5. Poikkilaakson ranta
- 6. Itäniitynniemen kalliot
- 7. Sateenvarjokallion ranta
- 8. Regina von Emmeritzin puisto
- 9. Jollaksenlahti
- 10. Kuunaripuisto



Monimuotoiset luontoalueet

Merkittävimpien luontoarvojen säilyminen turvataan.

Otetaan huomioon alueen merkittävimmät luontoarvot. Luonnonsuojelualueet säilyvät nykyisellään ja niihin rajoittuvat alueet suunnitellaan siten, että luontoarvot eivät vaarannu. Kasvavaa virkistyskäyttöä ohjataan kulunhallinnan keinoin.

Metsä- ja puustoinen verkosto otetaan huomioon suunnittelussa. Metsäverkostoa tuetaan myös rakennetun ympäristön puustoisilla osilla, kuten puistoissa, puuriveillä ja piha-alueilla.

Suuri osa merkittävistä luontoarvoista sijaitsee ranta-alueilla, jotka jäävät täydennysrakentamisen ulkopuolelle.



Sujuva liikkuminen

Arjen kulkutavoissa on valinnan varaa.

Asukasmäärän kasvaessa pääpaino on joukkoliikenteen kehittämisessä.

Liikennemäärät kasvavat kaikkien kulkumuotojen osalta. Joukkoliikenteen kulkumuoto-osuuden arvioidaan kasvavan uuden rakentamisen sijoittuessa saavutettavalle etäisyydelle joukkoliikennepalvelun nähdessä.

Joukkoliikenne perustuu nykyiseen Herttoniemen metroasemalle kulkevaan bussilinjaan, jota voidaan kehittää vuoroja lisäämällä. Ei ole myöskään pois suljettua liikennöidä osaa linjan vuorosta Puskanniemen lisäksi Jollaksentien itäpään suuntaan. Laajasaloon tulevan raitiotien myötä Jollaksen suuntaan muodostuu erinomainen vaihdollinen yhteys keskustan ja muun muassa Pasilan suuntaan.

Kävelyn ja pyöräilyn sujuvat ja turvalliset reitit ovat asiointiliikenteen ja virkistysliikkumisen kannalta tärkeitä ja kehitettäviä asioita. Pyöräliikenne perustuu yksisuuntaiseen, pääsääntöisesti ajoradalle osoitettavaan, liikenteeseen. Asemakaavan mukaisen katualueen puitteissa selvitetään jatkossa pyöräiliikenteen kehittämistä Jollaksentien kokoojakadun varteen muu liikenne huomioiden. Pyöräilyn järjestäminen virkistykseen tarkoitetuille reiteille arvioidaan reittikohtaisesti sen mukaan, onko reitin rakenne sellainen, että pyöräliikennettä voidaan sille ohjata.

Autoliikenne järjestetään nykyisen katuverkon puitteissa. Liikennejärjestelyitä parannetaan tarvittaessa nykyisen katualueen puitteissa. Uusille rakentamiskohteille järjestetään toimivat ajoyhteydet ja tarvittavat katujärjestelyt.

Pysäköinnin osalta noudatetaan asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjetta (Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.12.2015).

Kehitetään vesireittiliikennettä. Porvariskuninkaanpuistoon ja Puuskaniemeen sijoittuvat ensisijaisesti vesireittiliikenteen laiturit, Jollaksen kartanolle ja Hevossalmeen sijoittuvat vesireittiliikennettä täydentävät laiturit.

Uusia korttelialueita suunniteltaessa tutkitaan keskitettyjä pysäköintiratkaisuja. Yhteiskäyttöautojen käyttöä varten järjestetään mahdollisuuksia myös niille pientalokiinteistöille, joille itselleen ei synny riittävää palvelun käyttäjäkuntaa.



Toimiva ja turvallinen ympäristö

Huomioidaan suunnittelussa Santahaminan ampumamelu ja varmistetaan teknisen verkoston toimivuus.

Santahaminan ampumamelualueelle ei osoiteta uutta rakennusoikeutta.

Selvitetään liikennemelu ja sen meluntorjuntatarpeet asemakaavahankkeiden yhteydessä sekä arvioidaan liikenteen häiriöiden muutokset.

Teknisen huollon verkoston muutos- ja lisärakentamistarpeet selvitetään asemakaavahankkeiden yhteydessä.

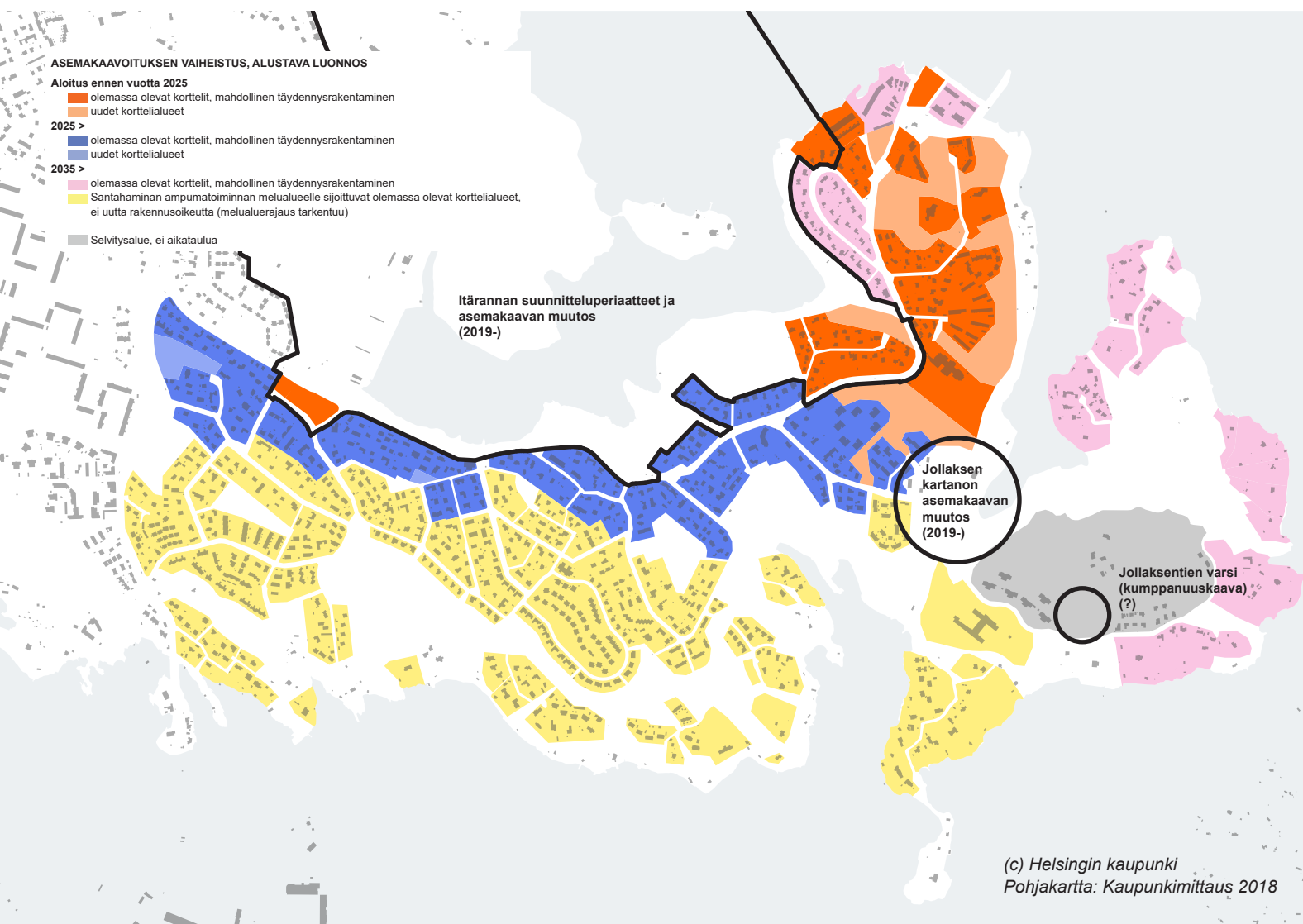


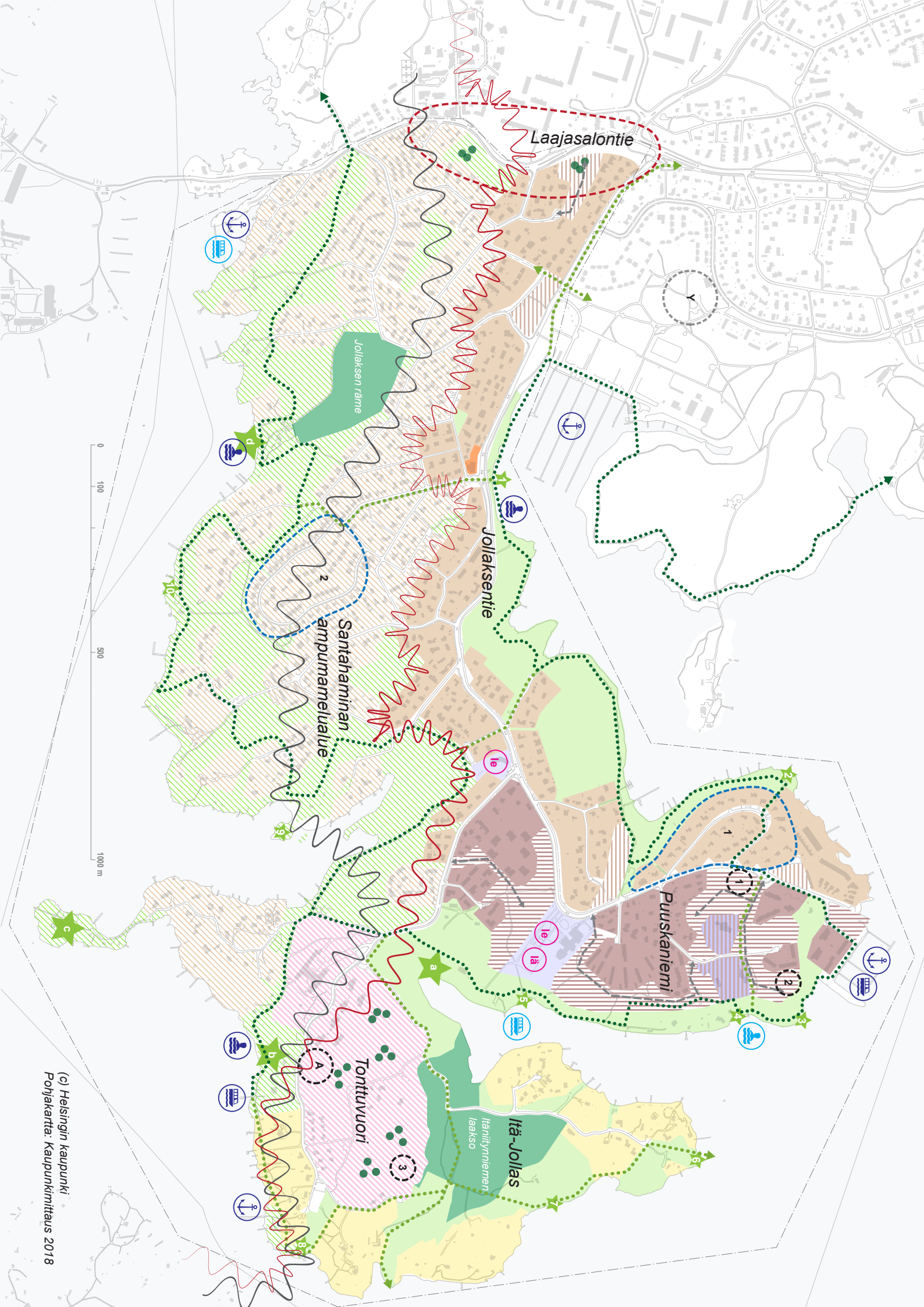
Täydennysrakentamisen eteneminen – alustava aikataulu

Kaaviossa esitetään asemakaavoituksen alustava vaiheistus ja aikataulu.

Tonttikohtaiseen täydennysrakentamiseen kannustetaan. Asemakaavoitukseen ryhdytään kiinteistöjen haltioiden tekemien hakemusten perusteella, useammasta tontista koostuvat ryhmähankkeet ovat toivottavia ja etusijalla asemakaavoitusta aikataulutettaessa. Kukin hanke ja sitä määrittelevä lähtötilanne arvioidaan erikseen.

Jos tontilla sijaitsee purettavaksi aiottu rakennus, tulee sen mahdollinen suojelutarve arvioida ennen purkupäätöstä. Pientalotonteilla tonttitehokkuuden $e=0,25-0,4$ toteuttaminen edellyttäisi monin paikoin käytännössä vanhan rakentamisen purkamista.





Laajasalontie

Jollaksen räme

Santahaminan
ampumamiealue

Jollaksentie

Puuskeniemi

Itä-Jollas

Itä-Jollas leäkö

Tonttuvuori

Maankäyttö

-  Olemassa oleva, täydennettävä asuinrakentamisen korttelialue ($e < 0,4$)
-  Olemassa oleva, täydennettävä asuinrakentamisen korttelialue ($e = 0,4-1,2$)
-  Uusi asuinrakentamisen korttelialue ($e < 0,4$)
-  Uusi asuinrakentamisen korttelialue ($e = 0,4-1,2$)
-  Santahaminan melualueella sijaitseva korttelialue - suunnitteluperiaatteet eivät koske näitä kortteleita (rajaus tarkentuu)
-  Asumisen / yleisten rakennusten korttelialue
-  Asuinrakentamiselle tutkittava kortteli
-  Yleisten rakennusten korttelialue
-  Yleisille rakennuksille tutkittava kortteli
-  Lähipalvelujen korttelialue
-  Itä-Jollaksen merellinen huvila-alue
-  Tonttuvuoren ja Jollas-instituutin selvitysalue
-  Virkistysalue
-  Santahaminan melualueella sijaitseva virkistysalue - suunnitteluperiaatteet eivät koske näitä alueita, poislukien rantareitti ja muut kartalla erikseen osoitetut toiminnot (rajaus tarkentuu)
-  Luonnonsuojelualue
-  Laajasalontien täydennysrakentamisen kokonaisuus
-  Santahaminan ampumatoiminnan likimääräinen melualue (2010)
-  Santahaminan ampumatoiminnan likimääräinen melualue (2018)

Kaupunki- ja maisemakuva

-  Tarkemmassa suunnittelussa huomioitava erityiskohde
 1. Muinaisranta
 2. Huvilakulttuurin rakenteita
 3. Karoliininvuori
-  Kaupunkikuvallisesti tärkeitä vanhojen mäntysten puuryhmiä

Kulttuuriympäristö

-  Kaupunkikuvallisesti yhtenäinen aluekokonaisuus
 1. Hepokalliontien jälleenrakennuskauden alue
 2. Laitatuulenskaaren pientaloalue

Liikenne

-  Uusi tonttikatuyhteystarve
-  Venesatama
-  Ensisijainen vesireittiliikenteen laituri
-  Toissijainen vesireittiliikenteen laituri

Virkistys

-  Rantareitti, alustava linjaus
-  Rantareittiä täydentävä virkistysreitti, ohjeellinen linjaus
-  Uimapaikka
-  Uusi uimapaikka
-  Leikkipaikka
-  Lähiliikuntapaikka

Vetovoimakohteet

-  **Alueelliset kohteet**
 - a. Jollaksen kartano
 - b. Porvariskuninkaanpuisto
 - c. Matosaari
 - d. Furuvik
-  **Paikalliset kohteet**
 1. Jollaksen ranta
 2. Hepokalliontien ranta
 3. Puuskaniemen kalliot
 4. Villa Svalvikin ranta
 5. Poikkilaakson ranta
 6. Itäniitynniemen kalliot
 7. Sateenvarjokallion ranta
 8. Regina von Emmeritzin puisto
 9. Jollaksenlahti
 10. Kuunaripuisto

