

Jollaksen suunnittelu- periaatteet - lähtökohtia



Helsinki

SISÄLLYSLUETTELO

1. JOHDANTO	3
1.1 Tausta	3
2. YLEISKUVAUS & ALUEEN HISTORIAA	4
3. KAAVATILANNE JA MAANKÄYTTÖ	7
3.1 Maakuntakaava ja yleiskaavat	7
3.2 Asemakaavat	8
3.3 Asemakaavojen rakentamisen tehokkuus	10
3.4 Asemakaavavaranto	10
3.5 Täydennysrakentamisen mahdollisuudet	12
4. MAANOMISTUS JA KIINTEISTÖT	14
5. VÄESTÖ	14
6. PALVELUT	16
7. RAKENNETTU YMPÄRISTÖ JA KULTTUURIYMPÄRISTÖ	16
8. MAISEMA JA LUONTO	19
9. VIHHER- JA VIRKISTYSALUEET	20
10. KAUPUNKI- JA MAISEMAKUVA	22
11. LIIKENNE	24
11.1 Ajoneuvoliikenne	24
11.2 Joukkoliikenne	24
11.3 Kävely- ja pyöräily	24
11.4 Vesiliikenne	24
12. MELU	26
13. JOHTOPÄÄTÖKSET	27
14. LÄHTEET	28

**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

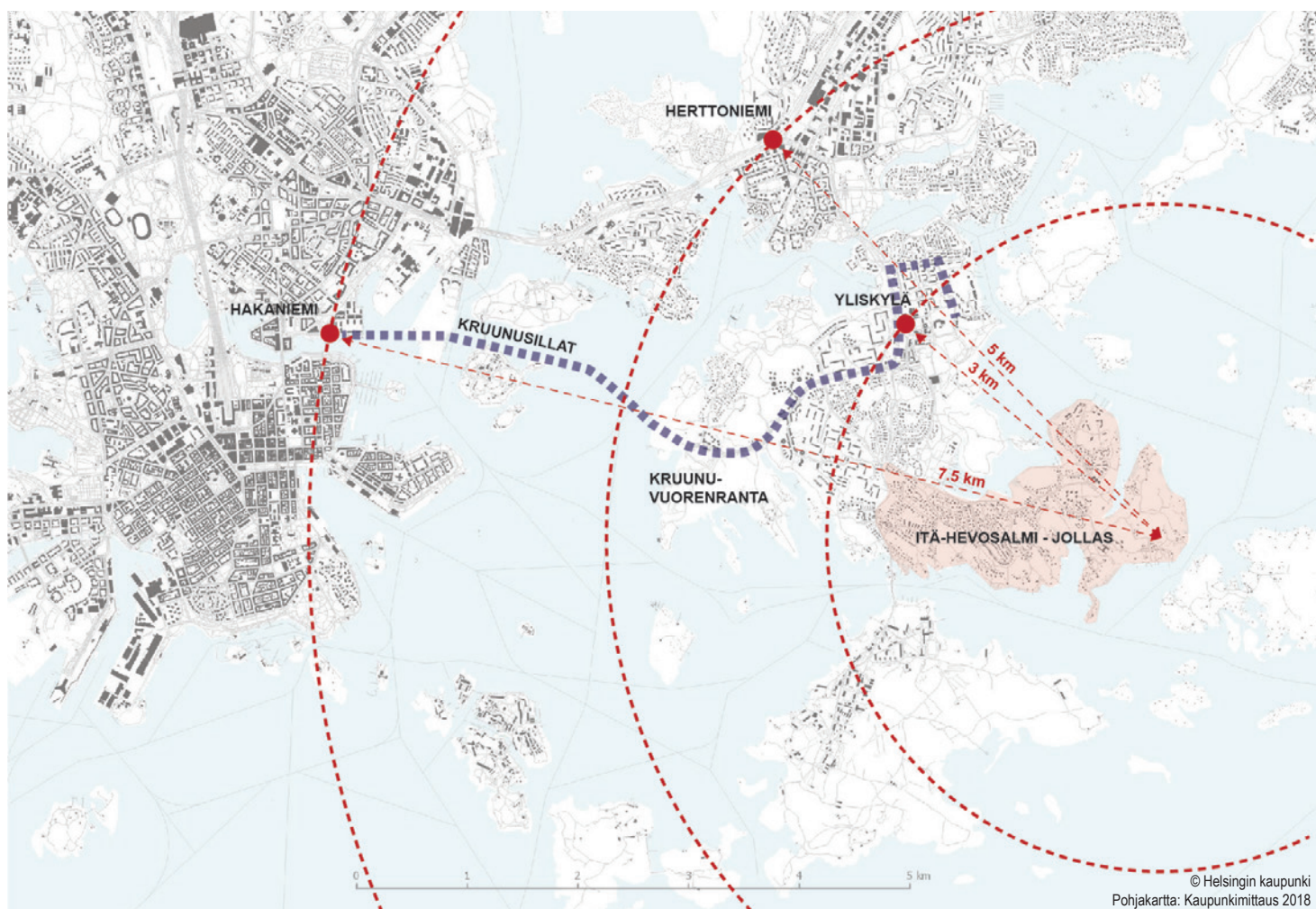
Maankäytön yleissuunnittelu / teknistaloudellinen suunnittelu

insinööri Jouni Kilpinen

Viestintä / vuorovaikutus

vuorovaikutussuunnittelija Juha-Pekka Turunen

Jollaksen suunnitteluperiaatteet / lähtötietoja / päivitetty 15.3.2019



Kuva: Suunnittelualan sijainti kaupunkirakenteessa.

1. JOHDANTO

1.1 TAUSTA

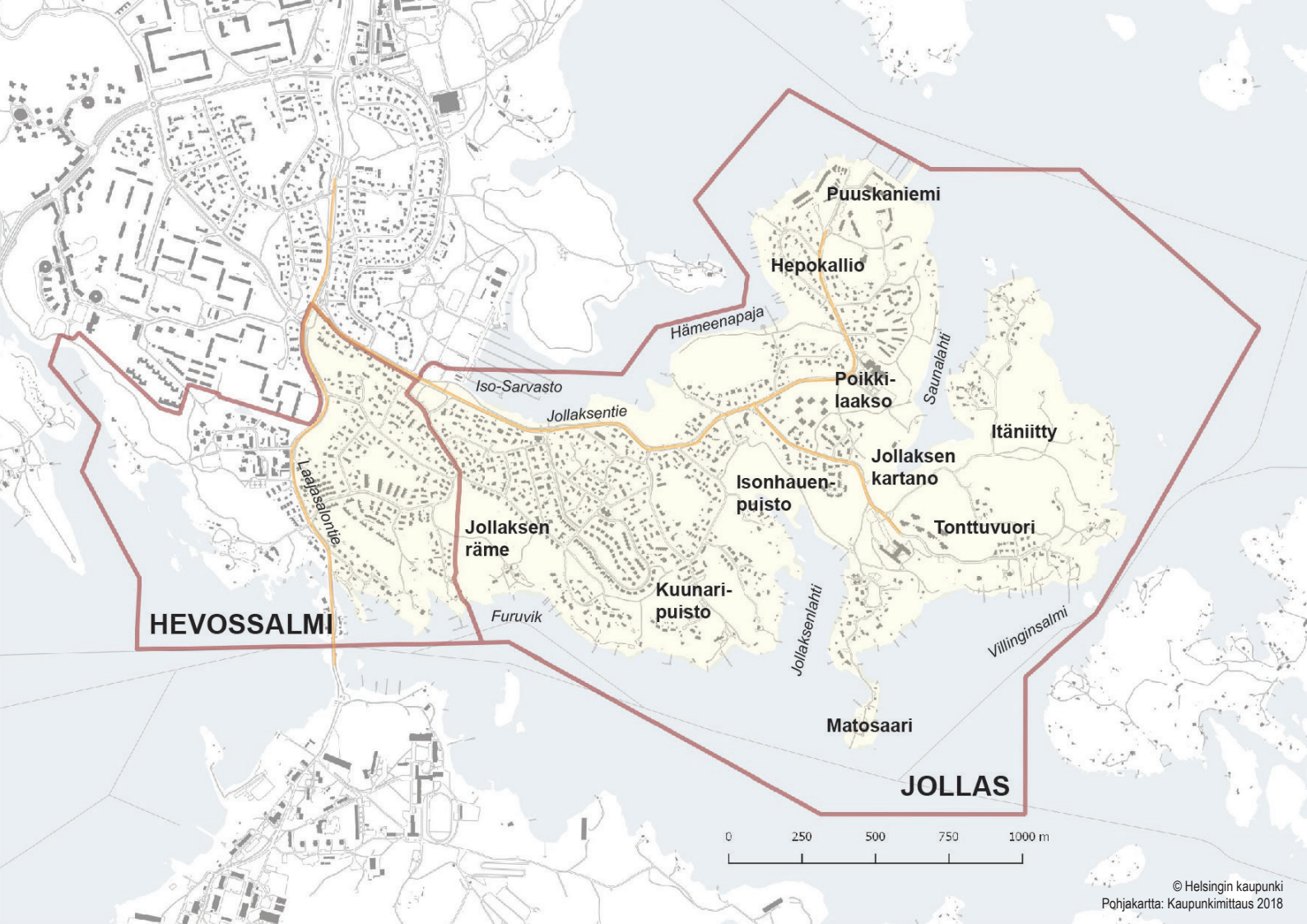
Helsingin Kaupunkiympäristön Asemakaavapalvelut on aloittanut Jollaksen suunnitteluperiaatteiden laadinnan. Koko alueen kattavat suunnitteluperiaatteet on nähty tarpeelliseksi tehtäväksi taustatyöksi ohjaamaan alueen myöhemmin tapahtuvaa asemakaavoitusta. Helsingin vuoteen 2050 tähtäävä yleiskaava (2016) 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 hankkeina 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 Laajasalontien itäpuolisen osan Hevossalmosta. 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

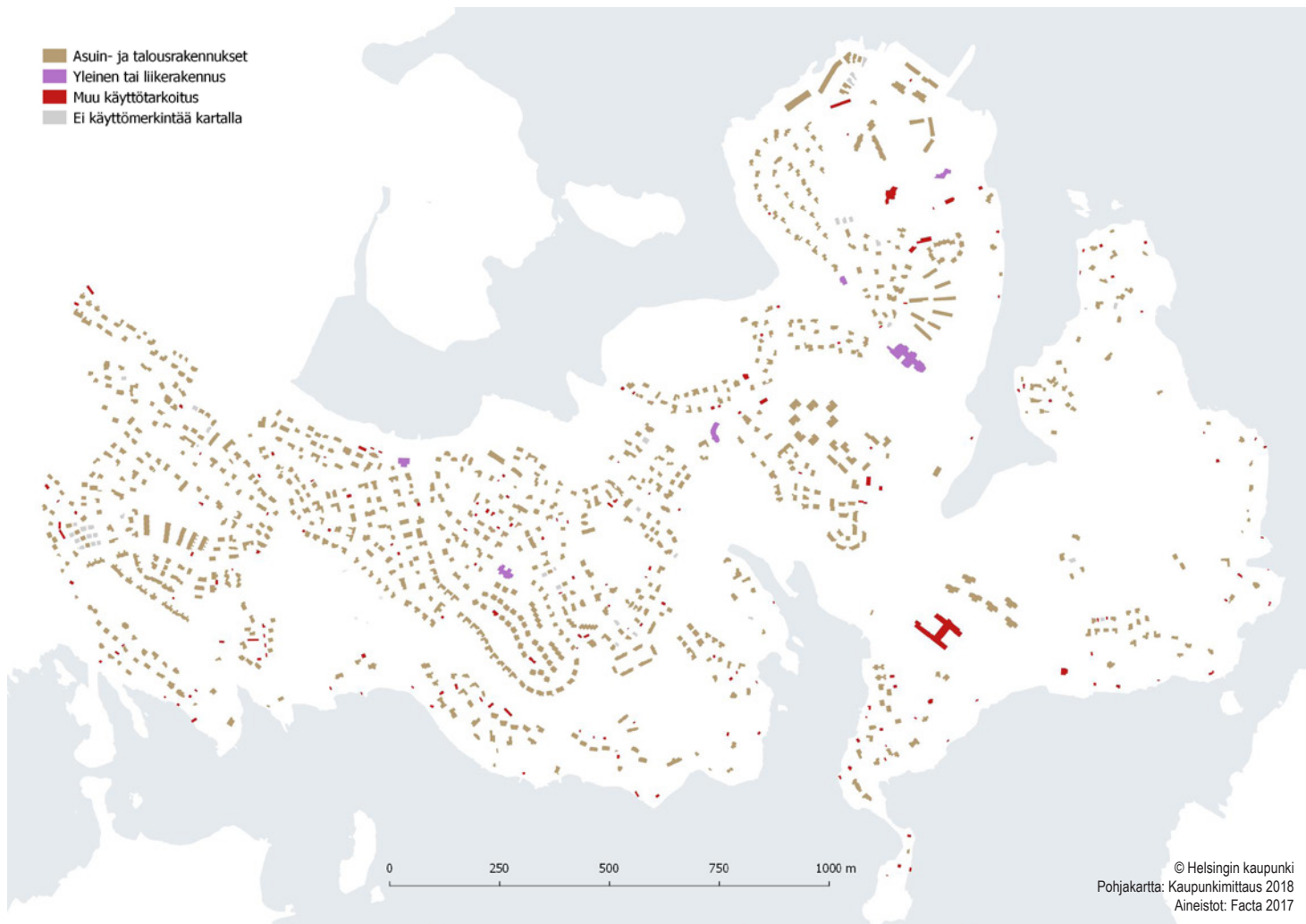
Jollas ja Hevossalmen itäosa muodostavat moni-ilmeisen pientalovaltaisen asuinalueen. Jollaksen alueella asumisella on pitkä historia: Laajasalossa on ollut asutusta 1500-luvulta lähtien ja Jollas mainitaan lähteissä ensimmäisen kerran vuonna 1586. 1700-luvun puolivälissä Jollaksessa oli kaksi torppaa, 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,

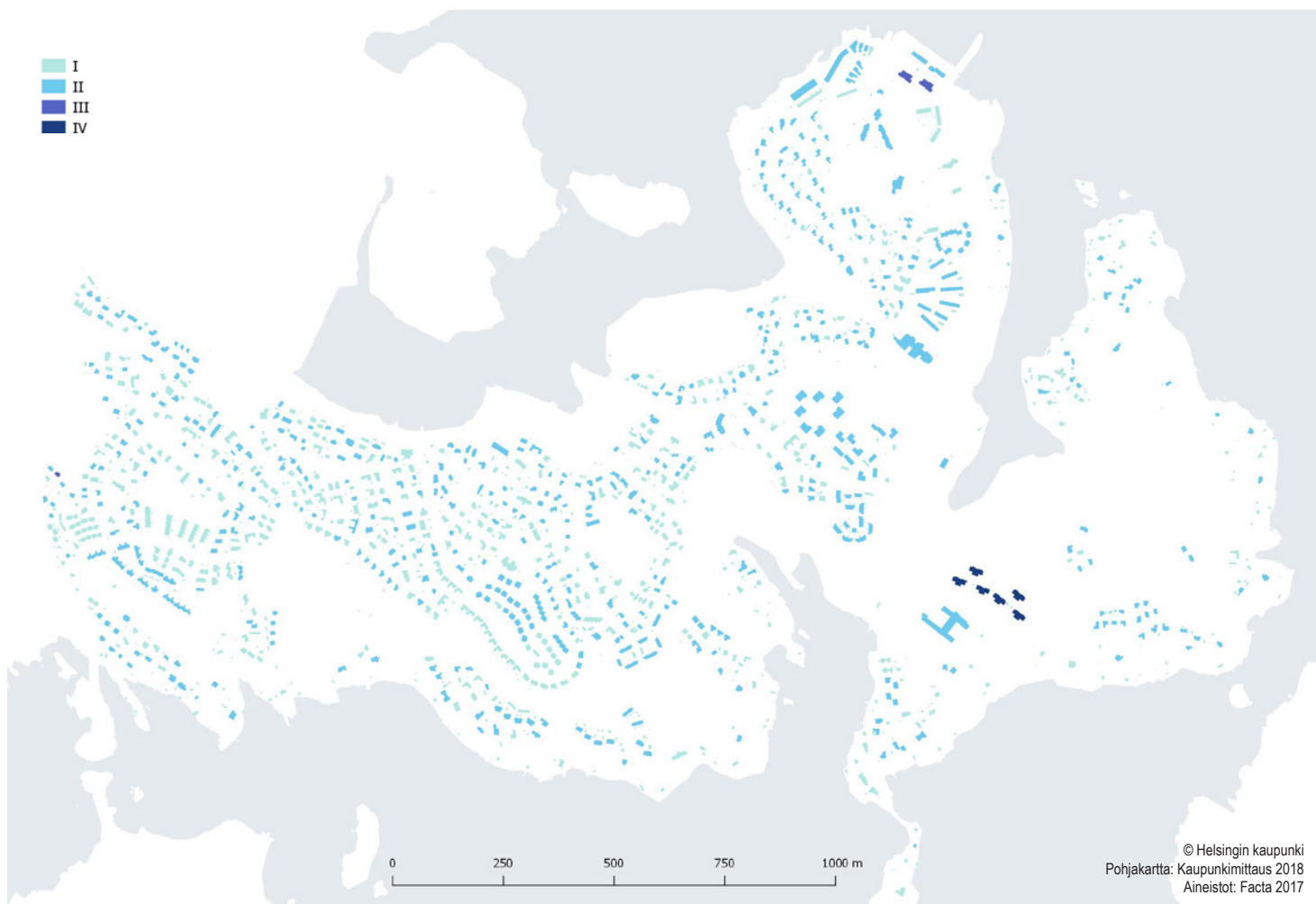
sitä ennen alue oli ehtinyt jo alkaa rakentua monin paikoin Jollaksentien tuntumassa Hevossalmen Puuskaniemeen. Varsinainen rakentamisbuumi alueella on ollut erityisesti 1990-luvulla. 2000-luvulla rakentaminen on jatkunut tasaisesti ja asuntorakentaminen on vähitellen leviittäytynyt yhä laajemmalle alueelle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

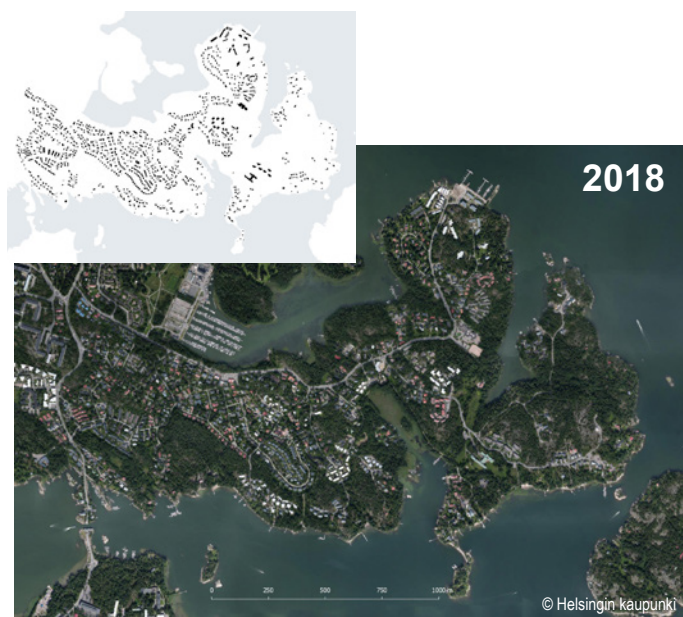
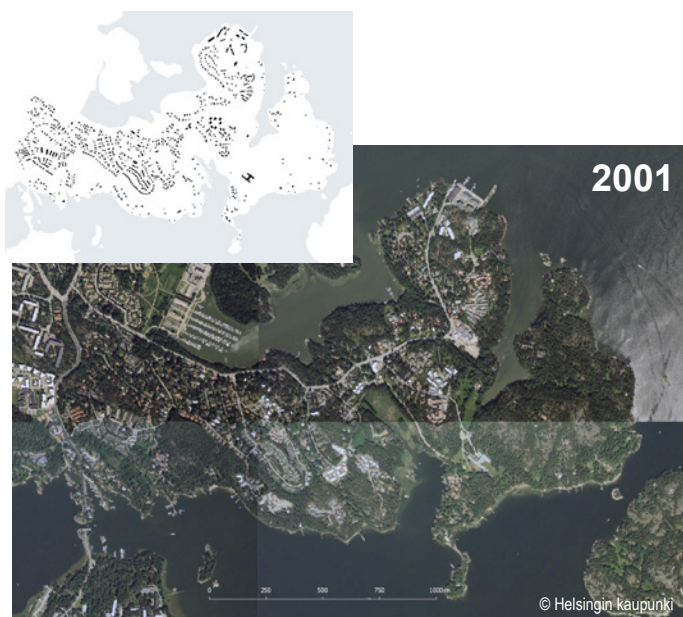
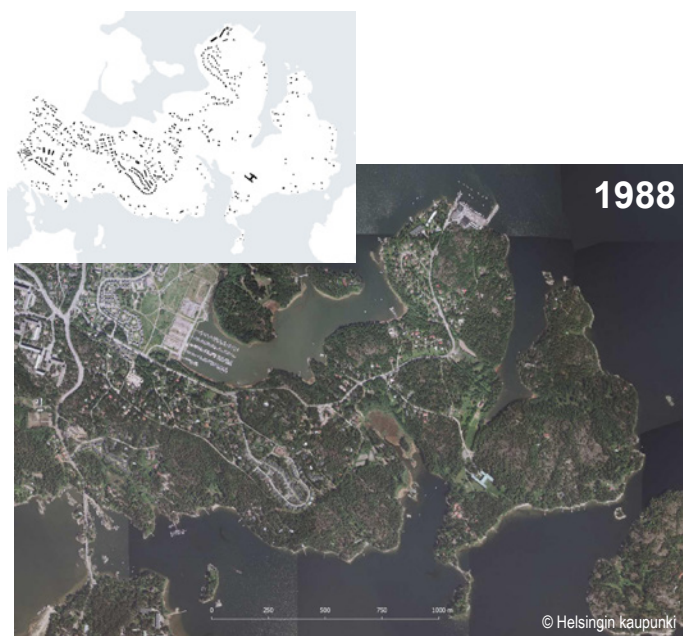
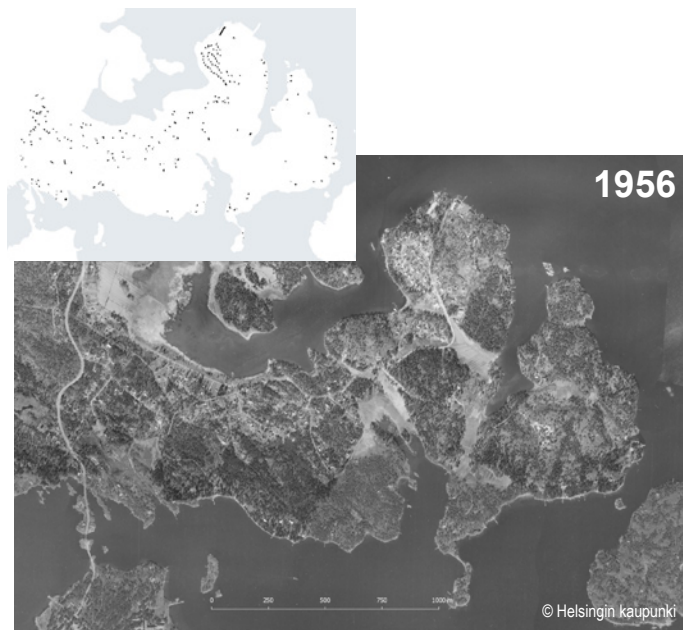
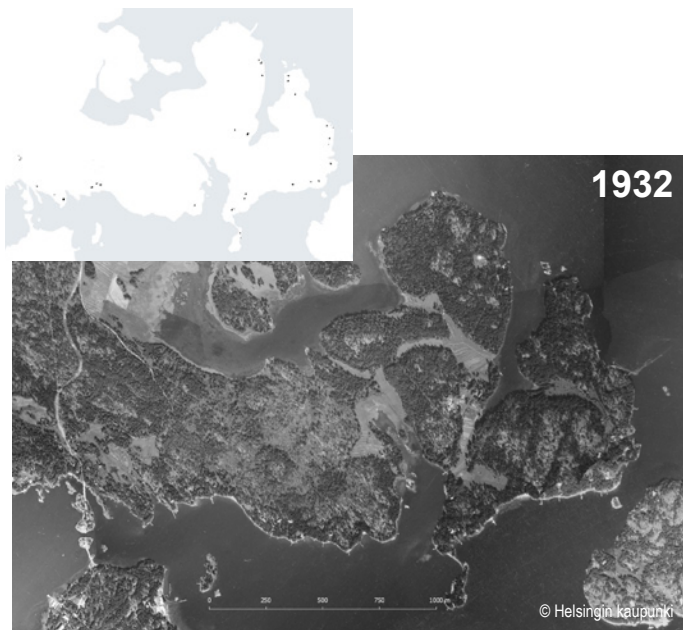
Suunnittelualueella on n. 4000 asukasta ja aluetehokkuus on n. $e=0,1$.



Kuva: Suunnittelualueen rakennusten pääkäyttötarkoitus.



Kuva: Suunnittelualueen rakennusten kerroskorkeudet.



Kuvat: Jollaksen rakentuminen eri vuosikymmeninä.

Raekuvat: © Helsingin kaupunki, pohjakartta Kaupunkimittaus 2018

3. KAAVATILANNE JA MAANKÄYTTÖ

3.1 MAAKUNTAKAAVA JA YLEISKAAVAT



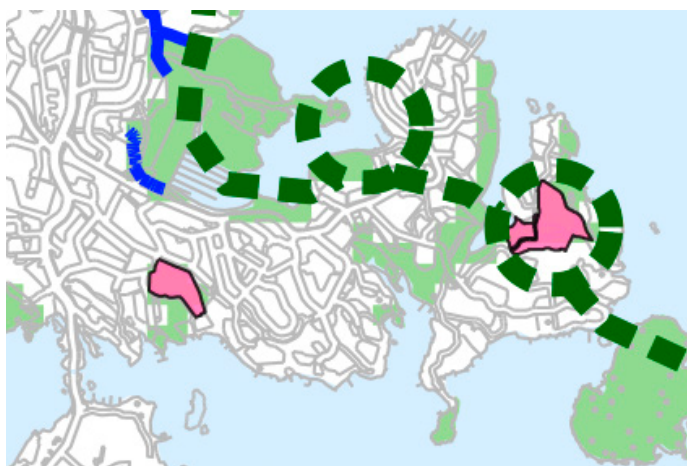
Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jolla sijaitsee valtakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöalueita (RKY) ja valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita sekä luonnonsuojelualue (Itäniitty). Suunnittelualueella koskevat lisäksi viheryhteystarvemerkinnot ja puolustusvoimien melualue-merkintä.



Uusimaa-kaava 2050 -luonnoksessa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jolla sijaitsee valtakunnallisesti / ja tai maakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöä sekä suojelualue (Itäniitty). Suunnittelualueella koskee lisäksi puolustusvoimien melualue-merkintä.



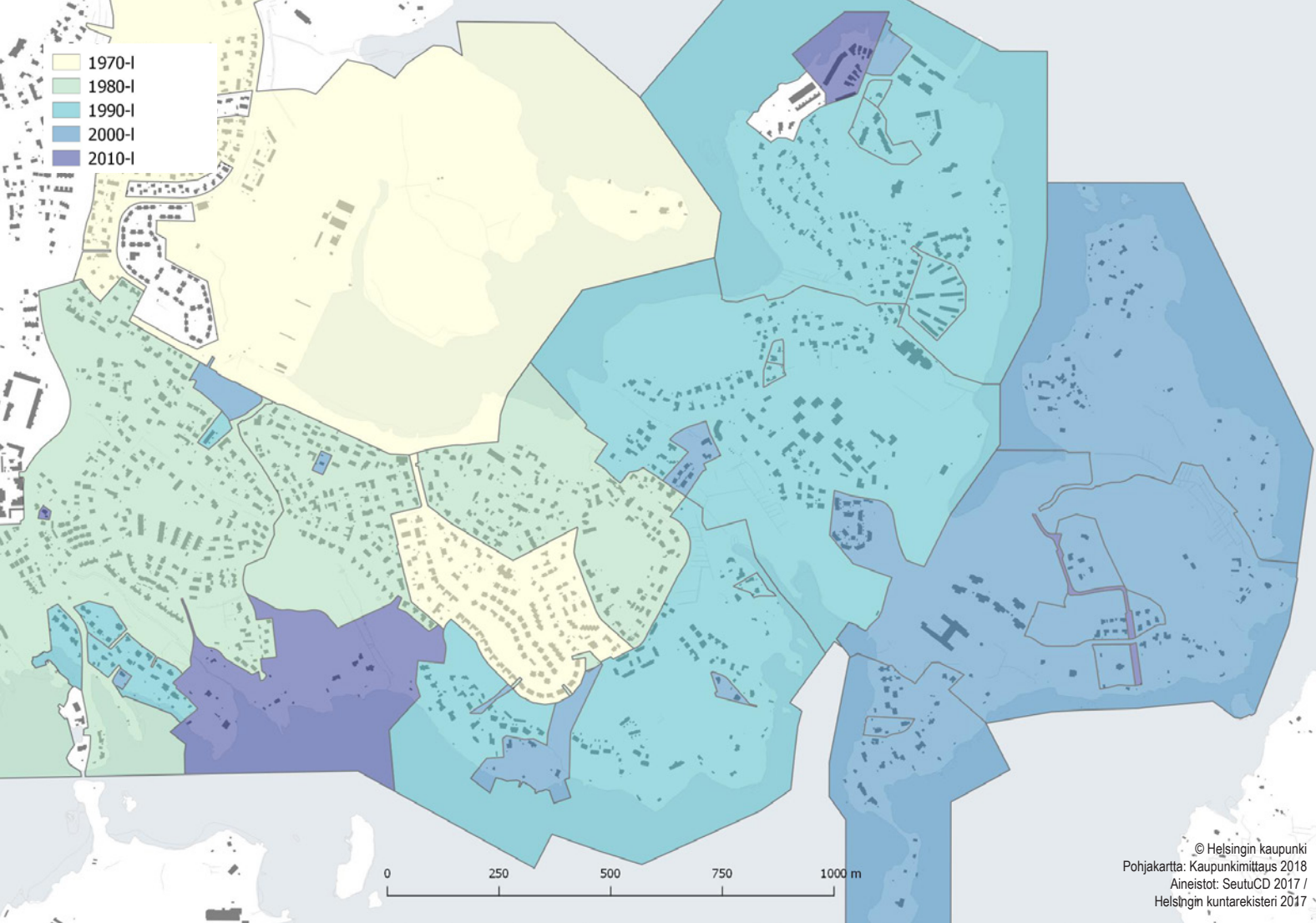
Helsingin yleiskaavassa (2016) suunnittelualue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi (A2-, A3- ja A4-merkinnät) sekä virkistys- ja viheralueeksi. Lisäksi aluetta koskee rantaraitti-merkintä, joka kattaa koko kaupungin rantavyöhykkeen.



Helsingin yleiskaavan **kaupunkiluonto-teemakartassa** suunnittelualueelle on merkitty kaksi luonnonsuojelualueutta sekä metsäverkostomerkintä.



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

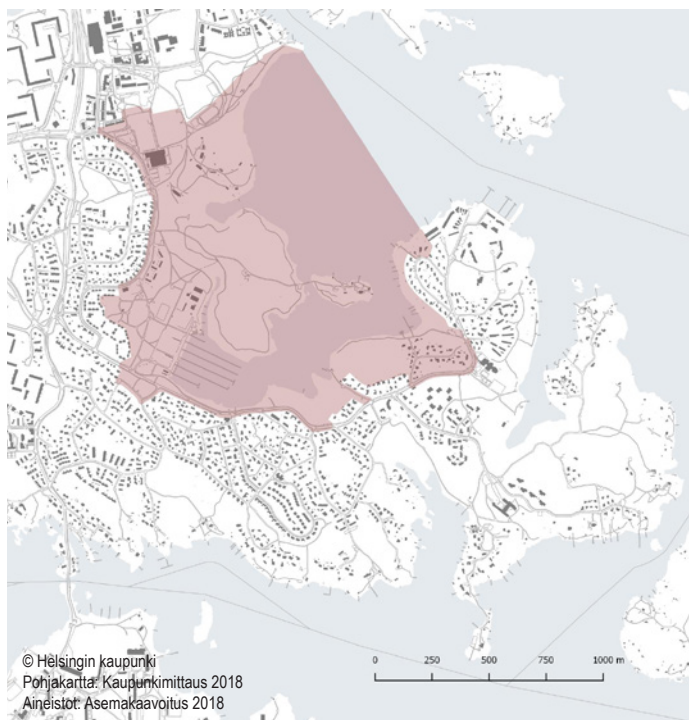


Kuva: Voimassaolevien asemakaavojen voimaantulovuodet. Puuskaniemessä pieni osa alueesta on asemakaavoittamaton.

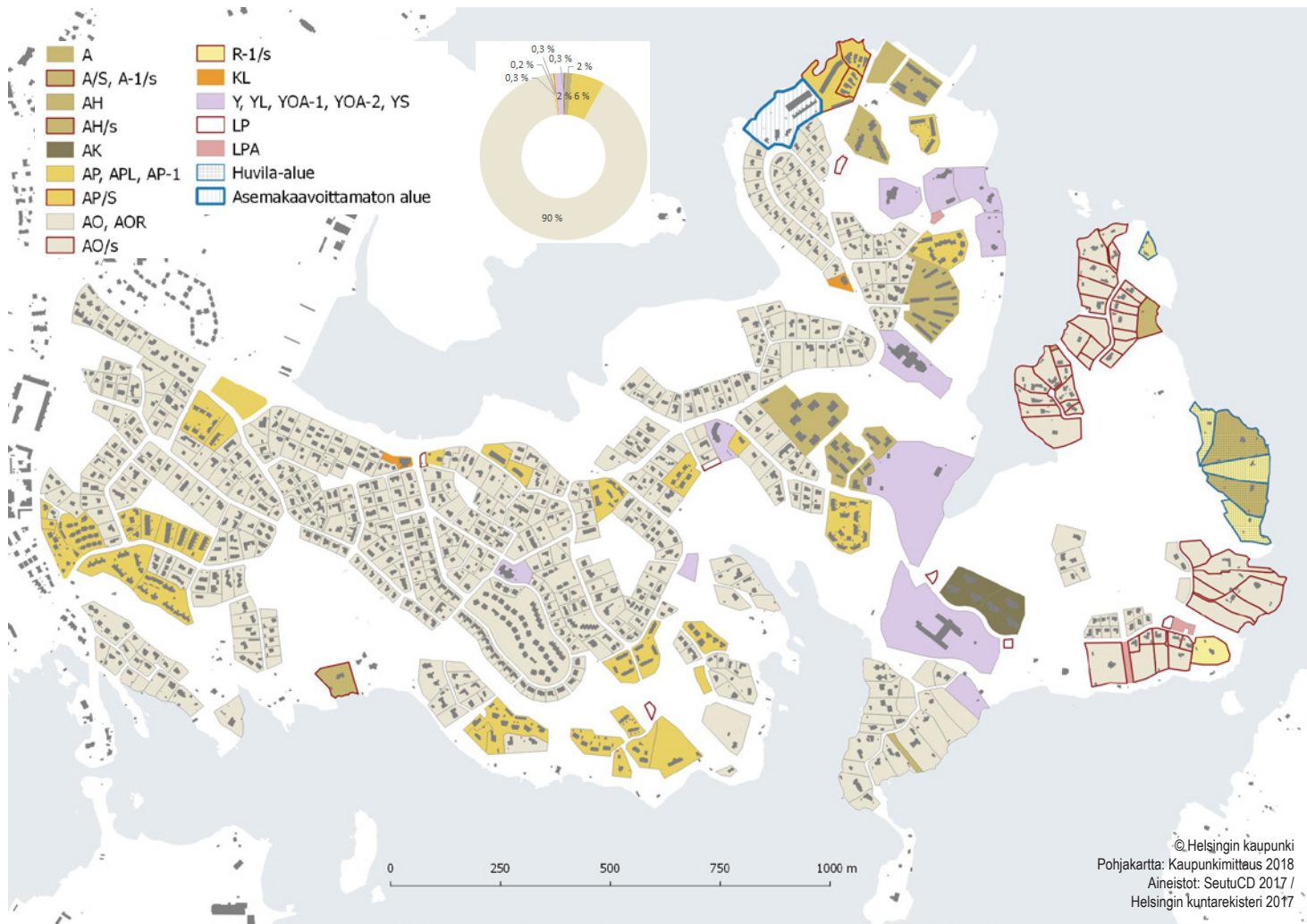
3.2 ASEMAKAAVAT

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.

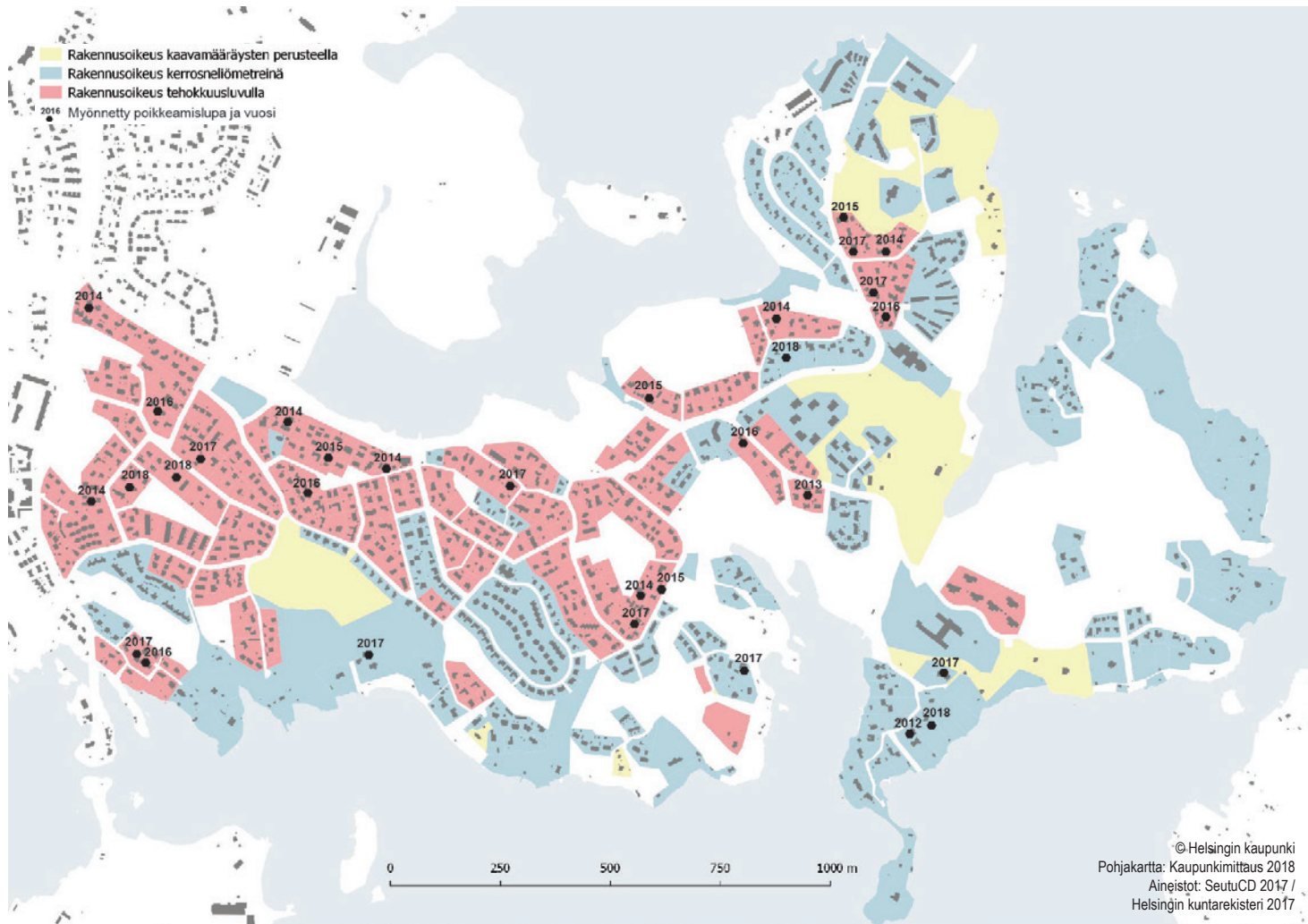
Suunnittelualueen pohjoisosaa koskee vireillä oleva Laajasalon itärannan asemakaava, jonka tavoitteena on mahdollistaa virkistysalueita yhdistävän pitkän merenrantareitin toteutuminen, kehittää liikunta-aluekokonaisuutta sekä sijoittaa alueelle sopivia virkistystoimintoja. Lisäksi asemakaavalla tutkitaan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



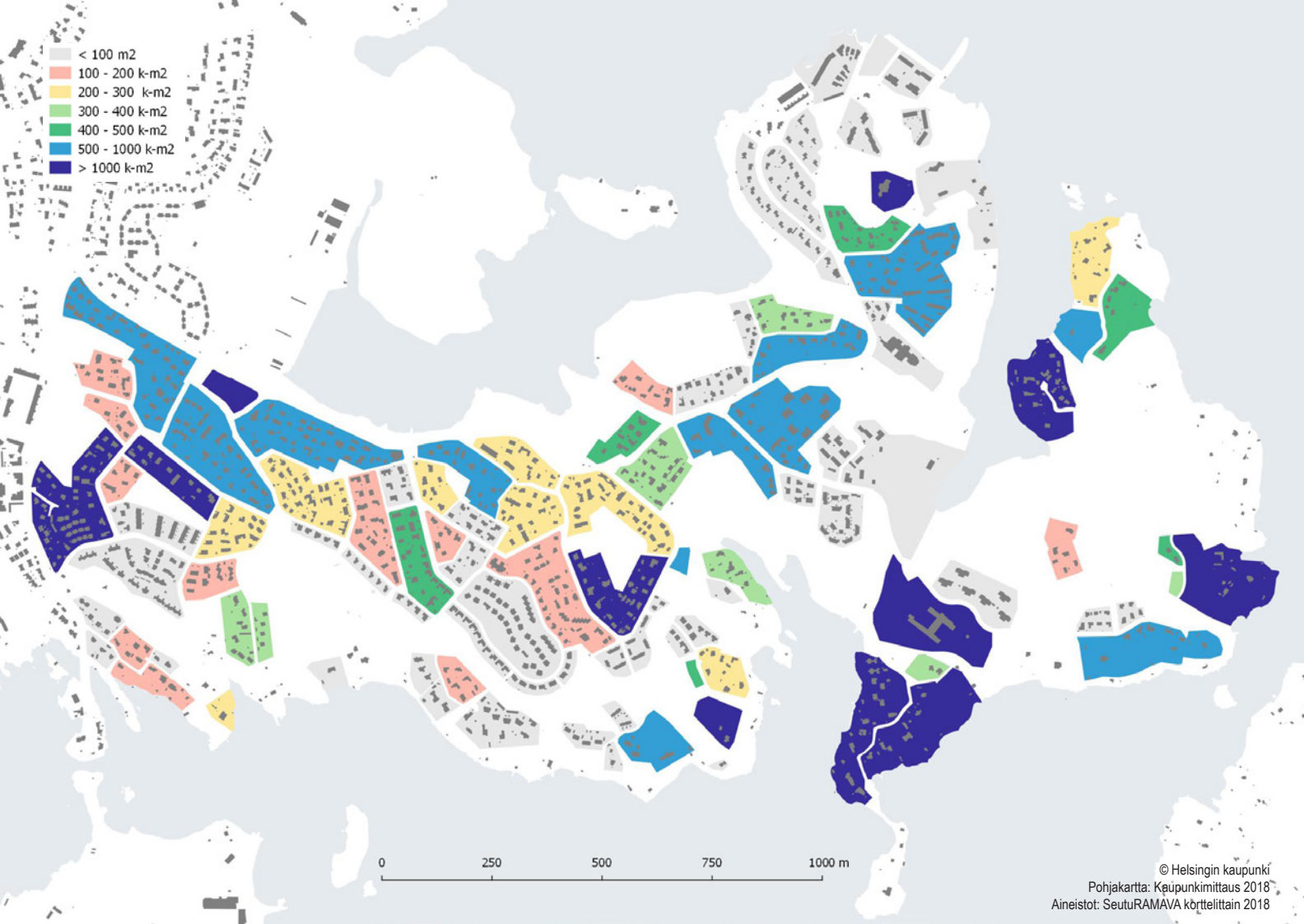
Kuva: Suunnittelualueen pohjoisosaa koskee vireillä oleva Laajasalon itärannan asemakaava (punaisella kuvassa).



Kuva: Voimassaolevien asemakaavojen korttelialueiden pääkäyttötarkoitukset.



Kuva: Tonttien rakennusoikeuden määräytymisperuste sekä alueella myönnetty poikkeamislupa.



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.

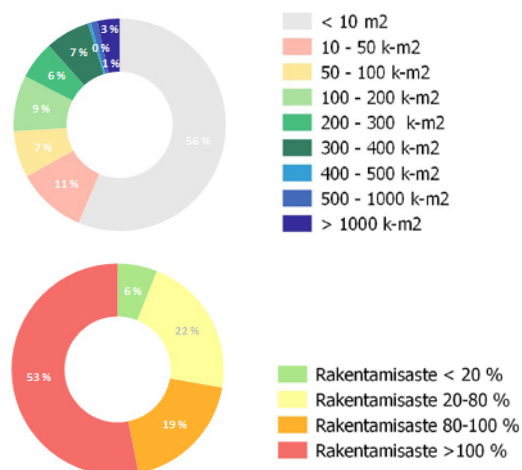
Korkeampi toteutunut tehokkuus vs. kaavoitettu tehokkuus selittyy osin sillä, että toteutuneeseen tehokkuuteen sisältyy asemakaavojen sallima mahdollinen lisärakennusoikeus esim. talousrakennuksia koskien, joka ei sisälly asemakaavakarttaan merkittyyn tehokkuuslukuun. Alueella on haettu lukuisia poikkeuslupia 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

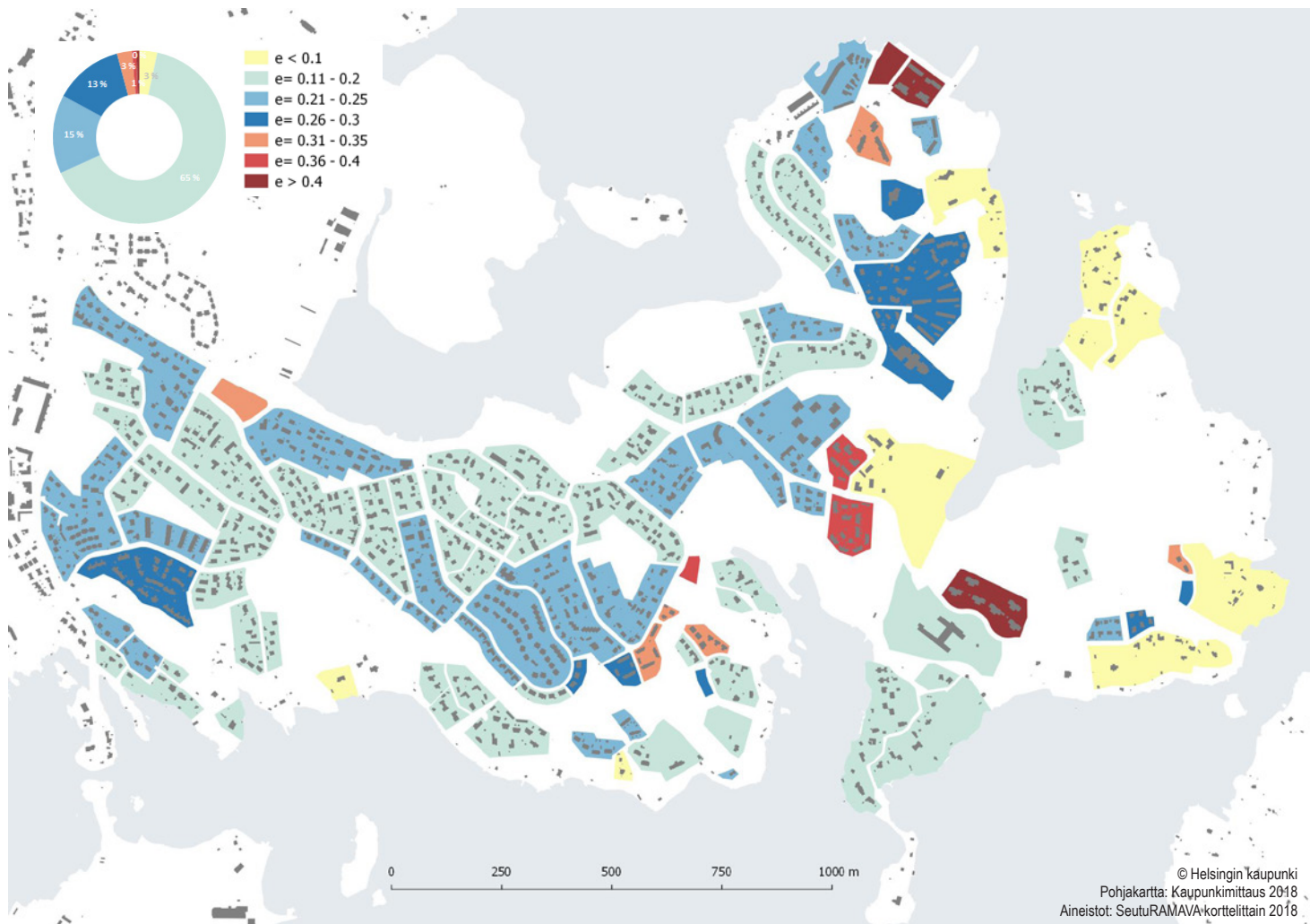
Suunnittelualueella n. ¾:lla tonteista laskennallisen kaa-
vavaranto on joko vähintään 80 % käytetty, tai jopa ylitetty
(ylitys selittyy asemakaavojen sallimalla lisärakennusoikeudella). Käytännössä rakentamattomia tontteja tai lähes rakentamattomia tontteja on vain 6 % tonteista.

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.

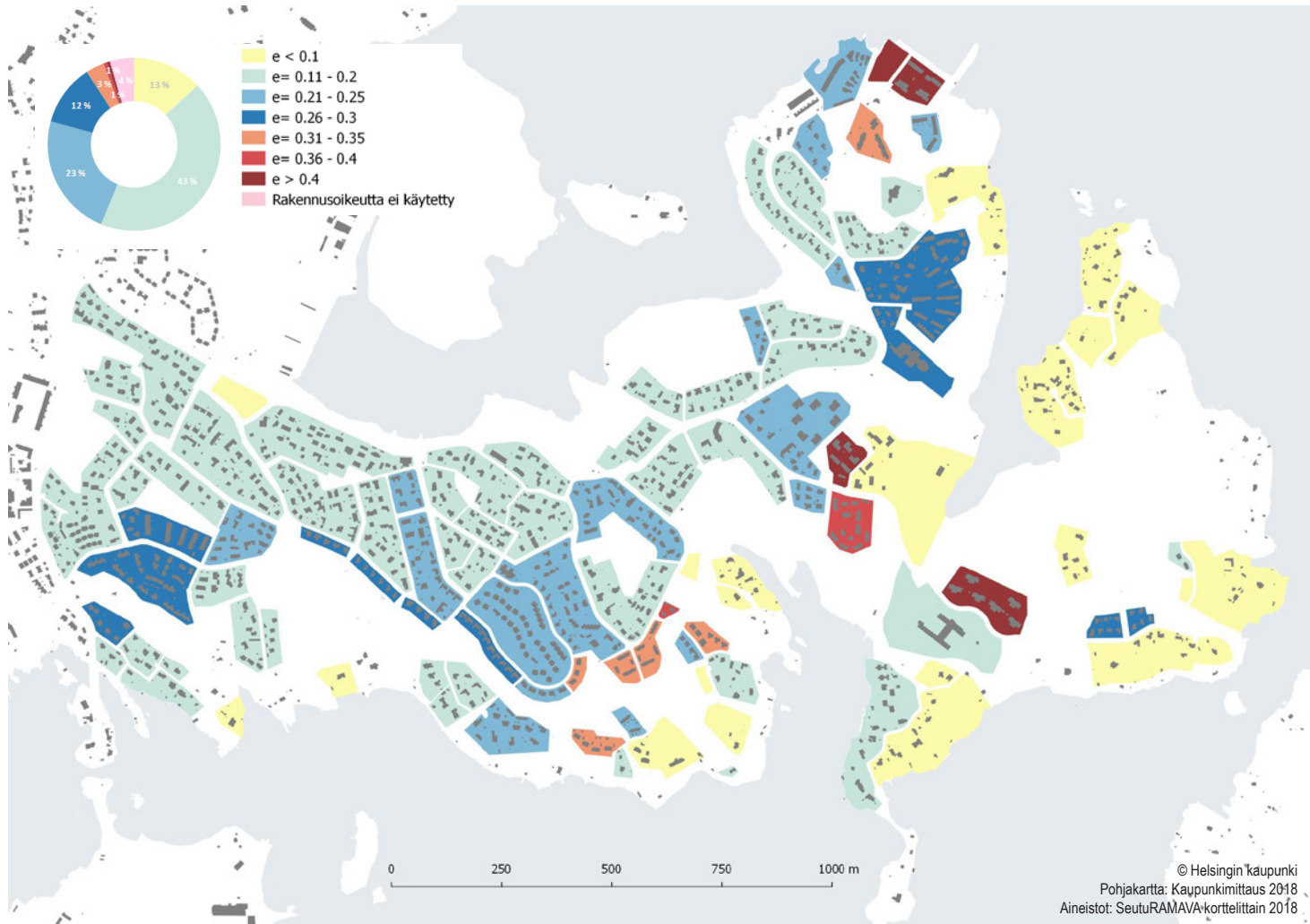


Kuvat: Suunnittelualueen tonttien jäljellä oleva laskennallinen rakennusoikeus (yllä) sekä rakentamisaste (alla).

Lähde: SeutuCD 2017



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



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



Kuva: Näkymä Poikasaartentieltä Itäniittyniemessä.

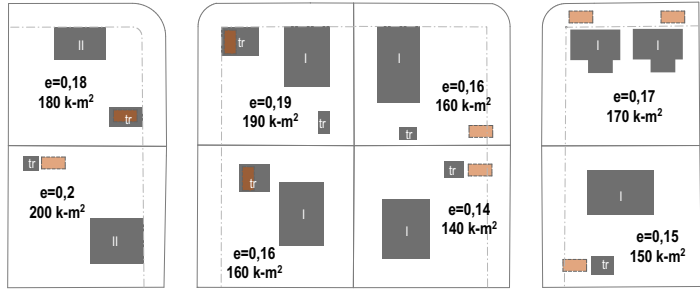
3.5 TÄYDENNYSRAKENTAMISEN MAHDOLLISUUDET

Jollaksen pientalotontit ovat tyypillisesti kooltaan n. 1000 m². Varsinainen asemakaavoitettu rakennusoikeus pientalotonteilla vastaa tyypillisesti tehokkuutta $e=0,2$, minkä lisäksi on usein sallittu aputiloja 30-35 m² /asunto. Asuntojen lukumäärää tonteilla ei useimmiten ole asemakaavassa rajoitettu. Tonttien toteutunut tonttitehokkuus Jollaksessa on n. $e=0,1-0,2$ (sisältäen talousrakennukset), mutta myös $e=0,25$ on yleinen toteutunut tehokkuus.

Viereisen sivun kaaviossa on tarkasteltu periaatetasolla, mitä eri tehokkuusluvut tarkoittaisivat pientalotonttien täydennysrakentamiselle (maksimina yleiskaavan sallima $e=0,4$). Tehokkuuden nosto $e=0,2$:sta $e=0,25$:een mahdollistaa monilla tonteilla täydennysrakentamisen nykyisen rakennuskannan säilyttäen, mutta on myös mahdollista, että tehokkuuden noston myötä joillakin tonteilla olemassa oleva rakennus puretaan ja korvataan uudisrakennuksilla – kuten Jollaksessa on jo monin paikoin tehty. Tehokkuuden nosto $e=0,2$:sta $e=0,3$:een lisää entisestään olevan rakennuskannan purkamisen todennäköisyyttä, jos tehokkuuden nosto halutaan hyödyntää tonteilla täysimääräisesti. $E=0,4$ mukainen tehokkuus edellyttäisi Jollaksessa käytännössä monin paikoin olemassa olevan rakennuskannan purkamista.

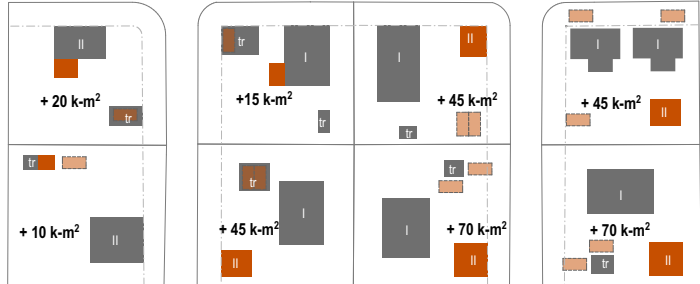
LÄHTÖTILANNE

- tyypillinen erillispientalotontti (AO) Jollaksessa n. 1000 m²
- tyypillisesti asemakaavan varsinainen rakennusoikeus AO-tonteilla $e=0,2$, jonka lisäksi on usein sallittu aputiloja tavanomaisesti n. 30-35 m² / asunto, mutta kuitenkin korkeintaan 15-25% varsinaisesta rakennusoikeudesta
- tyypillisesti toteutunut tontitehokkuus Jollaksessa n. $e=0,1 - 0,2$ (sisältäen talousrakennukset), myös $e=0,25$ toteutunut tontitehokkuus yleinen
- tonteilla sijaitsee yksi tai useampi asuinrakennus, usein samalla AO-tontilla monta eri omistajaa hallinnonjakosopimuksella
- autopaikat sijaitsevat pihalla tai talousrakennuksissa
- asemakavoissa määrätty tyypillisesti n. 3-5 m levyinen istutusvyöhyke katuun rajautuville tontinosille



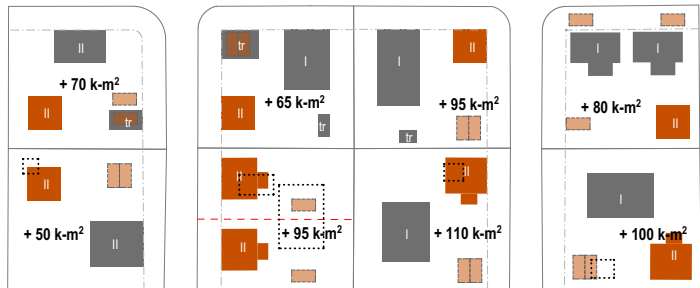
TEHOKKUUS $e=0,2$ (asemakaavan varsinainen rakennusoikeus)

- asemakaavan mukaisen varsinaisen rakennusoikeuden mukainen tehokkuus mahdollistaisi vajaasti rakennetulla tontilla tyypillisessä tilanteessa pientä täydennysrakentamista: joko nykyisen rakennuskannan laajentamista tai "yksiö puutarhassa" - tyypisen uuden pienen asuinrakennuksen (50-70 k-m²) sijoittamisen tontille
- uudet asuinrakennukset edellyttävät uusia autopaikkoja, jotka ovat sijoitettavissa pihalle tai talousrakennuksiin
- kadun istutusvyöhyke säilyy
- ei olennaisia vaikutuksia kaupunkikuvaan



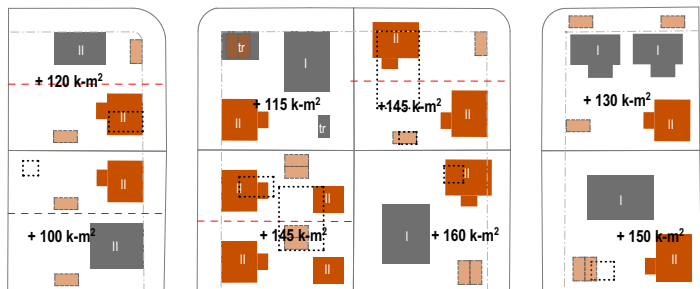
TEHOKKUUDEN NOSTO $e=0,2 > e=0,25$

- tehokkuuden nosto mahdollistaisi monille tonteille "yksiö puutarhassa" - tyypisen uuden pienen asuinrakennuksen (50-70 k-m²) sijoittamisen
- joillakin tonteilla tehokkuuden nosto mahdollistaisi myös uuden asuinrakennuksen (esim. Helsinki-pientalo) rakentamisen samalle tontille, etenkin jos tontilta puretaan vanhoja talousrakennuksia
- tehokkuuden noston myötä olisi todennäköistä, että joillakin tonteilla olemassa oleva rakennus purettaisiin ja korvattaisiin uudisrakennuksilla, jolloin on myös mahdollista helposti jakaa tontit pienemmiksi
- uudet asuinrakennukset edellyttävät uusia autopaikkoja, jotka ovat sijoitettavissa pihalle tai talousrakennuksiin
- kadun istutusvyöhyke säilyy
- vaikutuksia kaupunkikuvaan



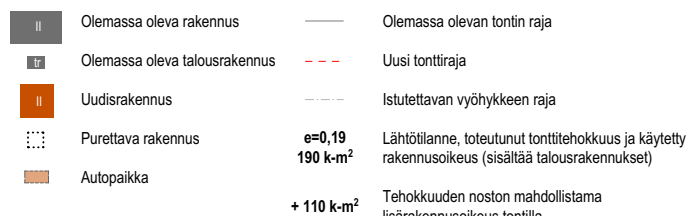
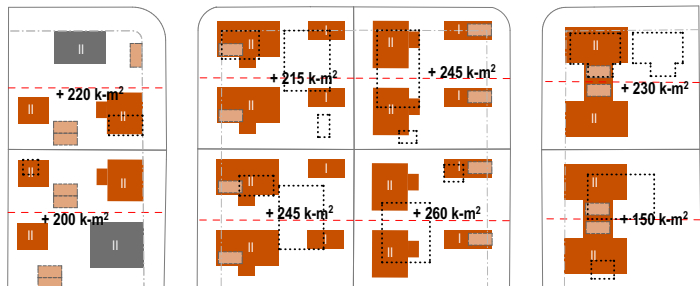
TEHOKKUUDEN NOSTO $e=0,2 > e=0,3$

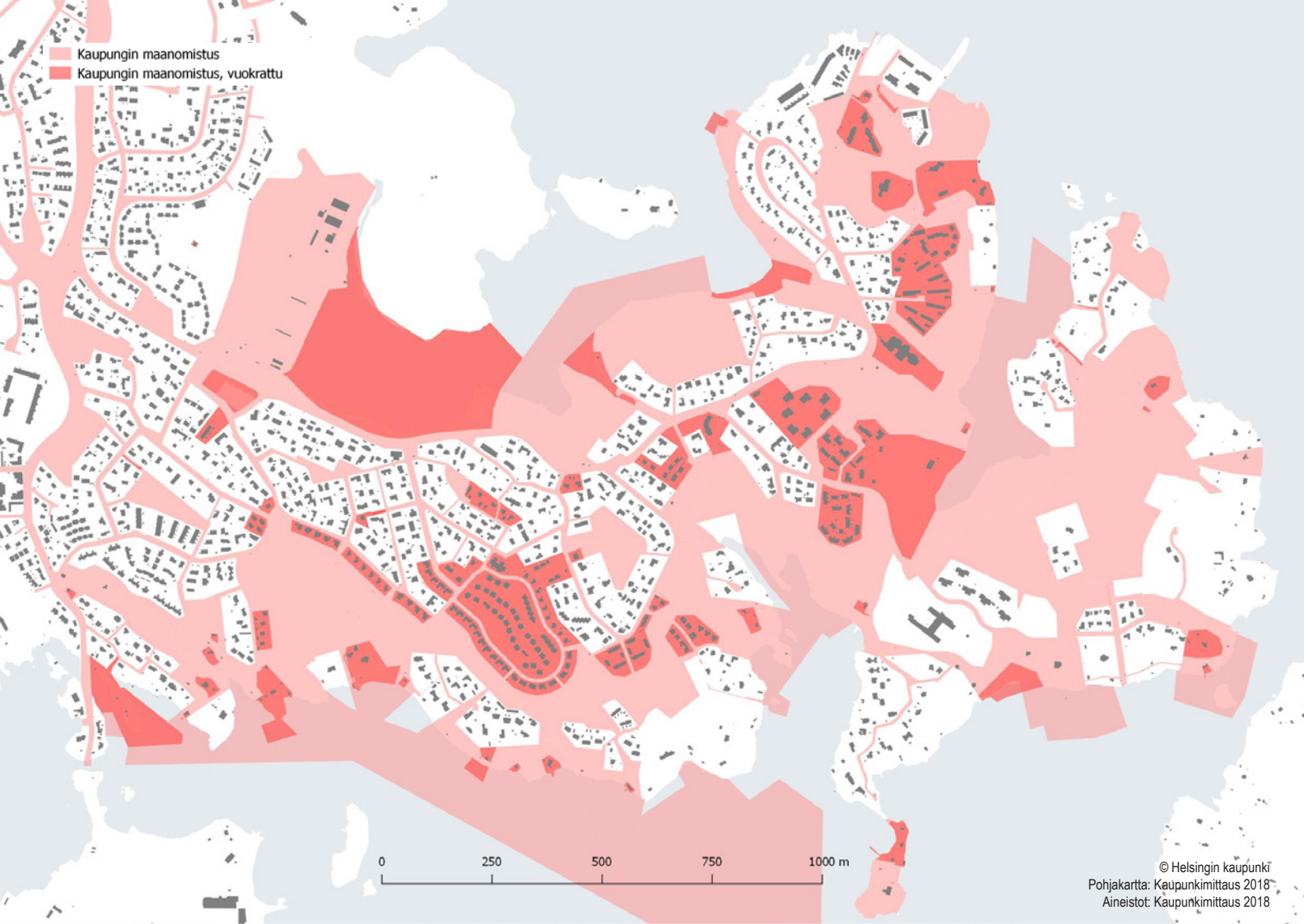
- joillakin tonteilla tehokkuuden nosto mahdollistaisi uuden asuinrakennuksen (esim. Helsinki-pientalo) rakentamisen samalle tontille, etenkin jos tontilta puretaan vanhoja talousrakennuksia
- tehokkuuden noston mahdollistaman rakennusoikeuden hyödyntäminen täysimääräisesti edellyttäisi monilla tonteilla olemassa olevan rakennuksen purkamista ja korvaamista uudisrakentamisella, jolloin on myös mahdollista helposti jakaa tontit pienemmiksi
- uudet asuinrakennukset edellyttävät uusia autopaikkoja, jotka ovat sijoitettavissa pihalle tai talousrakennuksiin
- kadun istutusvyöhyke säilyy pääosin
- merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan



TEHOKKUUDEN NOSTO $e=0,2 > e=0,4$

- tehokkuuden noston mahdollistaman rakennusoikeuden hyödyntäminen täysimääräisesti johtaisi käytännössä olemassa olevan rakennuskannan purkamiseen ja korvaamiseen uudisrakentamisella, jolloin on myös mahdollista helposti jakaa tontit pienemmiksi
- uudet asuinrakennukset edellyttävät uusia autopaikkoja, jotka ovat sijoitettavissa pihalle, talousrakennuksiin tai asuinrakennukseen sijoittuvaan autotalliin (esim. Helsinki-pientalo)
- kadun istutusvyöhyke saattaa joiltakin osin kaventua
- merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan





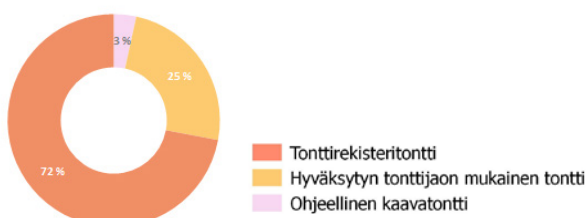
Kuva: Helsingin kaupungin maanomaisuus. Valkoiset alueet yksityisessä omistuksessa.

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.



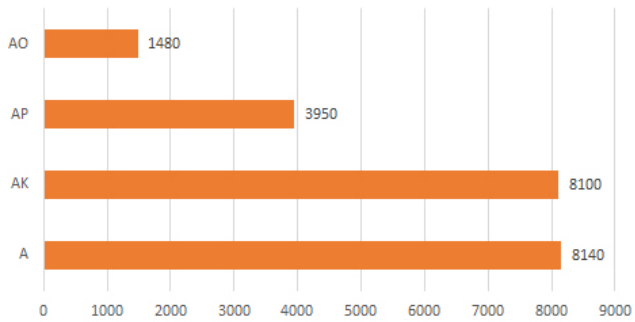
Kuva: Tonttien yksikkölajien jakauma suunnittelualueella

Lähde: SeutuCD 2017

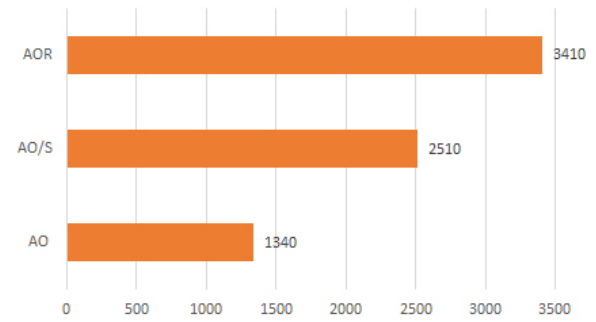
5. VÄESTÖ

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 $n. \text{vajaan}$ kolmannes alle 18 vuotiaita. Suunnittelualueen väestökehitys on ollut 2000-luvun alkupuolelta hyvin tasainen aikavälillä 1962 - 2000 tapahtuneen väestön lähes kolminkertaistumisen jälkeen.

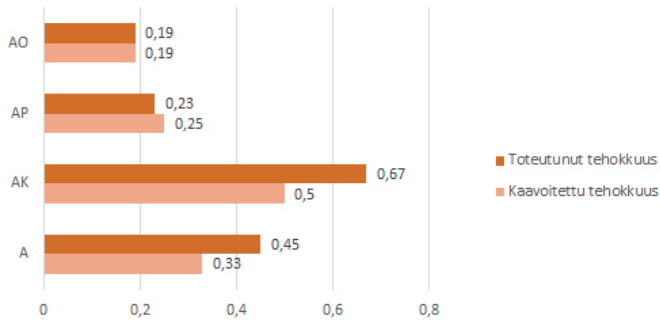
Keskimääräinen pinta-ala (m²) / asuintontit



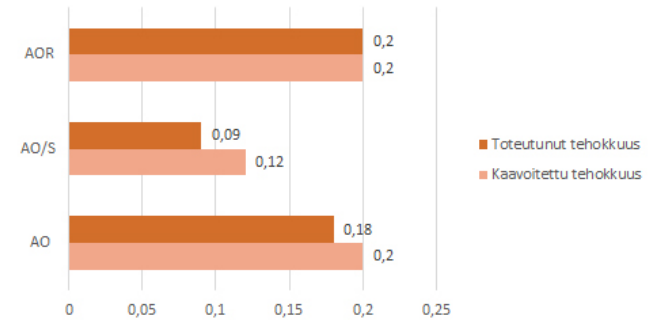
Keskimääräinen pinta-ala (m²) / AO-tontit



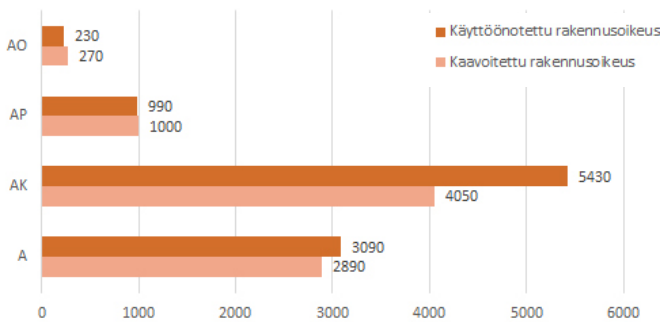
Keskimääräiset tonttitehokkuudet (e) / asuintontit



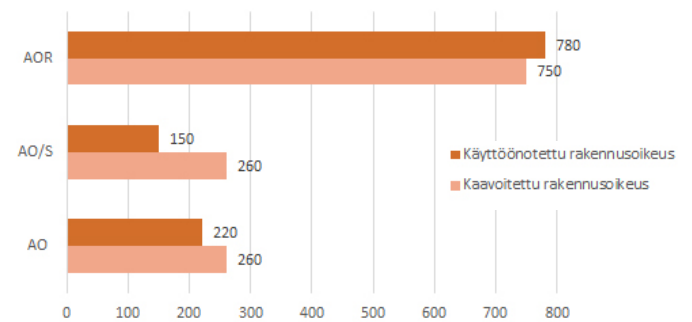
Keskimääräiset tonttitehokkuudet (e) / AO-tontit



Keskimääräinen rakennusoikeus (k-m²) / asuintontit

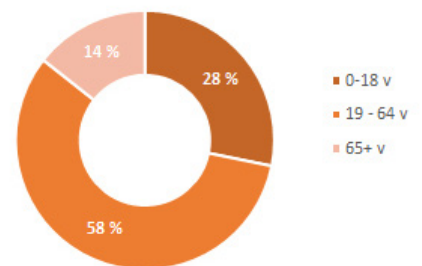
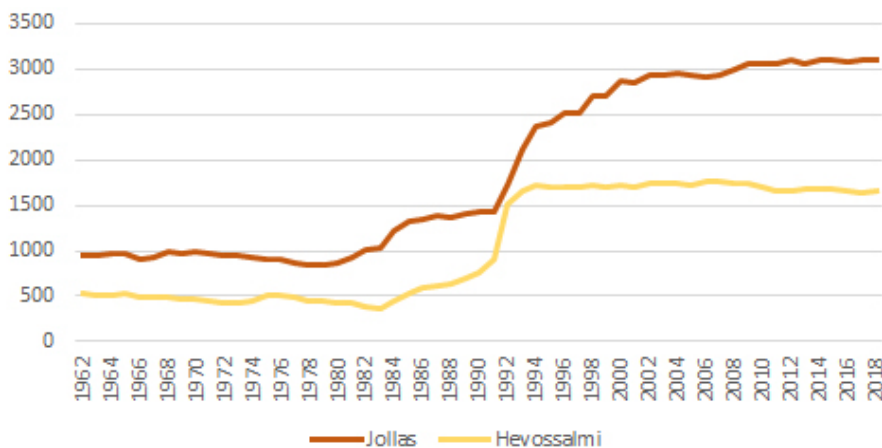


Keskimääräinen rakennusoikeus (k-m²) / AO-tontit



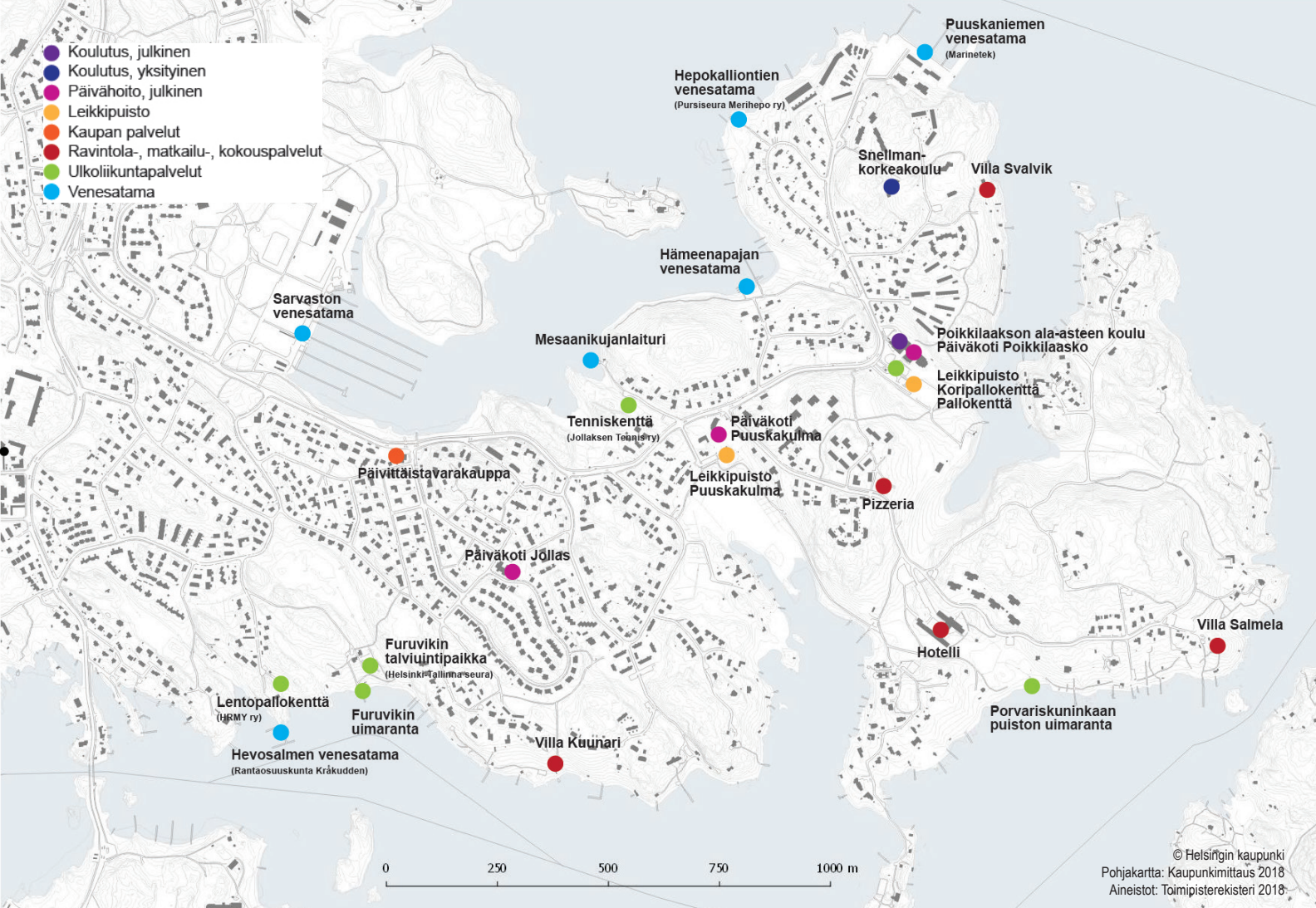
Kuvat: Asuintonttien keskimääräiset pinta-alat, tehokkuudet ja rakennusoikeudet. Vasemmalla kaikki asuintontit ja oikealla erillispientalotontit (AO). Tummemmalla värillä on esitetty toteutunut tilanne ja vaaleammalla kaavoitettu tilanne.

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.

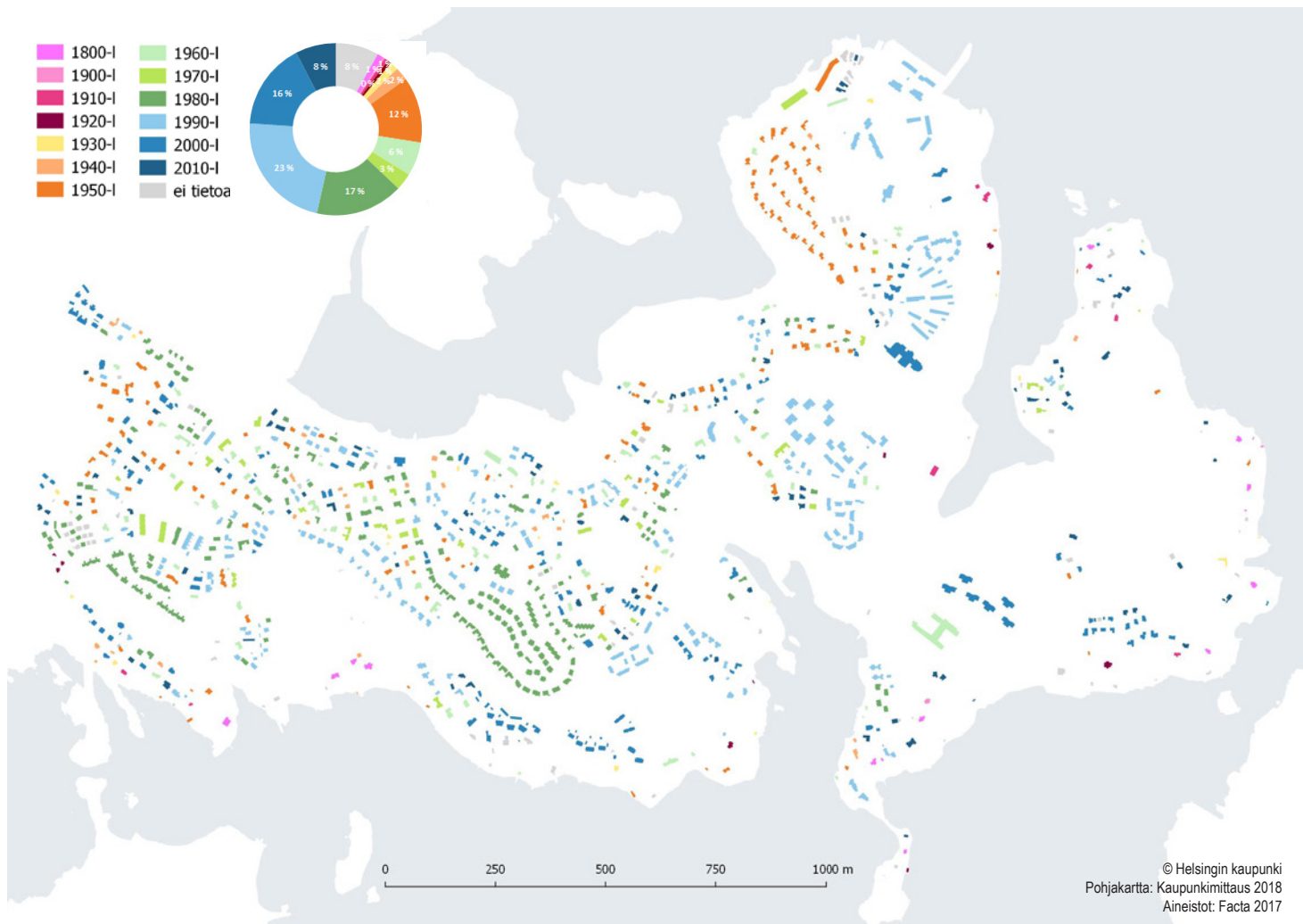
6. PALVELUT

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.

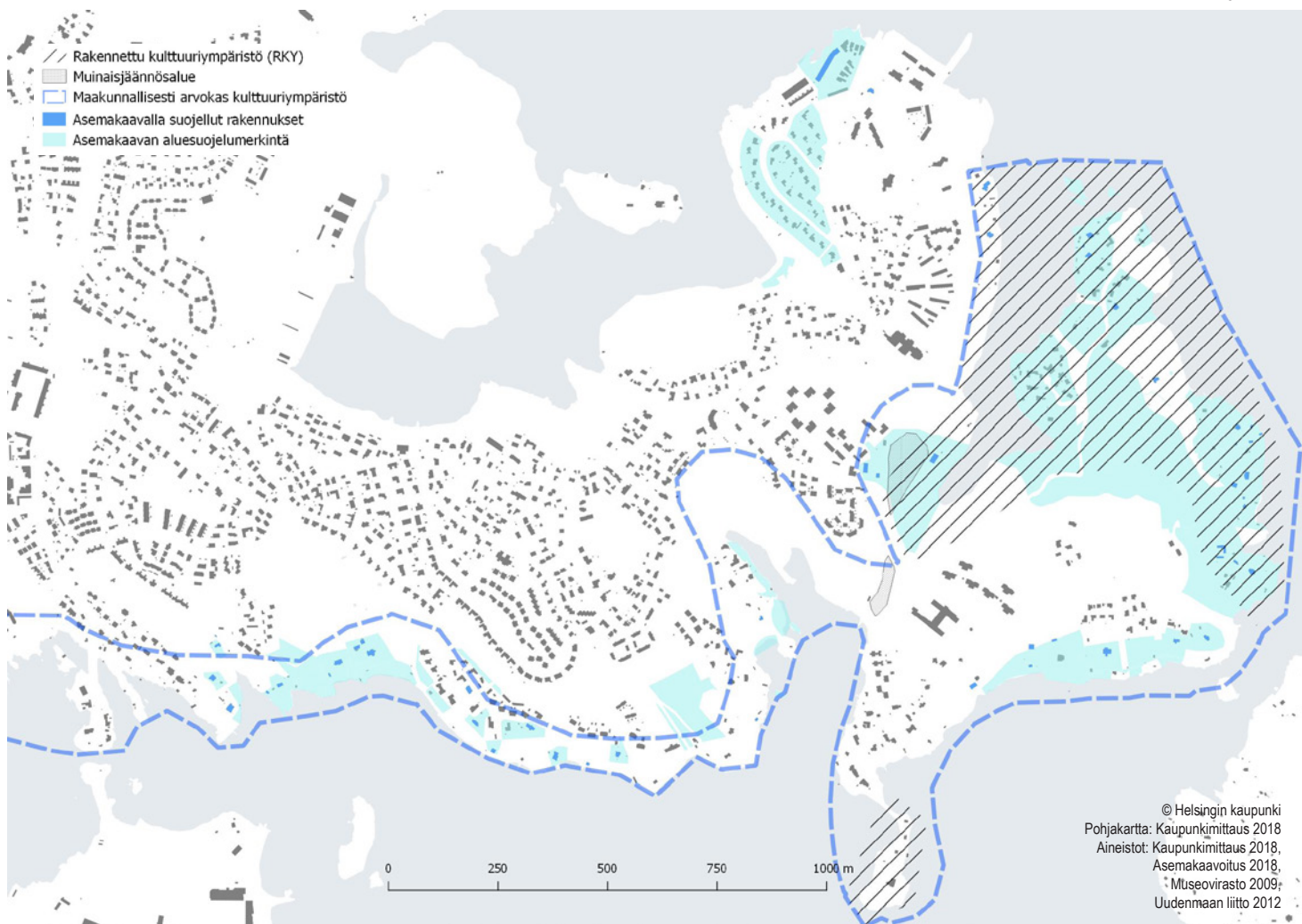
7. RAKENNETTU YMPÄRISTÖ JA KULTTUURIYMPÄRISTÖ

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 pohjoisosaa 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 rakennussuojelukohteet.



Kuva: Tefken huvilapuutarha.



Kuva: Näkymä Matosaaresta kohti Villinkiä.



Kuva: Matosaari idästä katsottuna.



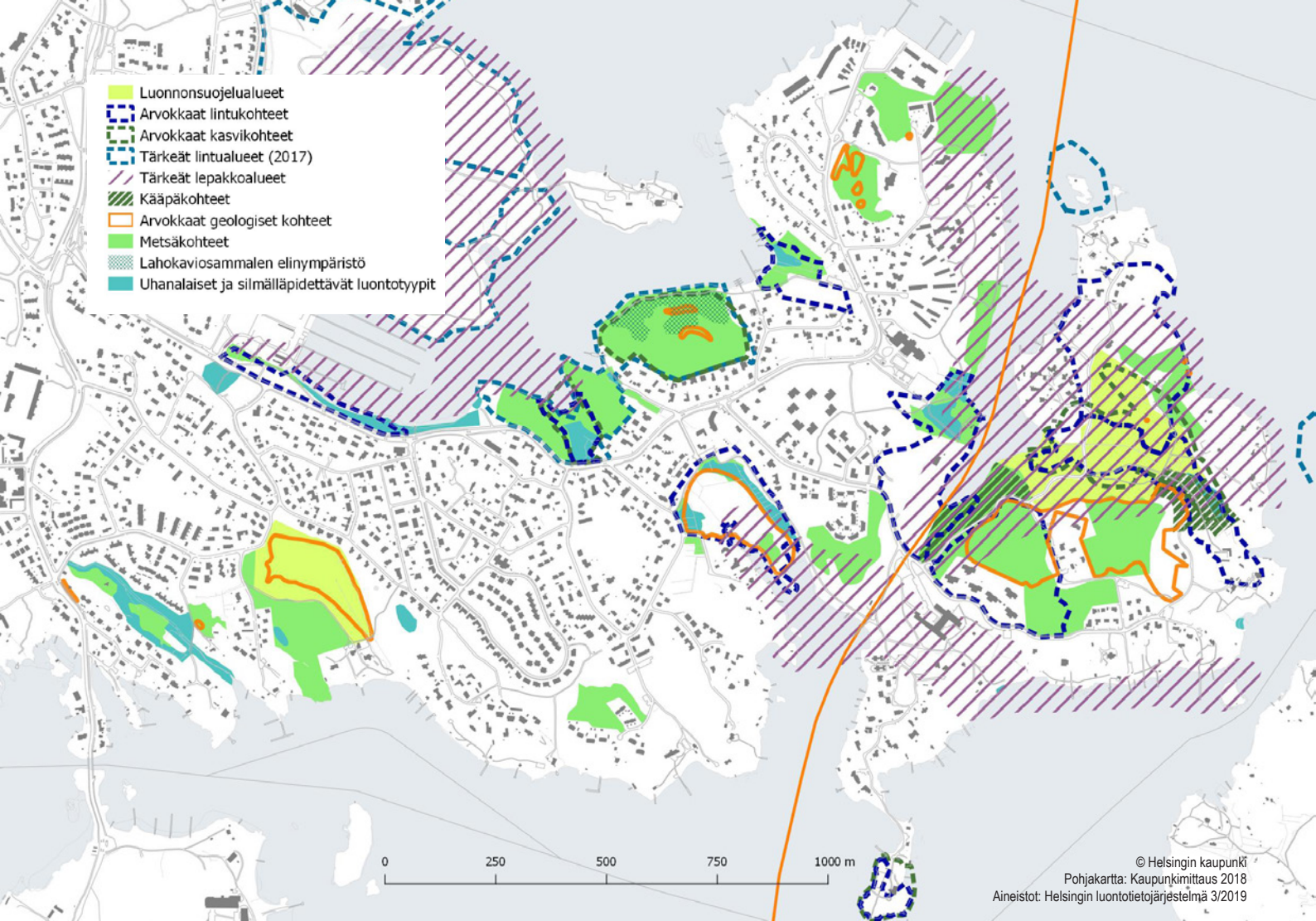
Kuva: Itä-Jollaksen huvila-asutusta.



Kuva: Jollaksen kartano Jollaksentieltä katsottuna.



Kuva: Viljo Revellin suunnittelema rivitalo Puuskaniemessä.



Kuva: Suunnittelualan luontokohteet.

8. MAISEMA JA LUONTO

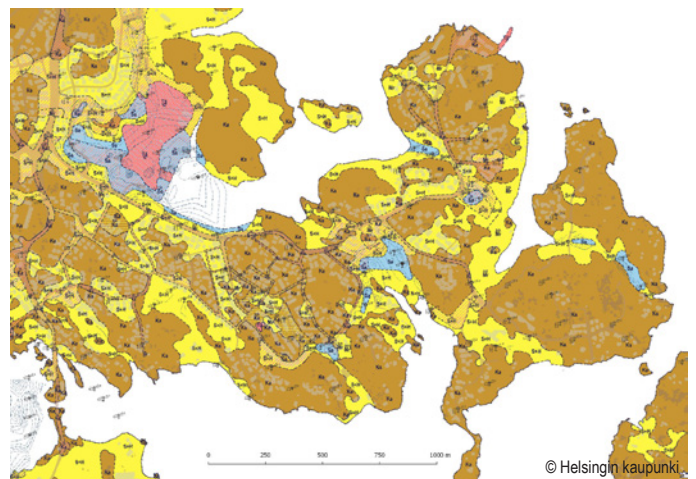
Jollaksen maastonmuodot ovat vaihtelevat ja korkeuserot etenkin Itä-Jollaksessa ovat paikallisesti suuret. Maisemarakenne muodostuu selännejaksoista ja niiden väliin jäävistä laaksoista. Maisemassa on selkeästi nähtävissä kallioperän murroslinja, joka erottaa Itä-Jollaksen muusta Jollaksesta. Suunnittelualue 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.

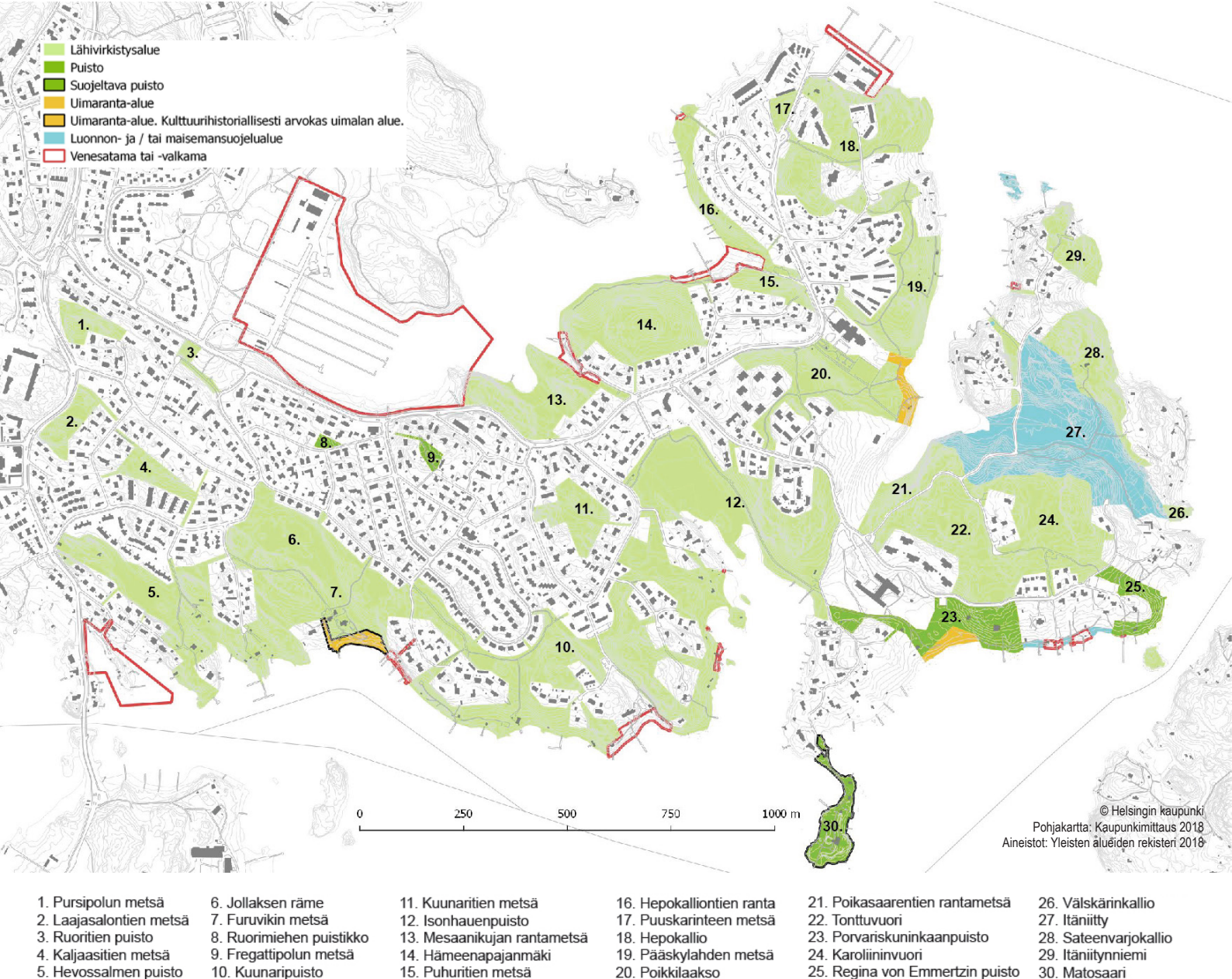
Suunnittelualueella sijaitsee kaksi luonnonsuojelualuetta: Jollaksen räme ja Itäniityn laakso. Suuri osa merkittävistä luontoarvoista sijaitsee ranta-alueilla.



Kuva: Suunnittelualan topografia.



Kuva: Suunnittelualan maaperä.



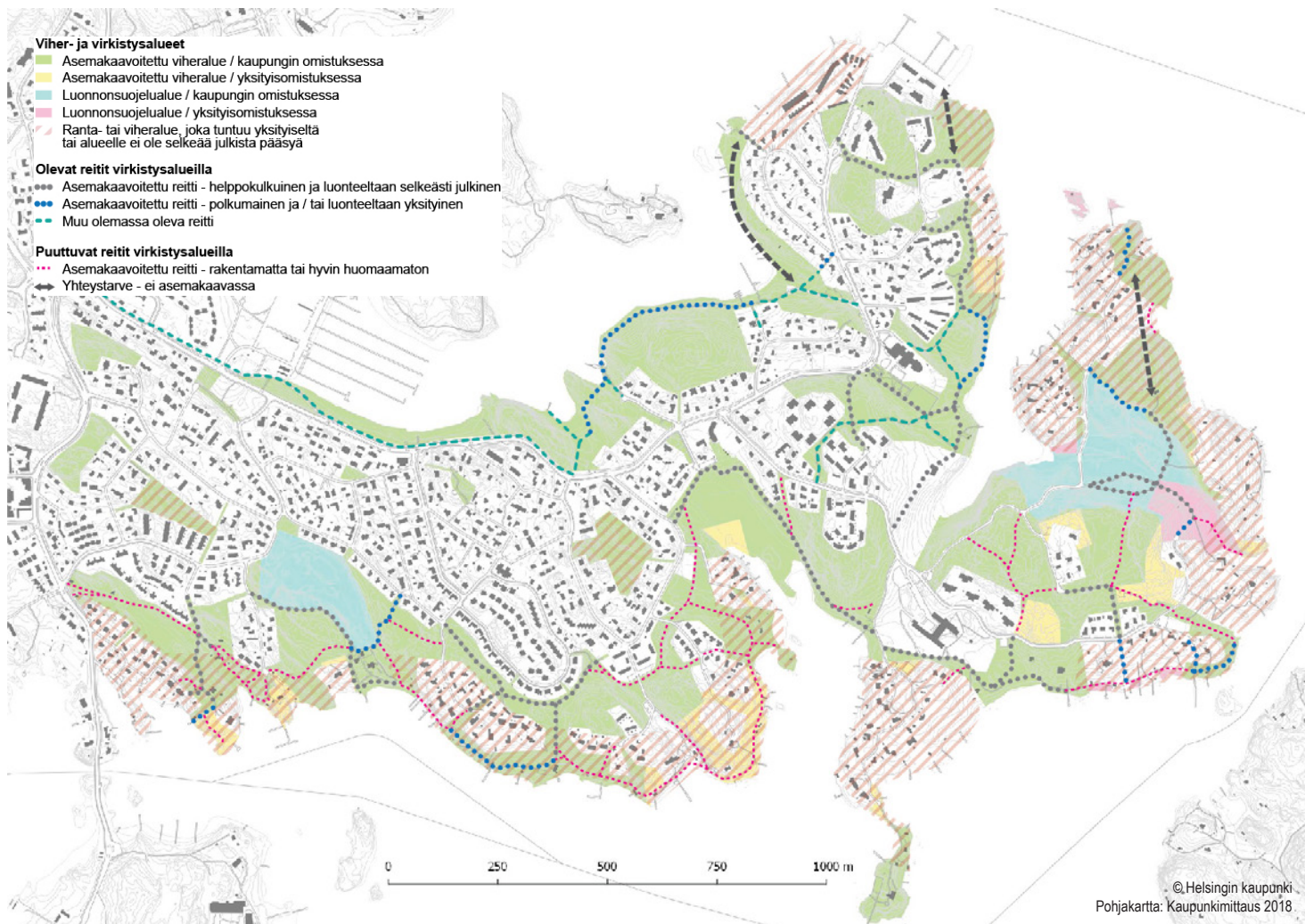
Kuva: Asemakaavoitetut viher- ja virkistysalueet.

9. VIHHER- JA VIRKISTYSALUEET

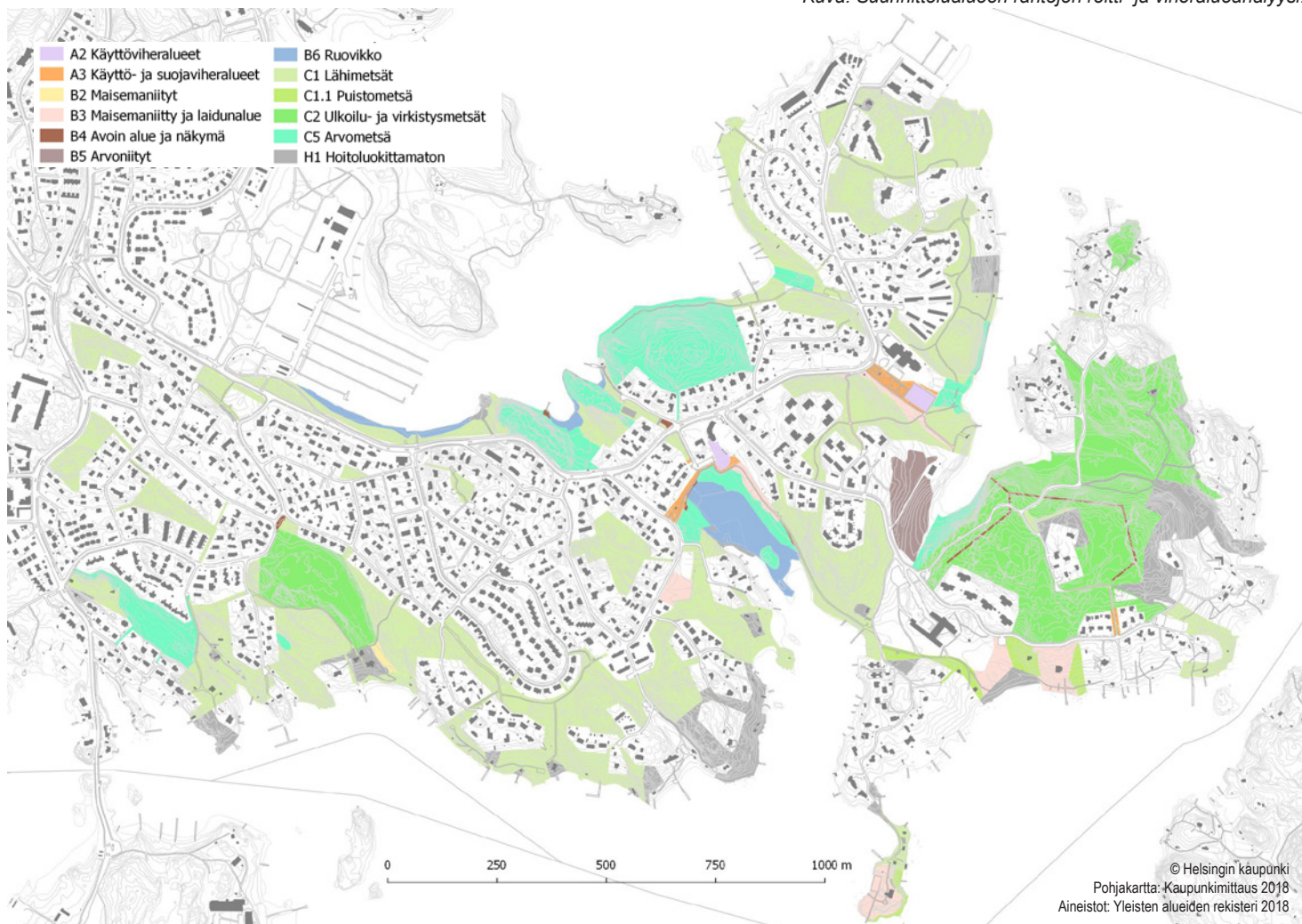
Suunnittelualueella sijaitsee 30 viheraluetta. Viheralueiden yhteenlaskettu pinta-ala suunnittelualueella on n. 110 hehtaaria, eli n. 42 % suunnittelualueen pinta-alasta. Valtaosa viheralueista on kaupungin omistuksessa ja suurin osa on kaavoitettu lähivirkistysalueeksi. Itä-Jollaksessa on lisäksi kaavoitettu puistoalueita, mm. Matosaari on kaavoitettu suojeltavaksi puistoksi. Rannat ovat pääosin luontotalaisia. Jollaksen etelärannalla sijaitsee kaksi luontaita hiekkarantaa (Furuvin 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 tuntuista 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.



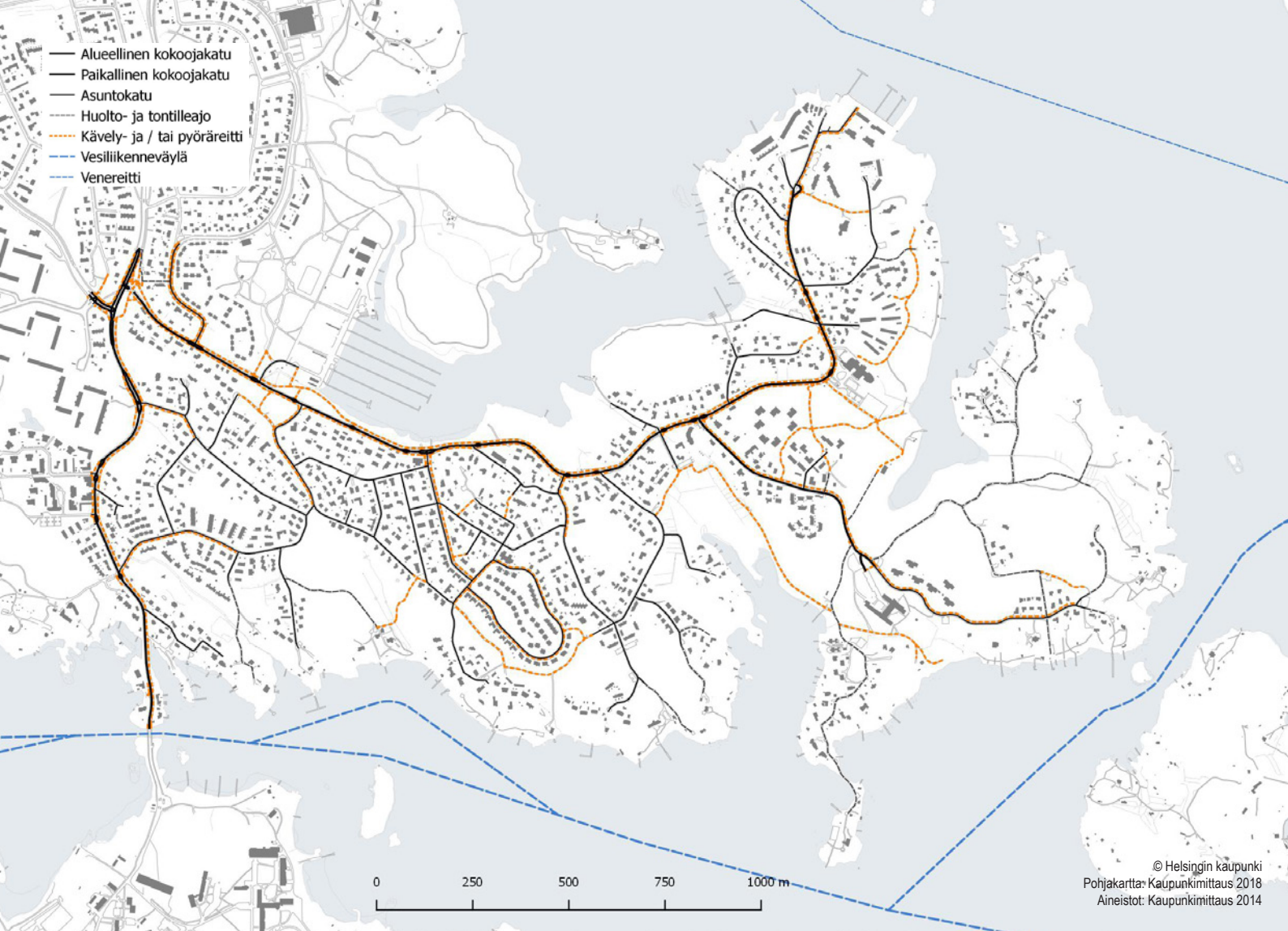
Kuva: Isonhauenpuiston rantareitti.



Kuva: Pitkospuut Itäniityn luonnonsuojelualueella.



Kuva: Näkymä Karoliinivuorelta kohti Villasaarenselkää.



Kuva: Suunnittelualueen liikenneverkko.

11. LIIKENNE

11.1 AJONEUVOLIIKENNE

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

Suunnittelualueen 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

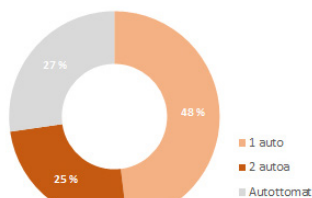
Suunnittelualueen pohjoisosassa Jollaksentiellä kulkee HSL:n bussilinja 85, jota täydentää lähibussilinja 802. Valtaosa rakentamisesta sijaitsee korkeintaan 500 m päässä lähimmästä bussipysäkestä, mutta Itä-Jollaksessa sijaitsee asuntoja, jotka ovat käytännössä joukkoliikenteen ulottumattomissa.

11.3 KÄVELY- JA PYÖRÄILY

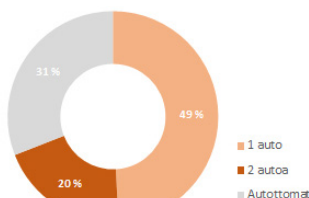
Jollaksentiellä kulkee koko matkalta ajoliikenteestä erotettu kävely- ja pyörätie. Muuten kävely- ja pyöräilytieverkko on katkonaista, suurelta osin asuntokaduilla kävelyä ja pyöräilyä ei ole erotettu lainkaan ajoneuvoliikenteestä.

11.4 VESILIIKENNE

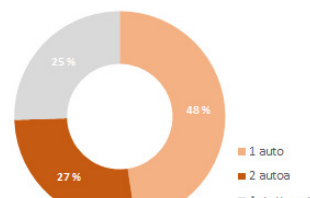
Jollaksen eteläpuolella kulkee merkitty vesiliikenneväylä ja pohjoispuolella merkitty venereitti. Alueella ei ole säännöllistä vesireittiliikennettä tai Jollaksessa vesiliikenteen pysäkkiä, mutta mm. Itäiseen saaristoon kulkee kesäaikaan melko säännöllistä risteily- ja tilausliikennettä ympäröiviä väyliä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



Suunnittelualue yhteensä



Hevossalmi

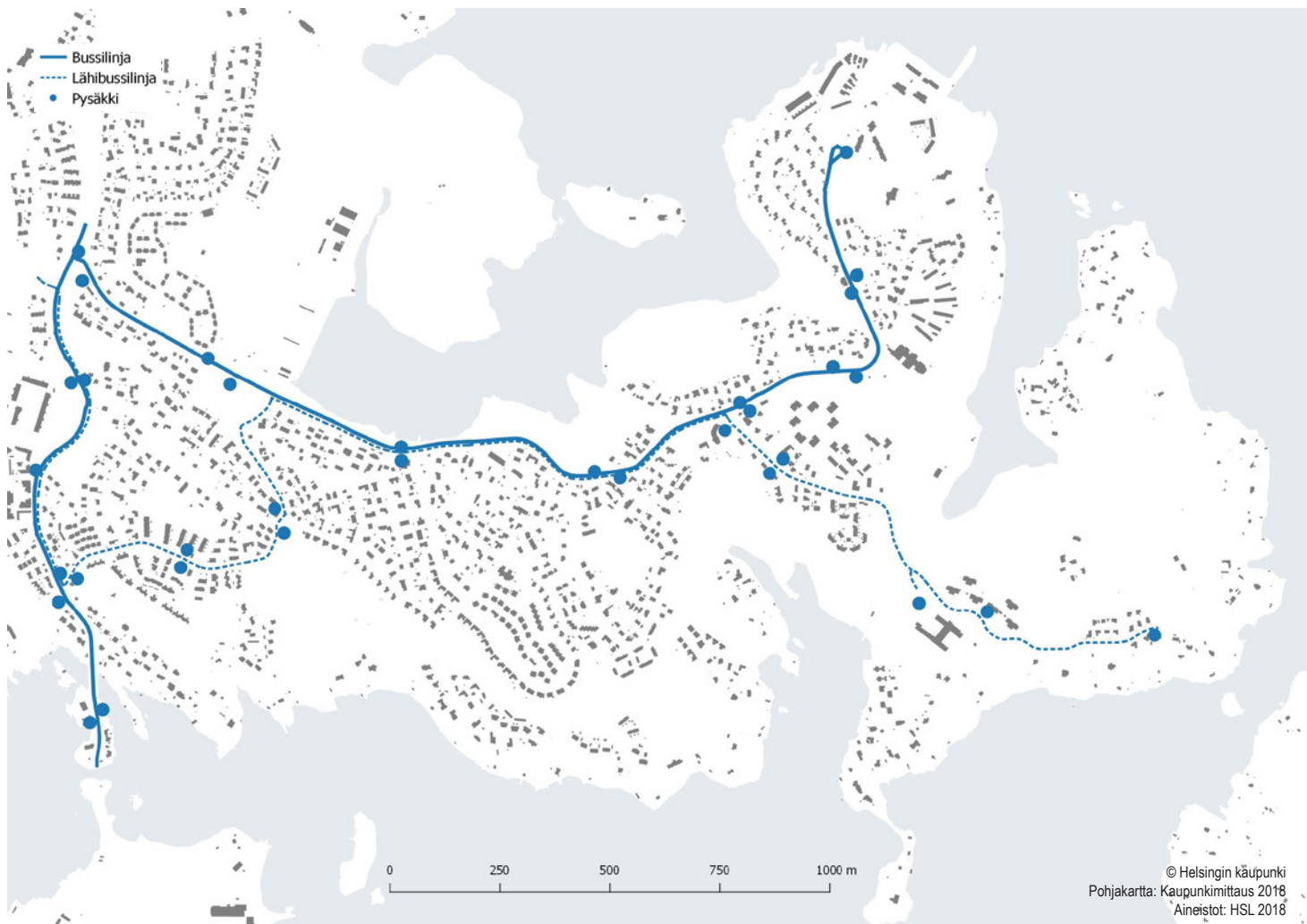


Jollas

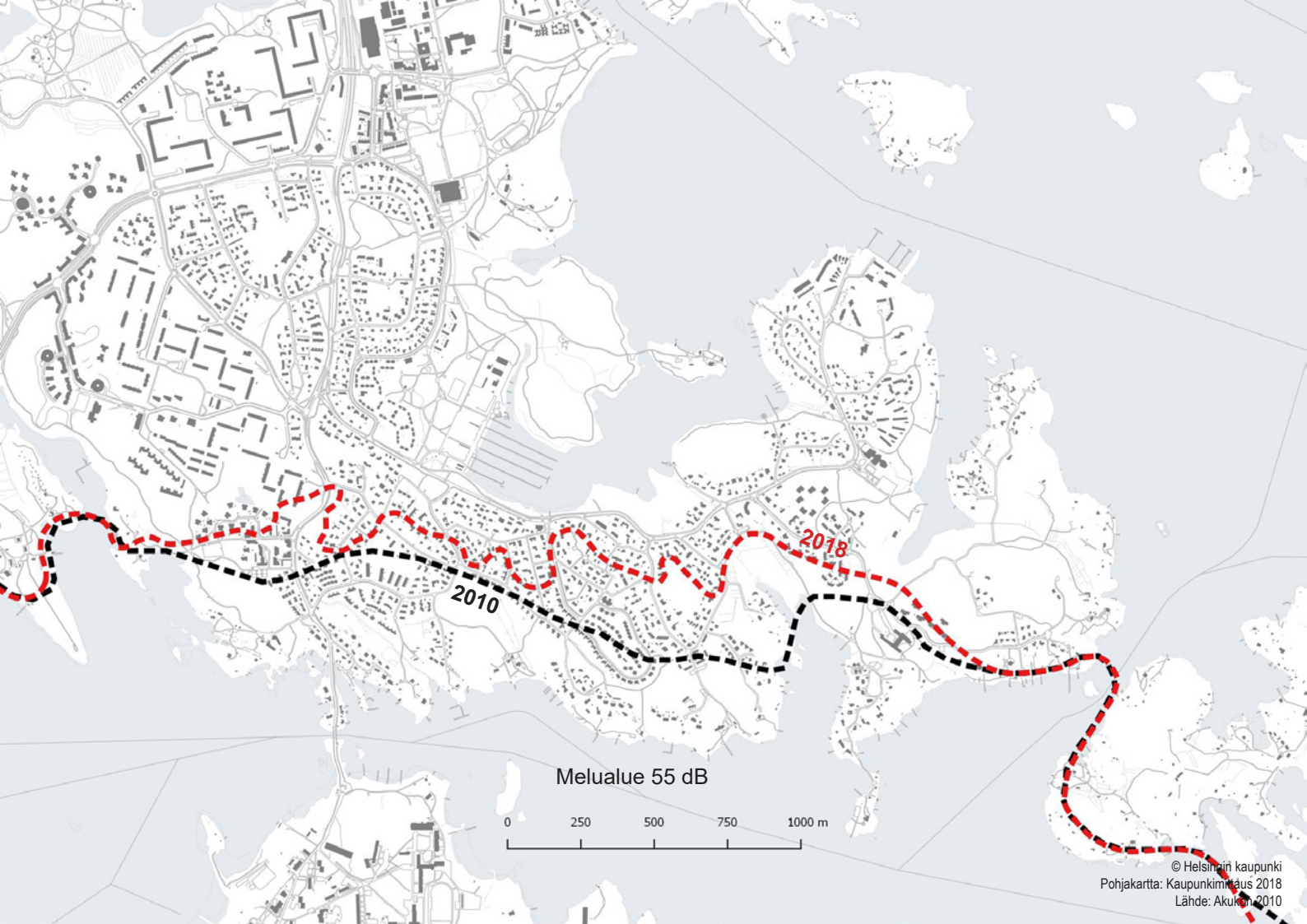
Kuvat: Autot asutuskunnittain. Lähde: SeutuCD 2017



Kuva: Liikennemäärät / keskimääräinen vuorokausiliikenne (syksy 2012)



Kuva: Suunnittelualueen joukkoliikenteen linjat ja pysäkit.



Kuva: Santahaminan ampumatoimintojen melualuearajaukset, mustalla v. 2010 mukainen ja punaisella v. 2018 mukainen selvitys.

12. MELU

Puolustusvoimien vuonna 2010 teettämän meluselvityksen mukaan Jollaksen eteläreuna on melkein kokonaisuudessaan Santahaminassa tapahtuvan puolustusvoimien ampumatoiminnoista johtuvaa melualueutta, joilla melutaso ylittää 55 dB (Aeq). Puolustusvoimat on päivittänyt meluselvitystään vuonna 2018 voimaan tulleen valtioneuvoston asetuksen (VNa 903/2017) mukaisesti, asetusta sovelletaan mm. alueidenkäytön suunnittelussa. Asetuksen mukaan alueidenkäyttöä suunniteltaessa ampuma- ja harjoitusalueiden raskaiden aseiden ampumatoiminnasta ja räjäytyksistä aiheutuva laskennallinen A-taajuuspainotettu ja impulssikorjattu vuosikeskiäänitaso ei saa ylittää melulle altistuvalla alueella pysyvän asutuksen alueella ja virkistysalueella ulkomelun ohjearvoa 55 dB. Vuoden 2018 melualue on Jollaksen alueella laajentunut vuoden 2010 melualueeseen verrattuna Hevossalmen alueella ja Jollaksen länsiosassa.



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 täydennysrakentamiselle rajoitteita.

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 kaupunginmuseumuseo.

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.

