

JOLLAKSENTIE 64

49. KAUPUNGINOSA LAAJASALO

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Asemakaavan selostus

Päivätty 2.3.2021
Diaarinumero HEL 2020-000365
Hankenumero 4387_6
Asemakaavakartta nro 12680

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
49. kaupunginosan (Laajasalo, Jollas)
lähivirkistysaluetta
(muodostuu uusi kortteli 49264)

Kaavan nimi:
Jollaksentie 64

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 18.2.2020
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 24.11.– 23.12.2020
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Itä-Jollaksessa, Laajasalossa.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus:

Leena Holmila, arkkitehti
Anu Kuutti, tiimipäällikkö
Juha-Pekka Konttinen, suunnitteluavustaja (kaavapiirtäminen)
Sakari Mentu (rakennussuojelu)

Liikenne- ja katusuunnittelu:

Otto Tarnanen, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:

Elise Lohman, maisema-arkkitehti, aluesuunnittelija
Heikki Takainen, suunnitteluinsinööri

Teknistaloudelliset asiat:

Tomi Varjus, diplomi-insinööri

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:

Tapio Laalo, tonttiasiamies

Rakennusvalvontapalvelut:

Aarno Alanko, yksikön päällikkö, Petteri Erling, tiimipäällikkö
Ympäristöpalvelut: Juha Korhonen, ympäristötarkastaja
Pelastuslaitos: Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: Juha Vuorinen, Kaupunginmuuseo

Muut viranomaistahot

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: alueinsinööri Sini Lehtinen
Puolustusvoimat: kiinteistöinsinööri Antti Erämö

Hakijataho

Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta

Hankesuunnittelu

Rouhiainen Móricz Arkkitehdit Oy, LOCI Maisema-arkkitehdit Oy

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	5
Asemakaavan kuvaus	6
Tavoitteet	6
Mitoitus	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne	8
Palvelut	8
Esteettömyys	8
Luonnonympäristö	9
Ekologinen kestävyys	10
Suojelukohteet	11
Yhdyskuntatekninen huolto	11
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	12
Ympäristöhäiriöt	12
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	12
Nimistö	13
Vaikutukset	13
Toteutus	16
Suunnittelun lähtökohdat	16
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	18

Liitteet

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Havainnekuva (tontinkäyttösuunnitelma)
- Ote Helsingin yleiskaavasta 2016
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Maanomistuskartta
- Vesihuoltokartta

4 Selvitykset

- Jollaksentie 64, ympäristöhistoriaselvitys (LOCI maisema-arkkitehdit Oy, 31.10.2020)

5 Viitesuunnitelma

- Jollaksentie 64, kortteliviitesuunnitelma (Rouhiainen Móricz Arkkitehdit Oy 30.10.2020)
- Jollaksentie 64, asemakaavan viitesuunnitelma, maisema- ja huleveisuunnitelma (LOCI maisema-arkkitehdit Oy, 30.10.2020)

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
 - Jollaksen suunnitteluperiaatteet (kaupunkiympäristölautakunta 11.6.2019)
 - Santahaminan ampuma- ja harjoitusalue, Raskaiden aseiden ympäristömeluselitys, päivitys 2018 (Akukon, 29.11.2018)
 - Jollaksen ja Hevossalmen itäosan aluesuunnitelma 2008-2017 (Helsingin kaupungin rakennusvirasto)
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee lähivirkistysaluetta, joka sijaitsee Jollaksentiellä, Laajasalon Itä-Jollaksessa. Kaavaratkaisu mahdollistaa kolmen uuden asuinkerrostalon rakentamisen Jollaksentien varrelle. Kaavaratkaisu on tehty, koska kaupungin tavoitteena on lisätä asuinrakentamista yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Tavoitteena on, että alueelle syntyy uusia asuinkerrostaloja. Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että uudisrakennukset sopivat ilmeeltään ja mittakaavaltaan Itä-Jollaksen kulttuurimaisemaan. Rakentaminen ei nouse olemassa olevien rakennusten räystäslinjaa tai puiden latvoja korkeammalle. Näkymä suurmaisemassa merelle säilyy metsäisenä.

Uutta asuntokerrosalaa on 4 600 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 115 henkeä. Asuntojen huoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina, eli asuntoina joissa on vähintään kolme asuinhuonetta ja keittiö tai keittotila.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että rakentamaton lähivirkistysalueen osa muuttuu rakennetuksi kortteli-alueeksi.

Kaava-alue on pääosin yksityisomistuksessa, Helsingin kaupunki omistaa vähäisen osan kaava-alueesta, joka kaavaehdotuksessa osoitetaan katualueeksi. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat alueen sijaintiin ja luonteeseen, rakentamisesta luopumiseen, maisemaan ja näkymiin, METSO-metsäalueisiin, lintuihin ja luonnon monimuotoisuuteen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat vesihuoltoverkkoon ja jätehuoltoon.

Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa alueelle kolme uutta asuinkerrostaloa. Rakennukset jatkavat Jollaksentien varren 2000-luvun alussa rakennettujen kerrostalojen mittakaavaa.

Hiilineutraali Helsinki 2035 toimenpideohjelman tavoitteiden mukaisesti tavoitteena on ilmastonmuutoksen hillintää ja sopeutumista edistävä kaavaratkaisu. Kaavaratkaisulla edellytetään energiatehokasta rakentamista ja uusiutuvan energian tuottamista tonteilla, hulevesien hallintaa tonteilla sekä viherkertoimen käyttöä. Asuinrakennusten julkisivuissa edellytetään joko tiilen tai puun käyttöä, lisäksi on sallittu aurinkoenergiaa keräävien materiaalien käyttö.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että se edistää asuntotuotantoa.

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja Helsingin yleiskaavan 2016 tavoitteiden mukainen.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 7 893 m².

Kaavaratkaisun myötä syntyvän uuden korttelin kerrosalaksi muodostuu 4 600 k-m². Korttelitehokkuus on noin $e=0,8$.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue on nykyisin rakentamatonta kallioista mäntymetsää. Maasto laskee etelään kohti Jollaksentietä. Kaava-alue rajautuu pohjois- ja itäpuolelta kallioiseen Tonttuvuoren virkistysalueeseen. Korttelin länsipuolella sijaitsee kuuden 2000-luvun alun modernin asuinkerrostalon ryhmä. Kaava-alueen eteläpuolella, entisen Tefken huvilapuutarhan paikalla, sijaitsee Porvariskuninkaan puistoalue, johon liittyy myös uimaranta-alue. Jollaksen itäosan pientaloalueella on eri-ikäisiä erillispientaloja ja vanhoja huviloita.

Asuinrakennusten korttelialue (AK)

Korttelialueella sijaitsee kolme kerrostaloa, joista pohjoisimmat ovat IV-kerroksisia ja Jollaksentien varressa oleva talo on osin V-kerroksinen. Korttelin yhteispiha jää rakennusten väliin. Tonttien pysäköinti on keskistetty pihakannen alle pysäköintilaitokseen, jonne on ajoyhteys tontin länsireunasta.

Uusi rakentaminen vastaa mittakaavaltaan Jollaksentien jo olemassa olevia kerrostaloja. Rakennusten vesikaton ylin korkeus-asema on kaavamääräyksellä rajoitettu naapurikorttelin asuinkerrostalojen kanssa samalle korkeudelle (+27.5...+28.0). Rakennukset on sijoitettu tontille siten, että naapurirakennuksista avautuu jatkossakin mahdollisimman pitkiä näkymiä.

Asuinrakennusten julkisivujen tulee olla paikalla muurattua tiiltä, muurauksen päälle tehtyä rappausta tai puuverhottuja, lisäksi on sallittu aurinkoenergiaa keräävien materiaalien käyttö. Maantasokerroksen julkisivun tulee poiketa muiden kerrosten julkisivusta esimerkiksi julkisivutiilen väritystä tai limitystä varioimalla. Tonteille ei saa rakentaa talousrakennuksia ja jätetilat tulee sijoittaa keskitetysti tonttien yhteisenä ratkaisuna pihakannenalaiseen pysäköintilaitokseen.

Maanvaraiset korttelipihat leikki- ja oleskelualueineen tulee suunnitella kokonaisuuksiksi ja istuttaa niiltä osin, jotka eivät ole kulku-keitä. Tonteille on istutettava maanvaraisia, paikalliseen maisemaan soveltuvia, puita ja pensaita. Tontteja ei saa aidata ja ne tulee liittää saumattomasti ympäröivään virkistysalueeseen. Hulevesien viivytys tulee järjestää korttelissa tonttien yhteisenä ratkaisuna.

Kaavaratkaisussa on käytössä Helsingin viherkerroin, joka ohjaa mm. ilmastonkestävämpiin tonttipihoihin. Viherkertoimen tavoitetaso ohjaa tontin kasvillisuuden ja vettä viivyttävien ratkaisujen suhdetta kokonaispinta-alaan. Asetettuun tavoitetasoon pääsemisen edellyttää konkreettisia ekologisia ja viihtyisyyttä lisääviä ratkaisuja tontilla.

Tonteilla tulee rakentaa energiatehokkaasti sekä hyödyntää tai tuottaa uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian tuotantolaitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina, eli asuntoina joissa on vähintään kolme asuinhuonetta ja keittiö tai keittotila.

Lähivirkistysalue (VL)

Kaava-alueen pohjoisosassa säilyy kalliometsää, joka on osa Tonttuvuoren kallioista virkistysaluetta.

Katualueet

Korttelin länsipuolelle on osoitettu jalankululle varattu katu (Kuninkaansormuksenpolku). Kulkuyhteys on merkitty samannimisenä voimassa olevaan asemakaavaan aluevarauksena lähivirkistysalueelle.

Liikenne

Lähtökohdat

Jalankulun pääreitti kaava-alueelle kulkee Jollaksentien yhdistettyä jalkakäytävää ja pyörätietä sekä osittain jalkakäytävää pitkin. Tämän lisäksi jalankulkua palvelevat Tonttuvatien virkistysalueen yleiset polut.

Jollaksentiellä ei ole tarvetta erillisille pyöräteille- tai kaistoille, vaan pyöräliikenne ohjataan käyttämään pääsääntöisesti ajorataa. Yhdistettyjä jalankulun ja pyöräilyn järjestelyjä pyritään välttämään.

Julkinen liikenne perustuu liityntäliikenteeseen linja-autoilla metroasemille. Jatkossa on mahdollista vaihtaa myös Kruunusilta pitkin keskustaan kulkevaan raitiovaunuun Yliskylässä.

Autoliikenteen järjestelyihin ei tule muutoksia. Asukas- ja vieraspysäköinti järjestetään tontin puolella. Jollaksentien liikennemäärä on nykyisin arviolta 500 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Erillistä liikennesuunnitelmaa ei laadita.

Palvelut

Lähtökohdat

Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee Porvariskuninkaan uimaranta ja hotelli. Läheinen Jollaksen kartano saunoineen toimii kokous- juhla- ja tapahtumapaikkana, lisäksi kartanoalueella toimii kesäaikaan pizzeria. Jollaksentien päässä sijaitsee kesäaikaan auki oleva Karjalaisten kesäkodin kahvila. Alle kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta sijaitsee päiväkotit ja alakoulu. Lähimmälle päivittäistavarakaupalle on matkaa noin 1,5 km.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta vaativaa maaston tasoerojen takia. Kaava-alueella maasto nousee Jollaksentieltä kohti Tonttuvatien noin +10 m korkeudelta noin +20 m korkoon. Kaavaratkaisussa on huomioitu esteettömyys, pihakannelle ja pysäköintilaitokseen johtaa kadulta esteetön reitti. Kaikille sisäänkäynnille on esteetön pääsy.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kaava-alueella ei ole Helsingin kaupungin luontotietojärjestelmän mukaan luonnonsuojelualueita, suojeltuja luontokohteita, uhanalaista lajistoa tai luonnonmuistomerkkejä. Koko kaava-alue on osa Jollaksen I-luokan arvokkaan metsäluonnon monimuotoisuuskohtetta (METSO), jonka arvo perustuu monimuotoisuuden kannalta merkittävään metsäiseen kallioon. Tonttuvuoren huippu kaava-alueen luoteispuolella on maisemallisesti merkittävä kallio-alue. (Helsingin luontotietojärjestelmä 11.9.2020).

Yleiskaavan Kaupunkiluonto-teemakartan osoittama metsäverkosto hahmottuu alueella Itäniityn kautta Itä-Jollaksen rantoja myötäilevänä. Tonttuvuoren ja Porvariskuninkaanpuiston välisen viheryhteyden merkitys on paikallinen.

Kaava-alue sijoittuu Tonttuvuoren lähivirkistysalueen (VL) eteläreunaan Porvariskuninkaanpuiston ja Jollaksentien pohjoispuolelle kallioiselle etelärinteelle tontin lounaisreunan ollen noin +10 ja pohjoisreunan noin +20 metrin korkeudessa. Tontin itäreuna on loivempi sijoittuen korkeuskäyrien +15 ja +20 välille. Luontaisesti vedet valuvat kalliolta etelään Jollaksentien hulevesiviemäriin, jonka kautta vesi ohjataan Jollaksenlahteen. Pienilmastoltaan alue on suotuisa.

Kaava-alue on luonnontilaisen kaltaista kalliometsää: avokalliota ja pääosin harvakseltaan kasvavaa, matalahkoa ja vaihtelevan ikäistä mäntyä. Alueen länsilaidalla kasvaa järeämpää puustoa, ja pienpuustona yleisesti pihlajaa, haapaa, mäntyä sekä pajua. Jollaksentietä reunustavassa avokalliassa erottuu paikoin jälkiä kallion louhinnasta.

Tonttuvuoren metsään on muodostunut polkuverkostoja ja kallio-alueiden kasvillisuus on paikoin kulunutta, mikä kertoo kohtalaisesta virkistyskäytöstä muuten luonnontilaisen oloisella alueella.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisulla turvataan lähivirkistysalue-merkinnällä (VL) ja merkintään liittyvillä määräyksillä kaava-alueen pohjoisimman osan säilyminen jatkossakin metsäisenä. Lisäksi kaavanmääräysten avulla sovitetaan tontin liittyminen ympäröivään kallioluontoon ja paikalliseen maisemaan istutettavan kasvillisuuden, sekä kadun suuntaan tilaa antavan massoittelun avulla.

Kaava-alueen itäpuolella kaavarajaus säilyttää luonnonympäristön ketjuttuneen luonteen ja ekologisen yhteyden Itä-Jollaksen si-

säosien ja rantaan kiertävän metsä- ja puustoisien verkoston yhteyden välillä. Tonteilla muodostuvia hulevesiä määrätään viivytettäväksi jatkossa tontilla ennen hulevesiviemäriin ohjaamista.

Tontin länsireunaan osoitetulla virkistysyhteysmerkinnällä hillitään herkän kallioluonnon kulumista entisestään jatkossa.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Kaava-alue on voimassa olevassa asemakaavassa lähivirkistysaluetta. Yleiskaavan mukaisesti kaava-alue muuttuu pääosin rakennetuksi korttelialueeksi. Kaikessa uudisrakentamisessa tulee Hiilineutraali Helsinki 2035-tavoitteen mukaisesti pyrkiä hiilineutraaleihin ratkaisuihin.

Kaavaratkaisu

Korttelin maankäyttö on tehokasta, rakennukset sijaitsevat tiiviisti pienellä alueella. Kaava-alueen pohjoisosa säilyy viheralueena, ja länsireunaan osoitetaan yleinen ulkoilureitti, joka parantaa virkistysympäristöjen jatkuvuutta ja ohjaa kulutusta. Ekologinen yhteys säilyy kaava-alueen itäpuolella.

Tonteilla rakennetaan energiatehokkaasti ja niillä tulee hyödyntää tai tuottaa uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian tuotantolaitteet suunnitellaan osana rakennusten arkkitehtuuria.

Kaavaratkaisu edellyttää asuinrakennusten julkisivuissa elinkaareltaan pitkäikäisen ja kiertotaloutta edistävän tiilen tai vaihtoehtoisesti hiilineutraalin puun käyttöä rakennusmateriaalina, lisäksi on sallittu aurinkoenergiaa keräävien materiaalien käyttö. Rakentamisen aikana muodostuvan murskeen hyödyntämistä etenkin piharakentamisessa tulisi tutkia jatkosuunnittelun yhteydessä.

Asuinkerrostalojen korttelialueella edellytetään käyttämään Helsingin viherkerrointa työkaluna riittävän vihertehokkuuden ja resilienssin saavuttamiseksi. Viherkerroimen tavoitearvona on Helsingin viherkerroimen asuintonteille asetettu taso (0,9). Edellytykset tavoitetason saavuttamiseen on varmistettu koelaskennalla lokakuussa 2020 käytössä olleella Helsingin viherkerroimen laskentatyökalulla.

Viherkerroin on suhdeluku tontin painotetun viherpinta-alan ja tontin kokonaispinta-alan välillä. Painotettu viherpinta-ala koostuu erilaisten viherkerroinelementtien (esim. nurmi, viherkatto, istutettava puu) painotetusta laskennallisesta summasta. Laskennassa käytettävät elementtien painotukset on määritelty ekologisuuden,

toiminnallisuuden, maisema-arvon ja kunnossapidon näkökulmasta. Laskennan tavoitteena on saavuttaa moniarvoisesti kestävä korttelirakenne. Määrätyn tavoitetason saavuttaminen edellyttää todennäköisesti sekä pihoihin että kattopintoihin kohdistuvia ratkaisuja.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Kaava-alue sijoittuu Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutusalueen ympäristöön. Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu ympäristö (RKY) sijoittuu kaava-alueen ulkopuolelle Itäniitynniemen, Saunalahden ja Välskärinkallion ympäristöön, mutta Jollaksen itäinen ja eteläinen osa on maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä, johon kaava-aluekin lukeutuu. Ranta-alueilla on useita voimassa olevissa asemakaavoissa suojeltuja alueita ja rakennuksia. Alueelta ei ole tehty arkeologisia löydöksiä.

Kaava-alueen eteläpuoleiseen Porvariskuninkaanpuistoon sijoittuu paikallisesti merkittävä Villa Tefken puutarha-alue, jota ei ole kunnostettu vuoden 1995 palon jäljiltä.

Kaavaratkaisu

Rakentaminen sijoittuu kaava-alueen eteläreunaan rinteelle ja päättyy Tonttuvuoren puurajaa matalampina, mikä säilyttää merelle hahmottuvan siluetin metsäisenä ja näin maakunnallisesti arvokkaan kesähuvilamaiseman kaukomaisemassa yhtenäisenä. Lisäksi asemakaavamääräykset velvoittavat sovittamaan tontin ympäristöönsä maisemallisesti paikallisella kasvillisuudella.

Rantavyöhyke, sekä sillä sijaitseva Porvariskuninkaanpuisto ympäristöineen säilyvät jatkossa yhtenäisenä kaava-alueen ulkopuolella, mikä jatkaa Jollaksentien uusimman 2000-luvun rakentamisen tapaa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Korttelin 49264 läpi kulkevat nykyinen vesijohto ja viemäri poistetaan käytöstä ja korvataan Villinginsalmentien ja Villinginsalmenpolun liittymään rakennettavalla jätevedenpumppaamolla sekä uudella viemäristöllä ja vesijohdolla. Putkistot rakennetaan ulottumaan Villinginsalmenpolku 10:n liitospisteeseen asti. Kortteli 49264 voidaan liittää Jollaksentien yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Maanpinnan korko vaihtelee tasolla +10,7...+19,8 m, maanpinnan viettäessä pohjoisesta lounais-eteläsuuntaisesti. Kaava-alue on pinnanmuodoiltaan epätasaista kalliomaata, joka on osittain ohuiden maakerroksien peittämää. Alue on normaalisti rakennettavaa, mutta kallioisen luonteen vuoksi rakentaminen edellyttää louhintatöitä.

Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei ole ollut maaperää pilaaavaa toimintaa.

Ympäristöhäiriöt

Jollaksen eteläosa lukeutuu suurelta osin Santahaminan ampumamelualueeseen. Puolustusvoimien teettämän selvityksen mukaan melualue ei ulotu kaava-alueelle, melualueen raja-alue kulkee kaava-alueen kohdalla likimain Jollaksentietä pitkin.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Pelastuslaitos suosittelee varatievaihtoehtoksi myös suunnitteluratkaisuja, jotka mahdollistavat omatoimisen pelastautumisen rakennuksista, jolloin pelastustiemitoitusta ei tarvitse huomioida nostolava-autolle. Tarvittaessa korttelialueelle sijoitettavat pelastustiet tulee toteuttaa voimassa olevan Helsingin kaupungin pelastuslaitoksen pelastustieohjeen mukaisesti.

Kantavuusvaatimuksiltaan ja / tai paloluokiltaan erilaiset, mahdollisesti yhteen liitettävät rakennukset tulee huomioida toiminnallisilla ja rakenteellisilla rajapinnoilla.

Sammutusreitit maanalaisiin tiloihin tulee järjestää katutasosta. Korttelialueen palovesijärjestelyt tulee järjestää tarvittaessa maanpäällisinä paloposteina, rakennuspaloposteina tai palovesiasemina.

Rakennusten paloturvallisuutta ja pelastushenkilöstön toimintaedellytyksiä koskevat ratkaisut tulee varmistaa jatkosuunnittelussa tarvittavin erillisneuvotteluin pelastusviranomaisen kanssa.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun viitesuunnitelmassa on pelastautuminen esitetty järjestettävän omatoimisesti parvekeluukkuihin perustuen. Kaavaratkaisu mahdollistaa kuitenkin myös pelastusreitien ja nostopaik-

kojen järjestämisen sammutuskalustolle pihakannelle. Pihakanenlaiseen pysäköintilaitokseen ja kellaritiloihin on kulkuyhteys katutasosta. Muuntamotila voidaan sijoittaa katutasoon pysäköintilaitoksen yhteyteen. Pelastautumisratkaisusta tulee neuvotella tarkemmin pelastusviranomaisen kanssa rakennuslupavaiheessa

Nimistö

Kaavaratkaisussa syntyy uusi jalankululle tarkoitettu katualue kaava-alueen länsiosaan. Voimassa olevan asemakaavan lähivirkistysalueella sijaitsee samassa kohtaa likimääräinen yleinen jalankulkuyhteys, joka on nimetty *Kuninkaanpolku – Konungens rings stig*. Kaavaratkaisussa uudelle katuyhteydelle on annettu sama nimi.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

- Ympäristöhistoriaselvitys, LOCI maisema-arkkitehdit Oy, 31.10.2020

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia (10/2020, alv 0) seuraavasti:

Kadut ja yleiset alueet	0,1 milj. euroa
<u>Johtosiirrot</u>	<u>0,3 milj. euroa</u>
YHT	0,4 milj. euroa

Kadut ja yleiset alueet pitää sisällään Kuninkaansormuksenpolun rakentamiskustannukset.

Johtosiirrot kertyvät Villinginsalmentien ja Villinginsalmenpolun vesihuollon ja jätevedenpumppaamon rakentamisesta.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset luontoon, maisemaan ja virkistykseen

Uusi rakentaminen vähentää yleisesti Tonttuvuoren viherpinta-alaa ja kaventaa näin myös Tonttuvuoren ja rannan välistä metsäistä yhteyttä. Viheryhteys Tonttuvuoren ja rannan välillä tulee kuitenkin säilymään kaava-alueen itäpuolella kaventuneena. Kaava-alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus tukee osaltaan yhteyttä. Vaikka menetettävä viherpinta-ala on METSO-ohjelman mukaista I-arvoluokan metsää, voidaan laajalla alueella

vaikutuksia pitää kohtuullisina. Kaavaratkaisuilla ei ole suoraa vaikutusta rantoja myötäilevään, Villingin ja Laajasalon yhdistävään, laajempaan metsä- ja puustoiseen verkostoon.

Tontin länsireunaan osoitetulla virkistysyhteysmerkintä ohjaa herkin kallioluonnon kasvavaa kulutusta jatkossa. Uusi reitti voi mahdollisesti ohjata Tonttuvuorella liikkumista jatkossa laajemminkin kalliometsää säästävämpään suuntaan.

Maisemallisesti rakentaminen jatkaa aiempaa Tonttuvuorta ja Karoliininvuorta myötäilevää linjaa, mutta kaavan toteuttaminen voimistaa paikallisesti Jollaksentien 2000-lukuisen katumaiseman roolia alueella. Rinteelle välittömästi Jollaksentien yhteyteen sijoituvana ja suhteellisen matalana rakentaminen ei muuta kuitenkaan juurikaan merelle erottuvaa metsäistä siluettia. Kalliota on jo louhittu Jollaksentien rakentamisen yhteydessä, minkä vuoksi kaava-alueen kallio ei kadun reunassa ole enää luonnontilainen. Pihaan liittyvillä tarkemmilla määräyksillä lievennetään rakentamisen vaikutuksia maisemaan ja luontoon.

Virkistysreitit osoittaminen tontin länsireunaan parantaa jatkossa kulutuksen ohjautumista ja hillitsee näin kasvavan asukasmäärän aiheuttamia vaikutuksia luontoympäristöön.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Liikennejärjestelyihin ei ole tarpeen tehdä merkittäviä muutoksia. Uuteen kortteliin järjestetään yksi tonttiliittymä palvelemaan huoltoliikennettä ja pysäköintihalliin ajoa sekä yksi tonttiliittymä palvelemaan satunnaista muuttoliikennettä. Jollaksentien nykyinen leveys ja kaistamäärä kestävät uuden rakentamisen synnyttämän ajoneuvoliikenteen määrän. Kuninkaansormuksenpolku muutetaan yleiseksi jalankulkuyhteydeksi.

Kaava luo edellytykset yhdyskuntateknisen huollon palveluiden järjestämiselle kaava-alueella ja palveluiden säilymiselle korttelin ympäristössä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavaratkaisulla on kaupunkikuvaan vähäisiä paikallisia vaikutuksia. Jollaksentien varsi muuttuu nykyisestä hieman rakennetummaksi, mutta rakentaminen sijoittuu pienelle alueelle jatkaen 2000-luvun alkupuolen rakentamistapaa, joten muutoksen ei arvioida olevan kovin merkittävä. Uusi rakentaminen jää ympäristön puurajan alapuolelle, joten rakentamisella ei ole vaikutusta mereliseen siluettiin tai kaupunkikuvaan.

Korttelin suunnittelussa on huomioitu sen luonteva liittyminen eteläpuolella sijaitsevaan Tefken huvilapuutarhaan muun muassa pihatoimintojen sijoittelun ja istutusratkaisujen osalta. Arvokas rantavyöhyke ja eteläpuoleisen Porvariskuninkaanpuiston ympäristö säilyy jatkossa yhtenäisenä maisemallisesti ja virkistyskäytön kannalta. Pihaille istutettavan lajiston tulee olla paikalliseen maisemaan sopivia. Kaavaratkaisulla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia kulttuuriympäristöön.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaikessa uudisrakentamisessa tulee Hiilineutraali Helsinki 2035-tavoitteen mukaisesti pyrkiä hiilineutraaleihin ratkaisuihin. Keskeisenä keinona uudisrakentamisessa on uusien rakennusten korkea energiatehokkuus sekä rakentamiseen integroitujen uusiutuvan energian ratkaisujen toteuttaminen. Kaavaratkaisu edellyttää tonteilla hyödynnettävään tai tuotettavaan uusiutuvaa energiaa. Rakennusten parvekejulkisivut avautuvat etelään, mikä luo parvekkeista lämpöteknisen välivyöhykkeen ja julkisivu on hyvin hyödynnettävissä esimerkiksi aurinkoenergian osalta.

Asemakaava edellyttää tiilen tai puunkäyttöä julkisivujen rakennusmateriaalina. Lisäksi on sallittu aurinkoenergiaa keräävien materiaalien käyttö. Tiili on hyvin pitkäikäinen rakennusmateriaali, jonka käyttö myös edistää kiertotaloutta. Tiili voidaan loppuhyödyntää sellaisenaan tai murskeena esimerkiksi maanparannuksessa, jos rakennus tai julkisivu joudutaan purkamaan. Eikantavat, sääsuojatut ulkoseinät on mahdollista toteuttaa myös puurunkoisena. Puu on hiilineutraali rakennusmateriaali, jonka käyttö rakennuksissa edistää hiilineutraaliustavoitteita.

Kaavamääräyksillä edellytetään suosimaan tonteilla hulevesiä pidettäviä rakenteita sekä viivyttämään hulevedet tontilla, mikä ehkäisee kaupunkitulvien syntymistä. Alueen jatkosuunnittelussa edellytetään tonteilla noudattamaan Helsingin viherkerroinmenetelmässä asetettua tavoitetasoa. Olemassa olevaa hyväkuntoista puustoa tulisi säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Lisäksi mahdolliset viherkatot muun muassa viilentävät rakennusta ja ympäristöä helteillä.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavaratkaisun myötä Tonttuvuoren lähivirkistysalue pienenee vähäisessä määrin ja lähiympäristön naapurikortteleista avautuvat näkymät muuttuvat nykytilanteesta. Lähivirkistysalueen pieneneemisellä ei ole merkittäviä vaikutuksia virkistykseen alueella. Kaavaratkaisussa on huomioitu naapurikorttelit siten, että uusi rakentaminen vastaa mittakaavaltaan Jollaksentien jo olemassa olevia kerrostaloja. Rakennusten vesikaton ylin korkeusasema on kaavamääräyksellä rajoitettu naapurikorttelin asuinkerrostalojen

kanssa samalle korkeudelle (+27.5...+28.0). Rakennukset on sijoitettu siten, että naapurirakennuksista avautuu jatkossakin mahdollisimman pitkiä näkymiä.

Korttelin länsipuolelle olemassa olevan asuinkerrostalokorttelin ja kaavamuutoksen korttelin väliin on osoitettu jalankululle varattu katuyhteys. Kulkuyhteys on osoitettu jo voimassa olevassa asemakaavassa lähivirkistysalueen ulkoilureittinä, mutta sitä ei ole rakennettu. Kaavaratkaisu muuttaa yhteyden katualueeksi, joka on edelleen varattu vain jalankululle.

Kaavaratkaisuun sisältyy muun muassa rakentamistapaa ja vihertehokkuutta koskevia määräyksiä, joilla pyritään siihen, että korttelista uudisrakennuksineen muodostuu laadukas kokonaisuus.

Jollaksen eteläosa lukeutuu suurelta osin Santahaminan ampumatoiminnan melualueeseen. Puolustusvoimien teettämän selvityksen mukaan melualue ei ulotu kaava-alueelle, melualueen raja-kaus kulkee kaava-alueen kohdalla likimain Jollaksentietä pitkin

Asuntotarjonta ja asukasmäärä alueella lisääntyy. Perheasuntomääräyksellä varmistetaan monipuolinen ja tarkoituksenmukainen asuntojakauma kortteliin. Korttelin hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sovitaan maankäyttösopimuksella.

Toteutus

Toteutuksen aikataulu riippuu tontinomistajasta. Alustavan suunnitelman mukaan maanomistajan tavoitteena on löytää hankkeelle toteuttaja mahdollisimman pian asemakaavan voimaantulon jälkeen.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa "Asemakaavan kuvaus".

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on asuntovaltaista aluetta A3 (e=0,4-1,2). Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on esikaupungin pintakallioaluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 11810 (tullut voimaan 2004). Kaavan mukaan alue on lähivirkistysaluetta. Kaava-alueen länsireunassa on varattu likimääräinen alueen osa yleiselle jalkululle.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Jollaksen suunnitteluperiaatteet 11.6.2019. Suunnitteluperiaatteissa alueelle esitettiin asuntorakentamiselle tutkittavaa korttelia.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittaushuone on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Kaava-alue on pääosin yksityisomistuksessa, kaupunki omistaa vähäisen osan kaava-alueesta.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2020 maanomistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- Puolustusvoimat
- Helsingin vanhusneuvosto
- Helsingin vammaisneuvosto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Helsingin uutisissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 2.3.– 20.4.2020 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1 (17.3.2020 asti)
- Laajasalon kirjastossa, Yliskylän puistokatu 4 (17.3.2020 asti)
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat vesihuoltoverkostoon ja kulttuuriympäristöön. Puolustusvoimat ilmoitti, ettei sillä ole lisättävää lausuntoihin, jotka se on antanut aiemmin laadituista Jollaksen suunnitteluperiaatteista.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että

- kaava-alueen läpi kulkevat vesijohto- ja jätevesiviemärit siirretään ja korvataan uudella jätevedenpumppaamalla sekä uudella viemäristöllä ja vesijohdolla.
- rakentamisen maisemallisia vaikutuksia on tarkasteltu sekä on laadittu ympäristöhistoriaselvitys.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat

- täydennysrakentamisen tehokkuuteen, rakentamisen tapaan ja korkeuteen.
- liikenteeseen, pysäköintiin ja ulkoilupolkuihin.
- tietoverkkoihin.
- aiempiin suunnitelmiin ja maanomistajien yhdenvertaiseen kohteluun.
- luonto- ja kulttuuriympäristöarvoihin.
- hulevesiin.
- Santahaminan melualueeseen ja ympäristöhäiriöihin.
- päiväkotij- ja kouluasioihin.
- kaavaprosessiin ja esitystapaan.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että

- rakennukset vastaavat korkeudeltaan naapuruston kerrostalorakentamista.
- viitesuunnitelma-aineistoon on lisätty näkymäkuvia eri suunnista sekä leikkauspiirroksia rakentamisen suhteesta ympäristöön.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 28 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivän päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Museovirasto
 - Puolustusvoimat
 - Helsingin vanhusneuvosto
-

- Helsingin vammaisneuvosto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 24.11.– 23.12.2020

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat:

- alueen sijaintiin ja luonteeseen sekä lisärakentamiseen
- maisemaan ja näkymiin
- METSO-metsäalueisiin, lintuihin ja luonnon monimuotoisuuteen

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat vesihuoltoverkoston ja jätehuoltoon. Kaupunginmuseo, Puolustusvoimat ja Helen Sähköverkko Oy ilmoittivat lausunnoissaan, ettei niillä ole huomautettavaa asemakaavamuutosehdotukseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Sähköverkko Oy
- Kaupunginmuseo
- Puolustusvoimat

Lisäksi seuraava taho ilmoitti, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
-

- kaavaselistuksen liitteenä olevaa vesihuoltokarttaa on päivitetty HSY:n lausunnon johdosta
- kaavaselistuksen liitteistä on poistettu ylimääräinen yleiskaava 2016 kartta
- kaavakartan nimiö on päivitetty
- kirjoitusvirheitä on korjattu kaavakartasta ja kaavaselistuksesta.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 2.3.2021 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12680 hyväksymistä.

Helsingissä x.x.2021

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	20.10.2020
Kaavan nimi	Jollaksentie 64	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	0912680
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7893	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,1375	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]0,7893

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7893	100,0	4600	0,58	0,0000	4600
A yhteensä	0,5850	74,1	4600	0,79	0,5850	4600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1627	20,6			-0,6266	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0416	5,3			0,0416	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1497	19,0	1497	0,1497	1497

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

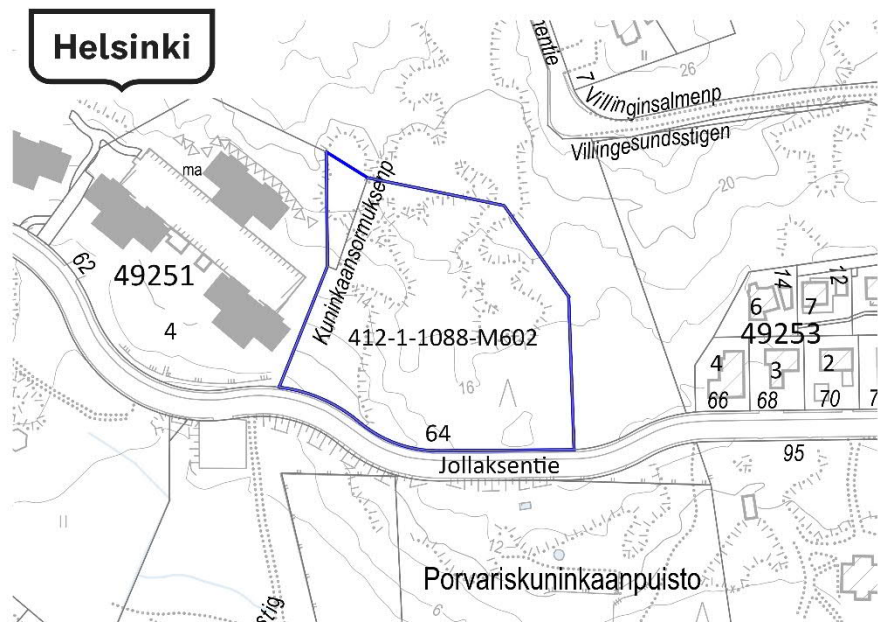
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7893	100,0	4600	0,58	0,0000	4600
A yhteensä	0,5850	74,1	4600	0,79	0,5850	4600
AK	0,5850	100,0	4600	0,79	0,5850	4600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1627	20,6			-0,6266	
VL	0,1627	100,0			-0,6266	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0416	5,3			0,0416	
Kev.liik.kadut	0,0416	100,0			0,0416	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1497	19,0	1497	0,1497	1497
ma	0,1497	100,0	1497	0,1497	1497

JOLLAKSENTIE 64 ASEMAKAAVAN MUUTOS**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemmin 18.2.2020 päivätyn suunnitelman. Suunnittelun aikataulu- ja vuorovaikutusosuutta on päivitetty. Suunniteltu asukastilaisuus (12.3.2020 Stoassa) peruttiin ja mielipiteen jättöaikaa pidennettiin kuukaudella koronavirusepidemian vuoksi.

Jollaksentien varteen suunnitellaan kolmea uutta viisikerroksista kerrostaloa. Rakentaminen jatkaa alueen länsipuolella olevien 2000-luvulla rakennettujen kerrostalojen rintamaa.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos koskee Suomen Osuuskauppojen Keskuskunnan (SOK) omistamaa määrää alaa Jollaksentien pohjoispuolella. SOK:n omistuksessa on myös Jollaksentien eteläpuolella oleva entinen Jollas Instituutti, jossa nykyisin toimii Hotelli 89. Tavoitteena on mahdollistaa alueelle uusia asuinkerrostaloja. Talot jatkavat Jollaksentien varressa olevien 2000-luvun alussa rakennettujen kerrostalojen mittakaavaa, uutta kerrosalaa syntyy noin 4 500–5000 k-m² ja asukasmäärä lisäys alueelle on noin 100 henkeä.

Jollaksen suunnitteluperiaatteet on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 11.6.2019. Periaatteissa alueelle esitettiin asuntorakentamiseen tutkittavaa korttelia. Jollaksen eteläosan täydennysrakentamisen asuinkäyttöön estää suurelta osin Santahaminasta kantautuva ampu-mamelu. Melualue ei Puolustusvoimien teettämän selvityksen mukaan ulotu kaava-alueelle. Kaavoitettava alue on etelään laskevaa kallioista rinnettä. Olemassa olevien talojen ja uuden rakentamisen väliin jää Kuninkaansormuksenpolku niminen jalankulkuraitti. Raitti on osoitettu jo voimassa olevassa asemakaavassa, mutta sitä ei ole vielä rakennettu.

Kaavan tavoitteet perustuvat Jollaksen suunnitteluperiaatteisiin (kaupunkiympäristölautakunta 11.6.2019) ja Helsingin yleiskaavaan (2016).

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan pohjaksi tehty viitesuunnitelma ovat esillä 2.–20.3.2020 seuraavissa paikoissa:

- Laajasalon kirjastossa, osoitteessa Yliskylän puistokatu 4 (17.3. saakka)
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (käyntiosoite Sörnäistenkatu 1, ala-aula, avoinna ma-to klo 9-16, pe 10-15), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. 18.3.2020 alkaen asiakkaita palvelee ensisijaisesti verkossa ja puhelimesta (<https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot/yhteystiedot>, 09 310 22111). Asiakkaiden toivotaan saapuvan palvelupisteelle vain, jos he eivät voi asioida verkon tai puhelimen kautta. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään viimeistään 20.4.2020. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, avoinna arkisin ma-pe klo 8.15 – 16) 18.3.2020 alkaen kirjaamo palvelee toistaiseksi vain puhelimitse 09 310 13700, tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi. Asiakkaat, joilla on postia kirjaamolle, voivat tulla aulaan ja jättää postinsa aulaan sijaitsevaan postilaatikkoon. Pääovista pääsee sisään soittamalla summeria.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Laajasalo-Degerö seura
 - Laajasalon pienkiinteistöyhdistys ry
 - Helsingin Yrittäjät
 - Helsingin luonnonsuojeluyhdistys
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Museovirasto
 - Puolustusvoimat
 - Helsingin vanhusneuvosto
 - Helsingin vammaisneuvosto
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, luontoon, virkistykseen, maisemaan, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

Suunnittelun taustatietoa

Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta (SOK) omistaa pääosan alueesta. Uusi rakentaminen sijoittuu SOK:n alueelle, lisäksi pienelle osalle kaupungin omistamaan virkistysalueet osoitetaan ulkoilupolku. Kaavoitus on tullut vireille SOK:n hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (2004) alue on merkitty lähivirkistysalueeksi.

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A3, jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata.

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön läheisyyteen. Jollaksen Tonttuvuoren ympäristön poh-

jois- ja itärannat kuuluvat viereen Museoviraston RKY-luetteloon Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutus. Suunnittelualue on myös maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä.

Suunnittelualueetta koskevia suunnitelmia:

- Jollaksen suunnitteluperiaatteet, (kaupunkiympäristölautakunta 11.6.2019)

Alue on nykyisin rakentamatonta kallioista mäntymetsää. Maasto laskee etelän suuntaa kohti Jollaksentietä. Suunnittelualue rajautuu pohjois- ja itäpuolelta kallioiseen Tonttuvuoren virkistysalueeseen. Länsipuolella on kuuden 2000-luvun alun modernin asuinkerrostalon ryhmä. Suunnittelualueen eteläpuolella, entisen huvilapuutarhan paikalla, on Porvariskunnin puistoalue, johon liittyy myös uimaranta-alue. Jollaksen itäosa on eri-ikäisistä erillispientaloista ja huviloista rakentunutta pientaloaluetta.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Leena Holmila, arkkitehti, p. (09) 310 21333, leena.holmila@hel.fi
Anu Kuutti, tiimipäällikkö, p. (09) 310 37154, anu.kuutti@hel.fi

Liikenne

Otto Tarnanen, insinööri, p. (09) 310 25765, otto.tarnanen@hel.fi

Teknistoloudelliset asiat

Jouni Kilpinen, insinööri, p. (09) 310 37251, jouni.kilpinen@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Anu Kiiskinen, maisema-arkkitehti p. (09) 310 38419,
anu.kiiskinen@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelmavahti) sekä sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp).

Helsingissä 20.3.2020

Anu Kuutti

tiimipäällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2020 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja valmisteluaineistoa on nähtävillä 2.3.–20.3.2020
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin Uutiset lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään lautakunnalle arviolta keväällä 2021
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



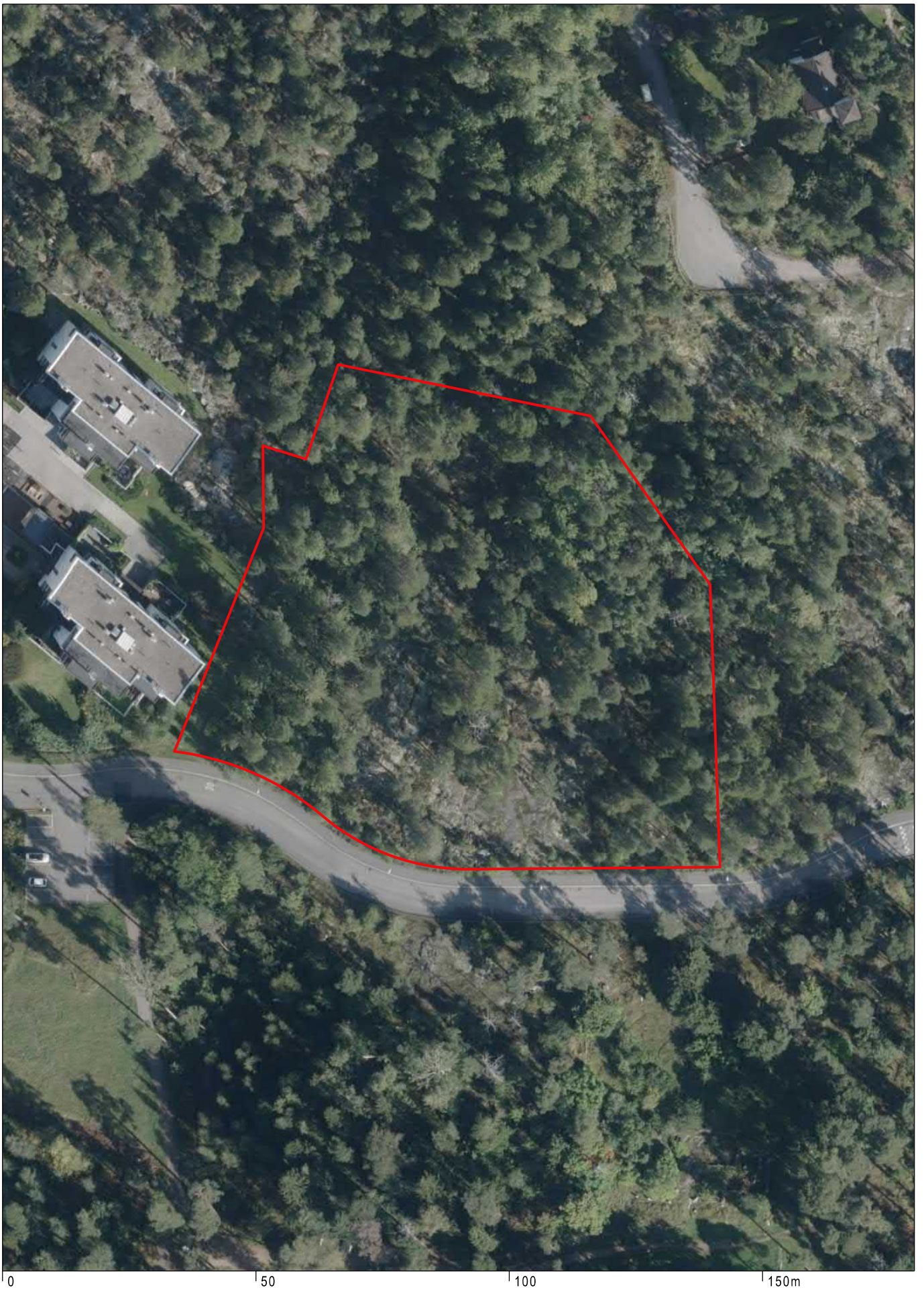
Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
 - kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
 - tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
 - hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.
 - kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.
-



Sijaintikartta
 Laajasalo, Jollas
 Jollaksentie 64

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus / Itäinen yksikkö
 Herttoniemi ja itäiset saaret -tiimi



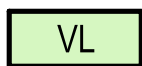
Ilmakuva
Laajasalo, Jollas
Jollaksentie 64

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus / Itäinen yksikkö
Herttoniemi ja itäiset saaret -tiimi

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



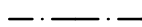
Lähivirkistysalue.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



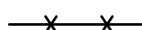
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

49264

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

KUNIN

Kadun nimi.

4600

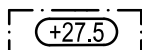
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

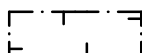
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+14.0

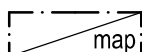
Maanpinnan tai kansirakenteen likimääräinen korkeusasema.



Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.



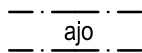
Rakennusala.



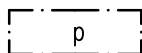
Maanalainen pysäköintitila.



Jalankululle varattu katu.



Ajoyhteys.



Pysäköintipaikka.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Talosauna ja siihen liittyvä ulkotila sekä asukkaiden vapaa-ajantila tulee rakentaa ylimpään kerrokseen.

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa asuntaina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Jollaksentien varrella maantasokerroksen julkisivuissa on oltava suuria ikkunoita.

Maantasokerroksen julkisivun tulee poiketa muiden kerrosten julkisivusta, värin, materiaalin tai pintakäsittelyn osalta.

Maantasokerroksessa tulee jokaiseen asuntoon liittyä oleskelupiha tai terassi.

Maantasoon ei saa muodostua parvekerakenteiden rajaamia käyttämättömiä tiloja.

Rakennuksen julkisivujen on oltava paikalla muurattua tiiltä, muurauksen päälle tehtyä rappausta tai puuverhottuja. Myös aurinkoenergiaa keräävien materiaalien käyttö julkisivuissa on sallittu.

Rakennuksen julkisivujen on oltava vaaleita.

Pysäköintitilan julkisivu tulee käsitellä yhteneväisesti rakennuksen muun julkisivun kanssa.

Rakennuksissa on oltava tasakatto.

Teknisten laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Tontille ei saa rakentaa talousrakennuksia.

Jätetila tulee sijoittaa maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Tonttien 2 ja 3 jätetilat saa sijoittaa tontille 1.

PIHAT JA ULKOALUEET

Tonttia ei saa aidata. Liittyminen virkistysalueeseen tai toiseen tonttiin tulee toteuttaa saumattomasti.

Tonteille saa rakentaa yhteisen leikkipaikan niin, että se sijaitsee jollakin tonteista.

Korttelin piha-alueet tulee rakentaa yhteiskäyttöisiksi ja yhtenäisen suunnitelman mukaisesti. Piha-alueet on jäsennettävä pintamateriaalien, istutuksien, kalustuksen ja valaistuksen avulla viihtyisiksi leikki- ja oleskelutiloiksi ympäröivään rannikkomaisemaan sovittaen.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilyttää ja suojata työmaa-aikana.

Tontille tulee istuttaa maanvaraisia, paikalliseen maisemaan soveltuvia puita, pensaita ja muuta lajistoa.

Pihakannelle ei saa sijoittaa autopaikkoja eikä jätehuoltoa.

Pihakansi tulee rakentaa ja istuttaa leikki- ja oleskelualueeksi ja muuhun / viereiseen piha-alueeseen liittyväksi.

Pihakanteen rakennettavat savunpoistoluukut tulee suunnitella osana piharakenteita ja rakennuksen arkkitehtuuria.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Tonttialueella louhinnan ja täyttöjen määrä tulee olla tarkoin perusteltua ja huomioida maastonmuodot. Kallioleikkauksia ei saa jättää näkyviin, vaan ne tulee peittää maaluisikin ja sovittaa maastoon.

RAKENNETTAVUUS

Map-merkityissä tiloissa ei tarvitse rakentaa tonttien rajaseiniä. Jos rajaseiniä ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunnitella käsitellä alueita yhtenä kokonaisuutena riittävän paloteknisen turvallisuustason saavuttamiseksi.

Varatieportaan saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

ILMASTONMUUTOS HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Tonteilla tulee hyödyntää / tuottaa uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian tuottamiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Asuinkerrostalojen energiatehokkuuden tulee olla 10% tiukempi kuin voimassa olevissa asetuksissa oleva vähimmäistaso.

Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ja johtaa erilliseen hulevesirakenteeseen tai maanvaraiselle pihan osalle. Läpäisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa siten, että viivytysohjauksien, altaiden tai säiliöiden mitoituslavan tulee olla 1 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemättömältä pintaneliömetriä kohden, ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Hulevesien viivytysohjaus tulee järjestää samassa korttelissa sijaitsevien tonttien yhteisinä ratkaisuin.

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

AK-korttelialueella autopaikkojen määrät ovat:

-Asuinkerrostalot: vähintään 1 ap / 100 k-m²

-Vieras pysäköinnin osalta vähintään 1 ap / 1000 k-m²

Liikkumisesteisille tulee varata 1 ap / 30 tavallista pysäköinti-paikkaa kohden. Liikkumisesteisten pysäköintipaikat eivät lisää pysäköinti paikkojen kokonaismäärää.

AK-korttelialueella polkupyöräpaikkojen määrät ovat:

-Asuinkerrostalot: vähintään 1 pp / 30 k-m², joista 75 % on sijoitettava rakennuksiin piha- tai katutasoon.

-Vieras pysäköinnin osalta vähintään 1 pp / 1000 k-m², jotka sijoitetaan asuinrakennusten sisäänkäyntien yhteyteen.

Asukkaiden ja vieraspysäköinnin paikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

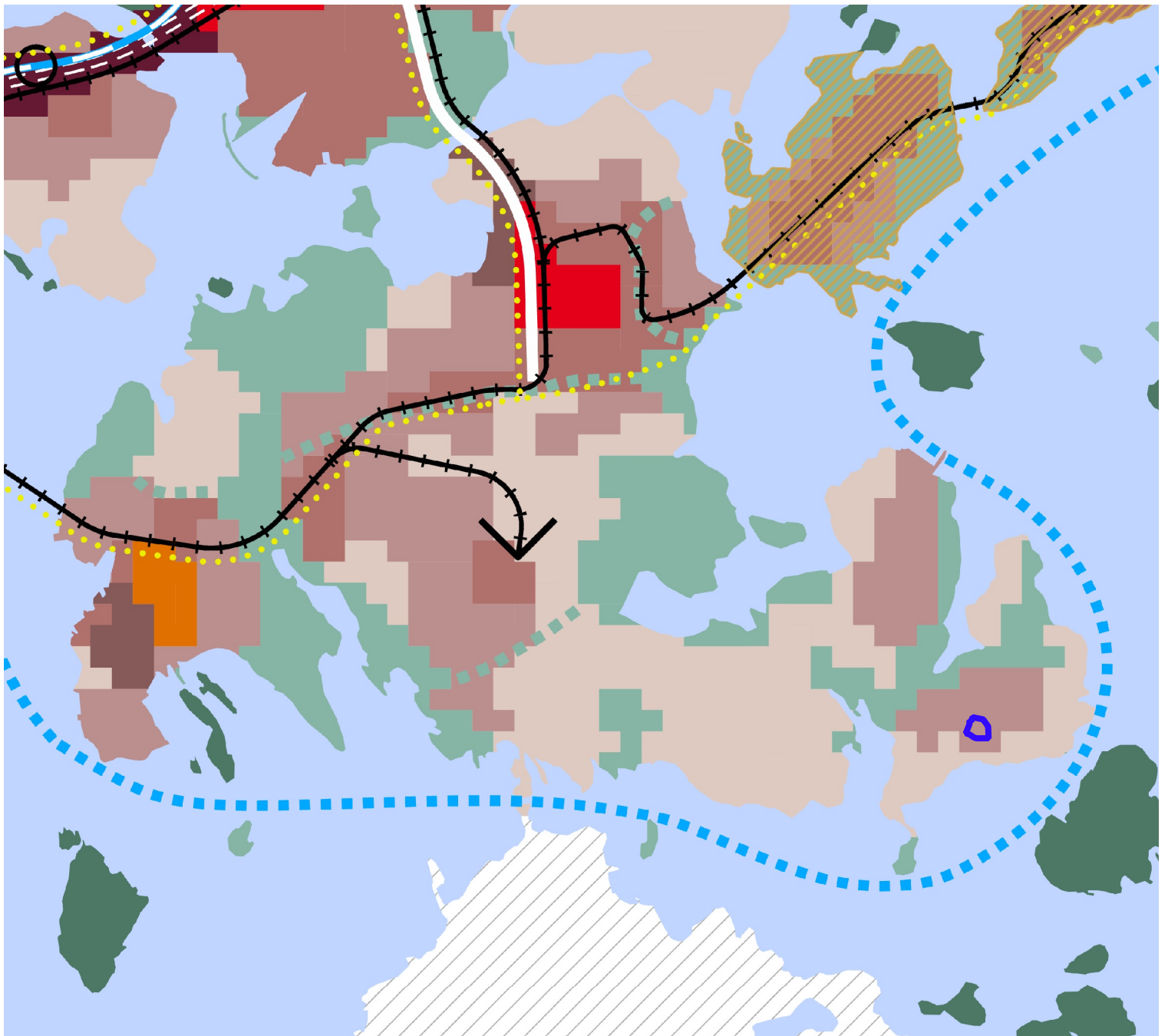
Pysäköintiä koskevat muut määräykset:

Korttelin autopaikat tulee rakentaa keskitetysti yhteiskäyttöiseen pysäköintilaitokseen.

Jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.





- Liike- ja palvelukeskusta C1
- Kantakaupunki C2
- Lähikeskusta C3
- Asuntovaltainen alue A1
- Asuntovaltainen alue A2
- Asuntovaltainen alue A3
- Asuntovaltainen alue A4
- Suomenlinnan aluekokonaisuus
- Toimitila-alue
- Yhdyskuntateknisen huollon alue

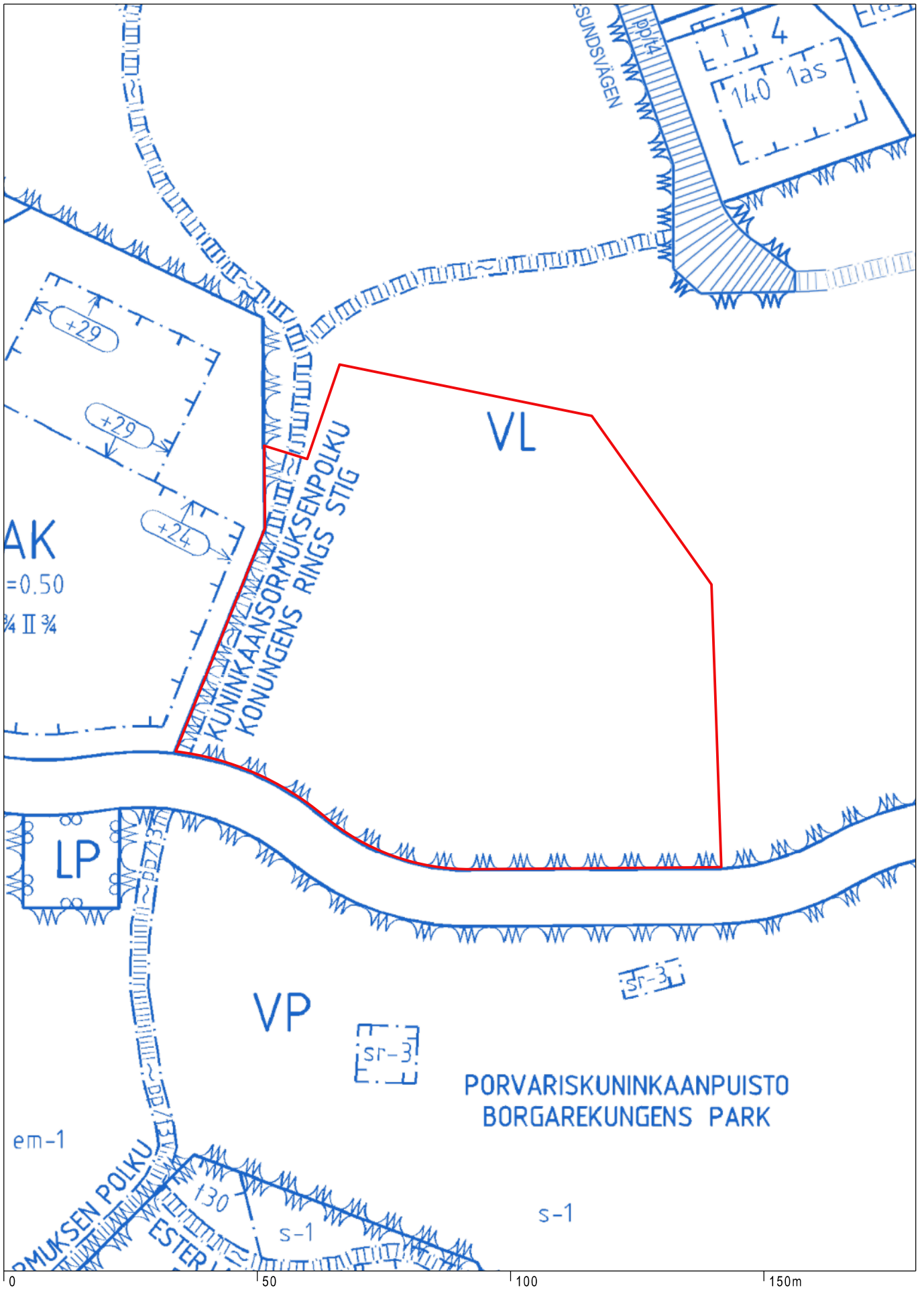
- Satama
- Puolustusvoimien alue
- Virkistys- ja viheralue
- Merellisen virkistykseen ja matkailun alue
- Viheryhteys
- Rantaraitti
- Vesialue
- Rautatie asemineen
- Metro asemineen
- Raideliikenteen runkoyhteys

- Pikaraitiotie
- Raideliikenteen yhteystarve
- Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymineen
- Kaupunkibulevardi
- Pääkatu
- Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus
- Baanaverkko
- Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen
- Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom.

— 4387_6 Jollaksentie 64

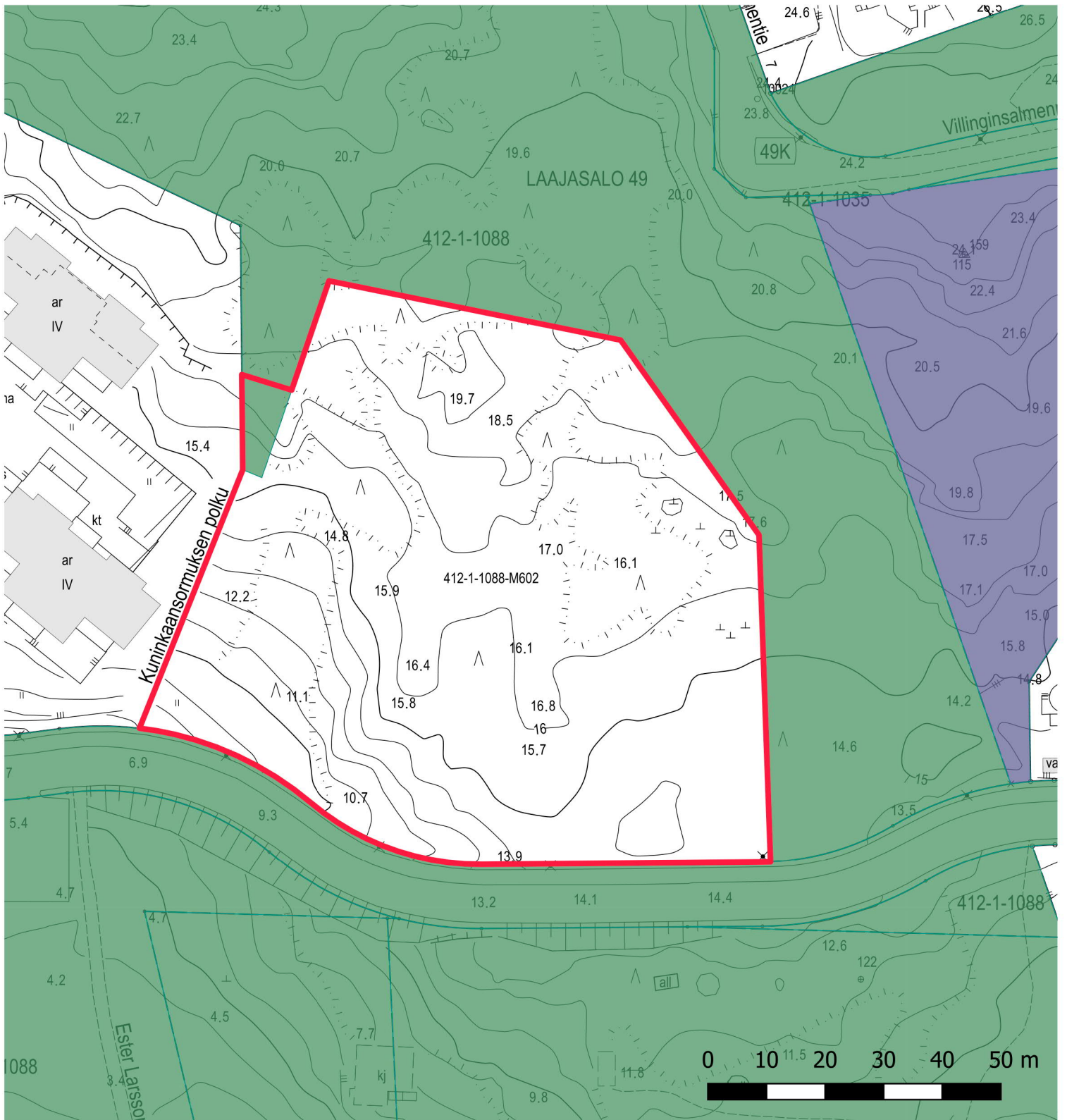
Ote Helsingin yleiskaavasta 2016

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen yksikkö
Herttoniemi ja itäiset saaret -tiimi



Ote ajantasa-asmakaavasta
 Laajasalo, Jollas
 Jollaksentie 64

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus / Itäinen yksikkö
 Herttoniemi ja itäiset saaret -tiimi

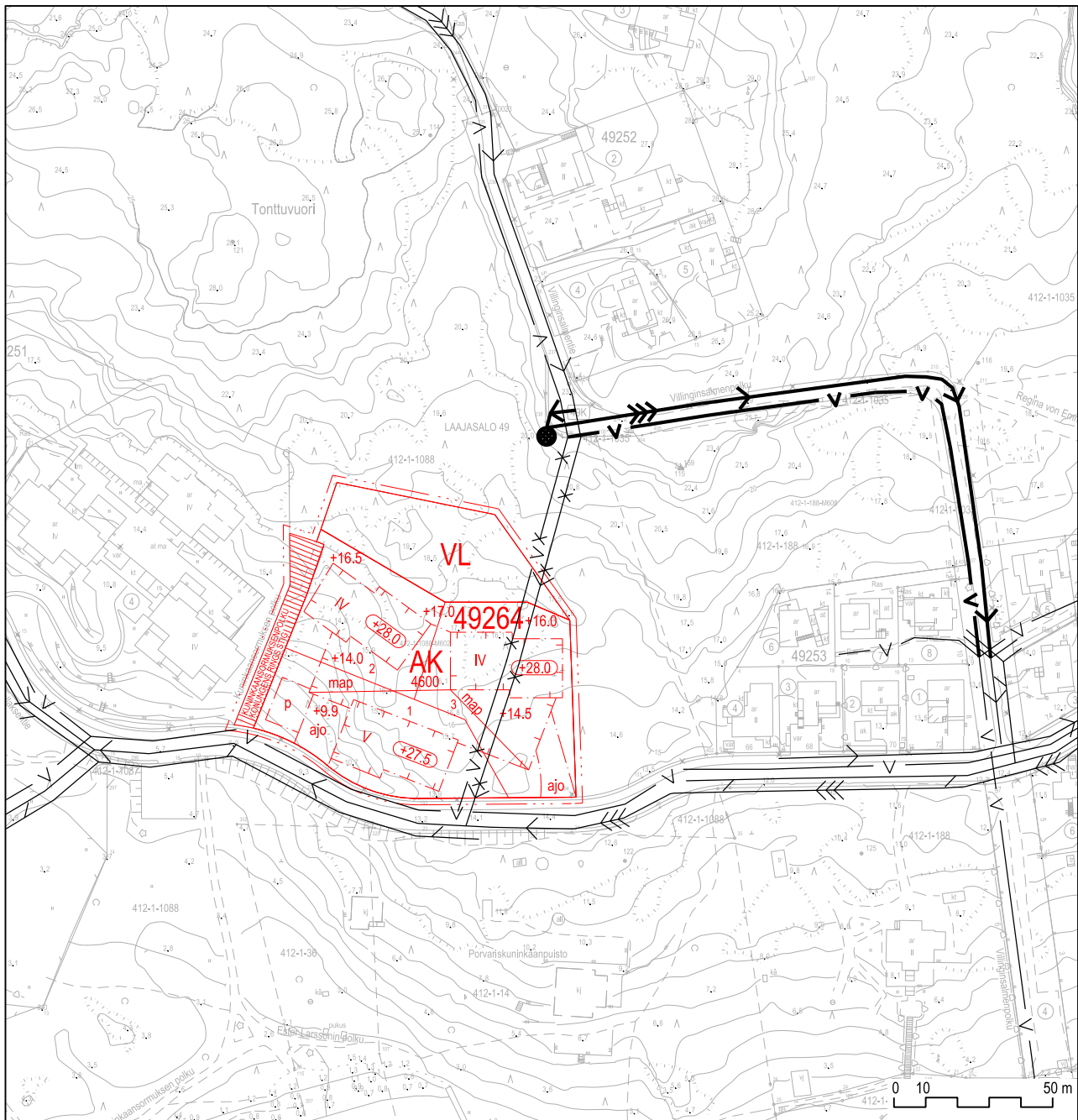


© Helsingin kaupunkimittausspalvelut 2020

Maanomistuskartta Jollaksentie 64

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus / Itäinen yksikkö
Herttoniemi ja itäiset saaret -tiimi

- kaupungin omistama kiinteistö
- kaupungin omistama määräala
- yksityisen omistama alue
- Jollaksentie 64 hankerajaus



Jollaksentie 64 Vesihuolto

1 : 2000

- | | | | |
|-------|--------------------------|-------|------------------------------|
| — V — | NYKYINEN VESIJOHTO | — V — | UUSI VESIJOHTO |
| —> | NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI | —> | UUSI JÄTEVEDEN VIETTOVIEMÄRI |
| —< | NYKYINEN HULEVESIVIEMÄRI | —>>> | UUSI JÄTEVEDEN PAINEVIEMÄRI |
| —>>> | NYKYINEN PAINEVIEMÄRI | ● | UUSI JÄTEVESIPUMPPAAMO |
| | | —X—X— | KÄYTÖSTÄ POISTUVA |



JOLLAKSENTIE 64

YMPÄRISTÖHISTORIASELVITYS

31.10.2020

LOCI
MAISEMA-ARKKITEHDIT OY

SISÄLLYSLUETTELO

1. ALKUSANAT	5
2. Historialliset kerrostumat nykymaisemassa	6
Tontin sijainti ja nykytila	6
3. Porvariskuninkaanpuisto ja sen liittyminen ympäristöön	8
4. Arvio Jollaksentien 64:N ympäristöhistoriallisesta arvosta	10
5. Lähialueen historialliset pääpiirteet ja maankäytön kehitys	11
6. Historiallisten karttojen tarkastelu	13
Isojakokartta v. 1778–1794	13
Senaatinkartta 1870-luvun alku	13
Venäläinen Topografikartta v. 1902	14
Topografikartta v.1934	15
Kiinteistökartat vuosilta 1945, 1959, 1961 ja 1963	16
7. Ortoilmakuvien tarkastelu	17
Vuoden 1943 ilmakekuva	18
Vuoden 1950 ilmakekuva	19
Vuoden 1964 ilmakekuva	20
Vuoden 1988 ilmakekuva	21
Vuoden 1997 ilmakekuva	22
Vuoden 2005 ilmakekuva	23
Vuoden 2008 ilmakekuva	24
Vuoden 2014 ilmakekuva	25
Vuoden 2019 ilmakekuva	26
8. LÄHTEET	27

1. ALKUSANAT

Tämä suppea ympäristöhistoriaselvitys on laadittu osana Jollaksentie 64 kaavamuutosprosessia. Selvityksen tarkoituksena on hahmottaa Jollaksentie 64 lähialueen kulttuuri- ja maiseman muutosprosessin pääkehityssuunnat ja siinä vaikuttaneet mekanismit, jotta tunnistetaan nykymaiseman historiallisesti merkittävät piirteet ja rakenteet. Selvitys perustuu maastohavaintoihin sekä historiallisten karttojen- ja valokuvien tarkasteluun. Selvitys on laadittu syyskuussa 2020 LOCI maisema-arkkitehdit Oy:n toimesta.



Kuva 1. Ilmakuva v. 2019, Helsingin kaupungin karttapalvelu, korttelin sijainti merkittynä karttaan.

2. HISTORIALLISET KERROSTUMAT NYKYMAISEMASSA

Tontin sijainti ja nykytila

Jollaksentie 64 tontti sijoittuu Laajasalon saarelle, Itä-Jollakseen. Tontti rajautuu etelässä Jollaksentien, pohjoisessa ja idässä puistoalueeseen ja lännessä asuinkortteliin (Jollaksentie 62 kerrostalot), jonka jatkeeksi suunniteltu rakentaminen sijoittuu. Tontti asetuu Tonttuvatun lähivirkistysalueelle, metsäiseen rinteeseen tasolle 15–20 m mpy., maasto viettää lounaaseen. Tontin kohdalle Jollaksentien eteläpuolelle sijoittuu Porvariskuninkaan puisto ja siihen liittyvä uimaranta. Villingin ja Santahaminan välissä maisematila avautuu merelle ohuen saaristovyöhykkeen yli. Tontin pohjoisella puolella sijaitseva Tonttuvatun lähivirkistysalue on pääsääntöisesti mäntyvaltaista kallionlakimetsää, jossa n. 200–250 metrin etäisyydellä tontista, metsäisen alueen takana Villinginsalmentien varressa, sijaitsee muutamia pientaloja, jotka ovat rakentuneet alueelle 2000-luvun alussa. Alueella on voimassa oleva asemakaava (v. 2003 ja ympäröivällä alueella v. 2001). Koko Jollaksen alue on määritelty Maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Jollaksentien eteläpuolinen rantavyöhyke (huviloiden alue) on määritelty *Merelliset huvila-alueet maisemakokonaisuuksina*-merkinnällä.¹ Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY inventoinnissa Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutus-merkintää ei ole tällä alueella mutta alueen pohjoispuolella sekä Matosaaren osalla. Tonttuvatun metsällä on virkistysarvoja ja se liittyy osaksi laajempaa metsäkonaisuutta (osa metsäverkostoeselvityksen kriteerit täyttävää aluetta, joka huomioi metsäalueen koon ja luontoarvot). Tonttuvatun alueella (mutta ei Jollaksentie 64 tontilla) on geologisesti arvokas kohde, kaksoishiidenkirnu, jolla on luonnonsuojelullinen ja opetuksellinen arvo.²



Kuva 2. Ilmakuva v. 2019, Helsingin kaupungin karttapalvelu

¹ Helsingin karttapalvelu, 2020.

² Helsingin kaupungin Ympäristökeskuksen julkaisu 6/2004.

Lähialueen rakennettu maisema edustaa eri ikäisiä kerrostumia:

- Jollaksen kartanoalue alueen luoteispuolella, n. 500 metrin etäisyydellä, edustaa maankäytöltään alueen vanhinta rakennettua kerrostumaa.
- Vuonna 1798 paikalla sijaitsi kolme vanhaa torppaa, peltoa ja niittyjä. Kartanoksi alue kehittyi 1800-luvulla. Nykyinen päärakennus on tiettävästi vuodelta 1919. Kartanon puutarhan suunnitelman laati puutarha-arkkitehti Paul Olsson 1920-luvulla. Suunnitelma ei toteutunut kokonaisuudessaan, ja toteutetut muotopuutarhat ovat kadonneet villiintyneen kasvillisuuden alle, mutta puustoa on jäljellä ja tila edelleen avoin ja olemassa. ³
- Rantavyöhykkeellä sijaitsevat vanhat huvilat ovat Itä-Jollaksen (jota kutsuttiin vielä 1900-luvun alkupuolella Herttuanniemeksi) ensimmäistä rakennuskerrostumaa 1800 ja 1900-luvuilta. Näistä heti tontin eteläpuolella sijainnut Villa Tefke tuhoutui tulipalossa 1990-luvulla, mutta muut rannan huvilat ovat jäljellä. Huvilat ovat pääsääntöisesti yksityisessä käytössä, mutta Karjalaisten kesäkoti / Villa Örum (Villa Salmela) on Helsingin kaupungin omistuksessa ja siellä toimii kesäkaudella kahvila.
- Jollaksen opisto/Jollas Instituutti (Jollaksentie 89) valmistui Jollaksen kartanon eteläpuolelle 1960-luvulla SOK:n rakennuttamana, kartano oli siirtynyt SOK:n omistukseen v. 1949.
- Uusinta kerrostumaa edustaa Jollaksentie ja sen varren kerrostalokortteli ja pientalot, jotka ovat rakentuneet 2000-luvun alussa, pääsääntöisesti vuosien 2001–2008 välillä. Jollaksentien jatkeena olevan Mainiementien varteen on rakentunut muutama pientalo vuosien 2017- ja 2020 välillä. Rakennukset ovat yksityisessä asuinkäytössä.

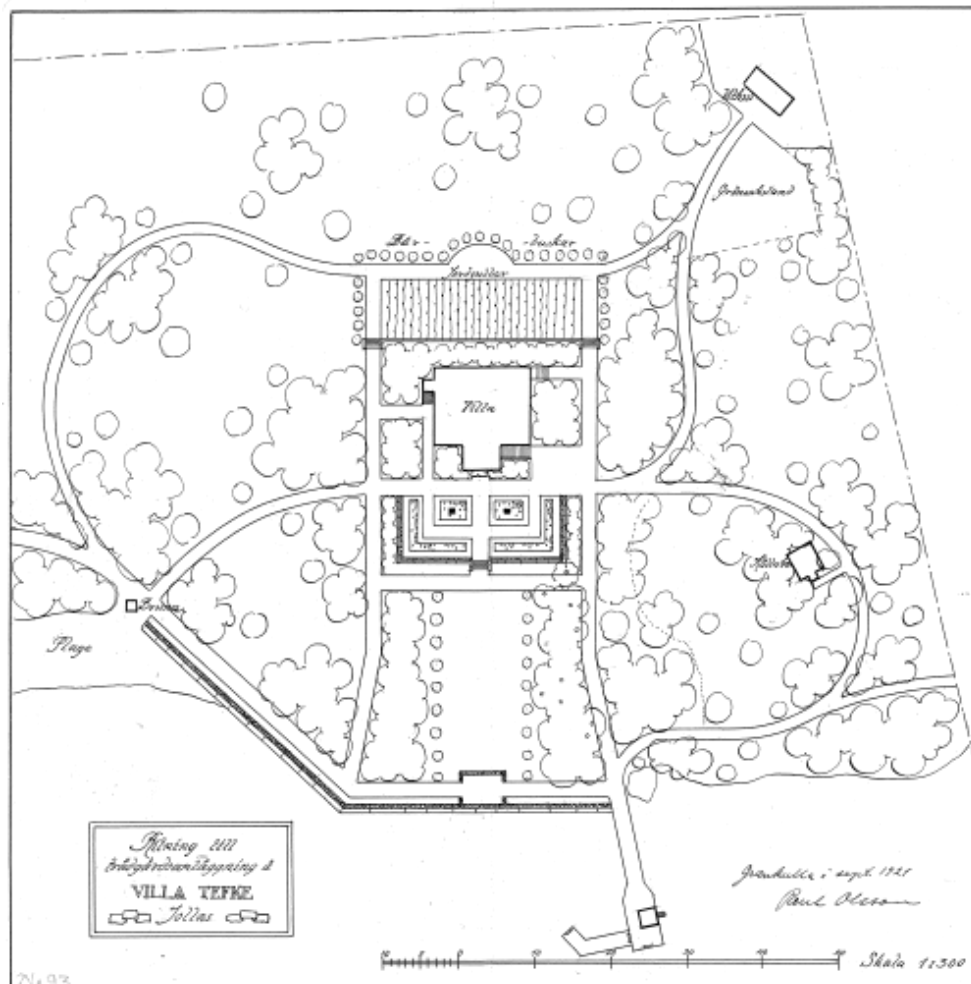
³ Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, 2017.

3. PORVARISKUNINKAANPUISTO JA SEN LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN

Villa Tefken puutarhan ja sen lähiympäristön käsittävä puistoalue, Porvariskuninkaan puisto muodostaa erityisen maisemakokonaisuuden tontin lähialueelle, heti tontin ja Jollaksentien eteläpuolella. Paikalla sijaitsi 1800-luvulla rakennettu Villa Tefke, joka tuhoutui tulipalossa v. 1995. Puutarha-arkkitehti Paul Olsson laati Villa Tefken puutarhaan kaksi suunnitelmaa, vuonna 1921 ja myös 1950-luvulla (Villa Tefke, kuvat 3–6). Selvitysten mukaan suunnitelmat toteutuivat vain osittain. 2000-luvun alussa tehtyjen inventointien pohjalta todetaan, että ”puutarhan jäänteissä on paljon 1920-luvun suunnitelman henkeä, mutta muodoiltaan se ei ole yhtä geometrinen, suunnitelmaa on sovellettu maaston mukaan. 1950-luvun suunnitelman toteutuksesta ei ole tietoa.”⁴ Edelleen paikalla oleva huvilan laiturin näkyy vuoden 1902 kartassa ja esimerkiksi v. 1943 ilmakuvassa laiturirakennepenkereineen on varsin laaja.

Porvariskuninkaanpuiston osana on Villa Tefken rauniot ja entinen huvilapuutarha sekä Tefken naapurissa sijainneen huvilan alue. Huvilapuutarhalla on oma erityinen arvonsa. Paul Olssonin suunnittelemissa varhaisista huvilapuutarhoista suurin osa on yksityisomistuksessa, ja siten kaupungin omistaman puutarhan säilyttäminen osana julkista puistoa on nähty tärkeäksi. Kaupunkisuunnitteluviraston lausunnossa todetaan, että *asemakaavan mukaisesti huvilapuutarhan keskeisten piirteiden palauttaminen ja vaaliminen osana helsinkiläistä huvilakulttuuria on sekä kulttuurihistoriallisesti, puutarhataiteellisesti – ja historiallisesti että maisemallisesti on tärkeää.*⁵

Porvariskuninkaan puiston ja sen vieressä sijaitsevan uimarannan suunnitelmat laadittiin vuosina 2011–2014 (MA-arkkitehdit) ja toteutettiin osittain v. 2014 alkaen.



Kuva 3. Villa Tefken pihasuunnitelma v. 1921, Paul Olsson. (Arkkitehtuurimuseon arkisto)

⁴ Helsingin kaupungin rakennusvirasto, 2009.

⁵ Helsingin kaupungin rakennusvirasto, 2009.



Kuva 4. Villa Tefken pergolaa (HKM-arkisto).



Kuva 5. Villa Tefke (HKM-arkisto).

Porvariskuninkaan puistoalue Villa Tefken kohdalla on rinnemaastossa, joka viettää etelään merelle. Puiston näkymät - kuten huvilapuutarhastakin aikoinaan - suuntautuvat merelle päin. Jollaksentien varresta katsottaessa puistoon sijoitetut elementit, kuten istuskeluryhmä ei juuri näy, sillä alueella kasvaa nuorta puustoa. Puiston huvilapuutarhan osa on vähän kuin vahingossa löydettävissä, tämä lienee tarkoituskin. Sen sijaan hieman lännempänä, uimarannan pysäköintipaikan kohdalta, avautuu ja avarampi näkymä merelle päin kerrostalokorttelin (Jollaksentie 60–62) kohdalla. Pysäköintialueen kohta on aiemmin ollut metsäinen.

Keskeiset toiminnalliset alueet puistossa sijoittuvat aivan rantaan, laiturirakenteeseen ja uimarantaan. Jollaksentien pohjoispuolinen metsäalue muodostaa puiston maisemakuvassa taustan, kun puistosta katsoo pohjoiseen kohti Tonttuvatvuoren lakea. Tosin rinne viettää voimakkaasti etelään ja rajaa näkymiä. Tonttuvatvuoren metsäisellä lakialueella on myös kaukomaisemassa merkitys, kuten maastomuotojen korkeimmilla kohdilla yleensä.

Villa Tefken alkuperäinen tontti on rajautunut siten, että nykyinen Jollaksentie sijaitsee tontin rajojen ulkopuolella. Sen sijaan naapurihuvilan (Villa Krause/Högsten, Jollaksentie 95) kiinteistö on ulottunut Tonttuvatvuoren laelle saakka, ja mm. nykyinen tieyhteys Poikaasaarentielle johtava Villinginsalmentie ja Villinginsalmenpolku noudattelevat huvilakiinteistön reunaa ja osin myös sisäisten reittien linjausta, joka on nähtävissä ensimmäisen kerran 1950- ja 60-luvun ilmakuissa.

Huvilatonttien meren suuntaan suuntautumista selittää osaltaan myös tieverkoston kehityshistoria. Alueen tiestö kehittyi verrattain myöhään, sillä kulku on pääsääntöisesti tapahtunut vesiteitse. Maantie puuttui rannikolta ja Helsingistä Laajasalon saareen kuljettiin Tammisaloon kautta. Huviloiden lisääntyessä 1800-luvun lopulla ja 1900-luvun alussa höyrylaivaliikenne oli vilkasta ja saarella oli useita yhteyslaitureita. Vasta vuonna 1878 maayhteydet jonkin verran paranivat, kun saaren poikki rakennettiin tie. Se edellytti sillan rakentamista Herttoniemestä Laajasalon kanavan yli Laajasaloon. Maantie Helsinkiin oli kuitenkin edelleen niin vaivalloinen, ettei saarella voinut asua talvisin, mikäli asiointi esimerkiksi työn tai viranhoidon vuoksi Helsingissä oli välttämätöntä päivittäin.⁶

Laajasalon suunnasta tuleva tie ulottui pitkään vain Jollaksen kartanolle asti ja edelleen laiturirantaan sekä Matosaareen, ja Jollaksen kaakkoisen niemi oli polkujen varassa. 1930-luvun kartalla näkyy Tonttuvatvuoren pohjoisen puolen kiertävä, kansakoululta Mainiemeen johtava tie. Lisäksi huvilatonttien rannalla kulkee polkumainen reitti. Edelliset erottuvat myös erityisesti 1950-luvun ilmakuissa. 1960-luvulla SOK:n opiston rakentessa tie ulottuu opiston tontille. Jollaksentie rakentuu vasta 2000-luvun alussa nykyiseen laajuuteensa kaakkoisen niemen itäosiin saakka.



Kuva 6. Villa Tefke ja sen puutarhaa (HKM-arkisto).

⁶ Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, 2017

4. ARVIO JOLLAKSENTIEN 64:N YMPÄRISTÖHISTORIALLISTA ARVOSTA

Tontin alue on karttamateriaalin ja ilmakuvien pohjalta tarkastellun historianjakson (1770-luvulta 2020 luvulle) ajan ollut Tonttuvatun mäntyvaltaista kallioista metsäaluetta. Huviloitten rakentamisen jälkeen 1800-luvun lopulta -1900-luvun alusta eteenpäin metsäalue on reunustanut huvilatontteja muodostaen niille taustan.

Jollaksentien rakentamisen jälkeen, 2000-luvun alussa huvilatontit ovat jääneet Jollaksentien eteläpuolelle. Välittömästi katuun rajautuvat metsäalueet Jollaksentien pohjoisreunalla on pitkälti rakennettu (pientalot ja kerrostalokortteli tontin naapurissa).

Tarkastellulla tontilla, ja sen lähialueen Tonttuvatun metsäalueen arvot ovat erityisesti maisemakuvallisia. Metsäinen tontti reunustaa Jollaksentietä ja on havainnoitavissa kadulla kulkiessa. Tontin viereisellä metsäisellä lakialueella on merkitystä kaukomaisemassa.

Porvariskuninkaanpuiston maisematilaan taustametsä ei maastonmuotojen ja puiston merta kohti suuntautuvan luonteen vuoksi liity merkittävällä roolilla. Toiminnallista suhdetta alueilla ei ole ollut (mahdollista polkuverkostoa lukuun ottamatta).

Jollaksentie 60–62 kerrostalokorttelin kohdalla tien reunan maisemia hallitsee istutetun kasvillisuuden kerrokselliset vyöhykkeet ja terassirakenteet.

Jollaksentie 64 tontin metsäalue muodostaa katukuvassa tauon, jonka jälkeen pientalot ovat rakentuneet aivan kiinni katualueeseen, ja näkymää hallitsevat pientalojen pihat ja autopaikat, tunnelma on hyvin rakennettu. Rakentuessaan Jollaksentie 64 tontti asettuu osaksi nykyistä asuinrakennusten ketjua, ja tämän vuoksi rakentamisen vaikutus kaukomaisemaan ei ole merkittävä. Tonttuvatun metsällä on virkistysarvoja ja se liittyy osaksi laajempaa metsäkokonaisuutta.

Selvityksen perusteella Jollaksentien 64 tontilla ei ole puutarha- tai kulttuurihistoriallista arvoa.



Kuva 7. Jollaksentie 64:n tontti v. 2020.

5. LÄHIALUEEN HISTORIALLISET PÄÄPIIRTEET JA MAANKÄYTÖN KEHITYS

Jollaksentie 64 lähialueen historialliset pääpiirteet ja maankäytön kehitys kirjallisten lähteiden sekä kartta- ja ilmakuvatarkastelun pohjalta:

Jollaksen alue on Laajasalon ja Villingin ohella osa Helsingin huvila-asutuksen historiaa. Alun perin Laajasalon kylään ja siellä Degerön kartanoon kuulunut Jollaksen tila kehittyi 1800-luvulla kartanoksi, jonka maista, meren rannasta aluksi vuokrattiin ja sitten myytiin huvilatontteja. Laajasalon alue säilyi pitkään saaristolukylänä, jossa vietettiin säätyläiselämää kartanoissa ja suurissa huviloissa. Huvilat levittäytyivät saarille erityisesti 1800-luvun loppupuolella ja 1900-luvun alussa. Hankalien tieyhteyksien vuoksi saarille saavuttiin ensisijaisesti höyrylaivoilla huviloiden laitureille ja huvilaelämää vietettiin lähinnä kesäisin. Jollaksen huvilasutus laajeni aina 1920-luvulle saakka, johon mennessä suurin osa huvila-asutuksesta on rakentunut. 1920- ja 30-luvuilla puutarha-arkkitehti Paul Olsson laati monen alueen huvilapihaan puutarhasuunnitelmiä. Näin oli myös Jollaksessa sijainneen Villa Tefken kohdalla (nykyinen Porvariskuninkaanpuiston osa). SOK:n opisto rakentui 1960-luvulla Jollaksen kartanon viljelysmaalle. Jollaksen kaakkoisimman niemen alue säilyi lähes muuttumattomana 2000-luvun alkuun. Varsinainen suurempi maankäytön muutos Tonttuvuoren ympäristössä oli Jollaksentien ja sen varren asuinrakentaminen 2001–2008.

Jollaksen kartanon rakennushistoriallisessa selvityksessä⁷ on tarkemmin kuvailtu Laajasalon ja Jollaksen alueen historiaa (lyhennetty alkuperäisestä):

Laajasalo (Degerö) oli vielä 6000 eaa. meren peittämä. Pronssikauden alussa n. 1500 eaa. veden pinta oli laskenut nykyisen meren pinnantason yläpuolisesta 35 metrillä kymmeneen metriin. Alueen nykyiset korkeimmat maastonmuodot muodostivat saariston. Itä-Helsingin alueella (Vuosaaresta, Vartiosaaresta, Herttoniemestä ja Kulosaaresta) löytyy hiidenkiukaita ja hautaröykkiöitä. Vartiokylässä sijaitsee linnavuori, joka mainitaan erääksi Helsingin merkittävimmäksi muinaisjäännökseksi. Varsinaisia kiinteiden asumusten merkkejä ei kuitenkaan ole löydetty.

Laajasalo oli hämäläisten eräalueita rautakaudelta 1200-luvulle. Laajasalon saaren eteläpuolella sijaitseva Santahamina oli vanhojen kauppapaikkojen risteyspaikka. Kustaa Vaasan ajalta ovat peräisin myös Suomen vanhimmat maakirjat, joista löytyy tietoja myös Laajasalon vanhimmista taloista ja kartanoista. Vuonna 1558 Laajasalon kylässä, Degeröbyssä oli kuusi savua, eli talonpoikaistaloa. Vuosisadan jälkimmäisellä puoliskolla alueelle, kuten Itä-Helsingin alueelle muutoinkin, muodostui runsaasti rälssimaata Kustaa Vaasan lahjoituksina. Itä-Helsingin kartanoista rälssisätereitä olivat Herttoniemen, Kulosaaren, Tullisaaren ja myös Laajasalon kartanot. Herttoniemen ja Laajasalon kartanot säilyttivät säterioikeutensa nk. suuressa reduktiossa 1680-luvulla. Reduktion tarkoitus oli palauttaa veronkanto-oikeus aatelilta kruunulle. Laajasalo oli saanut oikeutensa vain muutamaa vuotta reduktiota aikaisemmin vuonna 1675.

Laajasalon, eli Degerön tilan, omisti vuonna 1587 helsinkiläinen pormestari ja mahtimies Lars Mickelsson, joka oli kaupankäynnillä koonnut suuren omaisuuden itselleen. Mickelssonin perijä ja poika, aateloitu Augustin Larsson Swanström laajensi Laajasalon tilaa liittämällä siihen kaksi laajasalolaista ostarälssiä. Samalla hän sai myös Yliskylän (ruotsiksi Uppby) tilan verotusoikeuden. Säterivapautta nauttivaan Laajasalon kartanoon kuuivat lisäksi myös Villinki sekä kaksi tilaa Santahaminasta. Laajenemisen jälkeen Laajasalon (Degerö) kartanoa kutsuttiin nimellä Holmgård. Laajasalon maat olivat koko 1600-luvun lopun sekä lähes koko 1700-luvun vain kolmen omistajan hallussa. Omistajia olivat Tullisaaren puustelli eli virkatalo, Yliskylän (Uppbyn)tila sekä Holmgårdin säteri. Holmgårdilla oli kaksi torppaa, joista toinen oli Jollas ja toinen Stansvik.

Laajasalon saari (Degerö) oli isojaon aikana jaettu kolmeen tilaan, jotka muodostivat yhdessä Degerön kylän. Jollaksen kaakkoispuolella sijoittuva Villingin saari kuului yhteen näistä tiloista. Vuonna 1798 tämä Holmgårdin tila jaettiin tiloiksi, joista Jollas oli yksi.⁸

Sekä Stansvik että Jollas kehittyivät 1800-luvulla kartanoiksi. Kaikki Laajasalon kartanot vaihtoivat useasti omistajia 1800-luvulla. Laajasalon alue säilyi saaristolukylänä, jossa vietettiin säätyläiselämää kartanoissa ja kartanoiden maista erotetuissa suurissa huviloissa. Saarella asui vuonna 1880 vain 137 vakituista asukasta. 1870-luvun venäläisestä topografiakartasta käy ilmi, että saari oli kalliainen, eikä viljelyyn soveltuvaa maata ollut paljon. Suurin yhtenäinen peltoalue oli Laajasalon kartanon länsi- ja pohjoispuolella, Yliskylän seutuvilla. Myös Jollaksen lahden länsiranta, jossa Jollaksen kartano sijaitsi, oli yksi harvoista yhtenäisistä laajemmista peltoalueeksi merkityistä alueista kartalla. Yksi höyrylaivalaitureista sijaitsi Jollaksen kartanon mailla saaren etelärannalla. Sinne johti kartanolta tie, jonka alkuosa on nykyinen lehmusten reunustama kujanne ja loppuosa kulki nykyisen Matosaarentien paikalla.

⁷ Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, 2017.

⁸ Harvia, 1936.

Helsingin merelliset huvilapuutarhat selvityksessä⁹ kuvataan huvilapuutarhojen arvoja seuraavasti:

Huviloiden yhteyteen suunniteltiin ja rakennettiin usein kartanoiden esimerkin mukaisesti näyttävä puutarha. Puutarhan tyyli seurasi usein oman aikakautensa puutarhataiteen virtauksia, jotka levisivät Suomeen ulkomailta.

Ensimmäisten huviloiden puutarhat 1800-luvun lopulla ihanteina olivat maisemapuutarhat, joissa alueen ominaisia piirteitä korostettiin. 1920-luvulta lähtien huvilapuutarhojen tyyli muuttui arkkitehtonisemmaksi, ja tuon ajan keskeisiä huvilapuutarhojen suunnittelijoita olivat puutarha-arkkitehdit Paul Olsson ja Bengt Schalin, joiden molempien huvilapuutarhojen suunnitelmia on säilynyt. Tuon ajan henki puutarha suunnittelussa oli geometriset, arkkitehtoniset puutarhat. 1930-luvun jälkeen huvilapuutarhat muuttuivat funktionalistisempaan suuntaan, ja 1920-luvun korkeista muureista ja terasseista luovuttiin. Paul Olssonin toimisto suunnitteli paljon huvilapuutarhoja, joiden suunnitelmat ovat yhä tallella. Hyötypuutarhat tai hedelmäpuutarhat ovat olleet ajasta riippumatta osana huvilapuutarhoja. Niiden sommitelmat, sekä sijoittaminen, osaksi tai erilleen muusta puutarhasta, ovat vaihdelleet tyyli-suuntien mukana.

Meren läheisyys on keskeinen osa etenkin Itäisen Helsingin huviloiden ympäristöjä ja näiden puutarhoja. Huvilaympäristöt ja niiden rantaan tai rannan tuntumaan rakennetut elementit puolestaan leimaavat alueen rantoja ja toimivat tärkeänä osana niiden maisemallista kokonaisuutta, myös mereltä päin katsottuna. Uimahuoneet, laiturit ja rantamuurit ovat näkyvimpiä elementtejä osana rantaa. Useiden huviloiden vanhat, luonnonkivistä tehdyt, laiturit ja rantamuurit ovat käsintehyitä ja uniikkeja, sekä kuvaavat hyvin oman aikansa suunnittelu periaatteita.

Osassa puutarhoista on yhä tallella vanhoja rakenteita ja rakennelmia, jotka ovat olleet osa suunniteltua huvilapuutarhaa. Suurimmassa osassa puutarhoista ne ovat kuitenkin päässeet rapistumaan tai jääneet kasvillisuuden peittoon. Vanhat rakenteet, kuten kivipolut tai muurit, ovat joissakin huviloissa elementti, joka yhä yhdistää huvilan puutarhaa ja ranta-alueita. Osassa puutarhoista vanhan puutarhasuunnitelman mukaisen toteutuksen jälkiä voi olla yhä nähtävissä.

Lisäksi myös muissa lähteissä mainitaan Paul Olssonin roolista huvilapuutarhojen suunnittelussa: 1920-luvulla puutarha-arkkitehti Paul Olsson suunnitteli lukuisia huvilapuutarhoja etenkin Itäisen Helsingin saaristoon. Hän oli saanut oppia Keski-Euroopasta, josta toi myös arkkitehtonisen tyylin osaksi huvilapuutarhoja. Nämä muotopuutarhat soveltuivat hyvin pieni pinta-aloille huvilapuutarha alueille. Puutarhan suunnittelu tukeutui huvilan arkkitehtuuriin, ja muodostikin ikään kuin lisähuoneen tai huoneita ulkoilmaan. Puutarhan muotoa jäsensivät aksiaaliset sommitelmat ja perspektiivit. Erilaiset ulkoilma huoneet muodostivat puutarhaan sarjan tiloista, joita olivat esimerkiksi ruusu- ja kivi-alueet, luonnonpuisto ja kalliopuisto. Näihin arkkitehtonista kolmiulotteisuutta tai sen vaikutelmaa luotiin erilaisilla maaston syvennyksillä ja korotuksilla, muureilla ja erilaisilla porraskäytävillä, sekä kasvillisuuden käytöllä. Leikatut puut ja pensaat toimivat tilan jakajina ja muodostajina, pergoloiden, muurien ja paviljonkien ohella. Kukkaryhmittä olivat Paul Olssonin tuon ajan suunnitelmissa säännöllisen muotoisia, kuten hän myös suosii pallon muotoon leikattuja pikkupuuta ja pensaita. Puutarhoihin sijoitettiin usein myös erilaisia koristeita, kuten patsaita, uurnia, pylväikköjä ja aurinkokelloja. Paul Olssonin 1920-luvun huvilapuutarhat olivat perusratkaisuiltaan yksilöllisiä, vaikkakin niistä löytyy paljon yhteneviä, arkkitehtonisia elementtejä.¹⁰

Lisäksi huvilamiljöön muotoutumisessa merkityksellinen höyrylaivaliikenne mainitaan: Laajasalossa sijaitsee laaja Helsingin kulttuurihistoriallisesti arvokas huvilamiljöön huvilamiljöökokonaisuus, jonka muodostumisen on aikoinaan mahdollistanut säännöllinen höyrylaivaliikenne. Laajasaloon sijoittuu useita huvila-asutus kokonaisuuksia, joista osa kuuluu Museoviraston Valtakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin osana Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutusta. Huvila-asustus on sijoittunut pitkälti vanhojen kartanoiden maille höyrylaivareittien varrelle, tuomalla samalla oman leimansa maiseen mereltä päin katsottuna.¹¹

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY inventoinnissa todetaan Jollaksen osalta seuraava¹²

”Jollaksessa on kartanon mailla Saunalahden rannoilla sekä Itäniityniemessä huvila-asutusta 1880-luvulta aina 1930-luvulle. Huviloiden tyylikirjo ulottuu uusrenessanssista funktionalismiin. Saunalahden pohjukassa olevan Jollas-Västergårdin kartanon 1919 valmistuneen päärakennuksen on suunnitellut arkkitehti Robert Tikkanen. Jollaksen kartanosta etelään pistävän niemen kärjessä on pieni Matosaari, jossa on 1963 palaneen suurhuvilan raunio ympärillään puutarha-arkkitehti Paul Olssonin 1920-luvulla suunnittelema mielenkiintoinen puutarhakokonaisuus muuri- ja terassirakenteineen. Matosaarella on myös 1800-luvun lopun huvila ja Krimin sodan aikainen patteri ja ruutikellari.

⁹ Kaupunkisuunnitteluvirasto Ympäristötoimisto, 2015 ja Kaupunginmuseo 2009/1.

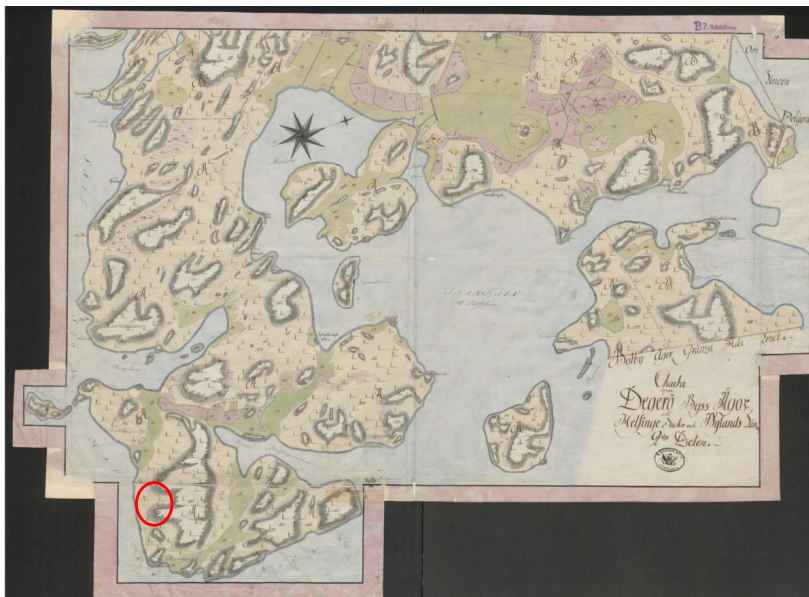
¹⁰ Kaupunginmuseo 2009/2.

¹¹ Museovirasto- RKY, 27.8.2015

¹² Museovirasto- RKY, 29.9.2020

6. HISTORIALLISTEN KARTTOJEN TARKASTELU

Isojakokartta v. 1778–1794



Laajasalon isojakokartassa (1778–1794) Jollaksen kaakkoinen niemi on esitetty metsäisenä (vaaleanruskea sävy) ja kallioisena (harmaa), rantavyöhykkeelle on hahmotettu palttoja mutta niille ei ole merkitty rakennuksia. Lähin rakennettu alue on Jollaksen kartanoalue, joka näkyy kartalla peltojen keskittymänä (punainen) ja pihapiirinä (keltainen), jossa muutama rakennus (tumma punainen). Kallioselänteen (Tonttuvuori) pohjoispuoleinen alue (nykyinen Itäniitynniemen luonnonsuojelualue) on merkitty niityksi, kuten myös Jollaksen kartanon eteläpuolisilta pelloilta rantaan ulottuva lounais-kaakkoisuuntainen niityalue (nykyisin ent. Jollaksen opiston pihan sekä Porvariskuninkaanpuiston ja sen uimarannan aluetta). KA Maanmittaushallitus, Maanmittaushallituksen uudistusarkisto, Helsingin kaupunki B7, Helsinki:12/1–10 Laajasalo / Degerö; Isojako (1794).

Senaatinkartta 1870-luvun alku

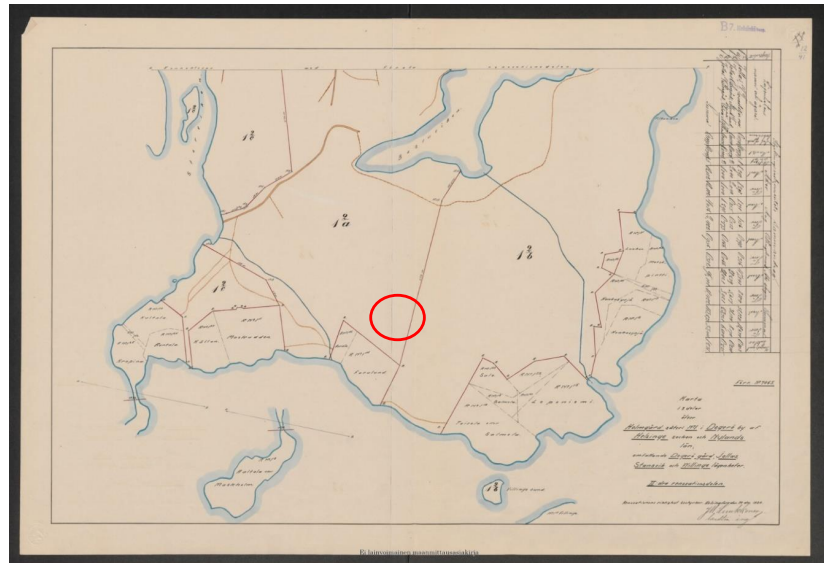


1800-luvun lopun tilannetta voi tarkastella **Senaatinkartasta (1870-luvun alku)**. Alue on edelleen metsäistä kalliota, mutta erotuksena muutamat rakennukset, joita on rakennettu rantavyöhykkeelle. Herttuanniemen etelärinteellä rakennuksia on vain yksi (oletettavasti nykyinen Porvariskuninkaanpuiston alueella sijainnut Villa Tefke), lähimmät rakennukset ovat niemien itäpuolella, Villinginsalmen pohjoispuolella, sekä Matosaaren pohjoispuolella (Villa Ejaks). Tieyhteyttä niemelle ei näy. Villa Ejaksen kohdalla on rakennettu laiturit, mutta Villa Tefken kohdalla sellaista ei vielä näy. Laitureiden ja tiestön puuttuminen kartalta voi johtua myös kartan suurpiirteisyydestä. KA Maanmittaushallitus, Maanmittaushallituksen historiallinen kartta-arkisto (kokoelma) Senaatin kartasto VI 30 [Helsinki].

Venäläinen Topografiikka v. 1902

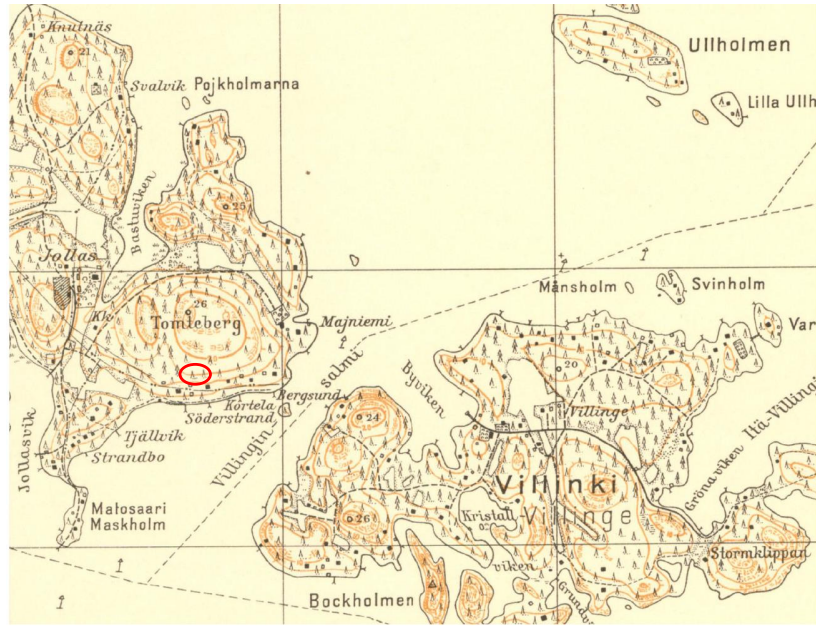


1900-luvun alun Venäläisessä Topografiikassa (v. 1902) tilanne on jokseenkin samanlainen kuin 1870-luvulla. Tonttumuoren kalliioalueet ovat edelleen rakentamaton metsäistä selännettä. Uusina elementteinä erottuvat Jollaksen kartanolta edelleen Matoesaarelle johtava tie, ja Villa Tefken kohdalle on merkitty laituri ja kiinteistön rajat. Herttuanniemen itäiseen rantaan on tullut lisää huviloita, joista osa on sijoittunut Villinginsalmen länsipuolelle, lähemmäs Villa Tefkää (nyk. Villa Kortela, Karjalaisten Kesäkotit/Villa Örum. Villa Tefken lähinaapurina, Villa Krause/Högsten ei kartalla vielä näy). KA Karttakokoelmat, Topografiikkakarttojen kokoelma, Venäläiset topografiikkakartat 1:21 000, VI 30 Uudenmaan lääniä, Helsingin kihlakuntaa 124,19 km². [Helsinki].

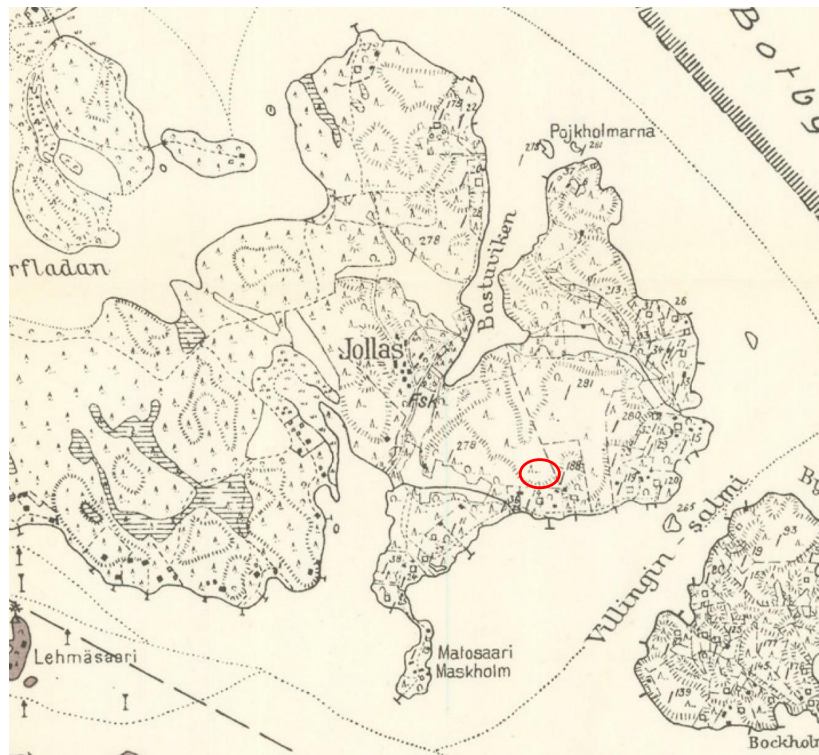


Jollaksen maista erotettavia huvilapalstoja. KA Helsinki:12/38–42 Laajasalo / Degerö; RN:o 1:2 Jollaksen lohkottu 1:168–170, rajakartta (1919) Luukkonen, J. M.

Topografikartta v.1934



1930-luvun Topografikartassa (v.1934) näkyy 1900-luvun alkuvuosikymmeninä tapahtunut huvilarakentamisen lisääntyminen. Rantavyöhykkeelle on tullut lisää rakennuksia ja laitureita niin Itä-Jollaksen kuin Matosaarenkin alueella. Huvilat/laiturit on nimetty kartalle. Nykyistä Jollaksentietä ei vielä kartalla näy. Tonttumuori esiintyy edelleen rakentamattomana metsäisenä selänteenä. Jollaksen kartanon lisäksi sen eteläpuolella on kansakoulu (merkintä Kk.), joka toimi alueella v. 1922–1943. Kansakoululle johtaa tie, joka jatkuu Tonttumuoren pohjoispuolitse Mainiemeen, joka sijaitsee Itä-Jollaksen itärannalla. Lisäksi rantaa pitkin, rantahuviloiden ja meren väliin on merkitty tie/polku joka johtaa aina Villinginsalmelle saakka.



Helsingin esikaupunkiliitos, mietintö n:o 10, erikois selvitys itäisen saariston liitosalueesta, valtioneuvoston määräämä selvitysmies Yrjö Harvia 1936. Karttaliite

Kiinteistökartat vuosilta 1945, 1959, 1961 ja 1963



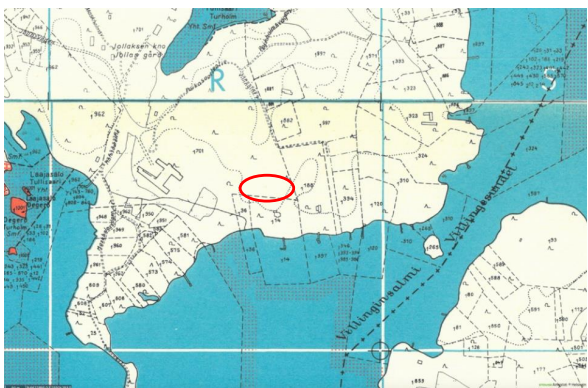
1945



1959



1961



1963

Vuoden 1945 ja 1959 Kiinteistökartoissa on nähtävissä varsin samankaltainen tilanne mitä 1930-luvulla. Edelleenkin Itä-Jollakseen ei johda tietä. Kiinteistörajojen esittäminen havainnollistaa rantatonttien laajuutta ja rajautumista. Tonttumuoren lakialueen tuntu-massa, sen pohjoispuolella on rakennettu kiinteistö vuosien 1945 ja 1958 välillä (ortoilmakuvalla rakentaminen ajoittuu ajalle ennen vuotta 1950). (Kartat: Helsingin karttapal-velu)

7. ORTOILMAKUVIEN TARKASTELU

1930-luvulta lähtien Helsingin alueelta on otettu ortoilmakuvia, jotka 1940-luvulta lähtien ovat sen verran tarkkoja, että ne muodostavat erinomaisen lähteen, kun arvioidaan maankäytön muutosta, erityisesti maiseman osalta. Ortoilmakuvassa on nähtävissä maiseman elementtejä, joita ei välttämättä esitetty kartoissa.

Keskeisiä muutoksia alueella on tapahtunut

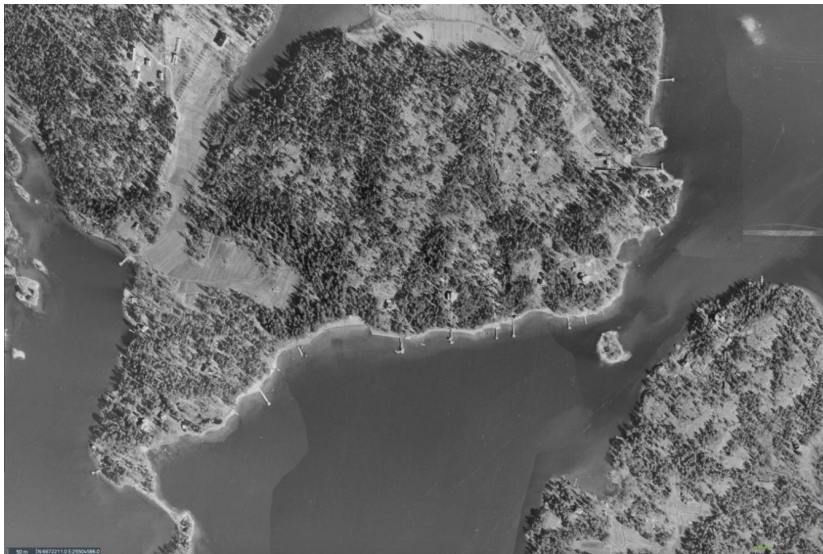
- SOK:n opiston rakentaminen 1960-luvulla.
- Villa Tefken tuhoutuminen tulipalossa 1990-luvulla (kuvat 1988 ennen ja 1997 jälkeen palon).
- Tonttumuoren metsäinen alue säilyi aina 2000-luvulle saakka.
- Jollaksentien rakentuminen 2000-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä.
- Kerrostalokorttelin ja pientalojen rakentuminen Jollaksentien pohjoispuolelle 2001–2008.
- Uimarannan pysäköintipaikan rakentaminen v.2005–2008 välillä.
- Puiston rakentaminen ja Villa Tefken puutarhan muutos puistoksi v.2014 -.

Seuraavat ilmakuvat (kuvat alla) kertovat hyvin ajanjaksosta 1940-luku -nykypäivään.

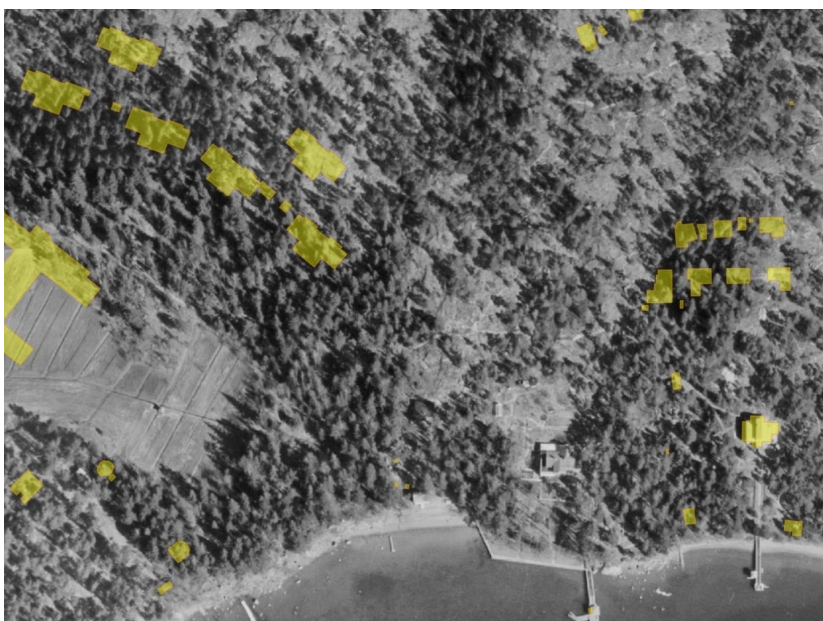
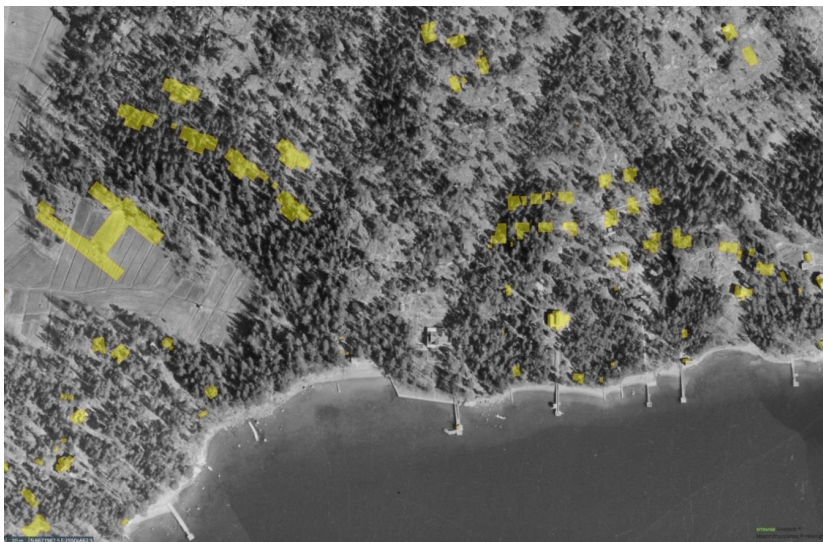
- Vuoden 1943- ilmakuvasa erottuu kohtuullisen hyvin huvilapuutarhojen laajuus sekä toteutuneet elementit, kuten reitit ja osa rakenteista.
- Vuoden 1950 ilmakuvasa näkyy Tonttumuoren laella ensimmäinen rakennus.
- Vuoden 1964 ilmakuvasa näkyy SOK Opiston rakentuminen.
- Vuoden 1988 ilmakuvasa tilanne ennen Tefken tuhoutumista.
- Vuoden 1997 ilmakuvasa näkyy Tefken palo (v.1995).
- Vuoden 2005 ilmakuvasa Jollaksentien varren rakentuminen.
- Vuoden 2014 ilmakuvasa näkyy Porvariskuninkaanpuiston ja siihen liittyvän uimarannan.
- Vuoden 2019 ilmakuva vastaa lähes nykytilannetta alueella.

Vuoden 1943 ilmakuva

Kuvassa erottuu huvilapuutarhojen laajuus sekä toteutuneet elementit, kuten reitit ja osa rakenteista.



Tarkennukset vuoden 1943 ilmakuvastä ja keltaisella värillä nykyiset rakennukset.

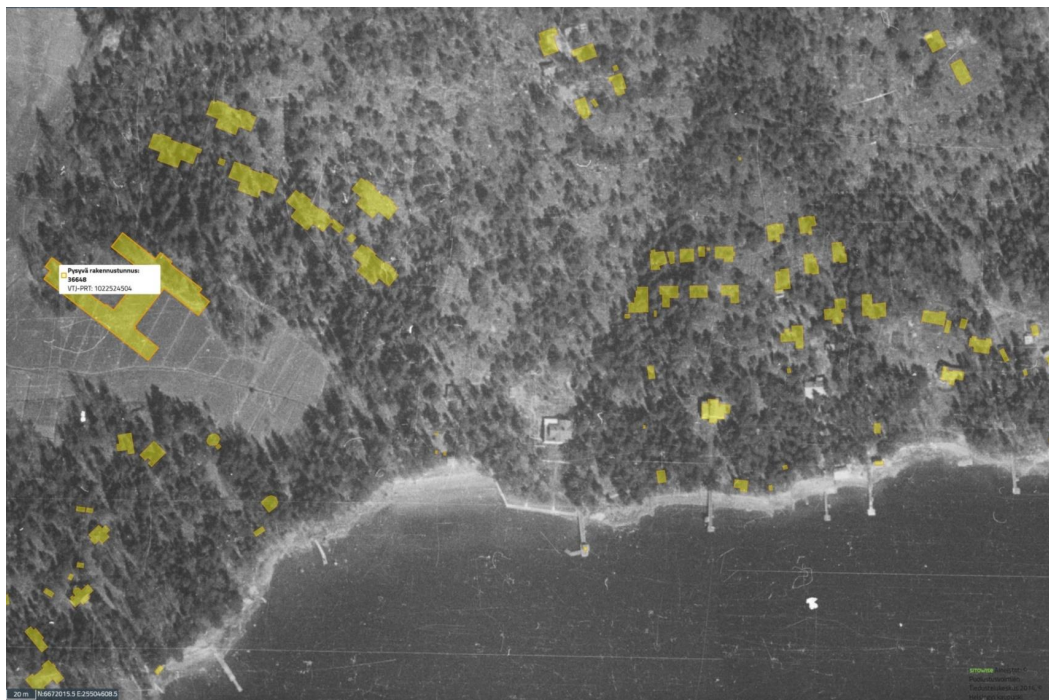


Vuoden 1950 ilmakuva

Vuoden 1950 ilmakuvassa näkyy Tonttuvuoren laella ensimmäinen rakennus.



Tarkennus vuoden 1950 ilmakuvasta ja keltaisella värillä nykyiset rakennukset.

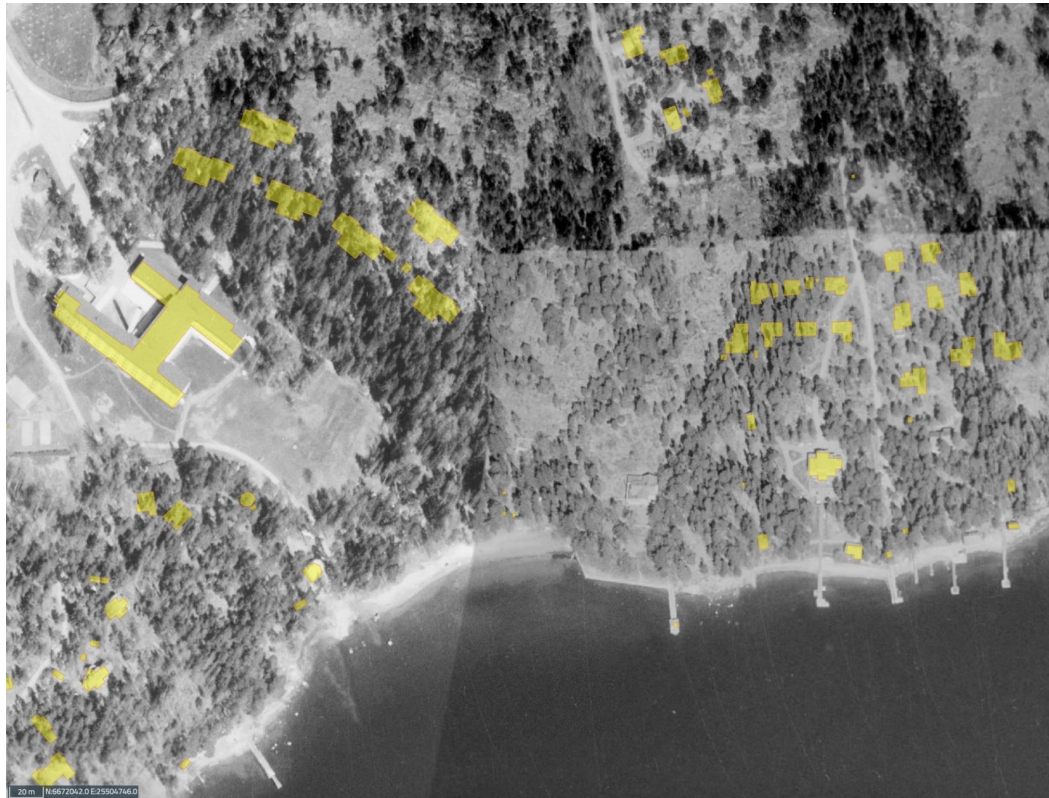


Vuoden 1964 ilmakuva

Vuoden 1964 ilmakuvassa näkyy SOK Opiston rakentuminen.



Tarkennus vuoden 1964 ilmakuvasta ja keltaisella värillä nykyiset rakennukset.



Vuoden 1988 ilmakuva

Vuoden 1988 ilmakuvassa tilanne ennen Tefken tuhoutumista.



Tarkennus vuoden 1988 ilmakuvasta ja keltaisella värillä nykyiset rakennukset.



Vuoden 1997 ilmakuva

Vuoden 1997 ilmakuvassa näkyy Tefken palon jälkeinen tilanne (Villa Tefke tuhoutui palossa v.1995).



Tarkennus vuoden 1997 ilmakuvasta ja keltaisella värillä nykyiset rakennukset.



Vuoden 2005 ilmakuvassa näkyy Jollaksentien ja sen varrelle sijoittuvien kortteleiden rakentuminen.



Tarkennus vuoden 2005 ilmakuvasta ja keltaisella värillä nykyiset rakennukset.



Vuoden 2008 ilmakekuvassa Jollaksentie ja sen varren asuntorakennuskorttelit ovat valmiita.



Tarkennus vuoden 2008 ilmakekuvasta.



Vuoden 2014 ilmakuva

Vuoden 2014 ilmakuvassa Porvariskuninkaanpuistoon liittyvän uimarannan ympäristön kunnostamista on aloitettu ja mm. Jollaksentien varressa olevan pysäköintipaikan eteläpuolella olevat puustoinen alue on avattu.



Tarkennus vuoden 2014 ilmakuvasta.



Vuoden 2019 ilmakuva

Vuoden 2019 ilmakuva vastaa lähes nykytilannetta alueella.



Tarkennus vuoden 2019 ilmakuvasta.



8. LÄHTEET

KIRJALLISUUS

Helsingin kaupungin rakennusvirasto, 2009: *Porvariskuninkaanpuisto – hankesuunnitelmaa täydentävä selvitys, Porvariskuninkaan uimaranta suunnitelmaselostus*, 2009. Helsingin kaupungin rakennusviraston julkaisut 2009:5 / Katu- ja puisto-osasto.

Helsingin kaupungin rakennusvirasto 2008: Jollaksen ja Hevossalmen itäosan aluesuunnitelma / viheralueille vuosiksi 2008 - 2017 katualueille vuosiksi 2008 – 2012. Helsingin kaupungin rakennusvirasto / Katu- ja puisto-osasto 2008. (painamaton?)

Helsingin kaupungin Ympäristökeskuksen julkaisuja 6/2004: Kallioperän ja maaperän arvokkaat luontokohteet Helsingissä. Antti Salla, Helsinki 2004. (kohde 1218 Jollas Tonttuvat, Hiidenkirnut, Tonttuvat pohjoisrinne)

PAINAMATTOMAT LÄHTEET

Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, 2017: *Jollaksen kartano. Rakennushistoriallinen selvitys* (suppea). Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy 15.03.2017

Harvia, 1936: Helsingin esikaupunkiliitos, mietintö n:o 10, erikoiselvitys itäisen saariston liitosalueesta, valtioneuvoston määräämä selvitysmies Yrjö Harvia 1936

Kaupunginmuseo 2009/1: *Huviloita Laajasalossa*. Tutkimuksia ja raportteja 1/ 2009. s. 44-52 Karisto Maria, 2009.

Kaupunginmuseo 2009/2: *Huviloita Laajasalossa*, Tutkimuksia ja raportteja 1/ 2009, Harjanne Tiina, 2009.s.6

Kaupunkisuunnitteluvirasto Ympäristötoimisto, 2015: *Helsingin merelliset huvilapuutarhat*, Helsingin kaupunki, Kaupunkisuunnitteluvirasto Ympäristötoimisto, Nokso-Koivisto, Silja, 2015

INTERNETLÄHTEET

Museovirasto - RKY, poim. 27.8.2015

Museovirasto - RKY, poim. 29.9.2020 http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1573

KARTTA- JA KUVALÄHTEET

Lähdetiedot kunkin kuvan ja kartan kohdalla mainittu.

Arkkitehtuurimuseon kuva-arkisto

- Puutarhasuunnitelma Villa Tefke
 - Paul Olssonin kokoelma

Helsingin karttapalvelu (<https://kartta.hel.fi>)

- ortoilmakuvat
- kiinteistökartat 1945, 1959, 1961 ja 1963

Kansallisarkisto (KA)

- isojakokartat
- Venäläiset topografikartat

Helsingin kaupunginmuseon kuva-arkisto (HKM)

- Villa Tefke, valokuvat



SISÄLLYSLUETTELO

Kansi	1
Sisällysluettelo	2
* Olevan tilanteen kuvaus	
Johdanto	3
* Työryhmä	
Kaavaratkaisun kuvaus	4
* Kaavallinen ratkaisu	
* Massoittelu ja Kaupunkikuva	
* Rakeisuus	
Ympäristökuvaus	5
* Esteettömyys ja pihatoiminnot	
* Liikenne, pysäköinti ja huolto	
* Energiatehokkuus ja rakennustekniikka	
Viistoilmakuva	6
Asemapiirros	7
Tontinkäyttösuunnitelma	8
Havainnekuva	9
Pohjaratkaisut	10
Pohjaratkaisut	11
Pohjaratkaisut	12
Pohjaratkaisut	13
* Selostus	
Pohjaratkaisut	14
* Selostus	
* Tilastot	
Havainnekuva	15
* Korttelileikkaus	
Havainnekuva	16
* Korttelileikkaus	
Alueleikkaukset	17
Pelastustoimi	18
Valokuvia	19
Havainnekuva	20



VIISTOILMAKUVA ALUEELTA (TIETOA OY)

JOLLAKSENTIE 64

JOHDANTO

Tämä kortteliviitesuunnitelma liittyy asemakaavan muutokseen 12680 Helsingin kaupungissa, 49. kaupunginosassa (Laajasalo, Jollas).

Kaavamuutoksen yhteydessä muodostuu uusi kortteli 49264.

Kaavamuutoksen yhteydessä kaavoitetaan tällä hetkellä rakentamattoman lähivirkistysalueen osa osittain asuinrakennusten korttelialueeksi (AK) ja osittain lähivirkistysalueeksi (VL). Kaava-alueeseen liittyy myös osa paikallista virkistysreitistöä (Kuninkaansormuksenpolku), joka rakentuessaan toimii kävely-yhteytenä Tonttuvuorelta Porvariskuninkaan rantaan.

TYÖRYHMÄ

Suunnitelma on laadittu yhteistyössä Helsingin kaupunkiympäristön toimialan (KYMP) kanssa. Työryhmän ovat muodostaneet:

Helsingin kaupunki

Leena Holmila	KYMP	Asemakaavoitus
Anu Kuutti	KYMP	Asemakaavoitus
Otto Tarnanen	KYMP	Liikenne- ja katusuunnittelu
Elise Lohman	KYMP	Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu
Heikki Takainen	KYMP	Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu
		Hulevedet
Tomi Varjus	KYMP	Teknistoloudellinen suunnittelu

Maanomistajan edustaja

Mari Pitkäaho	SOK Kiinteistötoiminnot
---------------	-------------------------

Asemakaavakonsultti

Petri Rouhiainen	Rouhiainen Moricz Arkkitehdit Oy
Jani Jansson	Rouhiainen Moricz Arkkitehdit Oy

Maisemasuunnittelu

Pia Kuusiniemi	LOCI Maisema-arkkitehdit Oy
Ahti Launis	LOCI Maisema-arkkitehdit Oy



SUUNNITTELUALUEEN ORTOILMAKUVA 2017 (LÄHDE: HELSINGIN KAUPUNKI)

JOLLAKSENTIE 64

1. KAAVALLINEN RATKAISU

Korttelivivitesuunnitelma on laadittu asemakaavaratkaisun pohjaksi. Alueen suunnittelun reunaehdot on tutkittu suhteessa lähialueen luonnonympäristöön, olemassaolevaan rakennuskantaan ja seudun historiaan.

Asemakaavamuutoksella luodaan asuinkerrostalojen korttelialue, jolla on uudessa asemakaavassa rakennusoikeutta 4 600 k-m².

2. MASSOITTELU JA KAUPUNKIKUVA

Suunnitelmassa on pohja-alaltaan kolme samankokoista rakennusta, joiden kerrosluvu on IV tai V, riippuen sijainnista tontilla ja rakennuspaikan rinteessä siten. Rakennusten korkeus ei ylitä välittömästi suunnittelualueen länsipuolella sijaitsevan naapurikorttelin kerrostalojen räystäslinjaa.

Rakennusten kaupunkikuvallinen ilme on fragmentoitu jakamalla päämassa kahteen toisistaan erottuvaan osaan. Parvekevyöhykkeen etuseinämän taitteinen muoto elävöittää julkisivuja ja korostaa korttelin rakennusten vapaata sommitelmaa rakennuspaikalla.

Rakennusten ulkoseinäpinnat ovat pääosin valkoista tiiltä. Parvekkeen taustaseinässä materiaalina on puu ja maantasokerroksen seinissä korkealaatuinen kiviaineinen materiaali, jonka väri ja tekstuuri liittyvät rakennukset pihamaailmaan ja maastoon.

Lähiympäristön rakennuskanta on pääosin uutta. Suunnitelmassa naapuruston arkkitehtuurin päälinjoja on mukailtu värimaailmaa kunnioittaen, mutta arkkitehtuuri on elekielettään uutta.

Kaavas suunnittelun aikana alueesta on laadittu useita 3D-tutkielmia, joiden avulla on tutkittu rakennusten sijoittuminen maisemaan ja ympäristön mittakaavaan. Laajempi ympäristöanalyysi on laadittu maisema-arkkitehdin toimesta.

Meren läheisyys, sekä välitön yhteys Tonttupuorelle ovat olleet suunnitelman tärkeä lähtökohta myös arkkitehtuurissa ja asuntojen suunnittelussa. Korttelin rakennukset on sijoitettu nykyisen kerrostalokorttelin helminauhasommitelman jatkeeksi siten, että rakennuspaikan korkein kallion osa puustoineen säilyy koskemattomana. Massoittelemalla on myös annettu tilaa Porvarisunkinpuiston ja Tefken vanhan huvilapuutarhan suuntaan.

Suunnitelmassa esitettyjen rakennusten räystäskorkeus asettuu korkoasemaan +27.2 ... +27.7 merenpinnasta mitattuna. Naapuritontilla sijaitsevien rakennusten räystäskorkeus ylärinteen puolella on rakennuslupa-asiakirjan mukaan korkoasemassa + 28.156, kaupunkitietomallin mukaan +28.286.



RAKEISUUS 1:5000

3. ESTEETTÖMYYS JA PIHATOIMINNOT

Pysäköintihallista n. tasoilta + 10.00 ja 10.50 on esteetön sisäyhteys jokaiseen asuinrakennukseen. Myös yhteispihalta on osoitettu esteetön yhteys jokaiseen porrashuoneeseen.

Pysäköintihallin päällä olevat pihatoiminnot ovat kaikille rakennuksille yhteisiä, mahdollisesta tonttijaosta huolimatta. Piha myös suunnitellaan yhtenä kokonaisuutena.

Maantasaosunnoille varataan mahdollisuuksien mukaan tavanomaista parveketta laajempi terassipiha, johon voi sisältyä lasitettu osuus sekä avoterassia. Rakennusten arkkitehtuuriin saumattomasti integroituja pihatilaa rajaavia matalia muuri- tai aitarakennelmia voidaan myös tutkia osana piharakentamista toteutuksen yhteydessä.

Leikkipiha on ohjeellisesti sijoitettu pihan itäosaan, korkoasemaan n. +14.50. Leikkipaikka rajataan istutuksin sekä kulkuväylistä että kadusta.

Lähtökohtaisesti rakennuspaikkaa on suunniteltu yhtenä tonttina, mutta asemakaavan valmistelutyössä on huomioitu myös korttelin jakaminen tontteihin siten, että kukin asuinrakennus voi sijaita omalla tontillaan. Asemakaavaan merkitty tonttijako on ohjeellinen.

Sovittaminen rinnemaastoon tapahtuu louhimalla kalliota riittävästi ja maisemoimalla piha viherrakentamisen yhteydessä. Pihasuunnittelussa on korostettu metsäisen ja kulttuurihistoriallisesti merkittävän lähiympäristön luonnetta, varsinkin kasvilajien valinnassa.

Tämän kortteliviitesuunnitelman lisäksi asemakaava-alueelta on laadittu samanaikaisesti yhteistyössä erillinen maisemasuunnitelma-aineisto (LOCI Maisema-arkkitehdit Oy), jossa on tarkemmin esitelty pihan suunnitteluratkaisuja, maanpinnan muotoilua, hulevesien hallintaa, sekä liittymistä lähiympäristön virkistysalueisiin ja kevyen liikenteen verkkoon.

Sovittaminen rinnemaastoon tapahtuu louhimalla kalliota riittävästi ja maisemoimalla piha viherrakentamisen yhteydessä. Pihasuunnittelussa on korostettu metsäisen lähiympäristön luonnetta hieman naapurustoa enemmän, varsinkin kasvilajien valinnassa.

Kaava-alueeseen tontin ulkopuolella sisältyy myös uusi kasvavaa käyttöpainetta ohjaava Kuninkaansormuksenpolku, joka toimii rajaavana elementtinä kaava-alueen länsireunalla nykyistä kerrostalokorttelia vasten. Polku jatkuu Jollaksentien eteläpuolella kohti meren ranta.

4. LIIKENNE, PYSÄKÖINTI JA HUOLTO

Asukkaita ja päivittäistä huoltoa palveleva tonttiliittymä tontille on esitetty korttelin länsipäästä, noin korossa +9.50. Tämän liittymän kautta hoidetaan tontin jätehuolto sekä ajo korttelin keskellä sijaitsevaan maanalaiseen paikoitushalliin.

Korttelin itäpäässä, n. katukorossa + 14.50 on toinen liittymä, josta on osoitettu yhteys asuinrakennuksen yhteispihalle samassa tasossa myös muuta huoltoajoa varten (muutto- ja jalkeluautot). Yhteys palvelee tarvittaessa sammutusauton reittinä. Mainittu yhteys palvelee myös kevyen liikenteen liittymänä asuinrakennuksista katuverkkoon yhteispihan kautta.

Pysäköinnin mitoitus asumiselle on 1AP / 100 kem² ja 1 pp / 30 kem².

Asukas pysäköintiä varten on mitoitettu 46 autopaikkaa olemassaolevan maanpinnan alapuolelle, kellarin tasoon, oleskelupihaan toimivan istutetun kansirakenteen alle. Tälle on sijoitettu myös korttelin LE- autopaikat.

Pihalle, Jorvaksentien liittymän yhteyteen on lisäksi varattu tilaa viidelle autopaikalle, vieraspysäköinnin tarpeisiin.

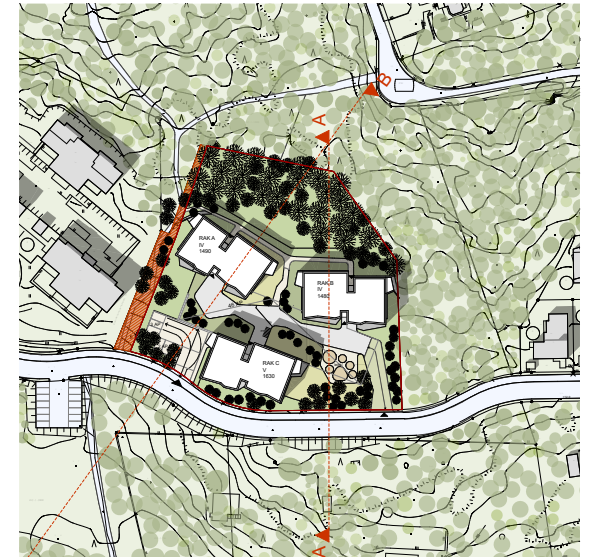
5. ENERGIATEHOKKUUS JA RAKENNUSTEKNIikka

Ympäristönäkökulma ja elinkaaren vähäpäästöisyys ovat tavoitteita, joita suunnittelun eri vaiheissa on käsitelty erilaisista tarkastelukulmista.

Hankkeen pääjulkisivut toteutetaan kestävästi, paikallamuurattuina ja maantasossa julkisivuja täydentävät ratkaisut on suunniteltu toteutettavaksi luonnokivestä. Tavoitteena on teknisesti ja arkkitehtonisesti aikaa kestävä asumisen kokonaisuus.

Lasitettu parvekevyöhyke toimii sääsuojana meri-ilmaa vastaan siltä osin, kun taustaseinissä käytetään puuta.

Rakennusten ilmanvaihto on tarkoitus toteuttaa huoneistokohtaisin ratkaisuin, mikä mahdollistaa suunnitelmassa esitetyn mittakaavan siten, että ilmanvaihdonkoneet eivät hallitse kattomaisemaa. Keskeisenä periaatteena on myös sovittava korttelin julkisivulinjat naapurikorttelin suurmittakaavassa.



TONTINKÄYTTÖ 1:2000



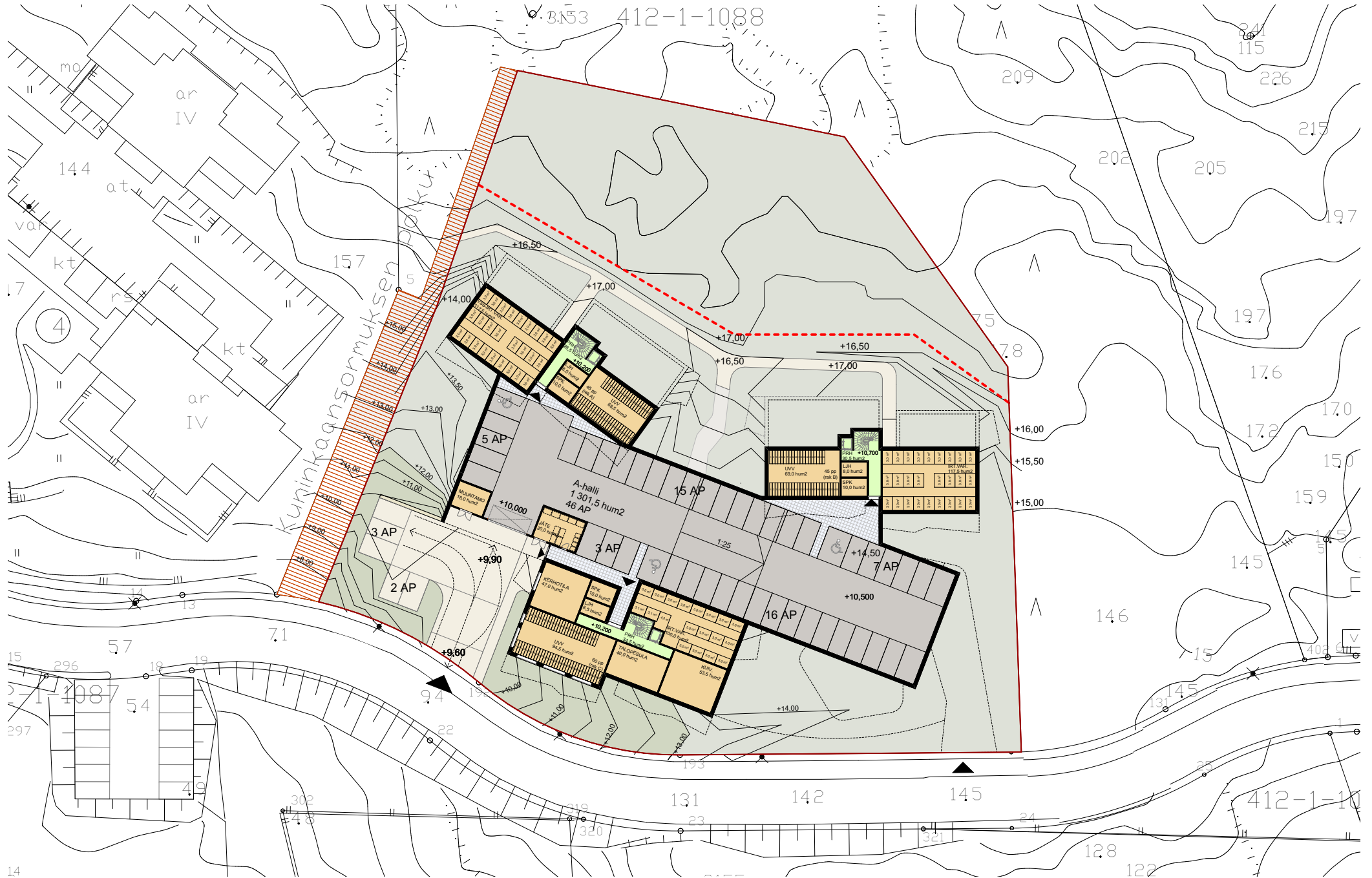
VIISTOILMAKUVA JOLLAKESENTIEN SUUNNASTA







NÄKYMÄ KOHTI KORTTELIA JOLLAKESENTIEN
ETELÄPUOLELTA, PORVARISKUNINKAANPUISTOSTA







JOLLAKSENTIE 64

6. POHJARATKAISUT

Suunniteltujen kerrostalojen perusratkaisussa on aputilojen ja autopaikkojen osalta huomioitu 6 asuntoa kullakin porrastasanteella peruserrosten osalla.

Esitetty suunnitteluratkaisu on ohjeellinen.

Esitetyn ratkaisun pohjalta muodostuva huoneistojakauma muodostuu esimerkkirakennuksessa A seuraavasti:

1 h + kk	- 45 m ²	3 kpl
2 h + kk	50 - 60 m ²	9 kpl
3h + kk	60 - 70 m ²	4 kpl
3 - 4h + k	yli 70 m ²	4 kpl
		20 asuntoa / talo-A

Em. ratkaisun mukainen huoneistojakauma tuottaa koko korttelin asuntojen keskipinta-alaksi n. 60 m²/ asunto. Tällöin korttelissa on yhteensä 63 asuntoa.

Asuntojen lisäksi varataan tilat asuntoja palveleville varasto- ja aputiloille, teknisille tiloille sekä kiinteistön jätehuollolle. Nämä tilat sijaitsevat pääosin kellarin tasossa.

Kunkin rakennuksen yläpään kerrokseen tulee asemakaavan mukaisesti toteuttaa asukkaiden yhteinen sauna- ja kokoontumistila, jonka saa rakentaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi.

Viitesuunnitelman aputiloja mitoittavat laajuudet (perusratkaisu, jossa 6 asuntoa/ kerros):

RAK A	-	1490 kem ²	-	20 asuntoa
RAK B	-	1480 kem ²	-	20 asuntoa
RAK C	-	1630 kem ²	-	23 asuntoa
Yht.	-	4600 kem ²	-	63 asuntoa



POHJAKAAVIOT 1:500
PERUSERROS

6. POHJARATKAISUT

Perusratkaisun puitteissa on mahdollista rakentaa suurempia asuntoja kaikkiin tai joihinkin kerroksiin. Aineistossa on esitelty esimerkinomaisesti mahdollinen asuntokauman variaatio rakennuksessa B.

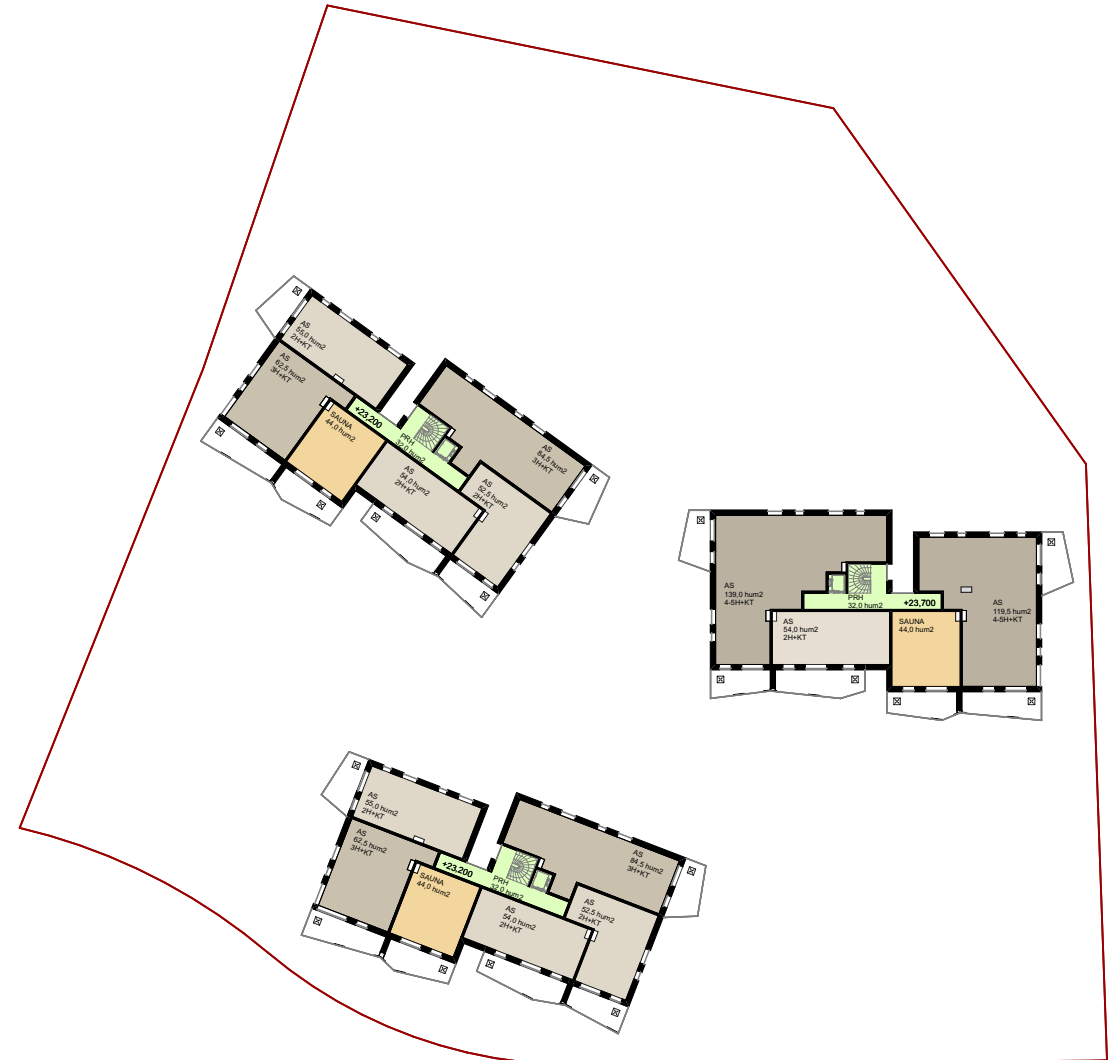
Esitetyn ratkaisun pohjalta muodostuva huoneistojakauma muodostuu esimerkkirakennuksessa B seuraavaksi:

1 h + kk	- 45 m ²	3 kpl
2 h + kk	50 - 60 m ²	7 kpl
3h + kk	60 - 70 m ²	2 kpl
3 - 4h + k	70 - 90 m ²	4 kpl
4- 5 h + k	110 - 140 m ²	2 kpl

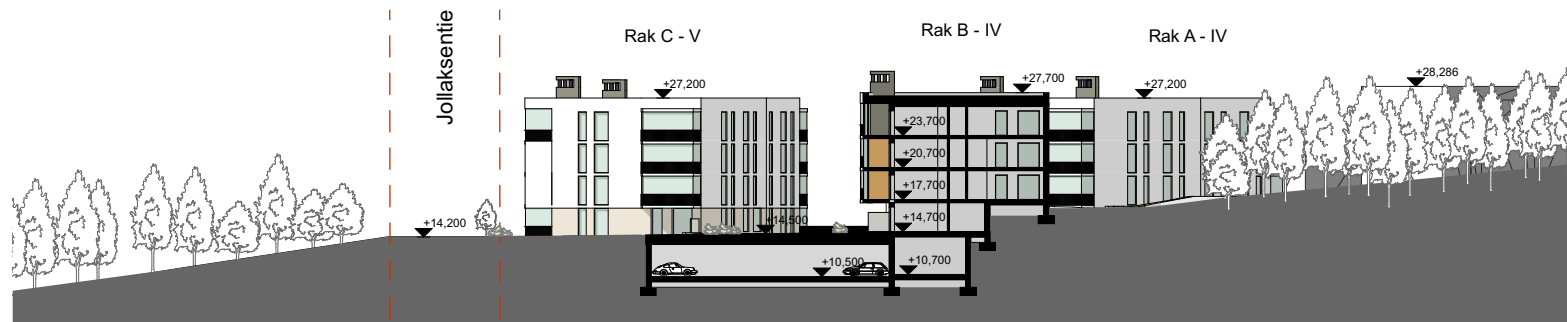
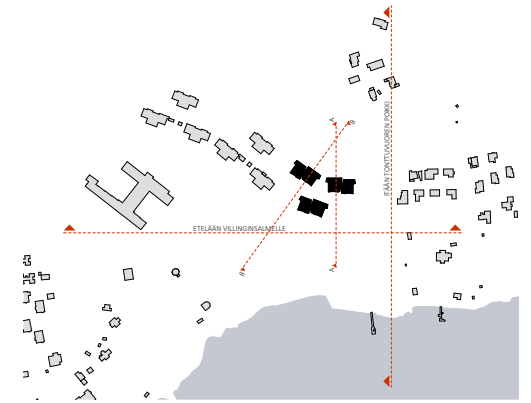
18 asuntoa / talo-B

Em. ratkaisun mukainen huoneistojakauma tuottaa koko korttelin asuntojen keskipinta-alaksi n. 66 m²/ asunto. Tällöin korttelissa on yhteensä 57 asuntoa. Kun mainittu yhdistelmä toteutetaan kaikissa rakennuksissa A, B ja C.

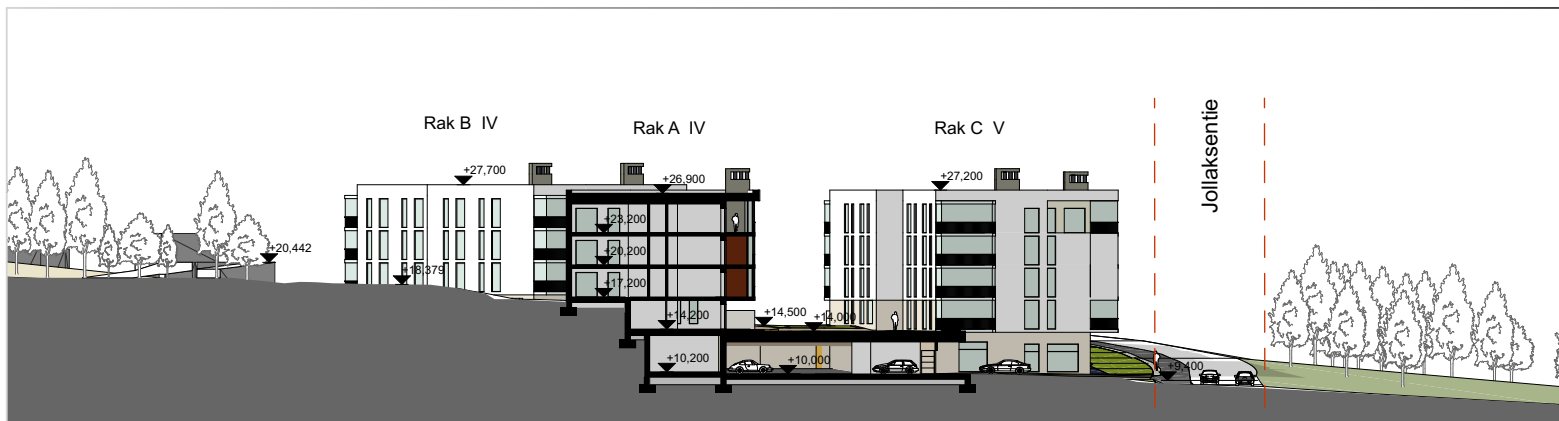
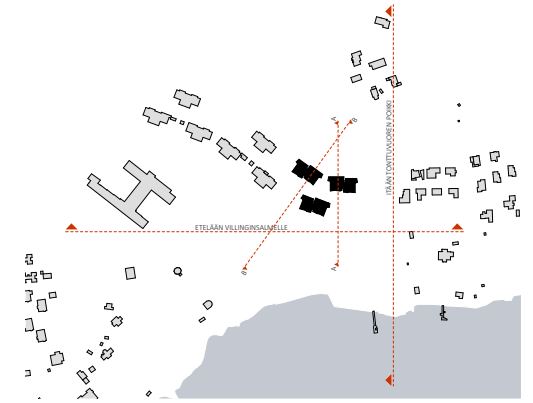
Perusratkaisua voidaan yhdistellä myös muulla tavalla arkkitehtonisen perusratkaisun mahdollistamissa puitteissa.



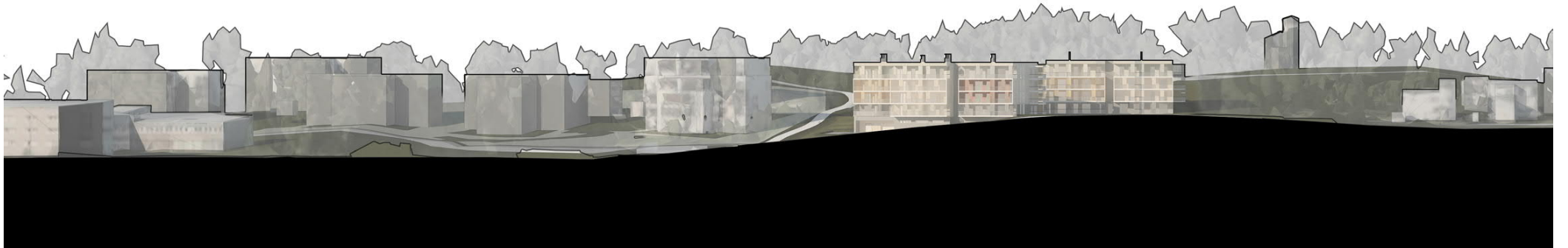
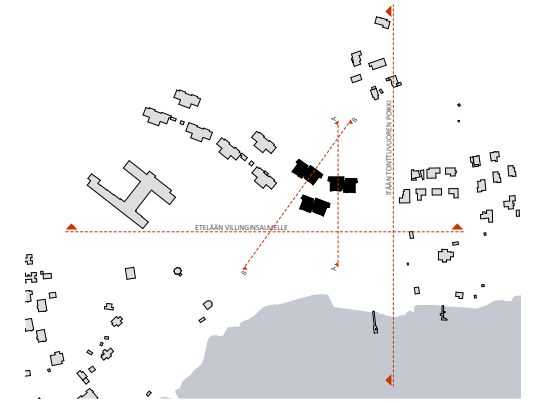
POHJAKAAVIOT 1:500
YLIN KERROS



HAVAINNEKUVA
LEIKKAUS A-A 1:500



HAVAINNEKUVA
LEIKKAUS B-B 1:500



ETELÄN VILLINGINSALMELLE



ITÄÄN TONTTUVAUREN POIKKI

ALUELEIKKAUKSET JA JULKISIVUT 1:1000

7. PELASTUSTOIMI

Hanke on suunniteltu pelastusratkaisuiden osalta siten, että toinen poistumistie jokaisesta asunnosta järjestetään parvekkeiden ja tätä kautta parvekeluukkujen avulla.

Yhteispihalle johtava ajoreitti mahdollistaa sammutusauton ja ambulanssin pääsyn jokaisen porrashuoneen välittömään läheisyyteen.



OMATOIMISEN PELASTAUTUMISEN JÄRJESTÄMINEN 1:500

JOLLAKSENTIE 64



VALOKUVIA SUUNNITTELUALUEELTA (KESÄKUU 2020)



NÄKYMÄ KOHTI KORTTELIA JOLLAKESENTIELTÄ

JOLLASENTIE 64
ASEMAKAAVAN VIITESUUNNITELMA
MAISEMA- JA HULEVESISUUNNITELMA



30.10.2020

LOCI
MAISEMA-ARKKITEHDIT OY

SUURMAISEMA

Itä-Jollaksen viheralueverkosto on kattava ja yhtenäinen. Aluetta luonnehtivat kalliometsät, useat avokallioalueet ja rehevät lehdöt. Tonttuviauri (mukaanlukien Karoliininvuori) on luokiteltu maisemallisesti merkittäväksi kallioalueeksi, jonka geologinen arvo on suuri. Itä-niityn laakson metsän ovat lehtoa tai lehtomaista kangasta, joilla kasvaa lukuisia Helsingille harvinaisia kasvilajeja. Itäniityn luonnonsuojelualue on suojeltu luonnonsuojelulain (1096/1996) perusteella.

Itäniityn suojelualue kuuluu myös Saunalahti-Tonttuvuoren arvokkaaseen lepakoalueeseen, ja sijaitsee osittain Tonttuvuoren purolaakson arvoluokan kolme linnustokohteen kanssa. Villingsalmen rantavyöhyke ja rantametsät kuuluvat paikallisesti tärkeään lepakoalueeseen. Lisäksi Tonttuvuoren länsi- ja itäreunoilla on arvokkaita kääpälajeja. (Lähde: Helsingin kaupungin karttapalvelu, luontotiedot, kartta.hel.fi)

SUUNNITTELUALUE

Alueelle suunnitellaan uusi tontti osoitteeseen Jollaksentie 64. Tontti sijaitsee Porvariskuninkaanpuiston pohjoispuolella. Asemakaavan muutoksen jälkeen pohjois-eteläsuuntainen Jollaksentien ylittävä viheryhteys säilyy nykyistä kapeampana.

Nykyään alue on puolukka-tyyppin (VT) kuivahkoa kangasmetsää, joka vaihtuu laikuttain kuivan kangasmetsän kautta pieniin avokallioalueisiin. Alueen kautta kulkee metsäpolkuja.

SELITE

-  Jollaksentie 64 -tontti
-  muuttuva viheryhteys
-  luonnonsuojelualue
-  asemakaavoitettu viheralue
-  kartano- ja huvila-alue
-  uimaranta



1:4000

LÄHIYMPÄRISTÖ, NYKYTILANNE



Kuva 1. Kallioharjanne ja kuivaa kangasmetsää tontin keskellä (Kuva: LOCI)



Kuva 2. Tontin eteläreuna Jollaksentieltä (Rouhiainen Mócz Arkkitechdit Oy)



Kuva 3. Porvariskunkaanpuiston uimaranta (Kuva: LOCI)



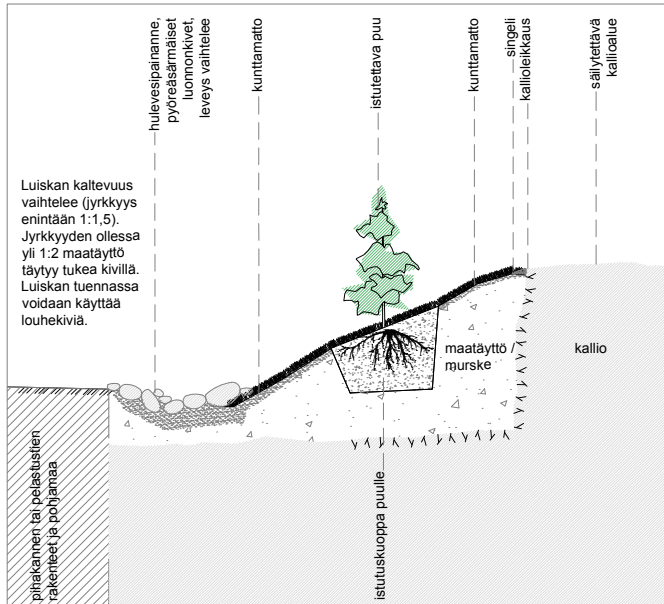
1:1000

SUUNNITTELUPERIAATTEET

YMPÄRISTÖÖN LIITTYMINEN

Ympäristöön liittyminen tehdään louhimalla tontti pystylouhintana ja sovittamalla louhintapinnat säilyvään kallioon, jolloin on mahdollista liittää saumattomasti ympäröivään kallioluontoon. Jollaksentie 64:n pihan taso yhdistyy olemassaolevaan +18 korkeuskäyrän kohdilla. Täytön päälle asennettava päättöhakkuukunta liittyi olemassaolevaan kasvillisuuteen (periaateleikkaus ja kuva 5) ja puulajistoksi valitaan ympäristössä luonnostaan esiintyviä puulajeja. Dynaaminen istutustapa sulauttaa ajan myötä kasvillisuutta tontinrajan molemmin puolin yhtenäisemmäksi.

Kaava-alueen pohjoisosa jää VL-alueeksi ja näkymä suurmaisessa merelle säilyy metsäisenä. Massoitteilla on annettu tilaa Jollaksentien reunalla, mikä yhdessä istutusten kanssa antaa tilaa Porvariskuninkaapuistolle ja Tefken vanhalle puutarha-alueelle. Yleinen reitti tontin länsipuolella ohjaa kulkua ja mahdollisesti vähentää polkuja laajemmalla alueella jatkossa.



Periaateleikkaus: Uuden maanpinnan liittäminen kallioleikkaukseen. (LOCi)



Kuva 4. Henrik Lättiläisen katu 8 (LOCi)



Kuva 5. Kallioleikkauksen ja kunta-asennuksen raja. Henrik Lättiläisen katu 8 (LOCi)



Kuva 6. Rakennuksen vastakaato ja hulevesiuoma luonnonkivistä. Henrik Lättiläisen katu 8 (LOCi)

KASVILLISUUS

Avokallioihin ja kalliometsään liittyvään pintaan voidaan asentaa päättöhakkuukuntaa (kuva 4 ja 5). Istutettavana puina käytetään maisemaan sopivia lajeja mm. pihlajaa ja mäntyä, joita esiintyy runsaasti suunnittelualueella nykytilassa. Pihakannella ensimmäisen kerroksen asuntojen edessä voidaan käyttää näkösuojana pensaita ja perennoja ja kannella kasvillisuus voi olla tontin reuna-alueita puutarhamaisempi. Jollaksentien varressa uusi kasvillisuus seuraa naapuritonttien vihreää ilmettä.



Kuva 7. Jollaksentie 64 kasvillisuutta nykytilassa (LOCi)



Kuva 8. Jollaksentie 64 kasvillisuutta nykytilassa (LOCi)

HULEVESIEN SUNNITTELUPERIAATTEET

Koska tonttiin kohdistuu suuri pintavalunta, on tulvavedet ja tontin ohittavat tulvareitit toteutettava huolella. Pihakannen hulevedet ohjataan lähtökohtaisesti istutusalueille, joiden alle voi asentaa viivytyksenkennoja. Viivytyksen ylivuoto viemäröidään. Maanvaraisten istutusalueiden pintavirtaama voidaan viemäröidä ja viivyttaa tontin lounaiskulmaan maan alle sijoitettavilla viivytyssäiliöillä. Rakennusten ja pihareittien vastakaatoihin ja hulevesiuomien verhoiluun voi käyttää luonnokiviä kalliometsäisen tunnelman säilyttämiseksi (periaateleikkaus ja kuva 6 edellisellä sivulla).

VALUMA-ALUE








Tontti sijoituu Jollaksentien pohjoispuolelle loivaan etelärinteeseen. Se sijaitsee VL-alueen alareunassa ja siksi sitä kuormittaa kalliopuistoalueelta tulevat valumavedet. Kuvassa on esitetty sinisellä valuma alue ja vedenjakajat katkoviivalla. Valuma-alueen on noin 9400 m².



TULVAREITTITARKASTELU



SELITE

-  Tontin ulkopuolelta tuleva valuma / tulvareitti rakennusten ohi
-  Tontin sisäinen tulvareitti
-  Vedenjakaja
-  Maanalaisille viivytyssäiliöille sopiva sijoituspaikka
-  Pihakannen maanalainen reuna
-  Pihakannen näkyvä reuna
-  Tonttirajat

HULEVESITARKASTELU

1. KATOT	Pinta-ala (m ²)	Valumakerroin	Viivytystarve (m ³)	Viivytyksenkapasiteetti (m ³)	Tilanne
Katto	1350	1	13.5	-	vedet täytyy viivyttaa esim. maanalaisilla säiliöillä
2. PIHAKANSI					
Läpäisemättömät pinnat - kiveys	900	1	9	-	vedet voidaan ohjata pihakannen istutusalueille
Kannen päälliset istutukset (viivytyksenkenno alla)	600	0.5	3	48	viivytystarve täyttyy
3. MAANVARAINEN PIHA					
Puolläpäisävät pinnat - hiekkasaumattu kiveys, turva-alusta	1100	0.6	6.6	-	ylivirtaus tulee viivyttaa pintaratkaisuin tai esim. maanalaisilla säiliöillä
Maanvaraiset istutukset, kunnta, pensaat ja perennat	1850	0.2	3.7	-	ylivirtaus tulee viivyttaa pintaratkaisuin tai esim. maanalaisilla säiliöillä
4. TONTTIIN KOHDISTUVA ULKOPUOLINEN VALUMA					
Tontin yläpuolisilta avokallioilta/kalliometsistä	9400	0.4	37.6	-	ohjataan tontin ohi yleisille alueille

Viivytyksen vaatimus: 1 m³/100 m² (10 l/m²) läpäisemätöntä pintaa kohden
Viivytyksenkennojen kapasiteetti = 80.75l/m²

PIHASUUNNITELMALUONNOS

Tontille suunnitellaan kolme nelikerroksista pienkerrostaloa. Toiminnalliset pihat sijaitsevat kannella. Rakennuksia ympäröivän piha-alueen tasaus ja kasvillisuus sovitetaan ympäröivään kalliomaastoon. Pienikasvuiset puut istutetaan kannella loiville maakumpareille. Asuntojen näköesteinä käytetään pensasistutuksia. Osassa ensimmäisen kerroksen asuntoja on pihaterassit. Leikkipaikka on rajattu kulkureiteistä ja katualueesta kasvillisuudella ja istutuskumpareilla.

TONTIN PINTA-ALA = 5850 m²

VIHERKERROIN = 1.86 (tavoite = 0.9)

SELITE



VL, säilyvä kalliometsä



Puut



Kuntta



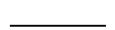
Pensaat ja perennat



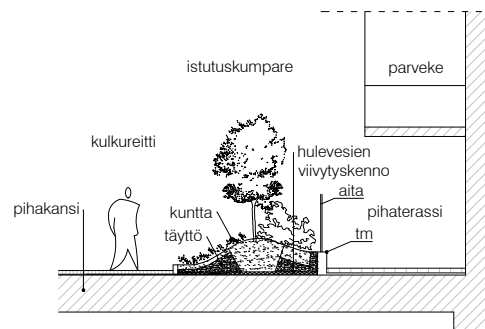
Kiveys, maanvaraisena puolilämpäisevä



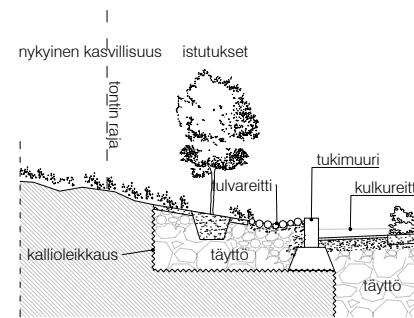
Turva-alusta, maanvaraisena lämpäisevä



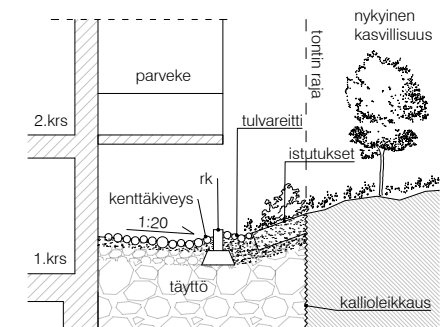
Tonttirajat



Periaateleikkaus A, pihaterasseja ja kulkureittejä erottava istutuskumpare pihakannella.



Periaateleikkaus B, hule- ja tulvavesien ohjaaminen vastakkaisiin virtaussuuntiin tontin pohjoisreunalla.



Periaateleikkaus C, tulvareitin järjestäminen tontin ulkopuolisten vesien ohjaukseksi tontilta ulos.