

SUURMETSÄN KORTTELEIDEN NRO 41199, 41219 ja 41220 SEKÄ
PUISTO- JA KATUALUEIDEN (JAKOMÄEN LIIKEKESKUS) ASEMA-
KAAVAN MUUTTAMINEN (NRO 11926)

HEL 2011-001168

Kaupunkisuunnittelulautakunta (28.4.2011)

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 22.10.2009 päivätyn ja 28.4.2011 muutetun 41. kaupunginosan (Suurmetsä, Jakomäki) kortteleita 41199, 41219 ja 41220 sekä puisto- ja katualueita koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 11926 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä ja esittää, etteivät tehdyt muistutukset ja annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin.

Lautakunta päätti muuttaa asemakaavan muutosehdotusta seuraavasti:

Muistutusten ja lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

- Jaakobintorille aukeavien liiketilojen sisäänkäyntien edustat on merkitty korttelialueeksi ja Jakomäentien puoleiset muurirakenteet on liitetty osaksi kortteleita 41219 ja 41220.
- ostoskeskuksen korttelialueen 41219 käyttötarkoitus on muutettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, johon saa sijoittaa ostoskeskuksen (KL).
- erillisestä huoltoasematontista (LH) korttelissa 41220 on luovuttu. Kortteli 41220 on merkitty KL-1-korttelialueeksi, jossa lh-merkinnällä merkitylle rakennusalueelle saa sijoittaa huoltoaseman tiloja. Tontin rakennusoikeus on 2 350 k-m². Pysäköintipaikkojen rakentamisesta maanalaisina on korttelissa luovuttu. Rakennuksien ikkunoita koskevia määräyksiä on tarkistettu.
- polttoaineiden jakelupisteet on merkitty pj-merkinnöillä kortteleiden 41219 ja 41220 pohjoisosaan.
- korttelin 41219 itärajaa on tarkistettu siten, että maanalaiset johtojen edellyttämät aluevaraukset sekä tontilla oleva nykyinen istutusalue liitetään kaupungin katu- ja puistoalueisiin.
- ostoskeskuksen tontin 41219/2 itäreunaan on merkitty rakennuksen ympäriajon mahdollistava ajoyhteys. Ajoyhteyden saa kattaa ja se tulee rakentaa puiston suuntaan kau-

punkikuvallisesti laadukkaalla tavalla. Uusi huoltoajojärjestely mahdollistaa nykyisen huoltopiha-alueen muuttamisen asiakaspysäköintialueeksi (n. 30 autopaikkaa). Tontin rakennusoikeus on muutettu laajennusta ja huoltotilajärjestelyjä vastaavaksi (4 000 k-m²).

Muut muutokset

- Jakomäenkujan kääntöpaikan sijaintia on tarkennettu ostoskeskuksen huoltoajojärjestelyjä vastaavaksi.
- alueellisen kierrätyspisteen sijoituspaikka on siirretty korttelista 41220 kortteliin 41219.
- lisäksi asemakaavaan on tehty teknisluonteisia tarkistuksia.
- asemakaavan muutoksen selostus on tarkistettu vastaamaan tehtyjä muutoksia.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että tehdyt muutokset ovat olennaisia, joten ehdotus tulee asettaa uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin.

Merkittiin, että puheenjohtaja Rauhamäki ja kaupunginhallituksen edustaja Bryggare ilmoittivat olevansa asiassa esteellisiä ja poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ajaksi. Varapuheenjohtaja Soininvaara toimi tässä asiassa puheenjohtajana.

Tiivistelmä

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 22.10.2009 päivätyn 41. kaupunginosan (Suurmetsä, Jakomäki) kortteleita 41199, 41219 ja 41220 sekä puisto- ja katualueita koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 11926 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Merkittiin, että puheenjohtaja Rauhamäki ilmoitti olevansa esteellinen käsittelemään asiaa ja poistui kokouksesta. Merkittiin, että varapuheenjohtaja Soininvaara toimi kokouksen puheenjohtajana tässä asiassa.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Jakomäen liikekeskuksen ja sen lähiympäristön kehittämisen asuinalueen vetovoimaisena ja viihtyisänä kaupallisena keskuksena. Alueen liikennejärjestelyjä muutetaan siten, että liikenne ohjataan etelästä Jakomäentieltä suoraan ostoskeskuksen

edustalle ja edelleen nykyiselle Huokotielle. Nykyinen Jakomäentien katualueen pohjoisosa liitetään osaksi huoltoasemakorttelia. Teboilin nykyinen huoltoasemarakennus puretaan ja uusi rakennus sijoitetaan korttelin pohjoisosaan. Korttelin eteläosaan on mahdollista sijoittaa uutta liike- ja toimistotilaa kahteen kerrokseen yhteensä 2 200 k-m². Huokotien itäpuolella olevaa ostoskeskusrakennusta voidaan laajentaa itäsuuntaan 1 100 k-m². Ostoskeskuksen ja uuden liikerakennuksen sisäänkäyntien yhteyteen rakennetaan Huokotien molemmin puolin katuaukioalue, Jaakobintori. Katuaukion pohjoispuolelle sijoitetaan bussipysäkit. Huokotien nimi ostoskeskuksen ja huoltoasematontin välisellä osuudella muutetaan Jakomäentiekseksi.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 20.11.–21.12.2009.

Ehdotuksesta on tehty kaksi muistutusta. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy, pelastuslautakunta, ympäristökeskus, yleisten töiden lautakunta, kiinteistölautakunta sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus).

Ehdotuksen jatkovalmistelussa tehtiin yhteistyötä kiinteistöviraston tonttiosaston ja Jakomäen kauppakeskus Oy:n, Teboil Oy:n ja Kesko Oyj:n kanssa.

Muistutukset

Jakomäen Kauppakeskus Oy korostaa muistutuksessaan erityisesti pysäköintipaikkojen tarvetta ja niiden merkitystä ostoskeskuksen elinvoimaisuuden kannalta tulevaisuudessa. Palvelujen monipuolisuuden säilymiseksi yhtiö katsoo, että kauppakeskuksen tontilla olevan polttoaineen jakeluaseman säilyminen on turvattava. Toisessa muistutuksessa toivotaan pysäköintipaikkojen sijoittamista osittain maan alle ja umpinaisempia katuun rajautuvia kortteliratkaisuja Lahdenväylän melua vastaan.

Muistutukset on otettu ehdotuksen jatkosuunnittelussa huomioon. Jakomäen ostoskeskuksen huoltoajo- ja huoltopihajärjestelyjä on muutettu siten, että nykyisen huoltopihan aluetta voidaan muuttaa liikekeskuksen laajennuksen yhteydessä asiakaspysäköintiin. Polttoaineen jakeluasemalle on merkitty kaavakarttaan rakennusala. Uusi liike- ja huoltoasemarakennus tontilla 41220 on merkitty rakennettavaksi kiinni katuun.

Kirje

Jakomäen kauppakeskus Oy (28.3.2011) pitää kaavaehdotusta toteuttamiskelpoisena. Kaavaratkaisussa tulee huomioida riittävä tila ja toimivuus kauppakeskuksen kiertävän huoltoajon järjestämiseksi.

Kirje on otettu ehdotuksen jatkovalmistelussa huomioon ja kaavaehdotus on laadittu Jakomäen kauppakeskus Oy:n esittämällä tavalla.

Lausunnot

Helen Sähköverkko Oy ja Helsingin Energia toteavat, että muutosalueen korttelissa 41219 tulee muodostaa johtorasite tonttialueella sijaitsevalle keskijännitekaapelille.

Yleisten töiden lautakunta toteaa mm., että korttelin 41219 kaakkoskulmassa olemassa oleva istutusalue olisi tarkoituksenmukaista liittää Jakomäenaukioon. Rakennusalat tulee määritellä niin, että rakennusten pelastustiet, routaeristykset, salaojitukset ja muut rakenteet mahtuvat tontille ja rakennusten sekä piha-alueiden huolto voi tapahtua tontilla. Liiketilojen sisäänkäyntien edustat sekä Jakomäentien puoleiset muurirakenteet tulee merkitä korttelialueeksi.

Kiinteistölautakunta toteaa, että pitkälle ehtineestä kaavavalmistelusta huolimatta, olisi hyvä vielä tutkia Teboilin ja Keskon alkuvuodesta 2010 esittämän vaihtoehdon suuntaista riittävän ison päivittäistavaramyymälän ja huoltoasematoimintojen yhteensovittamista kortteliin 41220.

ELY-keskus ehdottaa ostoskeskuksen tontin kaavamerkinnäksi KL ja kaavamääräykseen kirjoitettavaksi, että kortteliin saa sijoittaa ostoskeskuksen. Lisäksi polttoaineen jakelupisteet olisi osoitettava kaavakartalla ja kaavamääräyksiin.

Lausunnot on otettu jatkosuunnittelussa huomioon. Korttelin 41219 itäraja on tarkistettu siten, että nykyinen istutusalue ja johtoaluevaraukset liitetään kaupungin katu- ja puistoalueisiin. Jaakobintorille aukeavien liiketilojen sisäänkäyntien edustat on merkitty korttelialueeksi ja Jakomäentien puoleiset muurirakenteet on liitetty osaksi kortteleita 41219 ja 41220. Erillisestä huoltoasematontista (LH) korttelissa 41220 on luovuttu. Kortteli 41220 on merkitty KL-1 korttelialueeksi, jossa lh-merkinnällä merkitylle rakennusalalle saa sijoittaa huoltoaseman tiloja. Huoltoasematilojen länsipuolelle samaan rakennukseen on sijoitettavissa päivittäistavaramyymälä. Ostoskeskuksen korttelialueen 41219 käyttötarkoitus on muutettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, johon saa sijoittaa ostoskeskuksen (KL). Polttoaineiden jakelupisteet on merkitty kaavakarttaan pj-merkinnöillä kortteleiden 41219 ja 41220 pohjoisosaan.

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät muistutuksista, kirjeestä ja lausunnoista sekä niiden vastineet laajemmin.

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Lausuntojen pyytäminen ei ole tarpeen. Tarkistettu asemakaavan muutosehdotus on esitelty Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle, eikä sillä ollut ehdotuksen suhteen huomautettavaa.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle sekä

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 11926 kartta, päivätty 22.10.2009, muutettu 28.4.2011
- asemakaavan muutosehdotuksen nro 11926 selostus, päivätty 22.10.2009, muutettu 28.4.2011
- vuorovaikutusraportti 28.4.2011
- lausuntopyyntöasiakirjat

Pöytäkirjanote, vuorovaikutusraportti ja muutoksenhakukielto niille muistutuksen lähettäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Pöytäkirjanote sekä kartat ja selostukset (5 kpl) hallintokeskukselle (Vartiainen)

Kiinteistölautakunta (23.3.2010)

Lautakunta päätti antaa Jakomäen liikekeskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 11926 jäljempänä olevan esittelijän esityksen mukaisen lausunnon.

Lautakunta toteaa, että kaupunkisuunnittelulautakunnan esittämän asemakaavan muutosehdotuksen jälkeen nykyisen huoltoasematontin nro 41220/1 vuokralainen Oy Teboil Ab on yhdessä Kesko Oyj kanssa esittänyt kiinteistöviraston tonttiosastolle uuden vaihtoehdon korttelin nro 41220 toteuttamisesta. Asiasta on järjestetty maaliskuun 2010 alussa neuvottelu, jossa myös alueen kaavoittaja on ollut mukana.

Vuokralaisen esittämän vaihtoehdon mukaan korttelissa olisi vain yksi liiketontti ja sen eteläreunaan osoitettaisiin yksi pääosin yksikerroksinen noin 2 200 k-m²:n suuruinen rakennus. Rakennukseen sijoittuisivat riittävän iso ja kilpailukykyinen Keskon päivittäistavaramyymälä ja Teboilin uudet huoltoasema- ja kahvilatoiminnot. Pysäköintipaikat ja erillinen bensiinijakelukatos sijoittuisivat rakennuksen pohjoispuolelle.

Lautakunta pitää varsin epävarmana asemakaavan muutosehdotuksessa esitetyn erillisen kaksikerroksisen 2200 k-m²:n liike- ja toimistorakennuksen (K) toteutumista ensimmäisen kerroksen liian pienen myymäläpinta-alan ja erityisesti toisen kerroksen toimistojen takia. Lisäksi rakennuksen autopaikat jouduttaisiin pääosin sijoittamaan rakennuksen alle.

Niinpä pitkälle ehtineestä kaavavalmistelusta huolimatta on hyvä vielä tutkia Teboilin ja Keskon esittämän vaihtoehdon suuntaista riittävän ison päivittäistavaramyymälän ja huoltoasematoimintojen yhteensovittamista kortteliin. Toteutuessaan tämä lisää Jakomäen ja sen lähialueiden kaupallisia palveluja, joille kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotuksen ja siinä esitettyjen lausuntojen mukaan on selvästi tarvetta.

Lautakunnalla ei ole muuten huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksesta.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (5.3.2010)

Asemakaavan muutoksella laajennetaan Jakomäen ostoskeskusta 1 200 k-m²:llä, osoitetaan uutta liike-toimistotilaa 2 200 k-m² ja sen pohjoispuolelle huoltoaseman korttelialue sekä muutetaan liikennejärjestelyjä.

Ostoskeskuksen korttelialue on merkitty vähittäiskaupan suuryksikön korttelialueeksi (KM) ja rakennusoikeutta on osoitettu 4 100 k-m². Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksikön saa sijoittaa maakuntakaavan tai yleiskaavan keskustatoimintojen alueelle. Yleiskaavassa kaava-alue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi. Asemakaavan selostuksen sivun 11 ja kaavamerkinnän KM välillä vallitsee ristiriita. Selostuksessa todetaan "...eikä ostoskeskukseen ole tulossa vähittäiskaupan suuryksikköä, vaan nykyistä monipuolisempi myymälätarjonta." Tämän ajatuksen on välityttävä kaavamerkintään ja -määräykseen. ELY ehdottaa kaavamerkinnäksi KL ja kaavamääräykseen kirjoitettavaksi, että kortteliin saa sijoittaa ostoskeskuksen. Vaikutusten arvioinnissa todetaan vaikutusten laajennuksen jälkeenkin olevan paikallisia.

Heli-ratavaraus kulkee Jakomäen kohdalla. Ratahallintokeskus ja Helsingin kaupunki ovat teettäneet vuonna 2006 selvitystyön, jossa tutkitiin radan rakentamista maanalaisen vaihtoehdon lisäksi avonaisessa kaukalossa. Vaihtoehdoissa asema sijoittuisi Jakomäen kohdalle. Selostuksen mukaan liikekeskuksen kaava-alue on rajattu siten, että mahdollinen Heli radan tarvitsema alue on kaava-alueen ulkopuolella.

Kortteliin 41220 on osoitettu huoltoaseman korttelialue LH, rakennusoikeutta on osoitettu 900 k-m². Uudenmaan ELY muistuttaa, että ilman erityistä kaavamääräystä voidaan alueelle rakentaa vain pienehköjä huoltoasemaan liittyviä kahvila- ja ravintolatiloja sekä kioskikauppaan verrattavia myymälätiloja.

Tontilla 41219/1 sijaitsee ABC-huoltoasema. Tämä tulee osoittaa kaavakartalla ja kaavamääräyksin.

Pelastuslautakunta (23.2.2010)

Lautakunta päätti esittää asemakaavan muutosehdotukseen seuraavan tarkennuksen:

- Alueelle suunnitellaan polttoaineen jakeluasemaa. Jakelulaitteiden ja maanalaisten polttoainesäiliöiden sijoituksessa tulee huomioida myös Kauppa- ja teollisuusministeriön päätöksessä vaarallisten kemikaalien käsittelystä ja varastoinnista jakeluasemalla (415/1998) annetut suojaetäisyydet.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle.

Yleisten töiden lautakunta (23.2.2010)

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Uuden Jakomäentien katutilan mitoitus on niukka. Ajouradan leveys ja tonttiliittymien mitoitus tulee tarkistaa linja-autoliikenteen ja raskaan liikenteen kääntösäteiden mukaisiksi myös huonoissa liikenneolosuhteissa. Reunakivillä erotetusta kääntyville ajoneuvoille tarkoitettu keskikaistasta aiheutuu merkittäviä ongelmia liikenteelle ja talvikunnossapidolle. Istutuskaistojen tulee olla 3 m leveitä, jotta niille voidaan istuttaa puita. Puiden sijoittelun tulisi olla kaavassa ohjeellinen. Vaihtoehtona erilliselle istutuskaistalle on puiden istuttaminen kantavaan kasvualueeseen kevyen liikenteen väylän tasoon ritiläkansilla varustettuina. Puuistutukset tulisi kaupunkikuvallisista syistä tehdä jatkuviksi myös torialueiden kohdalla. Jakomäentien idänpuoleisen istutuskaistan puiden etäisyys nykyisestä sadevesiviemäristä tulee tarkistaa.

Jakomäenkujan päädyn pysäköintialueelle on sijoitettu erillinen LPA-alue. LPA-alueen rakentaminen ja ylläpito keskellä yleistä pysäköintialuetta on hankalaa. Alueella olisi tarpeellista pohtia nykyistä selkeämpää ratkaisua.

Korttelin 41219 kaakkoiskulmassa olemassa oleva istutusalue on merkitty asemakaavan muutosehdotukseen istutettavana alueen osana. Is-

tutusallas ympäristöineen on visuaalisesti ja toiminnallisesti osa Jakomäenaukiota. Tarkoituksenmukaista olisi liittää Jakomäenaukioon liittyvä tontin osa osaksi aukiota. Näin alueen rakentaminen ja ylläpito kuuluisivat rakennusvirastolle.

Korttelin 41219 ostoskeskuksen rakennusala on osoitettu koilliskulmassa puistoon rajautuvaksi ja lounaiskulmassa katualueeseen eli Jaakobintoriin rajautuvaksi. Rakennusalat tulee määritellä niin, että rakennusten pelastustiet, routaeristykset, salaojitukset ja muut rakenteet mahtuvat tontille ja rakennusten sekä piha-alueiden huolto voi tapahtua tontilla. Liiketilojen sisäänkäyntien edustat tulee merkitä korttelialueeksi ja niiden rakentamiskustannukset kuuluvat kiinteistölle.

Kortteleiden 41219 ja 41220 Jakomäentien puoleisiin sivustoihin on osoitettu 40 cm korkeat muurirakenteet. Tonttia reunustavat muurit on selkeästi osoitettava tontille ja kiinteistöjen vastuulle. Muurien korkeudet on merkitty asemakaavamerkintöihin ja -määräyksiin. Muurien korkeus ratkaistaan tarkemman suunnittelun yhteydessä. Asemakaavassa ei ole tarkoituksenmukaista esittää näin yksityiskohtaisia määräyksiä.

Asemakaavan toteuttamisesta syntyvät kustannukset ovat kaupunkisuunnitteluviraston teknistaloudellisen toimiston laskelmien perusteella noin 800 000 euroa. Ylläpitokustannukset ovat arviolta kaksinkertaiset tavanomaiseen verrattuna Jakomäentien katujärjestelyistä johtuen.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotusta nro 11926 edellä mainituin huomautuksin.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle ja katu- ja puisto-osastolle.

Helsingin Energia -liikelaitos ja Helen Sähköverkko Oy (15.2.2010)

Olemme tarkistaneet otsikossa mainitun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostuksen.

Muutosalueen korttelissa nro 41219 Jakomäenaukion puoleisella sivulla on Helen Sähköverkko Oy:n keskijännitekaapeli tonttialueella. Helen Sähköverkko esittää, että tonttialueella kaapelille tehdään johtoalueva-
raus kaavakarttaan.

Helsingin Energialla ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole muutosehdotukseen huomautettavaa.

Ympäristökeskus (27.1.2010)

Ympäristölautakunta on 12.1.2010 päättänyt, että lausunnon antaa ympäristökeskus.

Ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta (22.10.2009)

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Jakomäen keskiosassa Lahdenväylän itäpuolella.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa Jakomäen liikekeskuksen ja sen lähiympäristön kehittämisen asuinalueen vetovoimaisena ja viihtyisänä kaupallisena keskuksena. Alueen liikennejärjestelyjä muutetaan siten, että liikenne ohjataan etelästä Jakomäentieltä suoraan ostoskeskuksen edustalle ja edelleen nykyiselle Huokotielle. Nykyinen Jakomäentien katualueen pohjoisosa liitetään osaksi huoltoasemakorttelia. Teboilin nykyinen huoltoasemarakennus puretaan ja uusi rakennus sijoitetaan korttelin pohjoisosaan. Korttelin eteläosaan on mahdollista sijoittaa uutta liike- ja toimistotilaa kahteen kerrokseen yhteensä 2 200 k-m². Huokotien itäpuolella olevaa ostoskeskusrakennusta voidaan laajentaa itäsuuntaan 1 100 k-m². Ostoskeskuksen ja uuden liikerakennuksen sisäänkäyntien yhteyteen rakennetaan Huokotien molemmin puolin katuaukioalue, Jaakobintori. Katuaukion pohjoispuolelle sijoitetaan bussipysäkit. Huokotien nimi ostoskeskuksen ja huoltoasematontin välisellä osuudella muutetaan Jakomäentiekseksi.

Aloite

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Lähtökohdat

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista asuinalueita. Alueen pohjoispuolelle on merkitty tunnelissa oleva raideliikenneyhteys itään (Heli-rata). Asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaavat nro 5675 (vahvistettu 1967), nro 6047 (vahvistettu 1968) ja nro 6341 (vahvistettu 1970). Voimassa olevissa asemakaavoissa ostoskeskuksen tontti 41219/1 on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (AL), jonka kerrosala on 3 000 k-m². Tontti 41220/1 on merkitty huoltoasemien korttelialueeksi (AM). Lahdenväylän varressa ja ostoskeskuksen koillispuolella on puistoaluetta (PL). Jakomäentie, Jakomäenkuja ja Huokotie ovat asemakaavassa katualuetta.

Huoltoasematontin eteläpuolelle on merkitty katuaukio. Jakomäenkujan päähän on kirjastoa ja päiväkotia varten merkitty autopaikkojen kortteli-alue (LPA).

Maanomistus

Kaupunki omistaa alueen tontit ja katualueet.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Heli-rata

Ratahallintokeskus sekä Helsingin ja Vantaan kaupungit ovat yhdessä teettäneet vuonna 2006 selvityksen "Heli-radnan linjauksen tarkistaminen ja vaihtoehtotarkastelut Helsingin ja Vantaan alueella". Konsulttina suunnitelman laatimisessa toimi WSP LT-konsultit Oy.

Ostoskeskuksen lähiympäristön yleissuunnitelma

Kaupunkisuunnitteluvirasto, lähiöprojekti, kiinteistövirasto, rakennusvirasto sekä Jakomäen kauppakeskus Oy ja Teboil Oy teettivät vuonna 2007 selvityksen "Jakomäen ostoskeskuksen lähiympäristön yleissuunnitelma". Konsulttina suunnitelman laatimisessa toimi Arkkitehti-toimisto K2S Oy.

Yleissuunnitelmatyössä selvitettiin liikekeskuksen lähiympäristön kehittämistä kolmessa vaiheessa. Ensimmäinen vaihe liittyi Jakomäentien uudelleen linjaukseen, toinen Teboilin huoltoaseman uudelleen rakentamiseen ja kolmas uusien liiketilojen sekä asuntojen täydennysrakentamiseen nykyisen ostoskeskuksen pohjois- ja itäpuolelle.

Yleissuunnitelmaan kuului myös alueen ajoneuvo- ja kevyen liikenteen sekä huoltoajoreittien suunnittelu. Lisäksi yleissuunnitelmatyössä suunniteltiin alueen valaistuksen sekä katujen ja aukoiden kalusteiden pinnoituksen periaatteet.

Kaavamuutos toteuttaa yleissuunnitelman periaatteita lukuun ottamatta suunnitelman kolmannessa vaiheessa esitettyä asuntojen täydennysrakentamista. Asuntojen täydennysrakentaminen ostoskeskuksen läheisyyteen vaatii lisäselvityksiä mm. kiinteistötalouden ja ympäristöhäiriöiden näkökulmasta. Kaavamuutoksessa katujen ja tonttien mitoitusta on yleissuunnitelmavaiheen jälkeen tarkistettu, mutta yleissuunnitelmassa esitetyt lähiympäristöä koskevat laatutavoitteet ovat edelleen ajankohtaisia.

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Jakomäen keskiosassa Lahdenväylän itäpuolella. Alueen itäosassa sijaitsee Jakomäen kauppakeskus Oy:n omistama, 1960-luvun lopulla rakennettu yksikerroksinen ostoskeskusrakennus. Rakennus edustaa rakentamisajankohdalle tyypillistä automarket-ratkaisua, jossa suorakaiteen muotoista rakennusta reunustaa laajahko maantasainen pysäköintikenttä. Huoltopiha on rakennuksen pohjoispuolella suurehkon päivittäistavarakaupan yhteydessä. Pienemmät liiketilat aukeavat etelään Jakomäenkujalle ja niiden jätehuolto on järjestetty rakennuksen itäpuolelle. Ostoskeskuksen liiketilat ovat aktiivikäytössä. Ostoskeskustontin pohjoisosassa toimii määräaikaisella luvalla polttoaineen jakeluasema.

Ostoskeskusta vastapäätä Huokotien länsipuolella sijaitsee Teboilin huoltoasema. Huoltoasemalle on ajoneuvoliittymät sekä Huokotien että Jakomäentien kautta. Mittarikenttä on tontin keskiosassa sijaitsevan huoltoasemarakennuksen eteläpuolella. Huoltoasemarakennus on valmistunut vuonna 1974 ja se on kooltaan noin 420 m². Huoltoasemarakennuksessa on autonhuoltotilojen lisäksi autopesula sekä kahvila. Vanha huoltoasemarakennus on huonokuntoinen. Se on tarkoitus purkaa ja rakentaa uudisrakennus asemakaavan tultua voimaan.

Nykyisen asemakaavan mukainen katuaukio Teboilin eteläpuolella on rakentamaton. Alue on hoitamaton sorakenttä, jota käytetään väliaikaiseen varastointiin sekä erityisesti kuorma-autopysäköintiin. Huokotien katualue huoltoaseman ja liikekeskuksen välissä on vailla jalankulku- ja pyöräteitä. Katu on nykyisin pohjoispäästään suljettu eikä sen kautta pääse ajamaan Suurmetsäntielle. Jakomäenkujaa ostoskeskuksen eteläpuolella käytetään pääasiassa pienempien liikkeiden, kirjaston ja päiväkodin asiakkaiden ja henkilökunnan pysäköintiin. Ostoskeskuksen länsinurkalla on taksitolppa. Jakomäenkujalla on rakennetut jalkakäytävät sekä pyörätie kadun pohjoispuolella.

Koko suunnittelualueen katualueiden ja lähiympäristön laatutaso on vaatimaton. Pinnoitteet ovat huonossa kunnossa, maaperässä on painumia, valaistus ja istutukset ovat puutteellisia ja pysäköintiratkaisut epäselviä. Ympäristö on kaiken kaikkiaan kulunut.

Palvelut

Kaavamuutosalue on Jakomäen asuinalueen kaupallinen keskus. Ostoskeskuksessa on päivittäistavarakaupan lisäksi ravintoloita, apteekki ja R-kioski sekä joitakin pienyrityksiä. Ostoskeskuksen tontin pohjoisosassa on ABC:n miehittämätön jakeluasema ja sitä vastapäätä Teboilin huoltoasema.

Julkisista palveluista Jakomäen kirjasto sijaitsee suunnittelualueen eteläpuolella ostoskeskusta vastapäätä. Kirjaston vieressä ovat lasten päiväkotijakomäen kirkko. Koulut, liikuntapuisto ja leikkipuisto ovat

välittömästi ostoskeskuksen itäpuolella. Terveysasema ja vanhusten palvelutalo sijaitsevat Vuorensyrjä-kadulla noin 100 m suunnittelualueen eteläpuolella.

Jakomäen päivittäistavarakaupan tarjontasuhte (pinta-ala/asukas) on nykyisellään Helsingin keskitasoa. Liiketilän kysyntää syntyy alueella lähinnä kulutuksen kasvun kautta, mikä on ollut päivittäistavarakaupassa pitkällä aikavälillä keskimäärin 0,5 % luokkaa vuosittain. Ostoskeskus palvelee myös hieman laajemmin lähialueen asukkaita, mikä nostaa alueen päivittäistavarakaupan kysyntää ja tilantarvetta. Heikinlaakson ja Puistolän päivittäistavarakaupan tarjonta muodostuu pienistä alle 400 m²:n myymälöistä, samoin Vantaan Vaaralan ja Rajakylän kaupan tarjonta. Lahdenväylän länsipuolella Jakomäen kohdalla on käynnistynyt Alppikylän asuinalueen rakentaminen noin 1 600–2 200 uudelle asukkaalle. Alppikylän väestö tukeutuu lähivuosina pääasiassa Jakomäen liikekeskuksen palveluihin, jonne on Alppikylästä hyvät yhteydet.

Erikoiskaupan tilantarveselvityksen mukaan pelkästään Jakomäen peruspiirissä on ostovoiman kysynnän kautta syntyvää lisätilantarvetta erikoiskaupalle ja kaupallisille palveluille yhteensä 3 000 k-m² vuoteen 2018 mennessä. Noin puolet tästä kohdistuu tilaa vaativaan erikoiskauppaan, jonka kysyntä toteutunee pääasiassa alueen ulkopuolelle. Myös muun erikoiskaupan ja palvelujen osalta ostovoima suuntautuu alueelta pääosin muihin kaupallisiin keskittymiin. Koillisessa suurpiirissä suurimmat kaupalliset keskittymät ovat Malmilla sekä Viikissä (Prisma). Jakomäen lähellä ovat myös Vantaan Porttipuiston erikoiskaupat, samoin Tikkurilan palvelut. Lähipalvelujen kehittymisen kannalta olisi kuitenkin toivottavaa, että osa erikoiskaupan lisätilantarpeesta toteutuisi alueella.

Luonnonympäristö

Ostoskeskuksen koillispuolella on kallioinen mäki, joka osittain kuuluu suunnittelualueeseen. Lahdenväylän ja huoltoasematontin välissä on kapeahko puistoalue, joissa kasvaa täysikasvuista puustoa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperä

Alueen maaperä on pääosin kitkamaata, jossa on kalliopaljastumia. Luoteisosa, kortteli 41220, sijoittuu saven lievealueelle. Saven päällä olevan hiekkakerroksen paksuus on 1–3 metriä ja saven alapinnan arvioitu syvyys maanpinnasta on enimmillään n. 4 metriä.

Suunnittelualue ei ole pohjavesialueella, mutta alueen läheisyydessä länsipuolella on Tattariharjun ja itäpuolella Fazerilan pohjavesialue.

Ympäristöhäiriöt

Maaperän puhtaus

Alueella on huoltoasemia, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän liikaantumista.

Tieliikenteen melu

Suunnittelualueen länsipuolella on Lahdenväylä, jonka nykyinen liikennemäärä Jakomäen kohdalla on noin 55 000 ajoneuvoa vuorokaudessa, ja pohjoispuolella Suurmetsäntie, jonka nykyinen liikennemäärä on noin 12 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Heli-rata

Heli-ratavaraus kulkee Yleiskaava 2002:n mukaisesti Jakomäessä Suurmetsäntien leveään katuvarauksen kohdalla maanalaisena. Ratahallintokeskuksen sekä Helsingin ja Vantaan kaupunkien yhdessä vuonna 2006 teettämässä Heli-radan linjauksen tarkistamista koskevassa selvitystyössä tutkittiin myös radan rakentaminen Jakomäen kohdalla avonaisessa "kaukalossa". Molemmissa rakentamisvaihtoehdoissa tutkittiin aseman sijoittamista Jakomäen kohdalle. Jakomäen liikekeskuksen kaava-alue on rajattu pohjoisessa siten, että mahdollinen Heli-radan tarvitsema alue on kaava-alueen ulkopuolella.

Ilman laatu

Lahdenväylän läheisyydessä ilman laatu on huono liikenteen aiheuttamien päästöjen vuoksi.

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kehittää Jakomäen liikekeskusta ja sen ympäristöä vetovoimaisena ja viihtyisänä kaupallisena keskuksena parantamalla alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä, rakentamalla uutta liiketilaa sekä uusi huoltoasema.

Asemakaavan muutosehdotus

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutosehdotuksessa alueen liikennejärjestelyjä muutetaan siten, että liikenne ohjataan etelästä Jakomäentieltä suoraan liikekeskuksen edustalle ja edelleen Huokotielle. Nykyinen Jakomäentien

katualueen pohjoisosa liitetään osaksi korttelia 41220. Teboilin nykyinen huoltoasemarakennus puretaan ja uusi rakennus sijoitetaan korttelin 41220 pohjoisosaan. Korttelin eteläosaan on mahdollista sijoittaa uutta liiketilaa kahteen kerrokseen yhteensä 2 200 k-m². Ostoskeskusrakennusta voidaan laajentaa itäsuuntaan 1 100 k-m². Ostoskeskuksen ja uuden liikerakennuksen sisäänkäyntien yhteyteen rakennetaan Huokotien molemmin puolin katuaukioalue, Jaakobintori. Katuaukion pohjoispuolelle sijoitetaan bussipysäkit. Huokotien nimi ostoskeskuksen ja huoltoasematontin välisellä osuudella muutetaan Jakomäentieksi.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on noin 2,56 ha. Liiketilaa on KM-tontilla 4 100 k-m² ja K-tontilla 2 200 k-m². Huoltoasematontin kerrosala on 900 k-m².

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)

Ostoskeskuksen länsipuolelle on rajattu uusi tontti 41220/2 liike- ja toimistorakennukselle. Liiketiloja saa sijoittaa 2-kerroksisen rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. Kerrosalaa tontilla on 2 200 k-m². Asiakaspysäköintipaikkoja on tontilla osoitettu liikerakennuksen edustalle maantasoon vain 7 autopaikkaa, muuten pysäköinti tulee sijoittaa maan alle. Rakennuksen kaakkoispuolelle on suunniteltu pieni sisääntuloaukio, joka liittyy ostoskeskuksen edustan Jaakobintoriin Jakomäentien yli leveällä suojatiellä.

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM)

Ostoskeskuksen tontin länsinurkasta liitetään 580 m²:n alue torialueeksi. Tästä alueesta rakennetaan osa uutta Jaakobintorin aluetta. Tontin itäosaan liitetään vastaavasti puistoaluetta liikerakennuksen laajennusta varten. Tontin kerrosala kasvaa 1 100 k-m² ja tontin koko noin 190 m². Yhteensä kerrosalaa on tontille osoitettu 4 100 k-m². Tontin/korttelin käyttötarkoitus on kasvaneen kerrosalan vuoksi muutettu KM:ksi, joka sallii tontille sijoitettavaksi vähittäistavarakaupan suuryksikön. Pysäköintialue on rakennuksen länsipuolella ja huoltopiha-alue rakennuksen pohjoispuolella. Pysäköintipaikkojen määrä vähenee muutamalla paikalla Jaakobintorin kohdalla. Rakennuksen eteläosan liiketilojen asiakaspysäköinti sijoittuu pääasiassa Jakomäenkujan katualueelle.

Huoltoaseman korttelialue (LH)

Nykyinen huoltoasematontti on rajattu uudelleen siten, että tontti laajenee länteen tarpeettomaksi jäävälle katualueelle ja samalla sitä supistetaan eteläosasta. Tontin pinta-ala ei juuri muutu. Nykyinen huoltoasemarakennus puretaan ja uusi rakennus rakennetaan tontin keskiosaan. Kerrosalaa on uudisrakennukselle varattu 900 k-m². Rakennuk-

seen on toivottu sijoitettavan kahvilan, myymälän ja huoltotilojen lisäksi myös asiamiesposti. Autopesula voidaan rakentaa joko samaan rakennukseen edellisten kanssa tai erillisenä rakennuksena tontin länsiosaan. Mittarikentät siirtyvät rakennuksen pohjoispuolelle. Tonttiliittymät ovat tontin itäreunasta Jakomäentien puolelta. Huoltoaseman tontille tulee voida sijoittaa myös alueellinen kierrätyspiste. Kierrätyspisteen luontevin paikka on autopesulan kyljessä.

Korttelissa 41220 huoltoasemaa ja uutta liikerakennusta koskee lisäksi useita yhteisiä määräyksiä. Jotta rakennuksien julkisivut Jakomäentien suuntaan olisivat avoimia ja kutsuvia, tulee rakennusten maantasokeroksessa olla kookkaita ikkunoita vähintään puolet Jakomäentien puoleisten julkisivujen pituudesta. Rakennuksissa tulee olla laakea pulpettikatto tai tasakatto ja katoille sijoitettavien teknisten tilojen ja laitteiden on sovittava koko rakennuksen ulkonäköön. Rakennusten enimmäiskorkeus on 9 metriä. Pysäköintitilat, tekniset tilat sekä väestösuojat voidaan rakentaa maanalaisina asemakaavassa osoitetun rakennusosikeuden lisäksi. Laakean asfalttikentän jäsentämiseksi tulee pysäköintialueet rajata istutuksin ja autopaikat jakaa enintään 8 auton ryhmiin. Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, on istutettava.

Suojaviheralue (EV)

Lahdenväylän ja korttelin 41229 väliin jäävä puustoinen alue on muutettu puistoalueesta suojaviheralueeksi.

Liikenne ja katualueet – uusi Jakomäentie

Huokotiestä Jakomäentiekseksi muutettu katualueen osa toimii jatkossa Jakomäen keskusta-alueen sisäänkäyntikatuna. Kadusta on tarkoitus suunnitella korkeatasoinen ja ryhdikäs alueen keskustatu, joka alkaa Suurmetsäntien liittymään rakennettavasta uudesta kiertoliittymästä ja päättyy ostoskeskuksen sekä uuden liikerakennuksen edustan torialueisiin. Katualueen leveys on noin 23 metriä. Ajokaistoja on kolme; keskellä oleva kääntymiseen tarkoitettu alue on erotettu muista ajokaistoista matalalla, yliajettavalla reunakivellä. Kadun länsilaidalla on jalkakäytävä ja itälaidalla erilliset jalankulku- ja pyörätiet. Tämä kadun osa on alueen tärkeä käyntikortti. Kadun merkitystä alueen sisääntulokatuna korostavat mm. puuistutukset, joita on sijoitettu molemmin puolin katua. Tonttiliittymien osoittamiseksi ja kevyen liikenteen raittien turvallisuuden parantamiseksi katualue on erotettu tonteista ja niiden pysäköintialueista noin 40 cm korkealla muurirakenteella, joka sijoittuu katualueelle. Jakomäenkujan päässä kääntymispaikka erotetaan katualueen päähän sijoittuvasta pysäköintialueesta korokkein ja istutuksin.

Toriaukiot tulee rakentaa korkeatasoiseksi julkiseksi ulkotilaksi. Aukiot on liiketilojen edustalla rajattu pysäköintialueista noin 130 cm korkealla

muurilla, jonka yhteyteen on sijoitettavissa valaistusta, istutuksia ja penkkejä. Ulkomyynnille on varattu tilat liiketilojen sisäänkäynnin viereen. Ostoskeskuksen länsinurkalla sijaitsevan puuistutusryhmän betonirakenteet uusitaan ja istutusryhmän eteläpuolelle rakennetaan tila vähintään 25 polkupyörän pysäköinnille. Myös uuden liiketontin lounaisosaan on kaavaan merkitty 15 polkupyöräpaikkaa. Esteettömät bussipysäkit sijaitsevat välittömästi torialueiden pohjoispuolella.

Palvelut

Alue on Jakomäen asuinalueen kaupallinen keskus. Palvelut paranevat edelleen, kun uutta liiketilaa rakennetaan ja huoltoasema palveluineen uusitaan. Ympäristön laatutason kohentaminen parantaa lähipalvelujen saavutettavuutta erityisesti jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden näkökulmasta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue voidaan liittää olemassa olevaan teknisen huollon verkkoon. Uudet katujärjestelyt edellyttävät muutoksia sadevesikaivojen sijoittelussa.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Saatavilla olevien maaperätietojen perusteella korttelin 41220 rakennukset perustetaan anturaperustuksilla massanvaihdon varaan ja muualla suoraan pohjamaan varaan.

Maaperän pilaantuneisuutta ei ole tutkittu. Kaavassa on määräys, että maaperä on tutkittava ja mahdollisesti pilaantunut maaperä kunnostettava ennen rakennustöihin ryhtymistä.

Ympäristöhäiriöt

Lahdenväylän ennusteliikenne vuodelle 2025 on 79 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Suurmetsäntiellä 16 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Ennusteliikennemäärän perusteella Lahdenväylän pakokaasujen haitta-alueen arvioidaan ulottuvan noin 55 metrin päähän väylän reunasta. Haitta-alueelle sijoittuvalle korttelille 41220 on annettu rakennusten raittiinilmaottoa ja julkisivujen kokonaisääneneristävyttä koskevat määräykset.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 15.4.2009 esittää, että Jakomäen ostoskeskuksen länsinurkalle rakennettava katuaukio nimetään Jaakobintoriksi (Jakobstorget). Perusteluna nimelle on 1700-luvun kar-

toissa lähistöllä esiintyvä paikannimi Jacobacka, jonka taustalla on todennäköisesti miehen nimi Jacob (Jaakob, Jakob).

Koska ajoneuvoliikenne tullaan ohjaamaan Jakomäentieltä nykyisen Jakomäenkujan kautta Huokotielle, nimistötoimikunta esitti lisäksi Jakomäentien nimen jatkamista yhtenäisenä siten, että nykyisen Jakomäenkujan alkupää Huokotien kulmaan asti sekä Huokotie uuteen kiertoliittymään asti muutetaan Jakomäentieksi (Jakobackavägen).

Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, palveluihin ja kaupunkikuvaan

Kaavan toteuttaminen vaikuttaa positiivisesti Jakomäen kaupallisten ja julkisten palvelujen keskittymän mahdollisuuksiin palveluasiakkaitaan parantamalla alueen lähiympäristön vetovoimaa ja palveluvarustusta. Liiketilojen lisärakentaminen antaa elinkeinoelämälle mahdollisuudet kehittää toimintaansa alueella. Samalla myös toteutetaan yleisempää tavoitetta palvelujen kehittämisedellytysten parantamiseksi nykyisen yhdyskuntarakenteen sisällä ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

Jakomäen ostoskeskuksen vaikutukset laajennuksen jälkeenkin ovat paikallisia. Parantunut tarjonta saavuttaa suuremman osan alueen ostovoimasta ja lähipalveluiden tarjonta paranee myymälätarjonnan monipuolistuttua. Laajentuneen tilan ja tarjonnan kasvun myötä palvelujen saatavuus alueella lisääntyy ja hanke tukee palvelutoimintojen alueellista vahvistumista.

Jakomäessä 63 % väestöstä asuu 500 m:n säteellä päivittäistavaramyymälästä. Tilanne on hieman huonompi kuin Helsingissä keskimäärin. Liikekeskuksen laajentumisen myötä tilanne ei alueella kaupan etäisyyksien tai kaupan verkon osalta todennäköisesti muutu. Jakomäen toinen pienehkö päivittäistavarakauppa sekä lähialueiden pienkaupat täydentävät alueen kaupallista tarjontaa. Ne eivät sijaitse ostoskeskuksen välittömässä läheisyydessä. Ostoskeskuksen laajennuksen myötä palvelujen saatavuus alueella kokonaisuutena lisääntyy laajentuneen liiketilan ja kaupan tarjonnan kasvun myötä.

Katu- ja aukiorakentamisella sekä tonttien lähiympäristön huolellisella suunnittelulla ja rakentamisella parannetaan merkittävästi nykyisin huonossa kunnossa olevaa julkista kaupunkiympäristöä. Hajanainen kaupunkikuva paranee, kun nykyisin suurelta osin vain henkilöautoliikenteen ehdoilla toimivaa liikenneympäristöä jäsennetään uudelleen ja myös muut kulkumuodot otetaan paremmin huomioon.

Vaikutukset liikenteen toimivuuteen

Kaikki ajoneuvoliikenne liikekeskuksen alueelle ohjataan uutta sisään-tulokatua pitkin. Tonttiliittymät osoitetaan selkeästi, jolloin orientoitavuus paranee. Ennusteliikennemäärillä liikenteen ruuhkautuminen ei ole merkittävää.

Kävelijöille ja pyöräilijöille luodaan nykyistä paremmat edellytykset asioida alueella rakentamalla asianmukaiset kevyen liikenteen väylät ja jalkakäytävät. Kaupallisten palvelujen saavutettavuus joukkoliikenteellä paranee huomattavasti, kun esteettömät bussipysäkit sijoitetaan liikerakennusten edustalle.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Viheralueiden määrä alueella vähenee n. 0,15 ha, kun Lahdenväylän vieressä oleva nykyinen puistoalue pienenee hieman ja ostoskeskuksen tonttia laajennetaan nykyiseen puistoon. Ostoskeskuksen laajennus edellyttää täysikasvuisen puuston kaatamista ko. alueelta.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille noin 800 000 euron kustannukset. Kustannukset kohdistuvat uusiin katujärjestelyihin sekä yleisten alueiden rakentamiseen.

Toteutus

Korttelin 41220 rakentaminen edellyttää Jakomäentien uusien katujärjestelyiden toteuttamista. Kaava-alueen ja Suurmetsäntien kiertoliittymän katusuunnittelu voidaan käynnistää kaavan tultua voimaan.

Suunnittelun vaiheet

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 1.12.2008).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuosien 2008 ja 2009 kaavoituskatsauksissa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Jakomäen kirjastossa 4.–26.6.2009. Kaavoittaja oli lisäksi tavattavissa Jakomäen kirjastossa 10.6.2009 klo 17–19.

Viranomaisyhteistyö

Ympäristökeskus on (16.12.2008) ilmoittanut, että tontilla 41220/1 toimiva huoltoasema (Teboil Oy) on kunnostanut mittarikenttäalueensa pilaantuneita maita vuonna 2001 Uudenmaan ympäristökeskuksen myöntämällä luvalla. Tällöin huoltoasemarakennuksen yhteyteen jäi vielä pilaantuneita maita, jotka tulee kunnostaa rakennuksen purkutöiden yhteydessä. Aiemman kunnostuksen yhteydessä tontille asennettiin tarkkailuputki pohjaveden laadun seuraamiseksi. Viereisellä tontilla 41219/1 toimii uusi huoltoasema (ABC), jonka ei voida olettaa aiheuttaneen maaperän pilaantuneisuutta ja kunnostustarvetta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Ympäristökeskuksen ilmoittamat asiat on otettu kaavoitustyössä huomioon. Kaavassa on määräys maaperän pilaantuneisuuden selvittämisestä ja kunnostamisesta ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Ratahallintokeskus ilmoittaa (19.12.2009 ja 22.6.2009), että suunnittelussa tulee huomioida Ratahallintokeskuksen, Helsingin kaupungin ja Vantaan kaupungin yhteistyönä v. 2006 teetetty suunnitelma "Heli-radan linjauksen tarkistaminen ja vaihtoehtotarkastelut Helsingin ja Vantaan alueella". Tulevalla kaavalla ei saa asettaa radan toteutukselle esteitä tai heikentää sen rakentamismahdollisuuksia tulevaisuudessa. Kaava-alueen kohdalla sijaitsee myös Jakomäen asemaan liittyviä varauksia (mm. laiturit ja kulkuyhteydet), joiden järjestelyt on otettava kaavatarkasteluissa huomioon.

Koska radasta ei ole yksityiskohtaisia suunnitelmia, on mahdoton sanoa, mitä vaikutuksia rata toisi tullessaan nyt aiottuun rakentamiseen. Koska kyseessä on liike- ja toimistorakentaminen ei rata aiheuttane mitään lisättävää kaavamääräyksiin esim. melun ja tärinän suhteen. Rakentaminen tapahtuu kuitenkin varsin lähellä syvälle menevää ratakäytävää, joten rakennusten perustusten suunnittelussa on syytä huomioida tästä aiheutuvat erityisvaatimukset.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Ratahallintokeskuksen esittämät asiat on otettu kaavoitustyössä huomioon. Kaava-alue on rajattu pohjoisesta siten, että kaavamuutos ei koske Heli-radan ratayhteyden varausaluetta.

Tiehallinnon Uudenmaan tiepiirin edustaja toteaa (12.6.2009), että Lahdenväylän liikennealuetta on kaavaluonnoksessa esitetty laajennettavaksi. Tiehallinto ei ole hyväksynyt Helsingin kaupungin suunnitelmia vt 4:n rampeille Suurmetsäntielle. Siten myös kaavassa esitetty LT-alueen laajennusvara on turha. Kaupunki voi halutessaan osoittaa alueen EV-alueeksi, mutta ei LT-alueeksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Kaavaluonnoksessa LT-alueeksi merkitty alue on Tiehallinnon Uudenmaan tiepiirin kannanoton mukaisesti merkitty kaavaehdotuksessa EV-alueeksi.

Terveyskeskus toteaa (22.6.2009), että sillä ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

Kaavaa on kaupunkisuunnitteluvirastossa valmisteltu yhteistyössä alueen yrittäjien ja kiinteistöviraston ja rakennusviraston sekä talous- ja suunnittelukeskuksen edustajien kanssa. Toteutusvaiheessa jatketaan yhteistyötä em. toimijoiden sekä rakennusvalvontaviraston edustajien kesken.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 8 mielipidettä, joista 4 koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja 4 asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty alueen kirjastossa järjestetyssä kaavapäivystyksessä ja puhelimitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat mielipiteet

Jakomäen kauppakeskus Oy pitää (2.1.2009) positiivisena kauppakeskuksen lähiympäristön asutuksen kehittymistä ja alueen kehittämistä. Katulinjauksen muuttaminen nähdään positiivisena, koska kauppakeskus tulee ohikulkuliikenteen taholta paremmin tavoiteltavaksi. Kauppakeskuksen elinvoimaisuuden ja kehittymisen kannalta on tärkeää tässä asemakaavan muutoksessa turvata sen laajentamismahdollisuudet. Samoin tärkeää on turvata kilpailussa mukana pysyminen ja mahdollistaa lisäpysäköintipaikkojen rakentaminen kauppakeskuksen nykyisen tontin koillis-pohjoispuolelle, koska esitettyssä suunnitteluratkaisussa kauppakeskuksen edestä poistuu pysäköintipaikkoja aivan parhaalta paikalta. Palvelujen monipuolisuuden takia on myös turvattava kauppakeskuksen tontilla olevan polttoainejakeluaseman säilyminen. Jakomäen kauppakeskus Oy ja sen omistajat haluavat olla mukana kehittämässä alueen palveluja, ja toivovat, että alueen kehittämistoimia tehdään yhteistyössä sen kanssa niin, ettei kauppakeskuksen toiminta-

edellytykset miltään osin huonone ja kauppakeskus pystyisi näin vastaamaan ympäristön muutosten tuomaan kilpailun kiristymiseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Kaavamutosta on valmisteltu yhteistyössä Jakomäen kauppakeskus Oy:n ja sen omistajien kanssa. Kauppakeskuksen edustajat ovat olleet mm. mukana kaavoitustyön pohjaksi laaditun yleissuunnitelmatyön ohjausryhmässä ja kokouksia on myös järjestetty kaavaluonnoksen laatimisen yhteydessä. Kaavamutoksen tavoitteena on nimenomaan kauppakeskuksen ja sen lähiympäristössä toimivien muiden palvelujen toimintaedellytysten turvaaminen ja parantaminen. Kaavamutos mahdollistaa kauppakeskuksen laajentamisen nykyisen rakennuksen koillispuolella noin 1 100 k-m²:llä. Kauppakeskuksen tavoitettavuus jalan, pyörällä ja julkisilla liikennevälineillä paranee merkittävästi. Myös saavutettavuus ajoneuvoliikenteellä Suurmetsäntien ja Huokotien suunnasta paranee uusien katujärjestelyjen myötä.

Kauppakeskuksen tontilta poistuu pääsisäänkäynnin edestä yksi autopaikkarivi (n. 6–7 ap). Näiden autopaikkojen tilalle rakennetaan sisään-tulotori, jonka yhteyteen sijoittuvat niin bussipysäkit kuin pyöräpaikat. Tämä alue muuttuu tori-/katualueeksi ja vastaavasti tonttiin liitetään puistoaluetta rakennuksen laajentamistarpeita varten. Koska tontin koko ei juuri muutu, ei myöskään pysäköintipaikkojen määrää maantasossa ole mahdollisuus kasvattaa louhimatta merkittävästi pohjoispuoliseen puistoon liittyvää aluetta. Poikkeamispäätöksen turvin nykyisin toimiva ABC kylmäjakeluasema sijaitsee kaavan mukaisella ostokeskuksen pysäköintialueella. Kauppakeskus on jakeluasemakatoksen rakentaessaan omatoimisesti vähentänyt pysäköintipaikkoja tontilta. Jakeluasemalle ei ole tässä kaavamutoksessa osoitettu rakennus-alaa, koska pysyvä jakeluasema heikentäisi edellytyksiä suunnitella liikokeskuksen pohjoispuolelle jatkossa asuntorakentamista yhteistyössä laaditun viitesuunnitelman mukaisesti. Yhteistyötä Jakomäen kauppakeskus Oy:n kanssa jatketaan myös kaavamutokseen jälkeen käynnistyvän toteutussuunnittelun yhteydessä.

Ossi ja Kari Multanen toteavat (6.1.2009) tonttinsa (41200/22) olevan jo nyt Lahdenväylän melun saastuttama. Jos kaavaesityksessä (osallistumis- ja arviointisuunnitelma) mainittu ramppi Lahdenväylältä Suurmetsäntielle toteutetaan, he vaativat meluvallin rakentamista tonttinsa ja kyseisen rampin väliin. Heidän tonttinsa on kaavassa AP-aluetta ja he ovat toivoneet, että se voitaisiin muuttaa kerrostalotontiksi. Asemakaavaosasto ei ole pitänyt kaavan muuttamista tiiviimpään asumiseen mahdollisena, koska tontti on melualueella. He ehdottavat tontin muuttamista tämän kaavamutoksen yhteydessä liiketontiksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Kaavamuutoksen valmistelun edetessä Tiehallinto on suhtautunut kielteisesti Lahdenväylän ramppivarauksen merkitsemiseen osaksi tätä asemakaavan muutosta, koska liittymästä ei ole tehty Tiehallinnon hyväksymää tilavaraussuunnitelmaa. Tiehallinnon kielteisen kannan vuoksi ramppivarausmerkintä on jätetty pois kaavamuutoksesta.

Jakomäen melusteet Porvoonväylän ja Lahdenväylän kohdalla ovat mukana vuonna 2008 valmistuneessa Tiehallinnon meluntorjunnan toimintasuunnitelma 2008–2012:ssa. Jakomäen melusteet ovat suunnitelman kohdeluettelon kärkipään hankkeiden joukossa. Helsingin kaupunki on vuosittain varautunut investointiohjelmassaan esteiden toteuttamiseen. Koska sekä Porvoonväylä että Lahdenväylä ovat valtion ylläpitämiä maanteitä, on melusteiden toteutusaikataulu kuitenkin riippuvainen Uudenmaan tiepiirin meluntorjunnan lähivuosien määrärahoista.

Mielipiteen esittäjien tonttia ei ole otettu mukaan kaavamuutosalueeseen. Tontin käyttötarkoitusta voidaan selvittää myöhemmin erikseen.

Puistola-Seura ry toteaa (9.1.2009) kannanotossaan ehdotuksina jatkokäsittelyyn seuraavat asiat:

Liittymän rakentamista Lahdenväylälle Suurmetsäntieltä valmistellaan niin, että keskustan puoleisiin rampeihin tulee myös linja-autopysäkit. Silloin voidaan keskustasta Lahdenväylän, Kehä III:n ja Vanhan Porvoontien kautta Vantaalle menevät ja sieltä tulevat linja-autolinjat kääntää kulkemaan Suurmetsäntien liittymän kautta. Tämä antaisi seutumme asukkaille suoremman linja-autoyhteyden Kehä III:n varren toimisto-, yritys- ja liikekeskittyymiin.

40-vuotias Jakomäen ostoskeskus on ensimmäisiä nykyaikaisia yhte-näisen katon alla olevia ostoskeskusrakennuksia maassamme ja jo sellaisenaan säilyttämisen arvoinen. Sen silloin edistyksellinen rakenneratkaisu sallii alla oleville tiloille erittäin suuren muunneltavuuden. Lisärakentaminen on tehtävä samassa hengessä.

Toivottavasti ei ole unohdettu Alppikylän kaavoituksen yhteydessä noussutta ideaa ”maamerkistä” Helsinkiin tulijalle. Toinen ”torni” olisi Alppikylän puolella ja toinen Jakomäen liikekeskuksen puolella tonttimaaksi nimitetyllä alueella nykyisen Teboilin kohdalla. Nyt ne voitaisiin yhdessä suunnitella, jopa kilpailuttaa, ja toteuttaa ainakin liikekeskuksen puoleinen.

Yksi kaupan laadun tae on kilpailu ja siksi pitäisi Jakomäen liikekeskuksen – Alppikylän pohjoispään alueelle saada kilpaileva päivittäistavarakauppa. Onko se sitten tonttimaaksi nimetyllä nykyisen Teboilin alueella vai Alppikylän puolella, siitä päättävät ja vastuun kantavat toi-

set tahot. Asemakaavassa on ainakin varattava mahdollisuus päivittäistavaraliikkeelle Teboilin kortteliin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Lahdenväylän liittymän osalta kaupunkisuunnittelulautakunta viittaa edellä Ossi ja Kari Multasen mielipidevastineessa lausuttuun. Jakomäen ostoskeskus on tarkoitus säilyttää ja lisärakentaminen tehdä nykyisen rakennuksen hengessä. Volyymitaan mittavalle ja korkealle liike- ja toimistorakennukselle (maamerkille) ei ole kysyntää Jakomäen keskustassa. Kaupallisen tarkastelun perusteella kaavaehdotuksessa esitetyllä noin 2 200 k-m²:n liikerakennuksella, jonka ensimmäiseen kerrokseen on esim. sijoitettavissa mielipiteessä esitetty päivittäistavara-kauppa, on selkeästi paremmat edellytykset myös toteutua lähitulevaisuudessa kuin esitetyllä maamerkillä, joka edellyttäisi myös useampikerroksisen pysäköintilaitoksen rakentamista rakennuksen yhteyteen.

Suurmetsä-Jakomäki seura kiittää (9.1.2009) mahdollisuudesta olla mukana toiminta-alueensa keskipisteen Jakomäen ostoskeskuksen ympäristön kehittämisessä. Seura toteaa, että koillisimman Helsingin Suurmetsän kaupunginosan asuinalueet samoin kun viereinen Vantaan osan Vaaralan asutus ovat Kehä III:n varren kasvavien toimisto-, yritys- ja liikekeskittymien välittömässä läheisyydessä. Siksi näitä alueita on syytä kehittää vetovoimaisina asuinalueina kilpailemaan mainittuihin keskittymiin tulevan henkilökunnan asuintarpeista. Seura esittää suunnittelualueen osalta seuraavaa:

- Suunnittelualueen Jakomäenaukion puoleiseen päähän mahtuisi hyvin pienkerrostalo senioriasunnoille.
- Liikekeskuksen laajennuksen pitäisi antaa mahdollisuuden tuoda myymälätiloihin uusia tuoteryhmiä (kuten vaatteet, jalkineet, kodin rautatavarat, astiat...).
- Laajennuksen tulee olla kaksikerroksinen niin, että nykyinen yhteiskäytävä jatkuisi liukuportaiden tai -tasojen välityksellä toiseen kerrokseen, jossa olisi uusi sisäänkäynti rinteeseen päällä maantasossa Suurmetsän suuntaan. Nyt Suurmetsän puolelle johtavissa kävelyteissä on jyrkät ja talvella liukkaat nousut.
- Jakomäenkujan liikenne- ja paikoitusjärjestelyt sekä kääntymispaikka on jäsenneltävä.
- Jakomäenkujan ja Huokotien risteys on varustettava pienellä kiertoliitymällä, jos bussilinja 75A ajaa edelleen suoraan Huokotietä Suurmetsään. Silloin bussi vain pyörähtäisi Jakomäenkujan ja Huokotien risteuksen kautta, pysähtyisi pysäkillä ja palaisi takaisin Huokotielle. Vireillä on esitys 75A:n linjan muuttaminen kiertämään Jakomäen. Silloin se palvelisi paremmin Etelä-Jakomäestä terveysaseman laboratorioon Puistolantie asemalla menijöitä. 75A:n linjan suhteen on vireillä muitakin muutoksia. Muutokset selvinnevät liikekeskushankkeen suunnittelun aikana.

- On hyvä kun eri jätteiden keräilyssä saatiin takaisin ABC-aseman viereen, mutta niille on rakennettava siisti ja suojainen tila.
- Nykyisin Teboilin viereisellä "torialueella" paikoitettuille rekoille, työkoille ja kuorma-autoille osoitetaan paikka vaikka käyttämättömäksi jäävälle osalle Jakomäentietä.
- Uuden torialueen suunnittelu on haastava ja vetovoiman sekä viihtyisyyden kannalta keskeinen osa hanketta. Ehdotamme alueen osittaista kattamista ja tuulensuojarakenteita niin, että linja-autopysäkeille pääsee katon alla ja tuulelta suojassa. Näin toteutettuna uskoisimme myös viikonloppujen torimyyntipaikkojen määrän lisääntyvän.
- Nykyisen Teboilin tonttimaaksi varattavalle alueelle ehdotamme liike- ja toimistotornia "maamerkinä" Helsinkiin tulijalle. Se pitää suunnitella yhdessä Alppikylän puolelle tulevan vastaavan tornin kanssa. Miten olisi köysisilta niiden välille moottoritien yli keinuvine kahviloineen? Tietysti tornin juurella pitää olla edelleen Teboil siihen kuuluvine tee se itse -tiloineen.
- Aikanaan Jakomäen ostoskeskuksessa oli kolme päivittäistavaraliikettä ja nyt on vain yksi. Kilpailun vuoksi Teboilin tontin liike- ja toimistotorniin tulee kaavoittaa liiketila riittävästi S-marketin kanssa kilpailevalle päivittäistavaraliikkeelle.

Lisäksi seura esittää edistettäväksi useita suunnittelualueen ulkopuolisia asioita. Näitä ovat mm. Lahdenväylän ramppijärjestelyt, Mätästien liittymän siirtäminen Jakomäentien päähän rakennettavan kiertoliittymän yhteyteen, jalankulkuväylän rakentaminen Jakomäenkujalta päiväkodin ja kirjaston välistä palvelutalolle ja terveysasemalle sekä jalankulkuliskan rakentaminen Jakomäenaukiolta koulukeskuksen alatasanteelle korttelissa 41218. Myös terveysaseman yhteyteen toivotaan lisää asiakasautopaikkoja.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Senioritalon sijoittamista Jakomäenaukion viereen on suunniteltu liikekeskuksen lähiympäristön yleissuunnitelmassa vuonna 2007. Asiaa tutkitaan tarkemmin seuraavassa suunnitteluvaiheessa. Senioritalon rakentaminen vaatii lisäselvityksiä mm. kiinteistötalouden ja pysäköintiratkaisujen osalta sekä tarkempaa suunnitelmaa Heli-radan osalta. Myös esitettyjen sujuvampien kevyen liikenteen kulkuyhteyksien järjestäminen pohjoisesta liikekeskukseen selvitetään jatkosuunnittelussa. Liikekeskuksen palvelutarjontaa ei ratkaista asemakaavalla, mutta laajennus antaa mahdollisuudet myös palvelujen monipuolistamiselle. Jakomäenkujan liikenne- ja pysäköintipaikkojen jäsentely on esitetty asemakaavan muutosehdotuksessa. Jakomäenkujan ja Huokotien risteykseen esitetty busseille soveltuva kiertoliittymä veisi kohtuuttomasti tilaa kaavaehdotuksessa jalankulkuun ja pyöräilyyn osoitetuilta torialueilta. Parempi vaihtoehto on bussireitin muutos kulkemaan Jakomäentien kautta.

Alueellinen jätteiden kierrätyspiste on kaavamuutoksessa sijoitettu huoltoasematontille. "Käyttämätön osa Jakomäentietä" on kaavassa muutettu huoltoaseman ja uuden liikerakennuksen tonttimaaksi. Kuorma-autoille on osoitettavissa pysäköintimahdollisuuksia leveäksi mitoitettulta Jakomäentieltä liikekeskuksen alueelta etelään. Torialueiden laajempi kattaminen on epätodennäköistä, mutta kaava sallii liikerrakennusten katosten ulottamisen torialueiden puolelle, jolloin osittainen ulkotilan sateelta suojaaminen on mahdollista. Aukioiden pohjoisreunoille sijoitettavat muurit suojaavat aukioita kylmiltä pohjoistuulilta. Maamerkin ja kilpailevan päivittäistavarakaupan osalta kaupunkisuunnittelulautakunta viittaa edellä Puistola-Seura ry:n mielipidevastineessa lausuttuun.

Suunnittelualueen ulkopuolisten asioiden osalta Lahdenväylän liittymän ja ramppijärjestelyjä koskien kaupunkisuunnittelulautakunta viittaa edellä Ossi ja Kari Multasen mielipidevastineessa lausuttuun. Mätästien liittymän siirtäminen Jakomäentien päähän rakennettavan kiertoliittymän yhteyteen tulee ajankohtaiseksi Lahdenväylän liittymän suunnittelun yhteydessä.

Erityisesti huonosti liikkuvia vanhuksia palvelevan jalankulkuväylän rakentamista Jakomäenkujalta päiväkodin ja kirjaston välistä palvelutalolle ja terveysasemalle selvitetiin paikan päällä Jakomäessä järjestetyssä kokouksessa sosiaaliviraston ja päiväkotin Naavan edustajien kanssa 30.6.2008. Ajatukseen uuden lyhyemmän jalankulkuyhteyden avaamisesta suhtauduttiin hyvin positiivisesti, mutta sen toteuttaminen esteettömänä todettiin erittäin vaikeaksi johtuen päiväkotitontin ja Jakomäenkujan korkeuserosta. Reitti lyhentäisi nykyistä kävely-yhteyttä n. 60 metriä, mutta sen rakentaminen edellyttäisi mittavia tasaus- ja rakennusinvestointeja.

Jalankulkuluiska Jakomäenaukiolta koulukeskuksen alatasanteelle korttelissa 41218 on otettu huomioon Jakomäen kouluja ja liikuntapuiستoa koskevassa asemakaavan muutoksessa vuonna 2007. Sen toteuttamista pyritään edistämään käsillä olevaan kaavaan liittyvän katurakentamisen yhteydessä. Terveysaseman asiakasautopaikkojen sijoittaminen tyhjälle Y-tontille 41200/21 ei ole mielekäästä, koska se estäisi tontin käytön sille varattuun tarkoitukseen tulevaisuudessa.

Kaavaluonnosta koskevat mielipiteet

Tea Karjalainen on (27.3.2009) huolissaan lisääntyvästä melusta, mikäli bussit siirretään kulkemaan Jakomäenkujan kautta. Lisäksi hän kysyy, koska Jakomäen puolelle Lahdenväylää saadaan melueste.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Bussireittien ohjaaminen lähemmäs liikekeskusta on perusteltua joukkoliikenneyhteyksien parantamisen näkökulmasta. Lahdenväylän melusuojauksen osalta kaupunkisuunnittelulautakunta viittaa edellä Ossi ja Kari Multasen mielipidevastineessa lausuttuun.

Jakomäen kauppakeskus Oy kiinnittää (22.6.2009) huomiota samoihin asioihin kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa. Lisäksi kauppakeskus esittää, että pysäköintipaikkoja tulisi olla mahdollista lisätä esim. nykyisen huoltopihan koillis-/pohjoispuolelle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Pysäköintipaikkojen lisäämistä huoltopihan pohjoispuolelle nykyisen kallioisen mäen alueelle ei ole esitetty asemakaavan muutosehdotuksessa. Laaditun lähiympäristön yleissuunnitelman mukaisesti ostokeskuksen pohjoispuolisen alueen pysäköintipaikkojen lisäämistä ja huoltopihan järjestelyjä voidaan jatkossa tutkia tarkemmin tämän alueen täydennysrakentamista koskevan myöhemmin laadittavan kaava-muutoksen yhteydessä.

Teboil Oy pitää (23.6.2009) myönteisenä että Jakomäen liikekeskusalueen maankäyttöä kehitetään asemakaavaa uudistamalla. Kaavoituksen merkittävänä osana ja lähtökohtana tulee olla alueen palveluntarjoajien liiketoimintojen asianmukaiset kehitysmahdollisuudet. Jakomäki on paikallismarkkinana haasteellinen, jonka vetovoimaa myös tulevien asukkaiden silmissä voidaan lisätä mm. laadukkailla huoltoasema- ja siihen liittyvillä oheispalveluilla.

Asemakaavaluonnoksessa esitetty LH-tontti on kooltaan ja muodoltaan haastava. Lähtökohtaisesti pysäköintipaikkojen määrä on liian pieni, samoin pihajärjestelyiden ja ajoväylien järjestäminen eri ajoneuvoryhmille on hankalaa. Niihin voidaan paneutua tarkemmin vasta rakennussuunnittelun yhteydessä. Teboil esittää, että asemakaavan rakennusala määritetään laveammin ja ulotetaan Jakomäentien puoleisesta rajasta Lahdentien puoleiseen rajaan siten, että rakennusmassaa voidaan siirtää myös etelämmäksi. Samoin nuoli, joka osoittaa mihin reunan rakennusala on rakennus sijoitettava, tulee olla ohjeellinen. Mittarikatoksen sijainti ja rakennuksen muoto saattaa muuttua merkittävästikin rakennussuunnittelun yhteydessä.

Alun perin on pesuhallin paikka osoitettu asianmukaisesti Lahdenväylän puoleiselle rajalle, jonne jonotustilat ja ulosajot voidaan turvallisesti ja kohtuudella järjestää. Havainnekuva osoittaa, että esim. pesuhalliin menevät ajoneuvot seisovat keskellä pihaa ja ajoväyliä tukkien liikenteen. Pesuhallista ulosajavat kohtaavat heti risteävän liikenteen. Erityisesti talvikelillä syntyy vaaratilanteita kun auton jarrut toimivat viiveellä / pesuhallin oviaukko on jäinen.

Pysäköintipaikkojen sijoittelu LH-tontille tulee olla ohjeellinen. Tarkka sijoittelu selviää detaljisuunnittelussa. K-tontin ajoväylä LH-tontin alueella tulee kaventaa siten, että pysäköinti ja huoltamon tavaraliikenne voidaan järjestää eteläpuolelta huoltamorakennusta. K-tontin kaikki pysäköintipaikat tulee osoittaa maanalaiseen pysäköintiin. Parkkipaikkojen vähyyden vuoksi LH-tontin aluetta ei tule käyttää muiden alueiden asiakkaiden pysäköintiin. Kierrätyspisteelle ei jää tilaa ahtaalla LH-tontilla, vaan sille on haettava muu sijoituspaikka esim. KL-korttelista tai sijoittamalla vastaavat laitteet K-korttelin pysäköintihalliin. LH- ja K-korttelin välinen raja tulee olla suora siten, että Jakomäentien puoleinen ulkonema poistetaan. Koska K-korttelin korkeusasemat II kerroksen osalta puuttuvat, ei niihin ole voitu ottaa kantaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Teboil Oy:n mielipiteen johdosta järjestettiin erillinen neuvottelu Teboil Oy:n ja kaupunkisuunnitteluviraston edustajien kesken 31.8.2009. Neuvottelujen pohjalta on kaavaehdotusta tarkistettu mm. huoltoaseman rakennusalan osalta Teboil Oy:n toivomalla tavalla. Tämä mahdollistaa mm. pesuhallin sijoittamisen Teboil Oy:n toiveen mukaisesti tontin länsireunalle ja antaa väljyyttä rakennussuunnitteluun. Mittarikatoksen saa kaavan mukaan sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle. Korttelin 41220 tonttien kaupunkimainen mitoitus edellyttää kohtuullisen tarkkoja kaavamääräyksiä, jotta voidaan varmistaa, että Teboil Oy:n ja sen eteläpuolelle sijoittuvan liikerakennuksen toimintaedellytykset eivät vaarannu ja liikennöinti sekä asiointi korttelin palveluissa on sujuvaa.

Suurmetsä-Jakomäki seura ry toteaa (26.6.2009), että luonnos ottaa varovaisen myönteisen kannan moniin seuran aiemmin esittämiin asioihin. Riittävästi ei kuitenkaan ole lisätty seuran mielestä vetovoimaisuuden kannalta tärkeimpiä asioita kuten näkyvyyttä, tavoitettavuutta ja laajennusmahdollisuuksia. Seura esittää, että Teboilin korttelin rakennusten tulisi olla näyttäviä ja useampikerroksisia, kuin esitetyt 2 kerrosta. Erittäin toivottavaa on saada ainakin lähikauppa-luokan kilpailija S-marketille ja asiamiesposti. Seuran muut mielipiteet ovat samansisältöisiä kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Korttelin 41220 rakennusten 2-kerroksisuus perustuu tarpeeseen kehittää liikekeskuksen ympäristöä luoden realistisia edellytyksiä rakennushankkeille ja lähiympäristön laadun kohentamiselle. Korkeiden rakennusten toteutuminen olisi epätodennäköistä, koska toimistotilan kysyntä Jakomäen keskuksessa on vähäinen ja riittävästi toimistotilareserviä on kaavoitettu Lahdenväylän länsipuolelle Alppikylän pohjoispäähän. Asumista puolestaan ei näin lähelle Lahdenväylää voida sijoittaa. Kaavamuutoksen tavoitteena on muodostaa alueelle tontteja, joille on myös kysyntää, jotta monien jakomäkeläisten ja lähialueen asukkaiden päivit-

täin käyttämä ympäristö ei jää pitkiksi ajoiksi keskeneräiseksi työmaaksi, vaan siitä saadaan jo lähivuosien aikana rakennettua entistä veto-voimaisempi ja viihtyisämpi helsinkiläisen asuinalueen palvelukeskus.

t

Tilastotiedot

Voimassa oleva asemakaava

Käyttötarkoitus

	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Liikerakennusten korttelialue (AL1)	9 956	3 000
Huoltoasemien korttelialue (AM)	3 772	480
Puistoalue (P, PL)	2 082	0
Autopaikkojen korttelialue (LPA)	100	0
Katu	9 752	0
Yhteensä	25 662	3 480

Asemakaavan muutosehdotus

Käyttötarkoitus

	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)	1 867	2 200
Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM)	10 147	4 100
Huoltoaseman korttelialue (LH)	3 741	900
Autopaikkojen korttelialue (LPA)	100	0
Suojaviheralue (EV)	776	0
Katu	9 031	0
Yhteensä	25 662	7 200

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Ehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 22.10.2009 päivätyn 41. kaupunginosan (Suurmetsä, Jakomäki) kortteleita 41199, 41219 ja 41220 sekä puisto- ja katualueita koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 11926 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Merkittiin, että puheenjohtaja Rauhamäki ilmoitti olevansa esteellinen käsittelemään asiaa ja poistui kokouksesta.

Merkittiin, että varapuheenjohtaja Soininvaara toimi kokouksen puheenjohtajana tässä asiassa.