



28.4.2011

---

## JAKOMÄEN LIIKEKESKUKSEN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS (NRO 11926)

Hankenro 0621\_1  
Kslk dnro Kslk 2008-1724

### SISÄLLYS

#### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 8.12.2008–9.1.2009**

- Viranomaisyhteistyö
  - Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet
- Mielipidekirjeet
  - Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

#### **Kaavaluonnos nähtävillä 4.6.–26.6.2009**

- Viranomaisyhteistyö
  - Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet
- Mielipidekirjeet
  - Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

#### **Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 20.11.–21.12.2009**

- Muistutukset
  - Tiivistelmät muistutuksista ja vastineet
- Kirje
- Lausunnot
  - Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet



28.4.2011

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 8.12.2008–9.1.2009

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Jakomäen kirjastossa 8.12.2008–9.1.2009 sekä viraston internetsivuilla.

### Viranomaisyhteistyö

**Ympäristökeskus** on (16.12.2008) ilmoittanut, että tontilla 41220/1 toimiva huoltoasema (Teboil Oy) on kunnostanut mittarikkäalueensa 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.

### Vastine

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-radon 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.

h:\11926 jakomäenliikekeskuksen alueen vuorovaikutusraportti kslk 28042011.doc

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 <a href="http://www.hel.fi/ksv">http://www.hel.fi/ksv</a>	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



28.4.2011

## Vastine

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

### Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 8 mielipidettä, joista 4 koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

### 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 esitetyssä 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 toimintaedellytykset miltään osin huonone ja kauppakeskus pystyisi näin vastaamaan ympäristön muutosten tuomaan kilpailun kiristymiseen.

## Vastine

Kaavamuutosta 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. Kaavamuutoksen tavoitteena on nimenomaan kauppakeskuksen ja sen lähiympäristössä toimivien muiden palvelujen toimintaedellytysten turvaaminen ja parantaminen. Kaavamuutos mahdollistaa kauppakeskuksen laajentamisen nykyisen rakennuksen koillispuolella noin 1 100 k-m<sup>2</sup>:llä. Kauppakeskuksen tavoitettavuus jalan, pyörällä ja julkisilla liikennevälineillä paranee merkittävästi. Myös saa-

h:\11926 jakomäenliikekeskuksen alueen vuorovaikutusraportti kslk 28042011.doc

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 <a href="http://www.hel.fi/ksv">http://www.hel.fi/ksv</a>	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



28.4.2011

vutettavuus 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 kaavamuutoksessa osoitettu rakennus-alaa, koska pysyvä jakeluasema heikentäisi edellytyksiä suunnitella liikekeskuksen pohjoispuolelle jatkossa asuntorakentamista yhteistyössä laaditun viitesuunnitelman mukaisesti. Yhteistyötä Jakomäen kauppa-keskus Oy:n kanssa jatketaan myös kaavamuutokseen jälkeen käynnistyvän toteutussuunnittelun yhteydessä.

**Tontin 41200/22 omistajat** toteavat (6.1.2009) tonttinsa 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 kaavamuutoksen yhteydessä liiketontiksi.

### Vastine

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 meluesteet Porvoonväylän ja Lahdenväylän kohdalla ovat mukana vuonna 2008 valmistuneessa Tiehallinnon meluntorjunnan toimintasuunnitelma 2008–2012:ssa. Jakomäen meluesteet ovat suunnitelman kohdeluettelon kärkipään hankkeiden joukossa. Helsingin kaupunki on vuosittain varautunut investointiohjelmassaan esteiden toteuttamiseen. Koska sekä Porvoonväylä että Lahdenväylä ovat valtion

h:\11926 jakomäenliikekeskuksen alueen vuorovaikutusraportti kslk 28042011.doc

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 <a href="http://www.hel.fi/ksv">http://www.hel.fi/ksv</a>	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



28.4.2011

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 ramppeihin 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 liikekeskittyisiin.

40-vuotias Jakomäen ostoskeskus on ensimmäisiä nykyaikaisia yhteisen 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 toiset tahot. Asemakaavassa on ainakin varattava mahdollisuus päivittäistavaraliikkeelle Teboilin kortteliin.

## Vastine

Lahdenväylän liittymän osalta viitataan edellä tontin 41200/22 omistajien mielipidevastineessa lausuttuun. Jakomäen ostoskeskus on tarkoitettu säilyttää ja lisärakentaminen tehdä nykyisen rakennuksen hengessä. Volyymiltaan mittavalle ja korkealle liike- ja toimistorakennukselle (maamerkille) ei ole kysyntää Jakomäen keskustassa. Kaupallisen tar-

h:\11926 jakomäenliikekeskuksen alueen vuorovaikutusraportti kslk 28042011.doc

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 <a href="http://www.hel.fi/ksv">http://www.hel.fi/ksv</a>	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



28.4.2011

kastelun perusteella kaavaehdotuksessa esitetyllä noin 2 200 k-m<sup>2</sup>:n liikerakennuksella, jonka ensimmäiseen kerrokseen on esim. sijoitettavissa mielipiteessä esitetty päivittäistavarakauppa, 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 kiertoliittymällä, 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 Puistolän asemalla menijöitä. 75A:n linjan suhteen on vireillä muitakin muutoksia. Muutokset selvinnevät liikekeskushankkeen suunnittelun aikana.
- On hyvä kun eri jätteiden keräilysäiliöt saatiin takaisin ABC-aseman viereen, mutta niille on rakennettava siisti ja suojainen tila.
- Nykyisin Teboilin viereisellä "torialueella" paikoittuville rekoille, työkoneille 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

h:\11926 jakomäenliikekeskuksen alueen vuorovaikutusraportti kslk 28042011.doc

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



28.4.2011

osittaista kattamista ja tuulensuojarakenteita niin, että linja-autopysäkeille pääsee katon alla ja tuulelta suojassa. Näin toteutetuna 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 kansaa. 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.

## Vastine

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-radon 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. Kuor-

h:\11926 jakomäenliikekeskuksen alueen vuorovaikutusraportti kslk 28042011.doc

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 <a href="http://www.hel.fi/ksv">http://www.hel.fi/ksv</a>	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



28.4.2011

ma-autoille on osoitettavissa pysäköintimahdollisuuksia leveäksi mitoitettulta Jakomäentieltä liikekeskuksen alueelta etelään. Torialueiden laajempi kattaminen on epätodennäköistä, mutta kaava sallii liikeraennusten katosten ulottamisen torialueiden puolelle, jolloin osittainen ulkotilan sateelta suojaaminen on mahdollista. Aukioiden pohjoisreunoille sijoitettavat muurit suojaavat aukioita kylmiltä pohjoistuulilta. Maamerkin ja kilpailevan päivittäistavarakaupan osalta viitataan edellä Puistola-Seura ry:n mielipidevastineessa lausuttuun.

Suunnittelualueen ulkopuolisten asioiden osalta Lahdenväylän liittymän ja ramppijärjestelyjä koskien viitataan edellä tontin 41200/22 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 liikuntapui- toa 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.

Asemakaavan muutosluonnos nähtävillä 4.6.–26.6.2009

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos oli nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Jakomäen kirjastossa 4.6.–26.6.2009 sekä viraston internetsivuilla. Kaavoittaja esitteli suunnitelmia Jakomäen kirjastossa 10.6.2009.

Viranomaisyhteistyö

**Tiehallinnon Uudenmaan tiepiirin edustaja** toteaa (12.6.2009), että Lahdenväylän liikennealuetta on kaavaluonnoksessa esitetty laajennet-

h:\11926 jakomäenliikekeskuksen alueen vuorovaikutusraportti kslk 28042011.doc

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 <a href="http://www.hel.fi/ksv">http://www.hel.fi/ksv</a>	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566





28.4.2011

tavaksi. 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.

### Vastine

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.

### Esitetyt mielipiteet ja vastineet

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

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

### Vastine

Bussireittien ohjaaminen lähemmäs liikekeskusta on perusteltua joukkoliikenneyhteyksien parantamisen näkökulmasta. Lahdenväylän melusuojauksen osalta esittelijä viittaa edellä tontin 41200/22 omistajien 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.

### Vastine

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 alu-



28.4.2011

een täydennysrakentamista koskevan myöhemmin laadittavan kaava-  
muutoksen yhteydessä.

**Teboil Oy** pitää (23.6.2009) myönteisenä että Jakomäen liikekeskus-  
alueen maankäyttöä kehitetään asemakaavaa uudistamalla. Kaavoi-  
tuksen merkittävänä osana ja lähtökohtana tulee olla alueen palvelun-  
tarjoajien liiketoimintojen asianmukaiset kehittymismahdollisuudet. Jako-  
mäki on paikallismarkkinana haasteellinen, jonka vetovoimaa myös tu-  
levien asukkaiden silmissä voidaan lisätä mm. laadukkailla huoltoase-  
ma- 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 ajoneuvoryh-  
mille on hankalaa. Niihin voidaan paneutua tarkemmin vasta rakennus-  
suunnittelun yhteydessä. Teboil esittää, että asemakaavan rakennus-  
ala määritetään laveammin ja ulotetaan Jakomäentien puoleisesta ra-  
jasta Lahdentien puoleiseen rajaan siten, että rakennusmassaa voi-  
daan siirtää myös etelämmäksi. Samoin nuoli, joka osoittaa mihin reu-  
nan rakennusala on rakennus sijoitettava, tulee olla ohjeellinen. Mitta-  
rikatoksen sijainti ja rakennuksen muoto saattaa muuttua merkittävästi  
kin rakennussuunnittelun yhteydessä.

Alun perin on pesuhallin paikka osoitettu asianmukaisesti Lahden-  
väylän puoleiselle rajalle, jonne jonotustilat ja ulosajot voidaan turvalli-  
sesti ja kohtuudella järjestää. Havainnekuva osoittaa, että esim. pesu-  
halliin menevät ajoneuvot seisovat keskellä pihaa ja ajoväyliä tukkien  
liikenteen. Pesuhallista ulosajavat kohtaavat heti risteävän liikenteen.  
Erityisesti talvikelillä syntyy vaaratilanteita kun auton jarrut toimivat vii-  
veellä / pesuhallin oviaukko on jäinen.

Pysäköintipaikkojen sijoittelu LH-tontille tulee olla ohjeellinen. Tarkka  
sijoittelu selviää detaljisuunnittelussa. K-tontin ajoväylä LH-tontin alu-  
eella tulee kaventaa siten, että pysäköinti ja huoltamon tavaraliikenne  
voidaan järjestää eteläpuolelta huoltamorakennusta. K-tontin kaikki py-  
säköintipaikat tulee osoittaa maanalaiseen pysäköintiin. Parkkipaikko-  
jen 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 puolei-  
nen ulkonema poistetaan. Koska K-korttelin korkeusasemat II kerrok-  
sen osalta puuttuvat, ei niihin ole voitu ottaa kantaa.



28.4.2011

## Vastine

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 vaaranna 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.

## Vastine

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 päivittäin käyttämä ympäristö ei jää pitkiksi ajoiksi keskeneräiseksi työmaaksi, vaan siitä saadaan jo lähivuosien aikana rakennettua entistä vetovoimaisempi ja viihtyisämpi helsinkiläisen asuinalueen palvelukeskus.

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus (MRL 65 §)

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 20.11.–21.12.2009.

h:\11926 jakomäenliikekeskuksen alueen vuorovaikutusraportti kslk 28042011.doc

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 <a href="http://www.hel.fi/ksv">http://www.hel.fi/ksv</a>	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



28.4.2011

Ehdotuksesta antoivat lausuntonsa Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy, pelastuslautakunta, ympäristökeskus, yleisten töiden lautakunta, kiinteistölautakunta sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus). Ehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta.

#### Muistutusten tiivistelmät ja vastineet

**Jakomäen kauppakeskus Oy** (17.11.2009) ei voi hyväksyä kaikilta osin kaupunkisuunnittelulautakunnalle esitettyä ja sen hyväksymää asemakaavan muutosehdotusta.

Jakomäen kauppakeskus Oy on kaikissa kaavan suunnittelun vaiheissa tuonut esiin omat näkemyksensä siitä, että suunniteltu muutos heikentää huomattavasti sen toimintaedellytyksiä. Muutosehdotuksessa vähennetään kauppakeskuksen käytössä olevia pysäköintipaikkoja, kun jo nykyisellään on todettu pysäköintipaikkojen olevan aivan minimirajalla. Kaupunkisuunnitteluviraston perusteluissa todetaan, että Kauppakeskus on itse vähentänyt tontilla olevia pysäköintipaikkoja, mutta lausunnossa ei mainita, että ko. pysäköintipaikat olisivat vähiten käytössä olevia, koska sijaitsevat kaikkein kauimpana sisäänkäynneistä ja kauppakeskuksen huoltoväylän edessä. Tällä ratkaisulla ei ole vähennetty merkittävästi ensisijaisia pysäköintipaikkoja, ja on vastaavasti monipuolistettu alueen palveluja ja kilpailua polttoainejakelussa. Asemakaavan muutosehdotuksessa polttoaineen jakelupiste on poistettu ja näin tältä osin heikennetään kilpailutilannetta.

Jakomäen kauppakeskuksen uudistuminen v. 1998 on ollut yksi onnistuneimpia uudistamistoimia, joita Helsingin lähioستoskeskuksissa on tehty. Sen nykyiset omistajat tekivät huomattavat investoinnit ja kehittivät jo lähes täysin tyhjentyneestä "ostarista" toimivan kokonaisuuden, jota on kiiteltä ja josta alueen asukkailta on mahdollisuus saada monipuolisia lähipalveluja.

Jakomäen kauppakeskus Oy on suunnitellut nykyisen rakennuksen ulkoasun ja piha-alueen parannustoimenpiteitä, joihin on jo saatu rakensu-luvat. Toteutusajankohdasta ei vielä voitu tehdä päätöksiä, koska jäätiin odottamaan meneillään olevan asemakaavoituksen vaikutuksia.

Kauppakeskuksen elinvoimaisuuden ja kehittymisen kannalta on tärkeätä tässä asemakaavan muutoksessa turvata sen laajennusmahdollisuudet ja tämä on toivomuksemme mukaan otettu huomioon. Palvelujen monipuolisuuden säilymiseksi Jakomäen kauppakeskus Oy katsoo, että kauppakeskuksen tontilla olevan polttoaineen jakeluaseman säilyminen on turvattava.

h:\11926 jakomäenliikekeskuksen alueen vuorovaikutusraportti kslk 28042011.doc

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 <a href="http://www.hel.fi/ksv">http://www.hel.fi/ksv</a>	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



28.4.2011

Ehdottoman tärkeätä on, että ostoskeskuksen pysäköintipaikkoja ei vähennetä, kuten asemakaavan muutosehdotuksessa on suunniteltu Jaakobintorin rakentamiseen liittyen. Tämä muutos vähentäisi tärkeimpiä pysäköintipaikkoja tuntuvasti. Olemme aikaisemmin esittäneet, että pysäköintipaikkoja tulee nykyisen tyhjän hiekkakentän paikalle ja nämä korvaisivat menetetyt pysäköintipaikat ja toisivat myös tarvittavaa lisäkapasiteettia. Tätä ei muutosehdotuksessa ole huomioitu, vaikkakin on myös todettava, että ne eivät pitkällä tähtäimellä turvaisi Jakomäen kauppakeskuksen kasvavaa pysäköintipaikkatarvetta.

On myös otettava huomioon Jakomäen alueen erityispiirteet ja harkittava tarkasti, miten suunniteltu Jaakobintori oikeasti palvelee kauppakeskusta ja asukkaita. On olemassa vaara, että siitä muodostuu epäsosiaalisen asukasryhmän kokoontumispaikka, joka lisää turvapalveluiden tarvetta ja sitä kautta myös kauppakeskuksen hoitokustannuksia.

Jakomäen kauppakeskus Oy ja sen omistajat haluavat olla mukana kehittämässä alueen palveluja ja toivovat, että alueen kehittämistoimia tehdään yhteistyössä sen kanssa niin, etteivät kauppakeskuksen toimintaedellytykset miltään osin huonone ja kauppakeskus pystyisi vastaamaan ympäristön muutosten tuomaan kilpailun kiristymiseen.

### Vastine

Jakomäen kauppakeskus Oy:n edustajien kanssa on suunnitteluprosessin aikana järjestetty useampia kokouksia, joissa on keskusteltu alueen suunnitteluratkaisuista. Syksyllä 2010 sovittiin, että polttoaineen jakeluasemalle merkitään muutettavaan kaavakarttaan rakennusala. Näin kaavassa turvataan polttoaineen jakelumahdollisuudet tontilla myös jatkossa. Alkuvuoden 2011 aikana kauppakeskus Oy:n edustajien kanssa käydyissä useissa neuvotteluissa pohdittiin erityisesti lisäpysäköintipaikkojen sijoittamismahdollisuuksia sekä huoltoliikenteen järjestämistä tontilla.

Kuten aiemmissa suunnitteluvaiheissa on todettu, kauppakeskuksen tontilta poistuu Jaakobintorin rakentamisen myötä pääsisäänkäynnin edestä yksi autopaikkarivi (n. 6–7 ap). Näiden autopaikkojen tilalle rakennetaan pieni sisääntulotori, jonka välittömään yhteyteen sijoittuvat niin bussipysäkit kuin pyöräpaikat. Näin kauppakeskuksen saavutettavuus joukkoliikenteellä, jalan ja pyörällä paranee myös huomattavasti. Vastaavasti tonttiin liitetään sen itäpuolella puistoaluetta kauppakeskuksen laajentamistarpeita varten.



28.4.2011

Pysäköintipaikkojen määrää tontilla maantasossa on jatkosuunnittelussa kasvatettu nykyisen huoltopihan kohdalla noin 30 autopaikalla. Lisäpaikkojen käyttöön ottaminen edellyttää uuden huoltoajoyhteyden rakentamista kaavaehdotuksen mukaisesti liikerakennuksen ympäri ja huoltotilojen sijoittamista laajennuksen yhteyteen nykyisen rakennuksen itäpuolelle. Samalla jakeluajoneuvojen peruuttaminen katu- ja pysäköintialueilla vähentyy merkittävästi. Tämä parantaa myös liikenneturvallisuutta alueella.

On todella myönteistä, että Jakomäen kauppakeskus Oy on suunnitellut nykyisen rakennuksen ulkoasun ja piha-alueen parannustoimenpiteitä. Toteuttamalla näitä toimenpiteitä alueen katu- ja aukiorakentamisen yhteydessä, voidaan alueen yleisilmettä ja vetovoimaa kohentaa merkittävästi eri toimijoiden korjaus- ja rakennushankkeilla. Jakomäen kauppakeskus Oy:n ja alueen muiden toimijoiden kanssa jatketaan yhteistyötä myös kaavamuutoksen jälkeen käynnistyvän alueen toteutussuunnittelun yhteydessä.

**Erno Viitanen** (4.12.2009) kannattaa pääpiirteittäin suunnitelmaa, mutta ehdottaa parkkipaikkojen sijoittamista osittain maan alle sekä niiden vähentämistä. Hän toivoo huoltoaseman ja sen eteläpuolisen uudisrakennuksen tuomista kiinni katuun, jotta aukeaa aluetta Jakomäentien ympäristössä voidaan vähentää. Hän ehdottaa myös umpinaisempia kortteleita, jotta muodostuisi melua ehkäiseviä muureja meluisan Lahdenväylän lähellä.

### Vastine

Pysäköintipaikkojen vähentäminen ei ole alueen liikkeenharjoittajien intressissä. Kaupan toimintojen kannattavuus edellyttää myös hyviä pysäköintimahdollisuuksia. Maanalaista pysäköintiä on tutkittu suunnitteluprosessin yhteydessä, mutta toistaiseksi sen hyöty/kustannussuhde on Jakomäessä katsottu olevan kyseenalainen.

Kaavaehdotusta on muistutuksen jälkeen muutettu siten, että uusi huoltoasema ja myymälärakennus sijoittuu kadun varteen. Myymälä- ja huoltoasematoimintojen toimivat tilaratkaisut sekä asiointi- ja huolto-toiminnot on vaikea sijoittaa umpikortteliratkaisuun.

Kirje

Kaavaehdotuksen jatkovalmistelussa pyydettiin kirjallinen kannanotto Jakomäen kauppakeskus Oy:ltä muutettuun kaavaehdotukseen.

**Jakomäen kauppakeskus Oy** (28.3.2011), toteaa 2.3.2011 esitetyn kaavaluonnoksen toteuttamiskelpoiseksi palaverin 2.3.2011 muistion mukaisesti.

h:\11926 jakomäenliikekeskuksen alueen vuorovaikutusraportti kslk 28042011.doc

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 <a href="http://www.hel.fi/ksv">http://www.hel.fi/ksv</a>	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



28.4.2011

Kaavaratkaisussa tulee huomioida riittävä tila ja toimivuus kauppakeskuksen kiertävän huoltoajon järjestämiseksi.

### Vastine

Kaavaehdotus on laadittu Jakomäen kauppakeskus Oy:n esittämällä tavalla.

Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

**Ympäristökeskuksella** (27.1.2010) ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

**Helen Sähköverkko Oy ja Helsingin Energia** (15.2.2010) toteavat, että muutosalueen korttelissa nro 41219 Jakomäenaukion puoleisella sivulla on Helen Sähköverkko Oy:n keskijännitekaapeli tonttialueella. Helen Sähköverkko Oy esittää, että tonttialueella kaapelille tehdään johtoaluevaraus kaavakarttaan. Helen Sähköverkko Oy:llä ja Helsingin Energialla ei ole muutosehdotukseen muuta huomautettavaa.

### Vastine

Korttelin rajaa on tarkistettu siten, että kaapeli sijaitsee muutosehdotuksessa katualueella.

**Pelastuslautakunta** (23.2.2010) toteaa, että alueelle suunnitellaan polttoaineen jakeluasemaa. Jakelulaitteiden maanalaisten polttoainesäiliöiden sijoituksessa tulee huomioida myös kauppa- ja teollisuusministeriön päätöksessä vaarallisten kemikaalien käsittelystä ja varastoinnista jakeluasemalla (415/1998) annetut suojaetäisyydet.

### Vastine

Suojaetäisyydet on otettu huomioon kaavaa laadittaessa. Asiat otetaan huomioon myös rakennus- ja ympäristölupien myöntämisen yhteydessä.

**Yleisten töiden lautakunta** (23.2.2010) toteaa, että uuden Jakomäentien katutilan mitoitus on niukka. Ajoradan 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. Istutuskaisojen tulee olla 3 m leveitä, jotta niille voidaan istuttaa puita.

h:\11926 jakomäenliikekeskuksen alueen vuorovaikutusraportti kslk 28042011.doc

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 <a href="http://www.hel.fi/ksv">http://www.hel.fi/ksv</a>	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



28.4.2011

Puiden sijoittelun tulisi olla kaavassa ohjeellinen. Vaihtoehtona erilliselle istutuskaistalle on puiden istuttaminen kantavaan kasvualustaan 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. Istutusallas 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 edellä mainituin huomautuksin.





28.4.2011

## Vastine

Jakomäentien mitoitus on suunniteltu linja-autojen kääntösäteiden mukaisesti. Kadun suunnittelun tärkeänä lähtökohtana on bussiliikenteen sujuvuus ja liikenneturvallisuus. Jakomäentien keskikaistan tarkemmat suunnitteluratkaisut tarkentuvat katusuunnittelun yhteydessä. Puuistutuksia voidaan tarvittaessa jatkaa myös torialueiden kohdalla, mikäli näkemäesteitä ei synny. Rakentamalla Jakomäenkujan kääntöpaikka kaavan mukaiseksi voidaan kadun kaakkoispään liikennejärjestelyjä selkiyttää. LPA-tontin 41199/2 autopaikat on tarkoitettu kirjaston ja päiväkodin käyttöön. Näiden asemakaavan edellyttämien paikkojen sijoittaminen muualle ei ole mahdollista.

Asemakaavan muutosehdotusta on lausunnon johdosta tarkistettu seuraavasti: Korttelin 41219 kaakkoiskulmassa olemassa oleva istutusalue on liitetty osaksi Jakomäenaukion katualuetta. Liiketilojen sisäänkäyntien edustat on merkitty korttelialueeksi ja Jakomäentien puoleiset muurirakenteet on liitetty osaksi kortteleita 41219 ja 41220.

**Kiinteistölautakunta** (23.3.2010) toteaa, että kaupunkisuunnittelulautakunnan esittämän asemakaavan muutosehdotuksen jälkeen nykyisen huoltoasematontin nro 41220/1 vuokralainen Oy Teboil Ab on yhdessä Kesko Oyj:n kanssa esittänyt kiinteistöviraston tonttiosastolle uuden vaihtoehdon korttelin 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-m<sup>2</sup>:n suuruinen rakennus. Rakennukseen sijoittuisivat riittävän iso ja kilpailukykyinen Keskon päivittäistavaramyymälä ja Teboilin uudet huoltoasema- ja kahvilatoiminnot. Pysäköintipaikat ja erillinen bensinijakelukatos sijoittuisivat rakennuksen pohjoispuolelle.

Lautakunta pitää varsin epävarmana asemakaavan muutosehdotuksessa esitetyn erillisen kaksikerroksisen 2 200 k-m<sup>2</sup>: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 lähialuei-

h:\11926 jakomäenliikekeskuksen alueen vuorovaikutusraportti kslk 28042011.doc

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 <a href="http://www.hel.fi/ksv">http://www.hel.fi/ksv</a>	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



28.4.2011

den kaupallisia palveluja, joille kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotuksen ja siinä esitettyjen lausuntojen mukaan on selvästi tarvetta.

Lautakunnalla ei ole muuten huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksesta.

### Vastine

Kiinteistölautakunnan lausunnossaan kuvailemaa yhteistyötä Kesko Oyj:n ja Teboil Oy:n kanssa on jatkettu vuoden 2010–2011 aikana tarkentaen edelleen suunnitelmia. Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia näiden suunnitelmien pohjalta.

Erillisestä huoltoasematontista (LH) korttelissa 41220 on luovuttu. Kortteli 41220 on kokonaisuudessaan merkitty KL-1 korttelialueeksi, jossa lh-merkinnällä merkitylle rakennusalueelle saa sijoittaa huoltoaseman tiloja. Huoltoasematilojen länsipuolelle samaan rakennukseen on sijoitettavissa uusi päivittäistavaramyymälä. Polttoaineiden jakelupiste on merkitty korttelin pohjoisosaan.

Muutettu kaavaehdotus vastaa sekä toimijoiden että kaupungin tavoitteisiin alueen kehittämiseksi palveluiltaan nykyistä vetovoimaisemmaksi ja ympäristöltään nykyistä viihtyisämmäksi.

### Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

(5.3.2010) toteaa, että ostoskeskuksen korttelialue on merkitty vähittäiskaupan suuryksikön korttelialueeksi (KM) ja rakennusoikeutta on osoitettu 4 100 k-m<sup>2</sup>. 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 suuryksiköä, vaan nykyistä monipuolisempi myymälätarjonta." Tämän ajatuksen on välityttävä kaavamerkintään ja -määräykseen. ELY-keskus ehdottaa kaavamerkinnäksi KL ja kaavamääräykseen kirjoitettavaksi, että kortteeliin saa sijoittaa ostoskeskuksen. Vaikutusten arvioinnissa todetaan vaikutusten laajenuksen jälkeenkkin 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.

h:\11926 jakomäenliikekeskuksen alueen vuorovaikutusraportti kslk 28042011.doc

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



28.4.2011

---

Kortteliin 41220 on osoitettu huoltoaseman korttelialue LH, rakennusoi-  
keutta on 900 k-m<sup>2</sup>. Uudenmaan ELY-keskus muistuttaa, että ilman eri-  
tyistä kaavamääräystä voidaan alueelle rakentaa vain pienehköjä huol-  
toasemaan liittyviä kahvila- ja ravintolatiloja sekä kioskikauppaan ver-  
rattavia myymälätiloja. Tontilla 41219/1 sijaitsee ABC-huoltoasema.  
Tämä tulee osoittaa kaavakartalla ja kaavamääräyksin.

### Vastine

Ostoskeskuksen korttelialueen käyttötarkoitus on muutettu ELY-  
keskuksen esityksen mukaisesti liike- ja toimistorakennusten kortteli-  
alueeksi, kortteliin saa sijoittaa ostoskeskuksen (KL). Erillisestä LH-  
tontista on luovuttu ja kortteli 41220 on merkitty KL-1-korttelialueeksi,  
jossa lh-merkinnällä merkitylle rakennusalalle saa sijoittaa huoltoase-  
man tiloja. Polttoaineiden jakelupisteet on merkitty pj-merkinnöillä kort-  
teleiden 41219 ja 41220 pohjoisosiin. Kaava-alueen rajauksessa on  
otettu huomioon Ratahallintokeskuksen ja Helsingin kaupungin teettä-  
mä selvitystyö koskien Heli-rataa. Muutettu kaavaehdotus on esitelty  
ELY-keskuksen edustajille 14.2.2011 järjestetyssä kokouksessa.