



22.10.2012

Kaj/3

§ 1148

V Suurmetsän tonttien 41200/20 ja 41209/3 sekä katu- ym. alueiden asemakaavan muuttaminen (nro 12134)

HEL 2011-007229 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä 41. kaupunginosan (Suurmetsä, Jakomäki) korttelin nro 41200 tontin nro 20 ja korttelin nro 41209 tontin nro 3 sekä katu-, lähivirkistys- ja suojaviheralueen (muodostuvat uudet korttelit 41283 ja 41284) asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 5.6.2012 päivätyn ja 28.9.2012 muutetun piirustuksen nro 12134 mukaisena.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Pirkko Vainio, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
pirkko.vainio(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12134 kartta, päivätty 5.6.2012, muutettu 28.9.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12134 selostus, päivätty 5.6.2012, muutettu 28.9.2012
- 3 Havainnekuva, 5.6.2012, muutettu 28.9.2012
- 4 Osa päätöshistoriaa

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 4

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Päätösehdotus

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



Kaupunginhallitus päättäne esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäne hyväksyä 41. kaupunginosan (Suurmetsä, Jakomäki) korttelin nro 41200 tontin nro 20 ja korttelin nro 41209 tontin nro 3 sekä katu-, lähivirkistys- ja suojaviheralueen (muodostuvat uudet korttelit 41283 ja 41284) asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 5.6.2012 päivätyn ja 28.9.2012 muutetun piirustuksen nro 12134 mukaisena.

Tiivistelmä

Tonttien osoitteet ovat Jakomäentie 6 ja Kankarepolku 9.

Tontilta 41200/20 puretaan kaksi Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka-Jakomäki Oy) omistamaa huonokuntoista lamellitaloa (Jakomäentie 6 a ja b) sekä pohjoisempaan asuinrakennukseen liittyvä pysäköintilaitos. Asemakaavan muutos mahdollistaa näiden tilalle rakennettavaksi kolme uutta 4–5-kerroksista asuinrakennusta. Uudisrakennusten koko on 16 600 k-m² ja purettavien rakennusten 13490 k-m². Uutta asuinkerrosalaa on noin 3 100 m².

Tontilta 41209/3 on kesällä 2011 purettu huonokuntoinen päiväkotirakennus. Tontti muutetaan kehitysvammaisten asumiseen. Uuden 2-kerroksisen asuinrakennuksen koko on 1 800 k-m².

Jakomäentietä kavennetaan tontin 41200/20 kohdalla muodostamalla osasta tonttia ja katualuetta autopaikkojen korttelialue (LPA). Korttelialueelle saa sijoittaa tonttien 41200/24 ja 25 autopaikkoja. Koko alueen pysäköinti sijoitetaan maan tasoon rakennettaville pysäköintialueille.

Esittelijä

Lähtökohdat

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Talous- ja suunnittelukeskus laati vuosina 2009–2010 yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kaupungin kiinteistöyhtiöiden ja asuntotuotantotoimiston kanssa Helsingin kaupungin asuinkiinteistöyhtiöiden täydennysrakentamisselvityksen. Selvityksessä todettiin Jakomäentie 6:n kiinteistöstä, että peruskorjauksen suunnittelussa voidaan tutkia osittaiseen purkamiseen perustuvaa ratkaisua. Kaupunginhallitus merkitsi 29.3.2010 selvityksen tiedoksi todeten, että kohdekohtaiset viitesuunnitelmat laaditaan kaupungin asuinkiinteistöyhtiöiden toimesta.

Kaavoituksen pohjaksi järjestettiin talvella 2010–2011 suunnittelu- ja tarjouskilpailu, joka koski Jakomäentie 6 a- ja b-talojen purkamista ja



korvaamista uudisrakennuksilla. Kilpailu järjestettiin yhdessä asuntotuotantotoimiston ja Jakomäen Kiinteistöt Oy:n (nykyisin Heka-Jakomäki Oy) kanssa. Kaavasuunnittelua on jatkettu kilpailun voittaneen ehdotuksen (Arkkitehtitoimisto Pirkko ja Pekka Piirta/arkkitehti Petri Piirta) pohjalta.

Kaavoitustilanne

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista asuinaluetta. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Alueella on voimassa asemakaava nro 9065 vuodelta 1986. Asemakaavan mukaan tontti 41200/20 on asuinrakennusten korttelialuetta (AK), jonka kerrosala on 35 770 m². Tämän lisäksi rakennusoikeutta on varattu kortteliin sijoitettaville kerhotiloille kaikkiaan noin 600 k-m².

Tontti 41209/3 on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL), jonka rakennusoikeus on 1 000 k-m². AK- ja YL-tonttien välissä oleva kulkureitti on lähivirkistysaluetta (VL). Jakomäentie on katualuetta ja sen länsipuolinen maakaistale Lahdenväylän varressa suojaviheraluetta (EV).

Maanomistus

Kaupunki omistaa suunnittelualueen maa-alueet.

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Jakomäen eteläosan kerrostaloalueen länsilaidalla. Alueen länsiosassa kulkee Jakomäen asuinalueen kokoojakatu, Jakomäentie, ja sen länsipuolella Lahdenväylä. Tontit 41200/20 ja 41209/3 rajautuvat pohjoisreunastaan Jakomäen vanhusten palvelutalon tonttiin 41200/19 ja Kankarepolun pihakatualueeseen. Tonttien itäpuolella on Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka-Jakomäki Oy) hallinnoimia asuinkerrostaloja ja eteläpuolella Jakomäenkallion puistoalue.

Rakennettu ympäristö

Tontilla 41200/20 on 9 kerrostaloa. Kerrostalot on rakennettu 1960-luvun loppupuolella ja niistä 5 on peruskorjattu 2000-luvulla. Rakennuksissa asuu yhteensä noin 900 asukasta.

Tontin eteläosassa olevat kaksi 3-kerroksista asuinkerrostaloa (Jakomäentie 6 c ja d) ovat 3-kerroksisia rinteeseen istutettuja kytkettyjä pistetaloja. Rakennukset ovat peruskorjaustarpeessa ja ne tullaan korjaamaan lähiaikoina.



Tontin länsi- ja pohjoisreunassa on kaksi pitkää (120–140 m) 4-kerroksista lamellitaloa (Jakomäentie a ja b), jotka rajaavat korttelipihoja ja suojaavat niitä myös Lahdenväylän liikenteen melulta. Rakennuksissa on yhteensä 216 asuntoa ja 18 porrashuonetta. Näiden kerrostalojen pohjakerros on varattu pääasiassa autotallitiloille. Pohjoiseen lamellitaloon liittyy rakennuksen pohjoispuolella myös huonokuntoinen kaksitasoinen pysäköintilaitos. Muut autopaikat on sijoitettu pihalla oleviin pysäköintikatoksiin. Nämä rakennukset on suunniteltu kaavaehdotuksessa purettavaksi ja korvattaviksi uudisrakennuksilla.

Tontilta 41209/3 on kesällä 2011 purettu huonokuntoinen päiväkotirakennus. Tontti on nykyisin rakentamaton.

Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee noin 200–300 metrin päässä Jakomäen liikekeskuksesta, jonka lähiympäristössä sijaitsevat alueen kaupalliset ja julkiset palvelut.

Tontilla 41200/20 E-talon maantasokerroksessa toimii yksityinen päiväkotitoimela. Tontilla on myös useita Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka-Jakomäki Oy) asukkaita palvelevia kerhotiloja.

Liikenne

Alueelle tullaan autolla pääasiassa Jakomäentieltä. Tontille 41209/3 ja tontin 41200/20 itäosaan on yhteys Kankarepolun kautta idästä. Sujuva kevyen liikenteen yhteys ostoskeskukselle kulkee suunnittelualan pohjoisosasta asuinkorttelien suojassa Kankarepolkua pitkin. Bussilinja 77 kulkee Jakomäentien kautta ja sen pysäkki on alueen lounaisreunassa.

Jakomäentie on aikoinaan mitoitettu varsin väljäksi. Katualueen leveys on noin 19 metriä ja katualueella on nykyisin molemmin puolin kadunvarsipysäköintiä. Katualueella on mahdollista suunnittelualan kohdalla kaventaa nykyisestä noin 8 metriä liikenteen sujuvuuden kärsimättä.

Luonnonympäristö ja suojelukohteet

Suunnittelualue sijaitsee Jakomäenkallion pohjoisrinteessä. Jakomäenkallion lakialue on geologisesti arvokasta avokallioaluetta. Jakomäenkallio nousee 62 metriä merenpinnan yläpuolelle ja on Helsingin korkeimpia luonnonmukaisia kohtia.

Suunnittelualan eteläpuolella Jakomäenkalliolla on edelleen nähtävissä noin 10 000 vuotta vanhaa Yoldianmeren muinaisrantakivikkoa, joka erottuu maastossa pyöreiden kivien



vyöhykkeenä kallion laen pohjois- ja luoteispuolella. Jakomäen muinaisrantakivikko on vuonna 2011 muutettu luonnonsuojelualueeksi.

Jakomäen kerrostaloalue edustaa 1960-luvun lähiörakentamista, mutta yksittäisiin asuinrakennuksiin ei voida katsoa kohdistuvan erityisiä rakennussuojelutavoitteita.

Alueen kerrostalokanta on 1990-luvun puolivälin jälkeen Jakomäentie 6 a–d rakennuksia lukuun ottamatta peruskorjattu ja mm. alkuperäinen julkisivumateriaali (pesubetoni) on jo suurelta osin saanut väistyä vaalean tiilimuurauksen tieltä. Myös esimerkiksi räystäsdetaljeihin on tehty muutoksia. Rakennukset ovat alun perin olleet hissittömiä ja niihin on peruskorjauksien yhteydessä jälkiasennettu useita hissejä.

Yhdyskuntatekninen huolto ja maaperä

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Olemassa olevan tiedon mukaan alueen maaperä on suurimmaksi osaksi kalliota, jota paikoin peittää ohut hiekkakerros. Suunnittelualueen itäosassa maan alla sijaitsee tunneli Jakomäenpolulta Jakomäen kalliosuojaan.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueen länsipuolella on Lahdenväylä, jonka nykyinen liikennemäärä Jakomäen kohdalla on noin 55 000 ajoneuvoa/vuorokaudessa ja ennusteliikennemäärä noin 86 000 ajoneuvoa/vrk. Jakomäentien liikennemäärä on noin 4 500 ajoneuvoa/vrk. Suuret liikennemäärät ja kova kalliopinta muodostavat yhdessä akustisen ympäristön, jossa liikenteen melu on ilman asianmukaista melusuojausta merkittävä asumisen ympäristöhaitta.

Suunnittelualue ei sijaitse lentomelualueella. Lentoreittien läheisyyden vuoksi yksittäiset lennot saattavat ajoittain aiheuttaa melua alueelle.

Lahdenväylän välittömässä läheisyydessä ilmanlaatu on huono liikenteen aiheuttamien päästöjen vuoksi.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on Jakomäen esikaupunki- ja lähiörakentamisen henkeen sekä nykyisen rakentamisen mittakaavaan sopivan modernin asuinkorttelin rakentaminen nykyisten huonokuntoisten rakennusten tilalle. Tavoitteena on uudisrakentamisella monipuolistaa alueen pienasuntovaltaista asuntokantaa ja saavuttaa parempaa asuinympäristöä kuin kalliisti korjaamalla nykyisiä rakennuksia.



Nykyinen tontti 41200/20 jaetaan kahdeksi uudeksi kerrostalotontiksi 41200/24 ja 25 sekä autopaikkojen korttelialueiksi 41200/26 ja 27. Tontilla 41200/24 kaksi nykyistä kerrostaloa puretaan ja ne korvataan kolmella uudisrakennuksella. Tontin 41200/25 rakennuksista c- ja d-talot peruskorjataan. Muut tontin asuinrakennukset on peruskorjattu jo aikaisemmin. Tontti 41209/17 muutetaan kehitysvammaisten asumiseen sosiaaliviraston esittämien tarpeiden mukaisesti.

Jakomäentietä kavennetaan suunnittelualueen kohdalla muodostamalla osasta katualuetta ja osasta tonttia 41200/20 autopaikkojen korttelialue (LPA). Samalla pyritään liikenneturvallisuuden parantamiseen Jakomäentiellä ajonopeuksia alentamalla.

Alueen pinta-ala on 7,66 ha. Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) kokonaisrakennusoikeus on 38 880 k-m² ja sosiaali- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen (YSA) rakennusoikeus 1 800 k-m². AK-tonteilla tulee olemaan noin 500 asuntoa, joista noin 210 on uusia asuntoja. Lisäksi rakennetaan noin 15 uutta kehitysvammaisten asuntoa YSA-tontille.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Kolme uudisrakennusta on merkitty rakennusalamerkinnöillä tontille 41200/24. Ne muodostavat kaarevan, viuhkamaisen sommitelman korttelin länsi- ja pohjoissivulle. Rakennusten kerroskorkeus on 4–5 kerrosta. Uudisrakennuksissa voidaan julkisivumateriaalina Lahdenväylän puolella käyttää uritettua betonia. Pihajulkisivut sommitellaan lasiparvekkein tai viherhuonein, joiden takaseinä on verhottu lämminsävyisellä puulla.

Aputilat ensimmäisessä kerroksessa ja talosaunat ylimmässä kerroksessa saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Kaikissa porrashuoneissa tulee olla läpi talon yhteys maantasokerroksessa. Polkupyöräpaikat sijoittuvat pääosin rakennusten pohjakerrokseen sekä sisäänkäyntien yhteyteen rakennettaviin polkupyöräsuojiin.

Tontin 41200/24 länsireunalle on merkitty suojeltava piha-alueen osa, joka tulee säilyttää luonnonmukaisena. Tämä luonnonkallioalue tulisi suojata uudisrakennusten rakentamisen yhteydessä ja pyrkiä säilyttämään alueella olevaa täysikasvuista puustoa.

Tontin 41200/25 asemakaavamerkinnot ja -määräykset on päivitetty vastaamaan nykyisiä käytäntöjä ja rakennettua ympäristöä.

Sosiaali- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YSA)

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Entinen päiväkotitontti 41209/3 on muutettu sosiaali- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (41209/17), johon saa sijoittaa kehitysvammaisten asuntoja. Tarkoituksena on osana kehitysvammaisten henkilöiden yksilöllisen asumisen kehittämishanketta (ASU-hanke) toteuttaa tontille kaavan käyttötarkoituksen mukainen rakennus.

Tontin pohjoisosaan on merkitty rakennusala, jolle saa sijoittaa 2-kerroksisen rakennuksen, jonka rakennusoikeus on 1 800 k-m². Rakennukseen tulee noin 15 kehitysvammaisten asuntoa, henkilöstön tiloja sekä yhteistiloja asukkaille. Pysäköintipaikat (8–10 autopaikkaa) sijoittuvat sisääntulon yhteyteen Kankarepolun varteen.

Autopaikkojen korttelialueet (LPA)

Suunnittelualueelle on muodostettu 4 autopaikkojen korttelialuetta. Kaavan mukainen asuinkerrostalojen korttelialueen kerrosala edellyttää autopaikkamitoituksella 1 autopaikka/120 k-m² alueelle rakennettavaksi kaikkiaan 324 autopaikkaa. Pysäköintimitoitus perustuu selvitykseen pysäköintipaikkojen tarpeesta ja käyttöasteesta Heka-Jakomäki Oy:n kiinteistöjen alueella. Autopaikoista 66 sijoittuu Kankarepolun varteen tonteille 41192/1 ja 41200/27. LPA-tontille 41200/26 Jakomäentien itäreunaan sijoitetaan 170 autopaikkaa, 74 autopaikkaa tontille 41200/27 ja Jakomäentien varteen kadunvarsipysäköintinä kortteleihin 41283 ja 41284 yhteensä 14 autopaikkaa. LPA-tontti 41200/26 tulee Jakomäentien puolelta aidata matalalla kivirakenteisella muurilla, jota tulee täydentää istutuksin.

Suojaviheralue (EV)

Lahdenväylän ja Jakomäentien väliin jäävä kapea, kallioinen kaistale on merkitty suojaviheralueeksi. Suojaviheralueelle on merkitty yhdyskuntateknistä huoltoa varattu alueen osa sähkömuuntamoaa varten.

Liikenne

Alueelle tullaan autolla pääasiassa Jakomäentieltä, jonka yhteydessä myös suurin osa pysäköintipaikoista sijaitsee. Ajonopeuksia Jakomäentiellä pyritään hillitsemään kaventamalla ajorataa suunnittelualueen kohdalla nykyisestä noin 12,5 metristä 7 metriin sekä toteuttamalla bussipysäkit ajoratapysäkkeinä. Kaava-alueella pyöräily osoitetaan ajoradalle Jakomäentiellä. Jakomäentielle on suunnittelualueen eteläpuolella toteutettu yksisuuntaiset pyöräkaistat Kaivantokujasta itään. Yksisuuntainen pyöräkaistaratkaisu on esitetty myös Jakomäen ostoskeskuksen asemakaavan muutoksen liikennesuunnitelmassa Vuorensyrjästä pohjoiseen. Pyöräreitin



jatkuvuuden ja sujuvuuden kannalta yksisuuntainen ratkaisu on toimivin Jakomäentiellä myös suunnittelualueen kohdalla.

Jalkakäytävä vain kadun itäpuolella palvelee tässä kohdassa Jakomäentietä asukkaita riittävästi. Bussipysäkit sijoittuvat jatkossa suunnilleen nykyisille paikoilleen Jakomäentien varteen keskimmäisen tonttiliittymän kohdalle. Bussipysäkin kohdalla rakennetaan jalankulkualuetta myös kadun länsireunaan. Jakomäentie 6:n tonteille on osoitettu kaikkiaan 3 ajoneuvoliittymää kavennetulta katuosuudelta. Uudisrakentaminen ei käytännössä muuta Jakomäentien liikennemääriä, koska alueen asuntojen lukumäärä ei merkittävästi muutu.

Tontille 41209/17 ja tontin 41200/25 itäosaan on ajoyhteys Kankarepolun kautta idästä.

Palvelut

Tontilla 41200/25 toimivan yksityisen päiväkotitoiminnan sekä Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka-Jakomäki Oy) asukkaita palvelevien kerhotilojen toimintaan ei asemakaavan muutoksella vaikuteta. Uudisrakennuksiin rakennetaan asianmukaiset kerhotilat ja pesulat maantasoon sekä talosaunat rakennusten ylimpiin kerroksiin.

Luonnonympäristö ja suojelukohteet

Tontin 41200/24 länsireunaan on merkitty suojeltava piha-alueen osaa, joka tulee säilyttää luonnonmukaisena. Näillä kohdilla on nykyisin avokallioalueita sekä täysikasvuista puustoa. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia suunnittelualueen eteläpuoliseen muinaisrantakivikkoon.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon piirissä. Sähkömuuntamo Jakomäentie 6 b -rakennuksessa puretaan. Suojaviheralueelle on merkitty yhdyskuntateknistä huoltoa varattu alueen osa muuntamoa varten.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Alueen maaperä on kalliota ja rakennettavuus on hyvä. Tontin 41200/25 alla kulkee maanalainen käynti Jakomäen kalliosuojaan. Yhteys on merkitty asemakaavaan.

Ympäristöhäiriöt

Liikenteen aiheuttama melu ja ilmansaasteet

Uudisrakennusten Lahdenväylän puoleisille julkisivuille on merkitty julkisivujen ääneneristävyydelle liikenteen melua vastaan tarvittavat



ääneneristysvaatimukset (35–40 dBA). Tontilla 41200/24 asunnot eivät saa avautua vain Lahdenväylän suuntaan ja parvekkeita ei saa sijoittaa Lahdenväylän puolelle. Lisäksi on määrätty, että parvekkeet tulee lasittaa sellaisissa kohdissa pihajulkisivuja, joissa päivän keskiäänitaso ylittää 55 dBA.

Uudisrakennusten ja Lahdenväylän välinen minimisuojaetäisyys on noin 58–60 metriä, joka täyttää ilmanlaadun osalta ohjeiden mukaisen minimietäisyysvaatimuksen. Raitis ilma tulee Lahdenväylän puoleisissa rakennuksissa ottaa rakennusten pihan puolelta.

Lentoestekorkeuden ylittäminen

Uudisrakennukset ulottuvat ilmailumääräys AGA M3-6:ssä säädettyjen Malmin lentokentän esterajoituspintojen alueella sallittua enimmäiskorkeutta (+62.00) korkeammaksi. Uudisrakennusten 5-kerroksisten osien kattopinta tulee olemaan noin 63–64 metrin korkeudessa merenpinnasta. Katolla tulee lisäksi olemaan ilmastointijärjestelmiä ja antennoja, joiden korkein kohta on noin 65 metrin korkeudessa merenpinnasta, joten rakennusosat ym. kohoavat 3 metriä yli sallitun korkeusrajan.

Lentoestekorkeuden ylittämisestä on asuntotuotantotoimiston toimesta haettu lentoestelausuntoa Finnavialta 30.11.2011. Finnavia on antanut rakennusten rakentamista puoltavan lausunnon Liikenteen turvallisuusvirasto Trafille 23.2.2012 todeten, että turvallisuustarkastelun perusteella esteellä on hyvin vähän merkitystä lentoturvallisuudelle ja korotus on perusteltu. Esterajoituskorkeuden ylittävät rakennusten osat on varustettava lentoestevaloin. Lentoliikenteen sujuvuudesta Finnavia toteaa, ettei esteellä ole vaikutuksia Helsinki-Malmin lentoaseman mittarilentomenetelmiin haetulla korkeudella 18 metriä maanpinnasta (65 metriä meren pinnasta).

Trafi on 2.3.2012 myöntänyt luvan lentoesteen pystyttämiseen. Lupaehtona on rakennusten varustaminen pienitehoisin lentoestevaloin.

Kaavakarttaan on merkitty uudisrakennuksien ja rakenteiden korkeimmaksi sallituksi korkeusasemaksi lentoestealueella +65.00. Lentoestevalojen asentamisesta huolehditaan rakennusluvan yhteydessä.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Jakomäen kerrostaloaluetta on peruskorjattu 1990-luvulta lähtien laadukkaalla ja kaupunkikuvaa parantavalla tavalla. Lähdeittäessä valmistelemaan kaavamuutosta peruskysymys Jakomäentie 6:n nykyisten, noin 120–150 metriä pitkien lamellitalojen osalta oli, voidaanko purkamalla ja uudisrakentamisella saavuttaa selvästi parempaa asuinympäristöä kuin kalliisti korjaamalla nykyisiä rakennuksia. Suunnittelukilpailu ja sen voittaneen ehdotuksen pohjalta laadittu kaavamuutos osoittavat, että em. tavoite on mahdollista saavuttaa siten, että myös rakennushankkeen kaupunkikuvalliset ja taloudelliset reunaehdot täyttyvät. Kaupunkikuva ja lähiympäristö paranevat ja eteläinen Jakomäki saa uuden kaupunkikuvallisesti mielenkiintoisen ja tuoreen tulkinnan 2010-luvun kerrostaloasumisesta.

Nykyisen 2-tasoisien pysäköintilaitoksen sekä rakennuksiin sijoitettujen autotallien purkaminen ja pysäköintialueiden sijoittaminen maanvaraisesti LPA-alueille 41200/26 ja 27 lisää pysäköintiin käytettävää maa-alaa alueella. Toisaalta sosiaalinen kontrolli autopaikkojen suhteen paranee, kun asunnoista on kaikille pysäköintialueille näköyhteys. Nykyinen pysäköintilaitos on lisäksi niin huonokuntoinen, että se on osittain asetettu käyttökieltoon. Rapautunut betonirakenne on myös ympäristön kannalta epäviihtyvyystekijä, jonka purkaminen parantaa ympäristöä merkittävästi.

Vaikutukset liikenteeseen

Jakomäentien kaventaminen laskee ajonopeuksia uuden asutuksen tuntumassa ja parantaa näin liikenneturvallisuutta. Liikennemäärät eivät kasva merkittävästi, koska asuntojen lukumäärä alueella ei kasva.

Vaikutukset ympäristön asukkaiden asumisolosuhteisiin

Uudisrakentaminen ja nykyisten rakennusten peruskorjaus parantavat asukkaiden asumisolosuhteita. Asunnot peruskorjataan tai niiden tilalle rakennetaan uudet. Asuntotarjonta alueella monipuolistuu, kun purettavien pienasuntovaltaisten rakennusten tilalle rakennetaan uudisrakennukset, joihin on suunniteltu myös suurempia asuntoja. Esteettömyys paranee merkittävästi, kun kaikkiin asuinrakennuksiin rakennetaan hissit. Yhteistilat ja pihat kunnostetaan. Asukkaille järjestetään rakentamisen ajaksi korvaavat asunnot.

Pohjoispuolella sijaitsevan vanhustentalon valaistusolosuhteet eivät heikkene merkittävästi, vaikka pohjoisin uudisrakennus on noin 2 metriä korkeampi kuin nykyinen suunnilleen samalla paikalla oleva rakennus. Pysäköintipaikat tulevat hieman lähemmäksi vanhustentaloa, mutta ne sijaitsevat jatkossa maantasossa, kun nykytilanteessa naapurina vastaan oleva kaupunkikuvallisesti tyyneä noin 4 metriä korkea pysäköintilaitoksen betonirakenne puretaan.



Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnlisäveroa Jakomäentien katutilan uudelleen järjestelyistä 40 000 euroa ja sähkömuuntamon siirtämisestä 100 000 euroa.

Toteutus

Autopaikkojen korttelialueiden toteuttaminen edellyttää Jakomäentien katusuunnitelman laatimista. Uudisrakennusten rakentaminen voi käynnistyä kaavamuutoksen hyväksymisen jälkeen.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 20.4.2011). Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuosien 2011–2012 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 11.5.2011.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupungin ilmoitustaululla (Pohjoisesplanadi 11–13), kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Jakomäen kirjastossa 28.3.–18.4.2012 ja viraston internetsivuilla. Kaavoittaja esitteli kaavaluonnosta Jakomäen kirjastossa 4.4.2012.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin Energian, rakennusviraston, sosiaaliviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen, asuntotuotantotoimiston, ympäristökeskuksen ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän kanssa.

Lisäksi on asuntotuotantotoimiston toimesta pyydetty Finnavia Oyj:ltä ja Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi:lta lausunnot, jotka koskivat Malmin lentokentän lentoestekorkeuksien ylittämistä. Trafi on kaavaluonnosvaiheessa (29.3.2012) todennut, että kaavaluonnoksessa on varmistettu ja otettu huomioon lentoesterajoituspintojen vaikutus alueella ilmailulain 165 §:n mukaisesti. Lentoesteluprosessi on selostettu aiemmin kohdassa "Ympäristöhäiriöt".

Sosiaalivirasto totesi 16.6.2011, että tulisi selvittää mahdollisuutta muuttaa entinen päiväkotitontti palvelemaan kehitysvammaisten



henkilöiden yksilöllisen asumisen kehittämishanketta (ASU-hanke).
Jatkokeskustelujen jälkeen tontti 41209/17 on kaavaehdotuksessa
muutettu kehitysvammaisten asumiseen sosiaaliviraston esittämien
tarpeiden mukaisesti.

Ympäristökeskus totesi 23.4.2012, että kaavaluonnoksessa tulee ottaa
huomioon Lahdenväylän ilmanlaatu- ja meluhaitat sekä varmistaa,
etteivät asunnot suuntaudu yksinomaan Lahdenväylälle päin.
Ilmanlaadun suhteen tulee tarkistaa etäisyysvaatimukset
Lahdenväylään. Kaavaehdotus on laadittu ympäristökeskuksen
esittämien vaatimusten mukaisesti.

Rakennusvirasto totesi 2.5.2012 mm., että Jakomäentien ajoradan
tilavaraus on riittävä, mutta jatkosuunnittelussa tulee arvioida
molemminpuolisen kevyen liikenteen yhteyden tarve sekä varmistaa
autopaikkojen riittävyys ottaen huomioon myös vieraspysäköinnin
tarve. Matala muuri katualueen ja LPA-tontin 41200/26 välissä tulee
osoittaa selkeästi LPA-tontin rakennettavaksi ja ylläpidettäväksi. Kadun
varren kaksi erillistä autopaikkojen korttelialuetta (41283 ja 41284) on
ongelmallisia toteuttaa ja ylläpitää.

Tarkennukset Jakomäentien kevyen liikenteen järjestelyjen osalta on
lisätty selostuksen kohtaan "Liikenne". Vieraspysäköinti on edelleen
mahdollista Jakomäentien molemmin puolin suunnittelualueen
eteläpuolella. Matala muuri sijoittuu tontille ja sen yhteyteen
pysäköintialueen puolelle tulee myös katutilaa jäsennöiviä istutuksia.
Kahden erillisen LPA-alueen rakentaminen kadun varteen on
kiinteistöyhtiön vastuulla. Vastaavan tyyppinen pysäköintijärjestely on
myös alueen itälaidalla Kankaretiellä.

Asuntotuotantotoimiston edustajien kanssa järjestettiin kaavoituksen
aikana useampia suunnittelukokouksia. Kaavaluonnoksen
nähtävänäolon jälkeen huoltoajoyhteyksiä tontilla tarkistettiin siten, että
huoltoajoyhteys eteläisimmän uudisrakennuksen eteläpuolelta
Jakomäentielle lisättiin kaavakarttaan. Suojeltavaa piha-aluetta tontin
länsireunassa suurennettiin ja vastaavasti pienestä, suojeltavaksi
esitetystä piha-alueen osasta korttelin sisäpihalla luovuttiin
huoltoajoyhteyden ja oleskelupihan järjestelyjen vuoksi. Lisäksi
kaavakarttaan sekä kaavamääräyksiin tehtiin teknisluonteisia
tarkistuksia.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen asemakaavaosastolle saapui
kaksi mielipidekirjettä, joista yksi koski osallistumis- ja
arviointisuunnitelmaa ja toinen asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi
suullisia mielipiteitä esitettiin keskustelutilaisuuksissa ja puhelimitse.



Suurmetsä-Jakomäki Seuran mielipiteet (2 mielipidettä) kohdistuivat asukkaiden harrastustilojen riittävyteen ja laatuun, Lahdenväylän melusuojaukseen ja autopaikkojen sijoittamiseen pienempinä ryhminä rakennusten väliin tai Jakomäentien varteen katoksina antamaan melusuojaaja.

Vastine

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että rakennusten ja pihan melusuojausta on tutkittu huolellisesti kaavan suunnitteluratkaisua laadittaessa. Rakennusten ryhmittely ja kaavassa esitetyt rakennuksia koskevat ääneneristysvaatimukset tuottavat ratkaisun, jolla melusuojausvaatimukset asunnoissa ja oleskelupihalla toteutuvat vaatimusten mukaisesti. Jakomäentien varteen sijoittuvien uudisrakennusten länsipuolisen piha-alueen melusuojaus tontin länsirajalle asetettavilla autokatoksilla ei alueen korkeuserojen vuoksi parantaisi merkittävästi rakennusten länsipuolisen alueen meluolosuhteita. Oleskelupihat on siksi keskitetty korttelipihalle rakennusten itäpuolelle, jolloin rakennukset toimivat pihan melusuojana. Asukkaiden harrastustiloja on rakennettava vähintään 1,5 % kerrosalasta.

Ehdotuksen nähtävilläolo ja lausunnot

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 3.8.–3.9.2012. Muistutuksia ei ole esitetty.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta, ympäristölautakunta, sosiaalivirasto, Helsingin Energia -liikelaitos, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Lausunnot

Ympäristölautakunnalla, Helsingin Energia -liikelaitoksella ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksesta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä toteaa, ettei alueita palvelevia vesijohtoja ja viemäreitä tarvitse muutosehdotuksen vuoksi siirtää.

Sosiaalivirasto toteaa, että uuden kaavan mukaiselle tontille 41209/17 on suunniteltu rakennettavaksi 15-paikkainen kehitysvammaisten asuntoryhmä (asuntotuotantotoimisto, vuokra). Asuntoryhmän laajuudeksi arvioidaan tässä vaiheessa 1 800 brm². Edellytyksenä



toteutumiselle hankesuunnitelman ja tarvittavien päätösten lisäksi on Asumis-, rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tuki hankkeelle.

Kiinteistölautakunta toteaa, että kaupunki omistaa kaava-alueen ja kaupunki on tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamisesta. Kaavamuutos perustuu talous- ja suunnittelukeskuksen laatimaan Helsingin kaupungin asuinkiinteistöyhtiöiden täydennysrakentamisselvitykseen.

Tontti 41200/20 on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle ajaksi 1.12.1966–31.12.2038. Kaavamuutoksessa asuntotontille on suunniteltu täydennysrakentamista yhteensä 3 100 k-m². Kaupunginvaltuuston hyväksymien kaupungin vuokratonttien täydennysrakentamisperiaatteiden mukaisesti vuokralaiselle tullaan maksamaan 1/3 kaavoituksen vuokratontille tuomasta kohtuullisesta nettoarvonnoususta. Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse asemakaavan muutosehdotuksen johdosta.

Yleisten töiden lautakunta toteaa, että Jakomäentien kaventaminen on mitoitettava siten, että jalankululle ja pyöräilylle, katualueen ylläpidolle ja rakenteille varataan riittävä tila. Muutosehdotuksen esittämä 11 metriä leveä katutila ei ole riittävä sujuvan jalankulun ja pyöräilyn järjestämiseksi. Lautakunta katsoo, että Jakomäentiellä Luiskatiestä itään toteutettua, eroteltua jalankulkua ja pyöräilyä on tavoiteltavaa jatkaa luontevasti Jakomäentiellä Jakomäen keskukseen saakka.

LPA-alueelle sijoittuvaa pitkää pysäköintialuetta on jäseneltävä pienempiin osiin. LPA-tontti 41200/26 Jakomäentien puolelta esitetään aidattavaksi matalalla kivrakenteisella muurilla, jota tulee täydentää istutuksin. Muuri ja siihen liittyvä kasvillisuus katualueen reunassa tulee osoittaa selkeästi LPA-tontin rakennettavaksi ja ylläpidettäväksi. Pysäköintialueen sijoittaminen katualueen reunaan ja rajaaminen vain matalalla muurilla ei ole kaupunkikuvallisesti hyvä ratkaisu. Pysäköintialue tulee mitoitaa niin, että sen yhteyteen mahtuu myös puita. Muurin ja katualueen reunan väliin tulee jättää vähintään 0,5 metriä leveä lumitila- ja suoja-alue.

Jakomäentien katualueelle kadunvarsipysäköintinä muodostetut 2 erillistä autopaikkojen korttelialuetta (LPA-korttelit 41283 ja 41284) ovat ongelmallisia toteuttaa ja ylläpitää. Nämä pysäköintialueet tulee poistaa Jakomäentien katualueelta ja tarvittava pysäköinti järjestää suoraan asuntotontteihin liittyvien pysäköintialueiden yhteyteen.

Jakomäentien katualueen kaventaminen, pysäköintitontit ja reunustaminen muurilla vaikeuttavat merkittävästi katualueen talvihoitoa.



Muutosehdotuksen mukaiset Jakomäentien kaventamisesta rakennusvirastolle aiheutuvat investointikustannukset ovat noin 94 000 euroa.

Lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Vastine

Rakennusvirasto totesi aiemmassa kannanotossaan kaavaluonnoksesta 2.5.2012 mm., että "Jakomäentien ajoradan osalta esitetty tilavaraus on riittävä, mutta jatkosuunnittelussa tulee arvioida molemminpuolisen kevyen liikenteen yhteyden tarve sekä varmistaa autopaikkojen riittävyys ottaen huomioon myös vieraspysäköinnin tarve." Yleisten töiden lautakunnan käsitys asiasta on erilainen. Asemakaavan muutosehdotuksessa varattu 11 metriä leveä katutila on edelleen riittävä eri kulkumuotojen sujuvaa liikkumista varten. Jalankulkijoiden yhteys Jakomäentien itälaidassa on mahdollista toteuttaa laatutasoltaan nykytilannetta vastaavana. Pyöräilijöiden liikkumista muutosehdotus parantaa. Ajoradan kaventaminen nykyisestä yli 12,5 metristä 7 metriin hillitsee ajonopeuksia ja tekee pyöräilyä ajoradalla turvallisempaa. Myös jatkossa pyörätiejärjestely yhdistyy sujuvasti mahdollisiin Jakomäentien yksisuuntaisten pyöräkaistojen/-teiden jatkamisiin, joita on suunniteltu mm. käynnissä olevassa Jakomäen liikekeskuksen alueen katusuunnittelun yhteydessä.

Katua reunustavan matalan muurin toteutusvelvollisuuden osalta yleisten töiden lautakunta tarkoittaa LPA-tonttia 41200/26. Kaavamääräystä on muurin osalta tarkennettu siten, että määräykseen on lisätty maininta kyseisen muurin sijoittamisesta tontille. Muurin yhteyteen pysäköintialueen puolelle tulee myös katutilaa jäsennöiviä puita ja pensasistutuksia. Kahden erillisen LPA-alueen rakentaminen kadun varteen on kiinteistöyhtiön vastuulla. Nykyisen AK-tontin alueelle ei ole mahdollista sijoittaa esitettyä enempää autopaikkoja pihajärjestelyjä ja asumisviihtyvyyttä merkittävästi huonontamatta. Vastaavan tyyppinen pysäköintijärjestely on myös Jakomäen asuinalueen itälaidalla Kankaretiellä.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus pitää kaavahanketta ja sen tavoitteita hyvinä, mutta toteaa mm., että melu ja ilman epäpuhtaudet kuormittavat paikkaa. Erityisesti kaksi tien lähintä kerrostaloa ovat kriittisellä alueella. Etäisyys Lahdenväylää lähimpiin kerrostaloihin täyttää juuri Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunnan Liikenteen jäljet -julkaisussa esitetyn minimietäisyysosuuden. Kyseisten rakennusten tuloilma on määrätty otettavaksi vesikatolta tai



muulta kuin Lahdenväylän puoleiselta sivulta. Määräyksessä tai-sana on syytä korvata ja-sanalla.

Melulaskelman mukaan asuntojen pihamelutaso saadaan riittävän alhaiseksi. Parvekkeet on kielletty Lahdenväylän puoleisella julkisivulla. Meluhaittaa sisällä torjutaan rakenteiden ääneneristävyysmääräyksillä sekä määräyksellä, että tontilla 41200/24 asunnot eivät saa avautua vain Lahdenväylän suuntaan. Tämä takaa asunnoille myös hiljaisen julkisivun joitakin talon päässä olevia huoneistoja lukuun ottamatta. Määräys lasittamisesta tulee ulottaa koskemaan kaikkia rakennusten päissä olevien huoneistojen parvekkeita, joilla melutaso ylittyisi.

Vastine

Lausunnon johdosta parvekkeiden lasittamismerkintä on ulotettu koskemaan kokonaisuudessaan melulle alttiita rakennusten päätyjä. Rakennussuunnitelmissa tuloilma on suunniteltu otettavaksi rakennusten vesikatolta. Vesikattopinta on korkeussuunnassa noin 30 metriä Lahdenväylän pintaa korkeammalla ja tuloilman otto vesikatolta täyttää myös horisontaalisuunnassa ilmanlaatua koskevan suositusetaisyyden (> 60 metriä). Kaavaehdotuksessa olevaa raittiin ilman ottoa koskevaa määräystä ei ole siten tarpeen muuttaa.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotukseen on lausuntojen johdosta tehty seuraavat tarkistukset:

- Asemakaavamääräystä, jossa edellytetään matalan muurin rakentamista LPA-tontin 41200/26 kadun reunaan, on tarkennettu siten, että matala muuri sijoitetaan korttelialueelle.
- Parvekkeiden lasittamismerkintä on ulotettu koskemaan kokonaisuudessaan melulle alttiita uudisrakennusten päätyjä.

Lisäksi tontin LPA-tontin 41200/27 lounaisrajaa on hieman tarkistettu tarkentunutta rakennussuunnitelmaa vastaavaksi. Kaavaselistusta on täydennetty kaupungille aiheutuvien kustannusten sekä kaavaan merkityn raittiin ilman ottoa koskevan määräyksen osalta.

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Pirkko Vainio, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
pirkko.vainio(a)hel.fi



22.10.2012

Kaj/3

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12134 kartta, päivätty 5.6.2012, muutettu 28.9.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12134 selostus, päivätty 5.6.2012, muutettu 28.9.2012
- 3 Havainnekuva, 5.6.2012, muutettu 28.9.2012
- 4 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 4

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Helsingin Energia -liikelaitos
Sosiaalivirasto
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta

Päätöshistoria

Helsingin Energia -liikelaitos 7.9.2012

HEL 2011-007229 T 10 03 03

Helsingin Energian lausunto on liitteessä 1.

Lisätiedot

Kivirinne Jouni, Yleissuunnitteluinsinööri, puhelin: +358 9 617 2936
jouni.kivirinne(a)helen.fi

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Ympäristölautakunta 28.08.2012 § 256

HEL 2011-007229 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunnalla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksesta.

07.08.2012 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijä

ympäristöpäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31517
eeva.pitkanen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 14.08.2012 § 358

HEL 2011-007229 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Jakomäentien kaventaminen on mitoitettava siten, että jalankululle ja pyöräilylle, katualueen ylläpidolle ja rakenteille varataan riittävä tila. Asemakaavan muutosehdotuksen esittämä 11 metriä leveä katutila ei ole riittävä sujuvan jalankulun ja pyöräilyn järjestämiseksi. Yleisten töiden lautakunta katsoo, että Jakomäentiellä Luiskatiestä itään toteutettua, eroteltua jalankulkua ja pyöräilyä on tavoiteltavaa jatkaa luontevasti Jakomäentiellä Jakomäen keskukseen saakka.

Yleisten töiden lautakunta katsoo, että LPA-alueelle sijoittuvaa pitkää pysäköintialuetta on jäsenneltävä pienempiin osiin. Asemakaavan muutosehdotuksessa LPA-tontti 41200/23 Jakomäentien puolelta esitetään aidattavaksi matalalla kivirakenteisella muurilla, jota tulee täydentää istutuksin. Muuri ja siihen liittyvä kasvillisuus katualueen reunassa tulee osoittaa selkeästi LPA-tontin rakennettavaksi ja ylläpidettäväksi. Pysäköintialueen sijoittaminen katualueen reunaan ja rajaaminen vain matalalla muurilla ei ole kaupunkikuvallisesti hyvä ratkaisu. Pysäköintialue tulee mitoittaa niin, että sen yhteyteen mahtuu myös puita. Muurin ja katualueen reunan väliin tulee jättää vähintään 0,5 metriä leveä lumitila- ja suoja-alue.

Jakomäentien katualueelle kadunvarsipysäköintinä muodostetut 2 erillistä autopaikkojen korttelialuetta (LPA-korttelit 41283 ja 41284) ovat



ongelmallisia toteuttaa ja ylläpitää. Nämä 2 pysäköintialuetta tulee poistaa Jakomäentien katualueelta ja tarvittava pysäköinti järjestää suoraan asuintontteihin liittyvien pysäköintialueiden yhteyteen.

Jakomäentien katualueen kaventaminen, pysäköintitontit ja reunustaminen muurilla vaikeuttavat merkittävästi katualueen talvihoitoa.

Asemakaavan muutosehdotuksen mukaiset Jakomäentien kaventamisesta rakennusvirastolle aiheutuvat investointikustannukset ovat noin 94 000 euroa.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Käsittely

14.08.2012 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijän muutos: Lisätään päätösehdotuksen kolmannen kappaleen alkuun uudeksi virkkeeksi: "Yleisten töiden lautakunta katsoo, että LPA-alueelle sijoittuvaa pitkää pysäköintialuetta on jäseneltävä pienempiin osiin."

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Virpi Vertainen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38518
virpi.vertainen(a)hel.fi
Elmeri Ahti, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335
elmeri.ahti(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 09.08.2012 § 428

HEL 2011-007229 T 10 03 03

Kiinteistökartta K7 P2-3, Jakomäentie 6 ja Kankarepolku 9

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin nro 41200 tontin nro 20, korttelin nro 41209 tontin nro 3 sekä katu-, lähivirkistys- ja suojaviheralueiden asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12134 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että kaupunki omistaa kaava-alueen ja kaupunki on tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamisesta. Kaavamuutos perustuu



talous- ja suunnittelukeskuksen laatimaan Helsingin kaupungin asuinkiinteistöyhtiöiden täydennysrakentamisselvitykseen.

Asemakaavan muutoksessa asuinrakennusten tontti 41200/20 on jaettu kahdeksi uudeksi kerrostalontiksi (AK) 41200/24 ja 25. Tontilta 41200/24 puretaan kaksi nykyistä kerrostaloa ja ne korvataan kolmella uudisrakennuksella. Tontin 41200/25 rakennuksista c- ja d-talot peruskorjataan. Lisäksi tontista 41200/20 sekä Jakomäentien katualueen osasta on muodostettu autopaikkojen tontit (LPA) 41200/26 ja 27.

Päiväkotitontti 41209/3 on kaavamuutoksessa muutettu sosiaali- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen tontiksi (YSA) 41209/17, johon saa sijoittaa kehitysvammaisten asuntoja. Tontin rakennusoikeus on 1 800 k-m².

Tontti 41200/20 on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle ajaksi 1.12.1966 – 31.12.2038. Kaavamuutoksessa asuntotontille on suunniteltu täydennysrakentamista yhteensä 3 100 k-m². Kaupunginvaltuuston hyväksymisen kaupungin vuokratonttien täydennysrakentamisperiaatteiden mukaisesti vuokralaiselle tullaan maksamaan 1/3 kaavoituksen vuokratontille tuomasta kohtuullisesta nettoarvonnoususta.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse asemakaavan muutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Kirsi Federley, insinööri, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 05.06.2012 § 223

HEL 2011-007229 T 10 03 03

Ksv 2102_1, Jakomäentie 6 ja Kankarepolku 9, karttaruutu K7/P2-3

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 5.6.2012 päivätyn 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin 41200 tontin 20, korttelin 41209 tontin 3 sekä katu-, lähivirkistys- ja suojaviheralueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12134 kaupunginhallitukselle puoltaen



22.10.2012

sen hyväksymistä

- antaa jäljempänä olevat vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus/Kaj:n rooteli *****

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Tuomas Eskola, arkkitehti, puhelin: 310 37285
tuomas.eskola(a)hel.fi
Taneli Nissinen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37447
taneli.nissinen(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi

Rakennusvirasto Arkkitehtuuriosasto 2.5.2012

HEL 2011-007229 T 10 03 03

Jakomäentien katualueen leveys on nykyisin noin 19 metriä ja katualueella on molemmin puolin kadunvarsipysäköintiä. Asemakaavan muutosluonnoksessa Jakomäentietä kavennetaan tontin kohdalla 8 metrillä ja osa nykyistä katualuetta liitetään asuinrakennuksia palvelevaksi autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Jakomäentien ajoradan kaventamisella pyritään samalla myös hillitsemään ajonopeuksia. Muutoksessa katualueen leveydeksi jää 11 metriä. Ajoradan osalta tilavaraus on riittävä, mutta kavennuksessa on varattava riittävä tila myös sujuvalle jalankululle ja pyöräilylle, lumitilalle sekä mahdolliselle katuvihreälle. Muutoksessa tulee ottaa huomioon se, että Jakomäentiellä on Luiskatiestä itään eroteltu jalankulku ja pyöräily kadun molemmin puolin. Mikäli katualue kavennetaan tontin kohdalla 11 metriin, voidaan jalankulku ja pyöräily toteuttaa tässä kohtaa Jakomäentietä vain toisella reunalla. Jatkosuunnittelussa tulee arvioida molemminpuolisen kevyen liikenteen yhteyden tarve.

Asemakaavan muutoksessa tulee varmistaa autopaikkojen riittävyys ottaen huomioon myös vieraspysäköintitarve.



Jakomäentien varteen kadunvarsipysäköintinä on sijoitettu asemakaavan muutosluonnoksessa kortteleihin 41283 ja 41284 yhteensä 14 autopaikkaa. Jakomäentien katualueelle kadunvarsipysäköintinä muodostetut 2 erillistä autopaikkojen korttelialuetta (LPA) ovat rakennusviraston näkökulmasta ongelmallisia toteuttaa ja ylläpitää. Nämä 2 pysäköintialuetta tulee järjestää suoraan asuintontteihin liittyviksi.

Asemakaavan muutosluonnoksessa LPA-tontti 41200/23 Jakomäentien puolelta esitetään aidattavaksi matalalla kivirakenteisella muurilla, jota tulee täydentää istutuksin. Matala muuri katualueen reunassa tulee osoittaa selkeästi LPA-tontin rakennettavaksi ja ylläpidettäväksi. Lisäksi muurin ja katualueen reunan väliin tulee jättää vähintään 0,5 metriä leveä lumitila- ja suoja-alue. Jakomäentien katualueen kaventaminen, pysäköintitontit ja reunustaminen muurilla vaikeuttavat katualueen talvihoitoa.

Jakomäenkallion lähivirkistysalue on jatkunut kapeana ulokkeena voimassa olevassa kaavassa Jakomäenportaan suuntaan. Asemakaavan muutosluonnoksessa virkistysalue on muutettu tontilla kulkeväksi jalankulkuraitiksi, mikä on tarkoituksenmukainen ratkaisu. Tästä kohdasta on korkeuserojen ja kallioisen maaston takia hankalaa järjestää yleistä reittiä jatkumaan Jakomäenkallion lähivirkistysalueelle.

Lisätiedot

Vertainen Virpi, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38518
virpi.vertainen(a)hel.fi
Elmeri Ahti, suunnitteluinsinööri, puhelin
elmeri.ahti(a)hel.fi