



16.11.2011

Kaj/14

§ 226

Suurmetsän kortteleiden nro 41199, 41219 ja 41220 sekä katu- ja puistoalueiden (Jakomäen liikekeskus) asemakaavan muuttaminen (nro 11926)

HEL 2011-001168 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 41. kaupunginosan (Suurmetsä, Jakomäki) kortteleiden nro 41199, 41219 ja 41220 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 22.10.2009 päivätyn ja 28.4.2011 muutetun piirustuksen nro 11926 mukaisena.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavakartta nro 11926
- 2 Havainnekuva
- 3 Vuorovaikutusraportti
- 4 Päätöshistoria
- 5 Oheismateriaali

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen vahvistaminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4

HSY Vesihuolto
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin Energia -liikelaitos

Päätösehdotus

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Kaupunginvaltuusto päättäneenä hyväksyä 41. kaupunginosan (Suurmetsä, Jakomäki) kortteleiden nro 41199, 41219 ja 41220 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 22.10.2009 päivätyn ja 28.4.2011 muutetun piirustuksen nro 11926 mukaisena.

Tiivistelmä

Alue sijaitsee Jakomäen keskiosassa osoitteissa Huokotie 1 ja 2.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Jakomäen liikekeskuksen ja sen lähiympäristön kehittämisen asuinalueen vetovoimaisena ja viihtyisänä kaupallisena keskuksena. Alueen liikennejärjestelyjä muutetaan siten, että liikenne ohjataan etelästä Jakomäentieltä suoraan ostoskeskuksen edustalle ja edelleen nykyiselle Huokotielle. Nykyinen Jakomäentien katualueen pohjoisosa ja Suurmetsäntietä liitetään osaksi liikerakennusten korttelia (KL-1). Teboilin nykyinen huoltoasemarakennus puretaan, mutta lh-merkinnällä merkitylle rakennusalueelle korttelissa 41220 (KL-1) saa sijoittaa huoltoaseman tiloja. Korttelin eteläosaan on mahdollista sijoittaa uutta liiketilaa kahteen kerrokseen yhteensä 2 350 k-m². Entisen Huokotien itäpuolella olevaa ostoskeskusrakennusta korttelissa 41219 voidaan laajentaa itään päin 1 000 k-m², jolloin korttelin rakennusoikeus on 4 000 k-m². Kortteli on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (KL), johon saa sijoittaa ostoskeskuksen. Ostoskeskuksen ja uuden liikerakennuksen sisäänkäyntien yhteyteen rakennetaan Huokotien molemmin puolin katuaukioalue, Jaakobintori. Katuaukion pohjoispuolelle sijoitetaan bussipysäkit. Entisen Huokotien nimi ostoskeskuksen ja huoltoasematontin välisellä osuudella muutetaan Jakomäentieksi.

Esittelijä

Aloite

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Lähtökohdat

Yleiskaava

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

Asemakaavat

Alueella on voimassa vuosina 1967, 1968 ja 1970 vahvistetut asemakaavat, joissa ostoskeskuksen tontti 41219/1 on merkitty

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



liikerakennusten korttelialueeksi (AL), jonka kerrosala on 3 000 k-m². Tontti 41220/1 on merkitty huoltoasemien korttelialueeksi (AM). Lahdenväylän varressa ja ostoskeskuksen koillispuolella on puistoaluetta (PL). Jakomäentie, Jakomäenkuja ja Huokotie ovat asemakaavassa katualuetta. Huoltoasematontin eteläpuolelle on merkitty katuaukio. Jakomäenkujan päähän on kirjastoa ja päiväkotia varten merkitty autopaikkojen korttelialue (LPA).

Maanomistus

Kaupunki omistaa alueen tontit ja katualueet.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Ratahallintokeskus sekä Helsingin ja Vantaan kaupungit ovat yhdessä teettäneet vuonna 2006 selvityksen "Heli-radon linjauksen tarkistaminen ja vaihtoehtotarkastelut Helsingin ja Vantaan alueella".

Kaupunkisuunnitteluvirasto, lähiöprojekti, kiinteistövirasto, rakennusvirasto sekä Jakomäen kauppakeskus Oy ja Teboil Oy teettivät vuonna 2007 selvityksen "Jakomäen ostoskeskuksen lähiympäristön yleissuunnitelma".

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

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

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

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Jakomäen keskiosassa Lahdenväylän itäpuolella. Alueen itäosassa sijaitsee Jakomäen kauppakeskus Oy:n omistama, 1960-luvun lopulla rakennettu yksikerroksinen

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



ostoskeskusrakennus. Rakennus edustaa rakentamisajankohdalle tyypillistä automarket-ratkaisua. Ostoskeskuksen liiketilat ovat aktiivikäytössä. Ostoskeskustontin pohjoisosassa toimii määräaikaisella luvalla polttoaineen jakeluasema.

Ostoskeskusta vastapäätä Huokotien länsipuolella sijaitsee Teboilin huoltoasema. Se on tarkoitus purkaa ja rakentaa uudisrakennus asemakaavan tultua voimaan.

Nykyisen asemakaavan mukainen katuaukio Teboilin eteläpuolella on rakentamaton. Huokotien katualue huoltoaseman ja liikekeskuksen välissä on vailla jalankulku- ja pyöräteitä. Katu on nykyisin pohjoispäästään suljettu. Jakomäenkujalla on rakennetut jalkakäytävät sekä pyörätie kadun pohjoispuolella.

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

Palvelut

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

Julkisista palveluista Jakomäen kirjasto sijaitsee suunnittelualan eteläpuolella ostoskeskusta vastapäätä. Kirjaston vieressä ovat lasten päiväkotia ja Jakomäen kirkko. Koulut, liikuntapuisto ja leikkipuisto ovat välittömästi ostoskeskuksen itäpuolella. Terveysasema ja vanhusten palvelutalo sijaitsevat Vuorensyrjä-kadulla n. 100 m suunnittelualan eteläpuolella.

Jakomäen päivittäistavarakaupan tarjontasuhte (pinta-ala/asukas) on nykyisellään Helsingin keskitasoa. Ostoskeskus palvelee myös hieman laajemmin lähialueen asukkaita, mikä nostaa alueen päivittäistavarakaupan kysyntää ja tilantarvetta. Heikinlaakson ja Puistolan päivittäistavarakaupan tarjonta muodostuu pienistä alle 400 m²:n myymälöistä, samoin Vantaan Vaaralan ja Rajakylän kaupan tarjonta. Lahdenväylän länsipuolella Jakomäen kohdalla on käynnistynyt Alppikylän asuinalueen rakentaminen n. 1 600–2 200 uudelle asukkaalle. Alppikylän väestö tukeutuu lähivuotina pääasiassa Jakomäen liikekeskuksen palveluihin, jonne on Alppikylästä hyvät yhteydet.



Erikoiskaupan tilantarveselvityksen mukaan pelkästään Jakomäen peruspiirissä on ostovoiman kysynnän kautta syntyvää lisätilantarvetta erikoiskaupalle ja kaupallisille palveluille yhteensä 3 000 k-m² vuoteen 2018 mennessä. Noin puolet tästä kohdistuu tilaa vaativaan erikoiskauppaan, jonka kysyntä toteutunee pääasiassa alueen ulkopuolelle. Myös muun erikoiskaupan ja palvelujen osalta ostovoima suuntautuu alueelta pääosin muihin kaupallisiin keskittymiin. Lähipalvelujen kehittymisen kannalta olisi kuitenkin toivottavaa, että osa erikoiskaupan lisätilantarpeesta toteutuisi alueella.

Luonnonympäristö

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

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperä

Alueen maaperä on pääosin kitkamaata, jossa on kalliopaljastumia. Suunnittelualue ei ole pohjavesialueella, mutta alueen läheisyydessä länsipuolella on Tattariharjun ja itäpuolella Fazerilan pohjavesialue.

Ympäristöhäiriöt

Alueella on huoltoasemia, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän likaantumista.

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

Heli-ratavaraus kulkee Yleiskaava 2002:n mukaisesti Jakomäessä Suurmetsäntien leveän katuvarauksen kohdalla maanalaisena. Jakomäen liikekeskuksen kaava-alue on rajattu pohjoisessa siten, että mahdollinen Heli-radan tarvitsema alue on kaava-alueen ulkopuolella.

Lahdenväylän läheisyydessä ilmanlaatu on huono liikenteen aiheuttamien päästöjen vuoksi.

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kehittää Jakomäen liikekeskusta ja sen ympäristöä vetovoimaisena ja viihtyisänä kaupallisena keskuksena parantamalla alueen liikenne- ja



pysäköintijärjestelyjä, rakentamalla uutta liiketilaa sekä uusi huoltoasema.

Asemakaavan muutosehdotus

Liikerakennusten korttelialue (KL-1)

Ostoskeskuksen länsipuolelle on rajattu uusi tontti 41220/2 liikerakennukselle. Liiketiloja saa sijoittaa rakennuksen maantasokerrokseen. Tontilla on kerrosalaa 2 350 k-m². Tontille on merkitty rakennusala (lh), jolle saa sijoittaa huoltoaseman tiloja. Rakennuksen pohjoispuolelle on merkitty pysäköimispaikka (p).

Liikerakennusten korttelialue (KL)

KL-tontin kerrosala kasvaa 1 000 k-m² ja on yhteensä 4 000 m². Pysäköintialueet ovat rakennuksen länsi- ja pohjoispuolella, ja huoltoajoyhteys on rakennuksen ympäri. Rakennuksen eteläosan liiketilojen asiakaspysäköinti sijoittuu pääasiassa Jakomäenkujan katualueelle.

Suojaviheralue (EV)

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

Liikenne ja katualueet – uusi Jakomäentie

Huokotiestä Jakomäentiekseksi muutettu katualueen osa toimii jatkossa Jakomäen keskusta-alueen sisäänkäyntikatuna. Kadun länsilaidalla on jalkakäytävä ja itälaidalla erilliset jalankulku- ja pyörätiet. Tämä kadun osa on alueen tärkeä käyntikortti. Kadun merkitystä alueen sisääntulokatuna korostavat mm. puuistutukset, joita on sijoitettu molemmin puolin katua.

Toriaukiot tulee rakentaa korkeatasoiseksi julkiseksi ulkotilaksi. Ostoskeskuksen länsinurkalla sijaitsevan puuistutusryhmän betonirakenteet uusitaan ja istutusryhmän eteläpuolelle rakennetaan tila vähintään 25 polkupyörän pysäköinnille. Myös uuden liiketontin lounaisosaan on kaavaan merkitty 15 polkupyöräpaikkaa. Esteettömät bussipysäkit sijaitsevat välittömästi torialueiden pohjoispuolella.

Palvelut

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



Yhdyskuntatekninen huolto

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

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

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

Ympäristöhäiriöt

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

Em. liikennemäärän perusteella Lahdenväylän pakokaasujen haitta-alueen arvioidaan ulottuvan n. 55 m:n päähän väylän reunasta. Haitta-alueelle sijoittuvalla korttelilla 41220 on annettu rakennusten raittiinilmaottoa ja julkisivujen kokonaisääneneristävyyttä koskevat määräykset.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 15.4.2009 esittää, että Jakomäen ostoskeskuksen länsinurkalle rakennettava katuaukio nimetään Jaakobintoriksi. Perusteluna nimelle on 1700-luvun kartoissa lähistöllä esiintyvä paikannimi Jacobacka, jonka taustalla on todennäköisesti miehen nimi Jacob (Jaakob, Jakob).

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

Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, palveluihin ja kaupunkikuvaan

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



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

Jakomäessä 63 % väestöstä asuu 500 m:n säteellä päivittäistavaramyymälästä. Ostoskeskuksen laajennuksen myötä palvelujen saatavuus alueella kokonaisuutena lisääntyy laajentuneen liiketilan ja kaupan tarjonnan kasvun myötä.

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

Vaikutukset liikenteen toimivuuteen

Kaikki ajoneuvoliikenne liikekeskuksen alueelle ohjataan uutta sisääntulokatua pitkin. Tonttiliittymät osoitetaan selkeästi, jolloin orientoitavuus paranee. Ennustetuilla liikennemäärillä liikenteen ruuhkautuminen ei ole merkittävää.

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

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Viheralueiden määrä alueella vähenee jonkin verran, kun Lahdenväylän vieressä oleva nykyinen puistoalue pienenee hieman ja ostoskeskuksen tonttia laajennetaan nykyiseen puistoon. Ostoskeskuksen laajennus edellyttää täysikasvuisen puuston kaatamista kyseiseltä alueelta.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille n. 800 000 euron kustannukset, jotka kohdistuvat uusiin katujärjestelyihin ja yleisten alueiden rakentamiseen.

Toteutus



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

Suunnittelun vaiheet

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

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

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuosien 2008 ja 2009 kaavoituskatsauksissa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

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

Viranomaisyhteistyö ja esitetyt mielipiteet

Ympäristökeskus, Ratahallintokeskus, Tiehallinnon Uudenmaan tiepiiri ja terveyskeskus, jolla ei ollut huomautettavaa, ovat ilmoittaneet mielipiteensä asiasta.

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

Tiehallinnon Uudenmaan tiepiiri esitti kaavaluonnoksessa Lahdenväylän ramppialueeksi (LT) varatun alueen muuttamista suojaviheralueeksi (EV), koska Tiehallinto ei ole hyväksynyt Helsingin kaupungin suunnitelmia Lahdenväylän rampeille Suurmetsäntielle.



Ratahallintokeskus totesi kaavaluonnoksesta, että alueen rakentamisessa tulee varautua Heli-radan ratakäytävän rakentamiseen suunnittelualueen pohjoispuolella.

Kaavamutoksen valmisteluun liittyen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosastolle saapui 8 mielipidekirjettä, joista 4 koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja 4 asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä esitettiin alueen kirjastossa järjestetyssä kaavapäivystyksessä ja puhelimitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet ja kannanotot kohdistuivat Lahdenväylän melusuojauksen parantamiseen, uusien palvelujen mm. toisen päivittäistavarakaupan sijoittumisen edistämiseen, bussiyhteyksien parantamiseen, Jakomäenkujan liikennejärjestelyiden jäsentämiseen sekä ostoskeskuksen laajennuksen ja toriaukion toiminnalliseen suunnitteluun.

Useat kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet ja kannanotot kohdistuivat samoihin asioihin kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa. Teboil Oy ja Jakomäen kauppakeskus Oy esittivät huomioita, jotka koskivat tulevien tonttiensa 41219/2 ja 41220/3 yksityiskohtaista suunnittelua mm. pysäköintipaikkojen lisäämisen sekä rakennusalojen ja rakennusten korkeuksien suhteen.

Ympäristökeskuksen ilmoittamat asiat on otettu kaavoitustyössä huomioon. Kaavassa on määräys maaperän pilaantuneisuuden selvittämisestä ja kunnostamisesta ennen rakentamiseen ryhtymistä. Muut mielipiteet ja kannanotot on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että uuden päivittäistavarakaupan sijoittumiselle alueelle ja ostoskeskuksen kaupallisten palvelujen lisäämiselle on luotu kaavaehdotuksessa edellytykset. Kaavaluonnoksessa esitetty LT-alue on Tiehallinnon esityksen mukaisesti muutettu EV-alueeksi. Myös Teboil Oy:n esittämät tarkennukset on jatkosuunnittelussa otettu huomioon. Jakomäenkujaa on toiminnallisesti jäsennetty ja toriaukion suunnitteluun on kiinnitetty huomiota. Myös Ratahallintokeskuksen Heli-rataa koskevat huomautukset on otettu huomioon kaavoitustyössä.

Ehdotuksen nähtävillä olo, muistutukset, kirje ja lausunnot

Ehdotus (piirustus nro 11926/22.10.2009) on ollut julkisesti nähtävänä 20.11.–21.12.2009, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Ehdotusta vastaan on tehty kaksi muistutusta.

Lisäksi ehdotuksesta on pyydetty Helsingin Energia -liikelaitoksen, Helen Sähköverkko Oy:n, pelastuslautakunnan, ympäristökeskuksen, yleisten töiden lautakunnan, kiinteistölautakunnan ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnot.



Muistutukset

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

Muistutukset on otettu ehdotuksen jatkosuunnittelussa huomioon. Ostoskeskuksen huoltoajo- ja huoltopihajärjestelyjä on muutettu siten, että nykyisen huoltopihan aluetta voidaan muuttaa liikekeskuksen laajennuksen yhteydessä asiakaspysäköintiin. Polttoaineen jakeluasemalle on merkitty kaavakarttaan rakennusala. Uusi liike- ja huoltoasemarakennus tontilla 41220/2 on merkitty rakennettavaksi kiinni katuun.

Kirje

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

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

Lausunnot

Pelastuslautakunta toteaa mm., että jakelulaitteiden ja maanalaisten polttoainesäiliöiden sijoituksessa tulee ottaa huomioon myös kauppa- ja teollisuusministeriön päätöksessä vaarallisten kemikaalien käsittelystä ja varastoinnista jakeluasemalla (415/1998) annetut suojaetäisyysvaatimukset.

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

Yleisten töiden lautakunta toteaa mm., että korttelin 41219 kaakkoiskulmassa olemassa oleva istutusalue olisi tarkoituksenmukaista liittää Jakomäenaukioon. Rakennusalat tulee määritellä niin, että rakennusten pelastustiet, routaeristykset, salaojitukset ja muut rakenteet mahtuvat tontille ja rakennukset sekä piha-alueet voidaan huoltaa tontilla. Liiketilojen sisäänkäyntien edustat



sekä Jakomäentien puoleiset muurirakenteet tulee merkitä korttelialueeksi.

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

Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus ehdottaa ostoskeskuksen tontin kaavamerkinnäksi KL ja kaavamääräykseen kirjoitettavaksi, että kortteliin saa sijoittaa ostoskeskuksen. Lisäksi polttoaineen jakelupisteet olisi osoitettava kaavakartalla ja kaavamääräyksin.

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

Muistutukset, kirje ja lausunnot sekä vastineet niihin on selostettu yksityiskohtaisemmin esityslistan liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Muistutusten ja lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

- Jaakobintorille aukeavien liiketilojen sisäänkäyntien edustat on merkitty korttelialueeksi ja Jakomäentien puoleiset muurirakenteet on liitetty osaksi kortteleita 41219 ja 41220.
- Ostoskeskuksen korttelialueen 41219 käyttötarkoitus on muutettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, johon saa sijoittaa ostoskeskuksen (KL).



- Erillisestä huoltoasematontista (LH) korttelissa 41220 on luovuttu. Kortteli 41220 on merkitty KL-1-korttelialueeksi, jossa lh-merkinnällä merkitylle rakennusalueelle saa sijoittaa huoltoaseman tiloja. Tontin rakennusoikeus on 2 350 k-m². Pysäköintipaikkojen rakentamisesta maanalaisina on korttelissa luovuttu. Rakennuksien ikkunoita koskevia määräyksiä on tarkistettu.
- Polttoaineiden jakelupisteet on merkitty pj-merkinnöillä kortteleiden 41219 ja 41220 pohjoisosaan.
- Korttelin 41219 itäraja on tarkistettu siten, että maanalaiset johtojen edellyttämät aluevaraukset sekä tontilla oleva nykyinen istutusalue liitetään kaupungin katu- ja puistoalueisiin.
- Ostoskeskuksen tontin 41219/2 itäreunaan on merkitty rakennuksen ympäriajon mahdollistava ajoyhteys. Ajoyhteyden saa kattaa ja se tulee rakentaa puiston suuntaan kaupunkikuvallisesti laadukkaalla tavalla. Uusi huoltoajojärjestely mahdollistaa nykyisen huoltopiha-alueen muuttamisen asiakaspysäköintialueeksi (n. 30 autopaikkaa). Tontin rakennusoikeus on muutettu laajennusta ja huoltotilajärjestelyjä vastaavaksi (4 000 k-m²).

Muut muutokset

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

Muutetut tilastotiedot

Kaava-alueen pinta-ala on 25 662 m² ja kerrosala 6 350 m², josta liikerakennusten korttelialuetta (KL) on 9 845 m² (kerrosala 4 000 m²), liikerakennusten korttelialuetta (KL-1) 5 696 m² (kerrosala 2 350 m²), autopaikkojen korttelialuetta (LPA) 100 m², puistoaluetta (VP) 180 m², suojaviheraluetta (EV) 775 m² ja katualuetta 9 166 m².

Tehdyt muutokset ovat olennaisia, joten ehdotus tulee asettaa uudelleen nähtäville.



Muutetun ehdotuksen nähtävillä olo

Lausuntojen pyytäminen uudelleen ei ole tarpeen. Tarkistettu asemakaavan muutosehdotus on esitelty nk. kuukausikokouksessa 14.4.2011 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle, eikä sillä ollut ehdotukseen huomautettavaa.

Muutettu ehdotus (piirustus nro 11926/22.10.2009, 28.4.2011) on ollut julkisesti nähtävänä 20.5.–20.6.2011, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Ehdotusta vastaan ei ole tehty muistutuksia.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavakartta nro 11926
- 2 Havainnekuva
- 3 Vuorovaikutusraportti
- 4 Päätöshistoria

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen vahvistaminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4

HSY Vesihuolto
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin Energia -liikelaitos

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristökeskus

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



16.11.2011

Kaj/14

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 24.10.2011 § 931

HEL 2011-001168 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 41. kaupunginosan (Suurmetsä, Jakomäki) kortteleiden nro 41199, 41219 ja 41220 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 22.10.2009 päivätyn ja 28.4.2011 muutetun piirustuksen nro 11926 mukaisena.

Käsittely

24.10.2011 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Bryggare Arto, Oker-Blom Jan D, Rauhamäki Tatu

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi