



## 41. kaupunginosa Jakomäki

JAKOMÄENTIE 6 JA KANKAREPOLKU 9

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12134  
PÄIVÄTTY 5.6.2012

Asemakaavan muutos koskee:

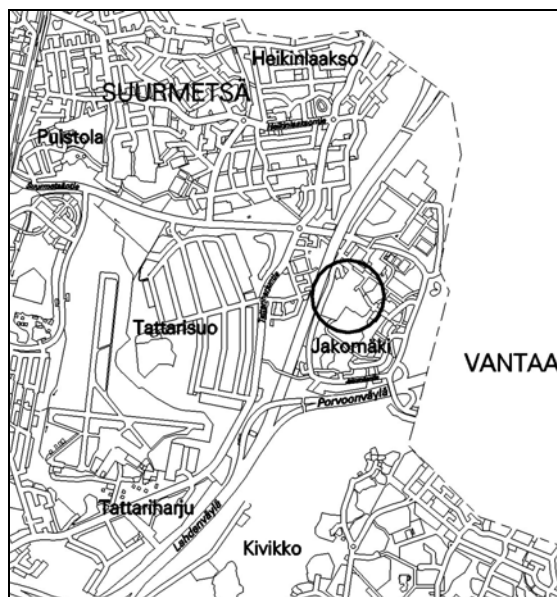
Helsingin kaupungin  
41. kaupunginosan (Suurmetsä, Jakomäki)  
korttelin 41200 tonttia 20, korttelin 41209 tonttia 3 sekä  
katu-, lähivirkistys- ja suojaviheraluetta

Kaavan nimi:  
Jakomäentie 6 ja Kankarepolku 9  
Hankenumero: 2102\_1  
HEL 2011-007229

Laatija:  
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 20.4.2011  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 5.6.2012  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 3.8.–3.9.2012  
Kaupunkisuunnittelulautavirasto: muutettu 28.9.2012  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto  
Voimaantulo:

Alueen sijainti:  
Alue sijaitsee Jakomäen eteläosan kerrostaloalueen länsilaidalla.



## LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Seurantalomake  
Ilmakuva  
Asemakaavan muutoksen pienennös  
Havainnekuva  
Ote maakuntakaavasta  
Ote Yleiskaava 2002:sta  
Ote ajantasa-asemakaavasta

Ympäristö-, tekniikka- ja taloussuunnitelmat  
Liikenteen meluselvitys  
Viitesuunnitelman havainnekuvat

## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Kaupunkisuunnitteluvirasto:  
Tuomas Eskola, arkkitehti  
Elias Rainio, arkkitehti  
Olga Bernitz, liikennesuunnittelu  
Taneli Nissinen, liikennesuunnittelu  
Peik Salonen, teknistaloudellinen suunnittelu  
Heikki Hälvä, liikenteen meluasiat  
Jaana Forsman suunnitteluavustaja

Helsingin asuntotuotantotoimisto:  
Merja Rukko  
Seidi Kivisyrjä

Talous- ja suunnittelukeskus:  
Mari Siivola

Helsingin kaupungin asunnot Oy/Heka-Jakomäki Oy:  
Hannu Laakso  
Ismo Hämäläinen

Sosiaalivirasto:  
Pirjo Poikonen  
Eeva Jalovaara  
Inkeri Rehtilä

Viitesuunnitelma / konsultin edustaja:  
Petri Piirta, arkkitehtitoimisto Pirkko ja Pekka Piirta

# 1 TIIVISTELMÄ

## Asemakaavan muutoksen sisältö

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-m<sup>2</sup> ja purettavien rakennusten 13 490 k-m<sup>2</sup>. Uutta asuinkeuhkosalaa syntyy siis noin 3 100 k-m<sup>2</sup>.

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

Jakomäentietä kavennetaan tontin 41200/20 kohdalla ja osa nykyistä leveää katualuetta liitetään asuinrakennuksia palvelevaksi pysäköintialueeksi. Koko alueen pysäköinti sijoitetaan maan tasoon rakennettaville pysäköintialueille.

## Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

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

Kaavoituksen pohjaksi järjestettiin talvella 2010–2011 suunnittelu- ja tarjouskilpailu koskien Jakomäentie 6 a- ja b-talojen purkamista ja korvaamista uudisrakennuksilla. Kilpailu järjestettiin yhdessä Helsingin 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.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointi-

suunnitelmasta on esitetty yksi mielipide, joka on otettu kaavoitustyössä huomioon.

Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungintalolla ja Jakomäen kirjastossa. Muutosluonnoksesta on jätetty yksi mielipide, joka on otettu kaavoitustyössä huomioon.

#### Asemakaavan muutoksen toteutus

Aluetta koskevaa asuinrakennusten suunnittelua voidaan jatkaa ja katusuunnitelman laadinta käynnistää asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

## 2

### LÄHTÖKOHDAT

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee kaksi erityistavoitetta:

- Uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa.
- Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueidenkäytössä varmistettava tonttimaan riittävyys.

Tavoitteitten huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa "Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset".

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

#### Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.

#### Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltaista asuin- aluetta. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

## Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 9065 vuodelta 1986. Asemakaavan mukaan tontti 41200/20 on asuinrakennusten korttelialuetta (AK). Asemakaavan mukainen koko tontin kerrosala on 35 770 k-m<sup>2</sup>, jonka lisäksi rakennusoikeutta on varattu kortteliin sijoitettaville kerhotiloille kaikkiaan noin 600 m<sup>2</sup>.

Tontti 41209/3 on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL), jonka rakennusoikeus on 1 000 k-m<sup>2</sup>. AK- ja YL-tonttien välissä oleva kulkureitti on asemakaavassa lähivirkistysaluetta (VL). Jakomäentie on katualuetta ja sen länsipuolinen maakaistale Lahdenväylän varressa suojaviheraluetta (EV).

## Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

## Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

## Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittaosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 10.4.2012.

## Maanomistus

Kaupunki omistaa suunnittelualan maa-alueet.

## Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee Jakomäen eteläosan kerrostaloalueen länsilaidalla. Suunnittelualan länsiosassa kulkee Jakomäen asuinalueen kokoojakatu, Jakomäentie. Jakomäentien länsipuolella kulkee Lahdenväylä. Suunnittelualan 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 asuinrakennuksia ja eteläpuolella Jakomäenkallion puistoalue.

## Rakennettu ympäristö

Tontilla 41200/20 on kaikkiaan 9 kerrostalorakennusta. 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. Näissä rakennuksissa on yhteensä 63 asuntoa ja 7 porrashuonetta. 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 Jakomäentien puolelta. Tontille 41209/3 sekä tontin 41200/20 itäosaan on yhteys Kankarepolun kautta idästä. Sujuva kevyen liikenteen yhteys ostoskeskukselle kulkee suunnittelualueen pohjoisosasta asuinkorttelien suojassa Kankarepolkua pitkin. Julkisen liikenteen osalta bussilinja 77 kulkee Jakomäentien kautta ja sen pysäkki on alueen lounaisreunassa.

Jakomäentie on aikanaan mitoitettu varsin väljäksi. Katualueen leveys on noin 19 metriä ja katualueella on nykyisin molemmin puolin kadunvarsipysäköintiä. Katualue on mahdollista suunnittelualueen 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 m merenpinnan yläpuolelle ja on Helsingin korkeimpia luonnonmukaisia kohtia.

Jakomäenkalliolla on edelleen nähtävissä n. 10 000 vuotta vanhaa Yoldianmeren muinaisrantakivikkoa, joka erottuu maastossa pyöreiden kivien vyöhykkeenä kallion laen pohjois- ja luoteispuolella. Helsingin alueella muinaisrantakivikko on harvinainen ja arvokas geologinen kohde. Helsingin alueella on kaksi Yoldianmeren muinaisrantakivikkoa, joista Jakomäen muinaisrantakivikko on paremmin säilynyt kuin Kivikon ulkoilupuiستossa sijaitseva muinaisrantakivikko. Jakomäen muinaisrantakivikko on vuonna 2011 muutettu luonnonsuojelualueeksi.

Jakomäenkalliota kiertää paikallisten paljon käyttämä jalankulkureitti. Peruskallion ollessa lähellä maan pintaa on puusto pääosin kallioisessa maastossa viihtyvää mäntymetsää. Korttelipihoille on istutettu lehtipuita. Kalliomaastossa kasvillisuus on herkkää kulutukselle.

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

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

## Maaperä

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 asu- misen ympäristöhaitta.

Suunnittelualue ei sijaitse lentomelualueella. Lentoreittien läheisyydestä johtuen yksittäiset lennot saattavat ajoittain aiheuttaa melua alueelle.

Lahdenväylän välittömässä läheisyydessä ilman laatu on huono liikenteen aiheuttamien päästöjen vuoksi.

## 3

### 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 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 tontin suunnittelualueen kohdalla ja osa nykyistä leveää katualueetta liitetään asuinrakennuksia palvelevaksi autopaikkojen korttelialueeksi. Samalla pyritään liikenneturvallisuuden parantamiseen Jakomäentiellä ajonopeuksia alentamalla.

## ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

## Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksen myötä tontilta 41200/24 puretaan kaksi Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka-Jakomäki Oy) omistamaa huonokuntoista lamellitaloa (Jakomäentie 6 a ja b) sekä pohjoisempaan asuinrakennukseen liittyvä pysäköintilaitos. Asemakaava mahdollistaa näiden tilalle rakennettavaksi kolme uutta 4–5-kerroksista asuinrakennusta. Uutta asuinkerrosalaa syntyy noin 3 300 k-m<sup>2</sup>.

Tontti 41209/17 muutetaan kehitysvammaisten asumiseen. Uuden 2-kerroksisen rakennuksen koko on 1 800 k-m<sup>2</sup>. Voimassa olevan kaavan mukaisten tonttien 41200/20 ja 41209/3 välinen puistokaistale liitetään pääosin tonttiin 41200/25 ja osittain tonttiin 41209/17. Koko alueen pysäköinti sijoitetaan maan tasoon rakennettaville pysäköintialueille.

Mitoitus Muutosalueen pinta-ala on 7,66 ha. Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) kokonaisrakennusoikeus on 38 880 k-m<sup>2</sup> ja sosiaali- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen rakennusoikeus on 1 800 k-m<sup>2</sup>. 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 vaihtelee 4–5 kerroksen välillä. Uudisrakennuksissa voidaan julkisivumateriaalina Lahdenväylän puolella käyttää uritettua betonia. Pihajulkisivut sommitellaan lasiparvekkein tai viherhuonein, joiden takaseinä on verhottu lämminsävyisellä puulla.

Asuinrakennusten ensimmäiseen kerrokseen saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu, sauna- yms. tiloja sekä väestösuoja ja teknisiä tiloja. Ensimmäisessä kerroksessa olevia asuinhuoneistoja voidaan myös käyttää väliaikaisesti sosiaalipalvelun tiloina. Uudisrakennuksissa asukkaiden käyttöön tulee rakentaa vähintään 3 talosaunaa ja 3 talopesulaa sekä tonteille 41200/24 ja 25 muita harraste- ja kokoontumistiloja yhteensä vähintään 1,5 % kerrosalasta. Ylimpään kerrokseen rakennetut talosaunat saa rakentaa kerrosalan lisäksi.

Kaikissa porrashuoneissa tulee olla läpi talon yhteys maantasokerroksessa.

Jätehuolto järjestetään alueella keskitetysti jätehuoneisiin, jätekatoksiin tai syväkeräysastioihin. Tontteja ei saa aidata. Asuntojen yksityispihat saa aidata vain pensasaidoilla tai kivimuureilla, joihin liittyy istutuksia. 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.

Autopaikat sijoitetaan autopaikkojen korttelialueille (LPA) tontin 41200/24 länsi- ja pohjoisreunaan sekä Jakomäentien varteen. Tontin läpi on merkitty tarvittava huoltoajoyhteys tontille 41200/25 sekä ajoyhteys autopaikkojen korttelialueelle 41200/27. Polkupyöräpaikkoja on 1 pp/30 m<sup>2</sup> ja ne sijoittuvat pääosin rakennusten pohjakerrokseen sekä sisäänkäyntien yhteyteen rakennettaviin polkupyöräsuojiin.

Tontin 41200/25 asemakaavamerkinnot ja -määräykset on päivitetty vastaamaan nykyisiä käytäntöjä sekä rakennettua ympäristöä. Rakennusten pääasiallisina julkisivumateriaaleina on käytettävä vaaleaa rappaista tai puhtaaksimuurattua tiiltä, kuten koko eteläisen Jakomäen peruskorjatuissa kerrostaloissa.

#### Sosiaali- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YSA)

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-m<sup>2</sup>. Rakennukseen tulee noin 15 kehitysvammaisten asuntoa, henkilöstön tiloja sekä yhteistiloja asukkaille. Pysäköintipaikat (8–10 ap) sijoittuvat sisäänkäyntien yhteyteen Kankarepolun varteen. Tontin rakentamatta jäävät osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueena, on istutettava.

#### Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Suunnittelualueelle on muodostettu 4 autopaikkojen korttelialuetta. Kaavan mukainen asuinkerrostalojen korttelialueen kerrosala edellyttää

autopaikkamitoituksella 1 ap/120 k-m<sup>2</sup> alueelle rakennettavaksi kaikkiaan 324 autopaikkaa. Pysäköintimitoitus perustuu selvitykseen pysäköintipaikkojen tarpeesta ja käyttöasteesta Heka-Jakomäki Oy:n kiinteistöjen alueella. Autopaikoista 66 sijoittuu Kankarepolun varteen tontille 41192/1 ja 41200/27. LPA-tontille 41200/26 Jakomäentien itäreunaan sijoitetaan 170 autopaikkaa, tontille 41200/27 74 autopaikkaa ja Jakomäentien varteen kadunvarsipysäköintinä kortteleihin 41283 ja 41284 yhteensä 14 autopaikkaa. LPA-tontti 41200/23 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 rakennusala sähkömuuntamolle.

### Liikenne

Alueelle tullaan autolla pääasiassa Jakomäentieltä, jonka yhteydessä myös suurin osa pysäköintipaikoista sijaitsee. Ajonopeuksia Jakomäenttiellä pyritään hillitsemään kaventamalla ajorataa suunnittelualueen kohdalla nykyisestä noin 12,5 metristä 7 metriin sekä toteuttamalla bussipysäkit ajoratapysäkkeinä. Kaavamuuotosalueella pyöräily osoitetaan ajoradalle Jakomäenttiellä. Jakomäenttielle on suunnittelualueen eteläpuolella toteutettu yksisuuntaiset pyöräkaistat Kaivantokujasta itään. Yksisuuntainen pyöräkaistaratkaisu on esitetty myös Jakomäen ostoskeskuksen asemakaavamuutoksen liikennesuunnitelmassa Vuorensyrjästä pohjoiseen. Pyöräreitin jatkuvuuden ja sujuvuuden kannalta yksisuuntainen ratkaisu on toimivin Jakomäenttiellä myös suunnittelualueen kohdalla. Pyöräliikenteen verkkotason suunnitteluperiaatteiden mukaan pyöräily voidaan ohjata ajoradalle perusverkolla, kun nopeusrajoitus on 40 km/h ja liikennemäärät ovat kohtuulliset.

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 tontille on osoitettu kaikkiaan 3 ajoneuvoliittymää kavennetulta katuosuudelta. Uudisrakentaminen ei käytännössä muuta Jakomäentien liikennemääriä, koska alueen asuntojen lukumäärä ei merkittävästi muutu.

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

**Palvelut** Tontilla 41200/25 toimivan yksityisen päiväkotitoimelan 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, joka toimii nykyisin Jakomäentie 6 b rakennuksessa, puretaan kaavamuutoksen yhteydessä. Muuntamolle on varattu rakennusala Jakomäentien länsipuoliselta suojaviheralueelta.

#### Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

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

#### 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 katolta tai rakennusten niiltä sivuilta, joilla ei ole ääneneristysvaatimuksia.

### 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 antennejä, joiden korkein kohta on noin 65 metrin korkeudessa merenpinnasta, joten rakennusosat ym. kohoavat 3 metriä yli sallitun korkeusrajan.

Lentoestekorkeuden ylittämisestä on Helsingin 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 sujuvuuden osalta Finnavia toteaa lausunnossaan, että esteellä ei ole vaikutuksia Helsinki-Malmin lentoaseman mittarilentomenetelmiin haetulla korkeudella 18 m maanpinnasta (65 m meren pinnasta).

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

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

## 5

### ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

#### Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

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

Nykyisen 2-tasoisen pysäköintilaitoksen sekä rakennuksiin sijoitettujen autotallien purkaminen ja pysäköintialueiden sijoittaminen maanvaraisesti LPA-alueille 41200/26 ja 27 lisää pysäköintiin käytettävää maata 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 merkittävä 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 parantaa 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 sekä pihat kunnostetaan. Asukkaille järjestetään rakentamisen ajaksi korvaavat asunnot.

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

#### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa Jakomäentien katutilan uudelleen järjestelyistä 94 000 euroa ja sähkömuuntamon siirtämisestä 100 000 euroa.



## 6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

### Rakentamisaikataulu

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

### Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Rakennussuunnittelua on tehty samanaikaisesti kaavoituksen kanssa. Suunnitelmien toteuttamiskelpoisuutta arvioidaan jatkossakin yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, asuntotuotantotoimiston ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka-Jakomäki Oy) edustajien kanssa.

## 7 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 (päivätty 20.4.2011).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2011 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökoh-  
tia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 11.5.2011.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungintalolla ja Jakomäen kirjastossa 28.3.–18.4.2012. 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 Vesihuollon kanssa.

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

Sosiaalivirasto antoi 16.6.2011 lausunnon, jossa todettiin tarve 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 kannanotossaan kaavaluonnoksesta 23.4.2012, että kaavaluonnoksessa tulee huomioida 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 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. Matala muuri katualueen ja LPA-tontin 41200/26 välissä tulee rakennusviraston mukaan osoittaa selkeästi LPA-tontin rakennettavaksi ja ylläpidettäväksi. Kadun varren kaksi erillistä autopaikkojen korttelialuetta (41283 ja 41284) on rakennusviraston näkökulmasta 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 itä-laidalla Kankaretiellä.

Asuntotuotantotoimiston edustajien kanssa järjestettiin kaavoituksen aikana useampia suunnittelukokouksia. Kaavaluonnoksen nähtävöilyn jälkeen huoltoajoyhteyksiä tontilla tarkistettiin siten, että huoltoajoyhteys eteläisimmän uudisrakennuksen eteläpuolelta Jakomäentielle lisät-

tiin 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 on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse kaksi mielipidettä, joista yksi koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja toinen asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuuksissa ja puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat asukkaiden harrastustilojen riittävyteen ja laatuun, Lahdenväylän melusuojaukseen, autopaikkojen sijoittamiseen sekä opastuksen parantamiseen alueella.

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 suunnittelualueen osalta toteutuvat vaatimusten mukaisesti. Asukkaiden harrastustilojen osalta on kaavassa esitetty minimivaatimus 1,5 % kerrosalasta.

#### Lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 3.8.–3.9.2012.

Ehdotuksesta antoivat lausuntonsa kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta ja ympäristölautakunta, sosiaalivirasto, Helsingin Energia / lämmitysmarkkinat, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Ympäristölautakunnalla, Helsingin Energialla, Helen Sähköverkko Oy:llä ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ei ollut huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kiinteistölautakunta (9.8.2012) totesi lausunnossaan, että 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-m<sup>2</sup>. Kaupunginvaltuuston hyväksymien kaupungin vuokratonttien täydennysrakentamisperiaatteiden mukaisesti vuokralaiselle

tullaan maksamaan 1/3 kaavoituksen vuokratontille tuomasta kohtuullisesta nettoarvonnoususta.

Sosiaalivirasto (21.8.2012) totesi, että uuden kaavan mukaiselle tontille 41209/17 on suunniteltu rakennettavaksi 15-paikkainen kehitysvammaisten asuntoryhmä (Att, vuokra). Asuntoryhmän laajuudeksi arvioidaan 1 800 brm<sup>2</sup>. Edellytyksenä toteutumiselle hankesuunnitelman ja tarvittavien päätösten lisäksi on Asumis-, rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tuki hankkeelle.

Yleisten töiden lautakunta (14.8.2012) totesi, että 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 katsoi, että LPA-alueelle sijoitettavaa pitkää pysäköintialuetta on jäsenneltävä pienempiin osiin. Asemakaavan muutosehdotuksessa LPA-tontti 41200/23 Jakomäentien puoleinen matala muuri ja siihen liittyvä kasvillisuus katualueen reunassa tulee osoittaa selkeästi LPA-tontin rakennettavaksi ja ylläpidettäväksi. Jakomäentien katualueelle kadunvarsipysäköintinä muodostetut 2 erillistä autopaikkojen korttelialuetta (LPA-korttelit 41283 ja 41284) tulisi yleisten töiden lautakunnan mielestä poistaa Jakomäentien katualueelta ja tarvittava pysäköinti järjestää suoraan asuintontteihin liittyvien pysäköintialueiden yhteyteen. Asemakaavan muutosehdotuksen mukaiset Jakomäentien kaventamisesta rakennusvirastolle aiheutuvat investointikustannukset ovat noin 94 000 euroa.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (10.8.2012) totesi, että melun ja ilmanlaadun etäisyys Lahdenväylää lähimpiin kerrostaloihin täyttää juuri YTV:n Liikenteen jäljet -julkaisussa esitetyn minimimietäisyys-suosituksen. ELY-keskuksen mukaan määräys parvekkeiden lasittamisesta tulee ulottaa koskemaan kaikkia rakennusten päissä olevien huoneistojen parvekkeita, joilla melutaso ylittyisi.

Asemakaavan muutosehdotukseen on lausuntojen johdosta tehty 28.9.2012 seuraavat tarkistukset:

- Asemakaavan muutosehdotuksen määräystä, 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 ja kaavaselostusta täydennetty kaupungille aiheutuvien kustannusten osalta sekä kaavaan merkityn tuloilman ottoa koskevan määräyksen osalta.

## 8 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 5.6.2012 ja se päätti puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 28.9.2012 muuttanut asemakaavan muutosehdotusta.

Helsingissä 28.9.2012

Olavi Veltheim



# JAKOMÄKI, JAKOMÄENTIE 6 JA KANKAREPOLKU 9 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## Suunnittelualue

Suunnittelualueeseen kuuluu tontit 41200/20 ja 41214/2, tonttien välinen puistokaistale, Jakomäentien katualuetta ja Lahdenväylän suojaviheraluetta. Suunnittelualue on kooltaan noin 7,6 ha. Tontit sijaitsevat osoitteissa Jakomäentie 6 ja Kankarepolku 9.

## Nykytilanne

Suunnittelualue sijaitsee Jakomäen eteläosan kerrostaloalueen länsilaidalla. Suunnittelualueen länsiosassa kulkee Jakomäen asuinalueen kokoojakatu, Jakomäentie. Jakomäentien länsipuolella kulkee Lahdenväylä. Suunnittelualueen tontit 41200/20 ja 41214/2 rajautuvat pohjoisreunastaan Jakomäen vanhusten palvelutalon tonttiin 41200/19 ja Kankarepolun pihakatualueeseen. Tonttien itäpuolella on Jakomäen Kiinteistöt Oy:n hallinnoimia asuinkerrostaloja ja eteläpuolella Jakomäenkallion puistoalue.

Tontilla 41200/20 on 9 kerrostalorakennusta, joista viisi on peruskorjattu viime vuosien aikana. 3–4-kerroksiset kerrostalot on rakennettu 1960-luvun loppupuolella. Tontilla 41214/2 on vuonna 1968 rakennettu huonokuntoinen päiväkotirakennus, joka on tarkoitus purkaa lähiaikoina.

## Mitä alueelle suunnitellaan

Tontilla 41200/20 tutkitaan kahden Jakomäen Kiinteistöt Oy:n omistaman huonokuntoisen lamellitalon (Jakomäentie 6 a ja b) purkamista ja ko. tontinosan uudisrakentamista asuinkäyttöön. Jakomäentietä kavennetaan

tontin kohdalla ja katualuetta liitetään tontin pysäköintialueeksi. Kaavoituksen pohjaksi on järjestetty suunnittelukilpailu yhdessä Helsingin asuntotuotantotoimiston ja Jakomäen Kiinteistöt Oy:n kanssa. Suunnittelua jatketaan kilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta.

Tontilla 41214/2 tutkitaan elinkaarensa päähän tulleen, jo käytöstä poistetun, päiväkotirakennuksen purkamista ja tontin muuttamista asuin- ja pysäköintikäyttöön.

## Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta. Kaavamuutosta valmistellaan yhteistyössä Helsingin asuntotuotantotoimiston ja Jakomäen Kiinteistöt Oy:n kanssa

## Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa suunnittelualueen maa-alueet.

## Kaavatilanne

Alueella on voimassa asemakaava nro 9065 vuodelta 1986. Asemakaavan mukaan tontti 41200/20 on asuinrakennusten korttelialuetta (AK). Asemakaavan mukainen koko tontin kerrosala on 35 770 kerrosneliömetriä, jonka lisäksi rakennusoikeutta on varattu kortteliin sijoitettaville kerhotiloille kaikkiaan noin 600 kerrosneliömetriä. Tontti 41214/2 on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL), jonka rakennusoikeus on 1 000 k-m<sup>2</sup>. Tonttien välissä oleva kulkureitti





20.4.2011

on asemakaavassa lähivirkistysaluetta (VL). Jakomäentie on katualuetta ja sen länsipuolinen maakaistale suojaviheraluetta (EV).

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi.

### Muut suunnitelmat ja päätökset

Talous- ja suunnittelukeskus on vuosina 2009–2010 laatinut yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kaupungin kiinteistöyhtiöiden ja asuntotuotantotoimiston kanssa Helsingin kaupungin asuinkiinteistöyhtiöiden täydennysrakentamisselvityksen. Selvityksessä todetaan Jakomäentie 6 kiinteistön osalta, että peruskorjauksen suunnittelussa voidaan tutkia osittaiseen purkamiseen perustuvaa ratkaisua. Kaupunginhallitus merkitsi ko. selvityksen tiedoksi 29.3.2010.

### Tehdyt selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Jakomäentie 6, suunnittelu- ja tarjouskilpailu, kilpailuohjelma 22.11.2010 (Ksv ja ATT)
- Jakomäentie 6, suunnittelu- ja tarjouskilpailu, arvostelupöytäkirja 14.4.2011 (Ksv ja ATT)

### Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia mm. kaupunkikuvaan, liikenteeseen, ympäristön asukkaiden asuinosuhteisiin ja yhdyskuntatalouteen kaavan valmistelun yhteydessä.

### Kaavan valmisteluun osallistuminen

#### *Aloitusvaihe*

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää **viimeistään 1.6.2011**.

Kaavamuutosta ja Jakomäentie 6:a koskevan suunnittelukilpailun tuloksia koskeva yleisötilaisuus on 11.5.2011 klo 17.30–19.00 Jakomäen kirjastossa, Jakomäenkuja 3.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja suunnittelukilpailun ehdotukset ovat esillä 9.5.–1.6.2011:

- Jakomäen kirjastossa, Jakomäenkuja 3
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 4. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa Nähtävänä nyt.

#### *Valmisteluvaihe*

Asemakaavaluonnos laaditaan kesän 2011 aikana. Luonnoksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella sekä viraston internet-sivuilla ja siitä on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

#### *Ehdotusvaihe*

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle talvella 2011–2012.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä syksyllä 2012.

### Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurakunnat, yhdistykset





- Suurmetsä-Jakomäki -seura ry
- Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset:
  - kiinteistöviraston tonttiosasto
  - kiinteistöviraston tilakeskus
  - pelastuslaitos
  - rakennusvalvontavirasto
  - rakennusviraston katu- ja puisto-osasto
  - sosiaalivirasto
  - ympäristökeskus
  - Stara
  - Helsingin Energia
  - asuntotuotantotoimisto
  - talous- ja suunnittelukeskus
- muut asiantuntijaviranomaiset:
  - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) Vesihuolto
  - Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus, liikenne ja infrastruktuuri

### **Mistä saa tietoa**

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Pohjois-Helsingin Uutiset lehdessä
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa Nähtävänä nyt
- Helsingin kaavoituskatsauksessa.

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston internet-sivuilla ([www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv)).

### **Mielipiteet**

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,  
Kaupunkisuunnitteluvirasto,  
PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)  
tai faksilla (09) 655 783.

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

### **Kaavaa valmistelee**

arkkitehti Tuomas Eskola  
puhelin 310 37285  
sähköposti [tuomas.eskola\(a\)hel.fi](mailto:tuomas.eskola(a)hel.fi)

arkkitehti Elias Rainio  
puhelin 310 37275  
sähköposti [elias.rainio\(a\)hel.fi](mailto:elias.rainio(a)hel.fi)

liikennesuunnittelija Olga Bernitz  
puhelin 310 37128  
sähköposti [olga.bernitz\(a\)hel.fi](mailto:olga.bernitz(a)hel.fi)





## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	05.09.2012
Kaavan nimi	Jakomäentie 6 ja Kankarepolku 9		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	05.06.2012
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	20.04.2011
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112134
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,6625	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,1650	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	7,6625

<b>Ranta-asemakaava</b>	<b>Rantaviivan pituus [km]</b>	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>7,6625</b>	<b>100,0</b>	<b>40680</b>	<b>0,53</b>	<b>0,0000</b>	<b>3910</b>
A yhteensä	5,8453	76,3	38880	0,67	-0,3802	3110
P yhteensä						
Y yhteensä	0,4556	5,9	1800	0,40	0,0069	800
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000				-0,0726	
R yhteensä						
L yhteensä	1,1644	15,2			0,4787	
E yhteensä	0,1972	2,6			-0,0328	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,1650</b>	<b>2,2</b>	<b>0</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>

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

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>7,6625</b>	<b>100,0</b>	<b>40680</b>	<b>0,53</b>	<b>0,0000</b>	<b>3910</b>
<b>A yhteensä</b>	5,8453	76,3	38880	0,67	-0,3802	3110
AK	5,8453	100,0	38880	0,67	-0,3802	3110
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	0,4556	5,9	1800	0,40	0,0069	800
YL	0,0000				-0,4487	-1000
YSA	0,4556	100,0	1800	0,40	0,4556	1800
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,0000				-0,0726	
VP	0,0000				-0,0726	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	1,1644	15,2			0,4787	
Kadut	0,4384	37,7			-0,2399	
LPA	0,7260	62,3			0,7186	
<b>E yhteensä</b>	0,1972	2,6			-0,0328	
EV	0,1972	100,0			-0,0328	
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,1650</b>	<b>2,2</b>	<b>0</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>
ma	0,1650	100,0	0	0,0000	0

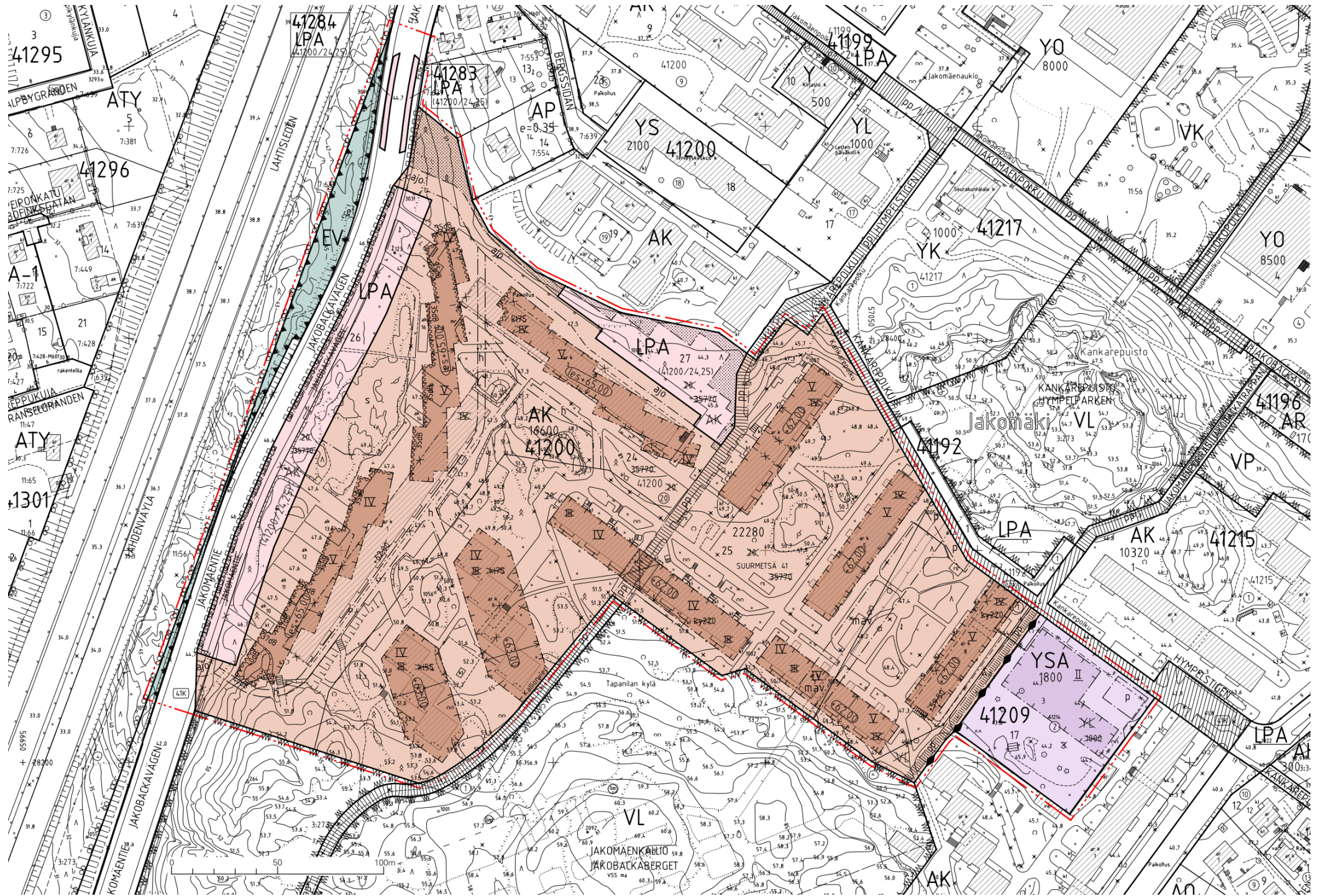


## ILMAKUVA

Kaava-alueen nro 12134 rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Läntinen toimisto





ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA  
-MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa kehitysvammaisten asuntoja.



Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin ja ohjeelliset tontit, joiden autopaikkoja saa sijoittaa alueelle.



Suojaviheralue.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Kahden korttelin välinen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

41200

Korttelin numero.

JAKOMÄENTIE

Kadun nimi.

24

Ohjeellisen tontin numero.

16600

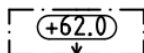
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

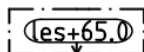
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

II

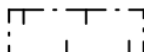
Alleiviivattu roomalainen numero osoittaa rakennuksessa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.



Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.



Rakennuksen ja rakenteiden korkein sallittu korkeusasema lentoestealueella metreinä.



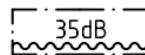
Rakennusala.



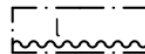
Maanalainen väestönsuoja.



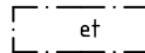
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.



Merkintä osoittaa julkisivun osan, jonka kohdalla parvekkeet on lasitettava.



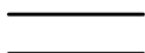
Yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa.



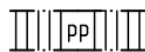
Istutettava alueen osa.



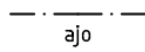
Puilla ja pensailta tai pensasaidalla istutettava alueen osa.



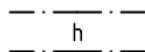
Katu.



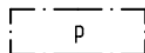
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Alueella oleva ajoyhteys.



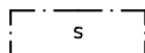
Huoltoajoyhteys.



Pysäköimispaikka.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Suojeltava piha-alueen osa. Alue tulee säilyttää luonnonmukaisena.

AK- ja YSA-korttelialueilla:

- on rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueena, istutettava.

- on tonteilla 41200/25 sekä 41209/17 rakennuksien pääasiallisina julkisivumateriaaleina käytettävä vaaleaa rappausta tai puhtaaksimuurattua tiiltä.  
- tontilla 41200/24 voidaan julkisivumateriaalina käyttää em. materiaalien lisäksi uritettua betonia. Pihajulkisivut tulee sommitella lasiparvekkein tai viherhuonein, joiden takaseinä on verhottu lämminsävyisellä puulla.

AK-korttelialueilla:

- on tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä 1 pp/30 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa. Näistä 75 % on sijoitettava rakennuksiin.

- saa ensimmäisessä kerroksessa olevia asuinhuoneistoja käyttää väliaikaisesti sosiaalipalvelun tiloina.

- saa asuinrakennusten ensimmäiseen kerrokseen rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, sauna yms. tiloja sekä väestösuojia ja teknisiä tiloja.

- on irtaimistovarastoja varattava 2 m<sup>2</sup>/asunto ja ulkoiluvälinevarastoja 1 % kerrosalasta.

- tulee asukkaiden käyttöön tontilla 41200/24 rakentaa vähintään seuraavat yhteistilat:  
- 3 talosaunaa ja 3 talopesulaa.  
Ylimpään kerrokseen sijoitettavat talosaunat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi.

- on tonteille 41200/24 ja 25 yhteensä rakennettava harraste- ja kokoontumistiloja vähintään 1,5 % kerrosalasta.

- saa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kunkin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksien yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asunontyyppien kehittämisessä.

- tulee kaikissa porrashuoneissa olla läpi talon yhteys maantasokerroksessa.

- tulee jätehuolto järjestää keskitetysti jätehuoneisiin, jätekatoksiin tai syväkeräysastioihin.

- tontilla 41200/24 ei parvekkeita saa sijoittaa rakennusten Lahdenväylän puoleisille julkisivuille. Asunnot eivät saa avautua vain Lahdenväylän suuntaan.

- on tuloilman sisäänotto järjestettävä rakennusten vesikatolta tai rakennusten niiltä sivuilta, joilla ei ole ääneneristysvaatimuksia.

- tontteja ei saa aidata. Asuntojen yksityispihat saa aidata vain pensasaidoilla tai kivimuureilla, joihin liittyy istutuksia.

LPA-korttelialueilla:

- tulee tontti 41200/26 kadun puolelta aidata matalalla kivirakenteisella muurilla, jota tulee täydentää puu- ja pensasistutuksin. Muuri ja istutukset sijoitetaan korttelialueelle.

- tulee pysäköintipaikat tontilla 41200/27 rajata istutuksin.

- ei saa rakentaa autosuojia tai autokatoksia.

- tontille saa sijoittaa teknistä huoltoa palvelevia johtoja.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

AK-korttelialueella:

- asunnot 1 ap/120 k-m<sup>2</sup>

YSA-korttelialueella:

- 1 ap/250 k-m<sup>2</sup>.

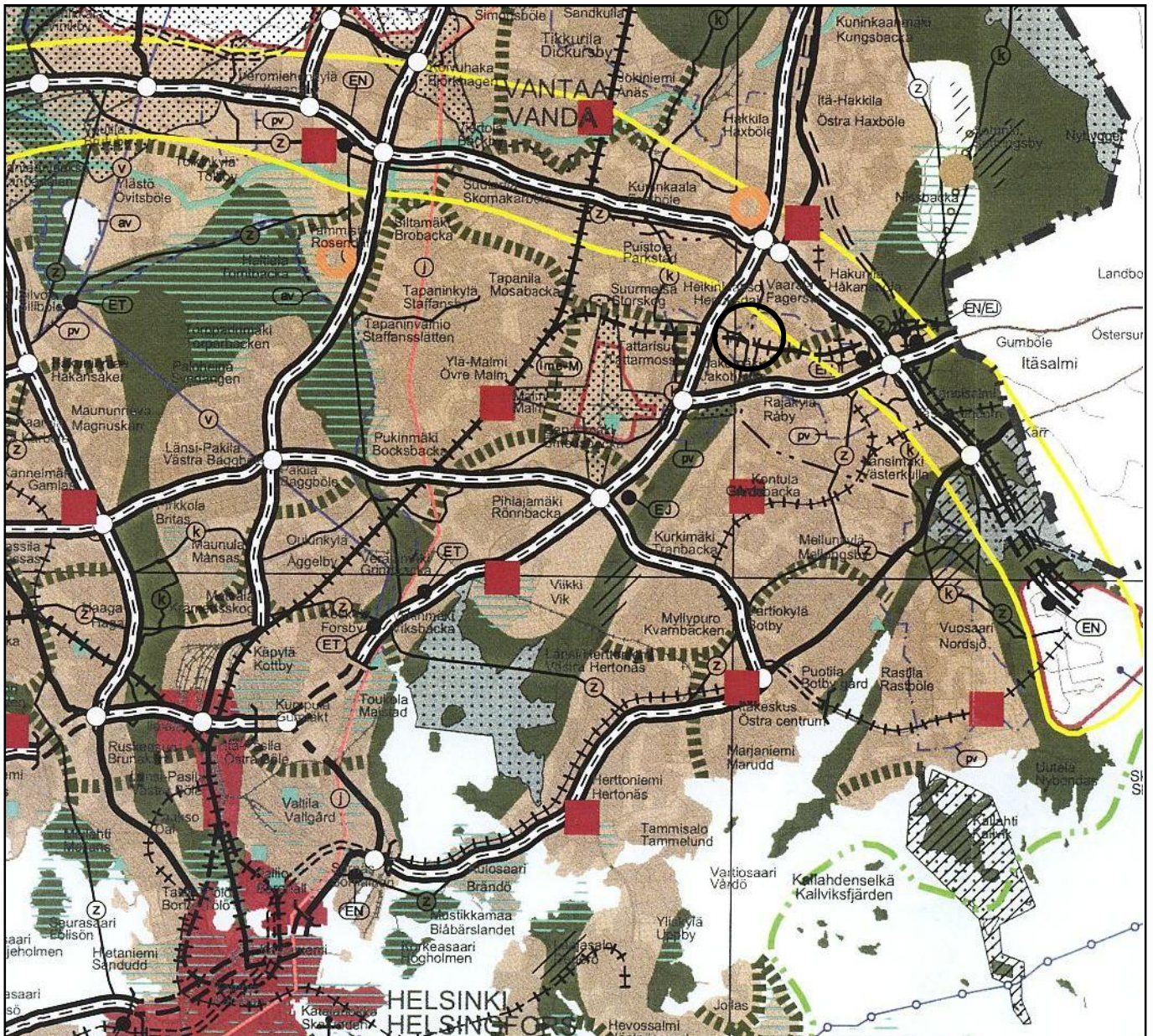
Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.






















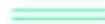



JAKOMÄKI Havainnekuva  
 Jakomäentie 6 ja Kankarepolku 9  
 Kslk 5.6.2012/12134, 28.9.2012 Ksv

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
 Asemakaavaosasto/ Läntinen toimisto  
 Tuomas Eskola/ JF





### MERKINNÄT

- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  | Taajamatoimintojen alue                   |  | Yhdysrata   |
|  | Keskustatoimintojen alue                  |  | Liikennetunneli   |
|  |   |  | Liikenneväylän katkoviivamerkinä osoittaa vaihtoehtoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen |
|  | Virkistysalue                             |  | 400 kV voimalinja   |
|  | Viheryhteystarve                          |  | Raakavesitunneli  |
|  | Luonnonsuojelualue                        |  | Jätevesitunneli   |
|  | Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue |  | Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue   |
|  | Yhdyskuntateknisen huollon alue           |  |   |
|  | Moottoriväylä                             |  | Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde               |
|  | Valtatie/Kantatie                         |  |   |
|  | Eritasoliittymä                           |  | Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäänös   |
|  | Päärata                                   |   |   |

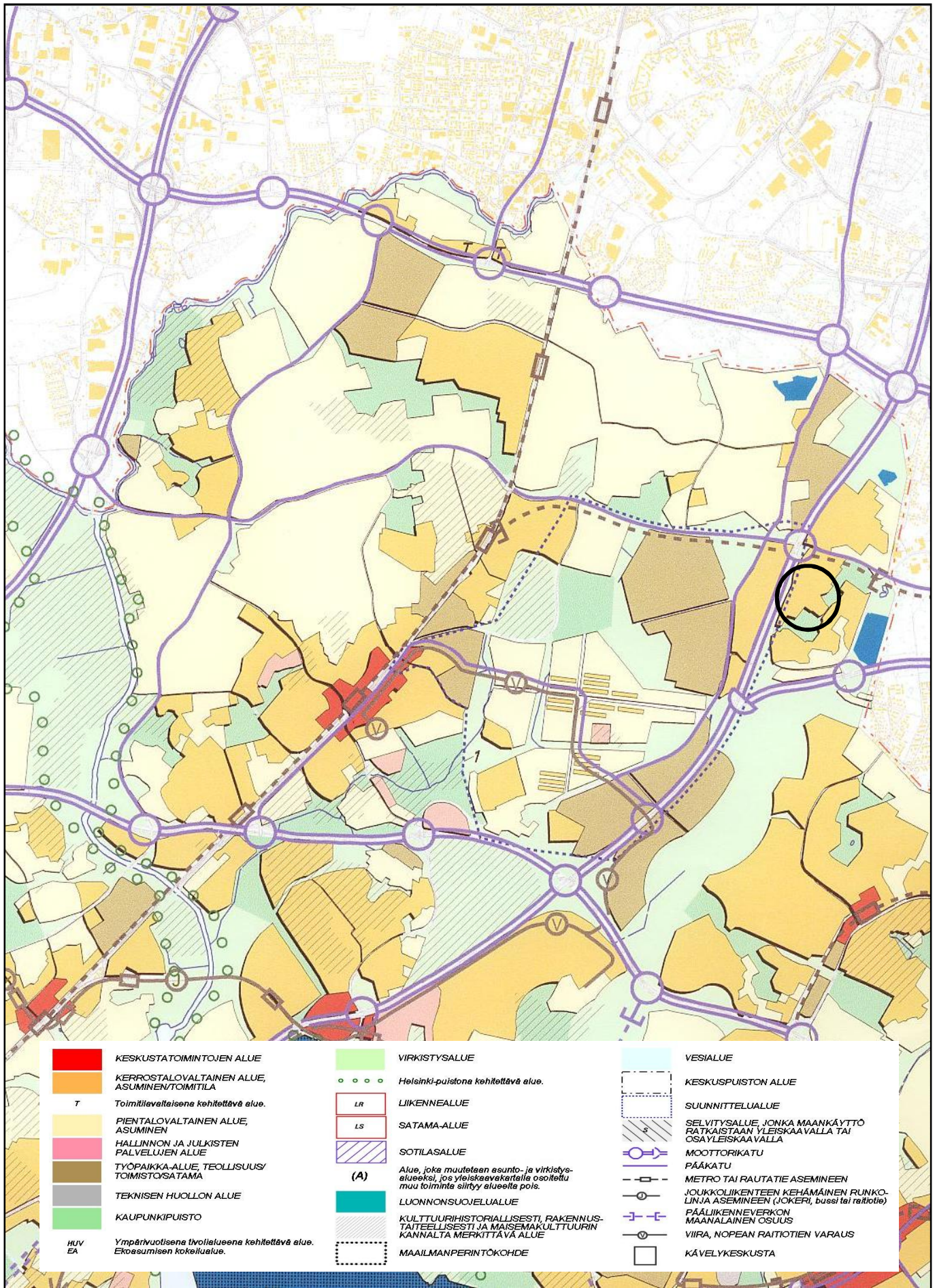
### Ote maakuntakaavasta

Jakomäentie 6 ja Kankarepolku 9

Liite kaavaan nro 12134 /5.6.2012







## Ote yleiskaava 2002:sta

Jakomäentie 6 ja Kankarepolku 9








Liite kaavaan nro 12134/ 5.6.2012

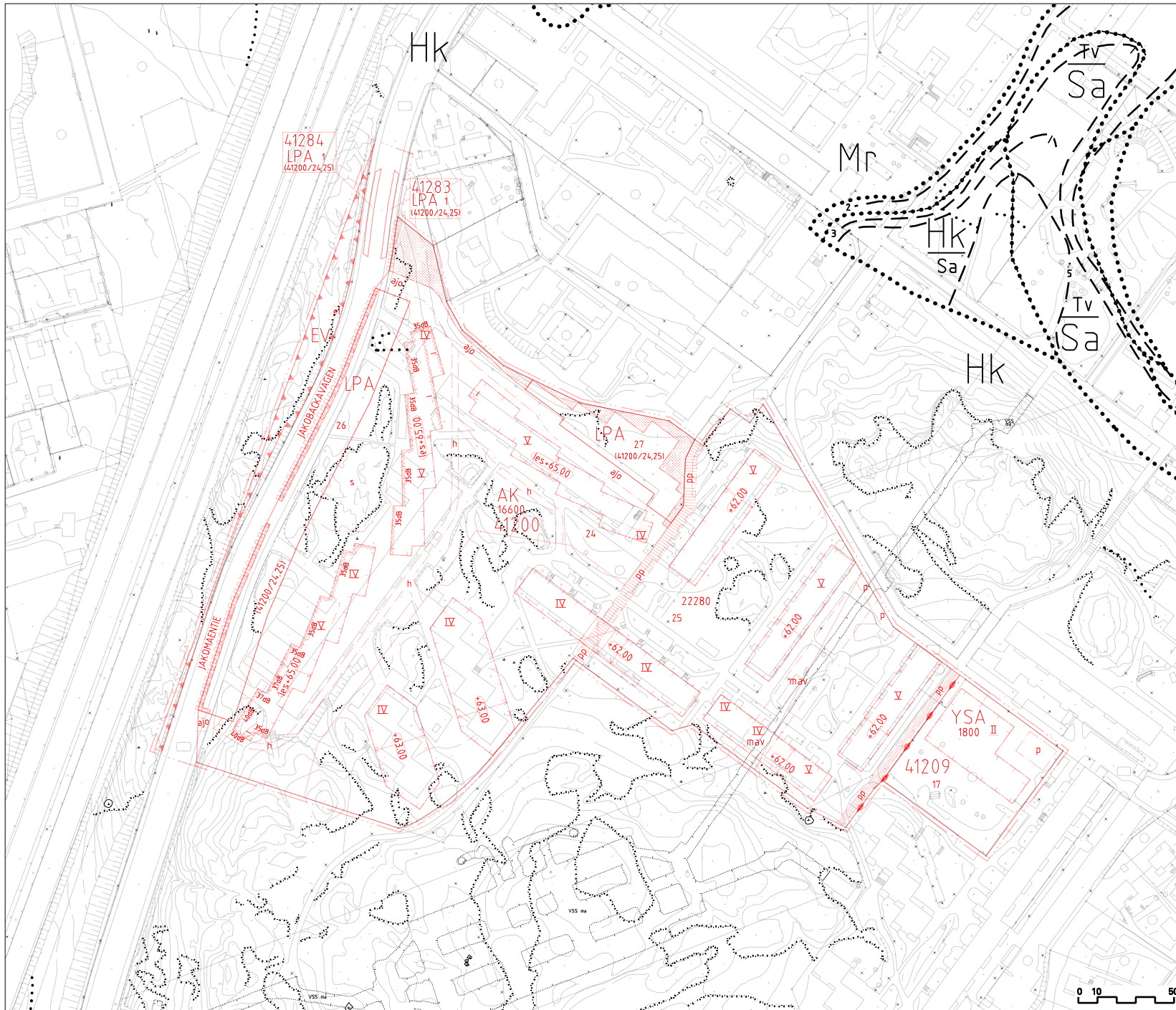




# JAKOMÄENTIE 6 Maaperä

1 : 2000

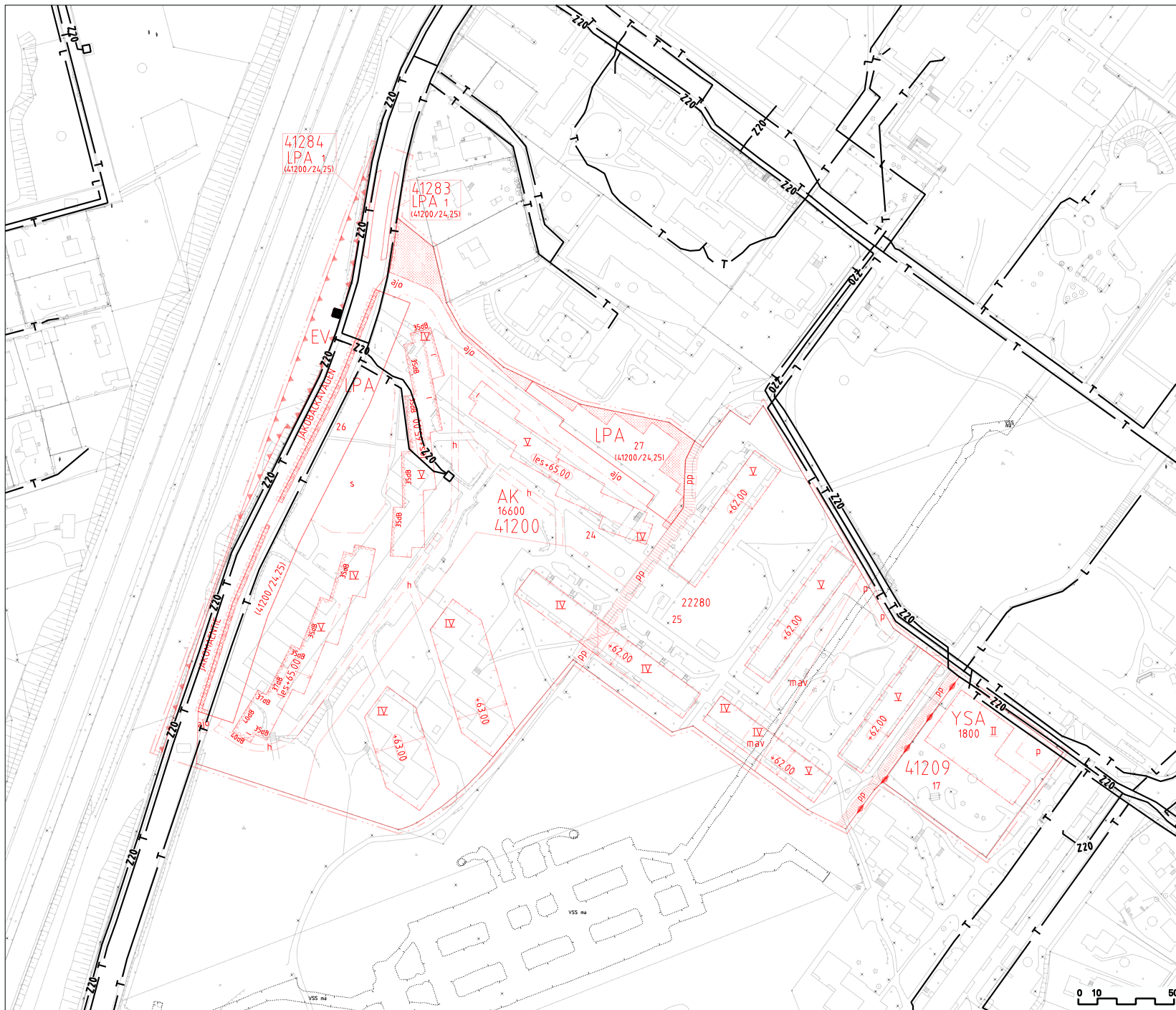
-  KALLIOPALJASTUMA
-  MAALAJALUEEN RAJA
-  -5- SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU SYVYYS MAANPINNASTA
-  Hk HIEKKA-ALUE, MAANKERROKSEN PAKSUUS YLI 3m
-  Mr MOREENIALUE, MAANKERROKSEN PAKSUUS YLI 1m
-   $\frac{Hk}{Sa}$  LIEVEALUE, SAVEN PÄÄLLÄ OLEVAN HIEKKAKERROKSEN PAKSUUS YLI 3m
-   $\frac{Tv}{Sa}$  TURVEALUE, TURVEKERROKSEN PAKSUUS 1-3m



# JAKOMÄENTIE 6 Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 2000

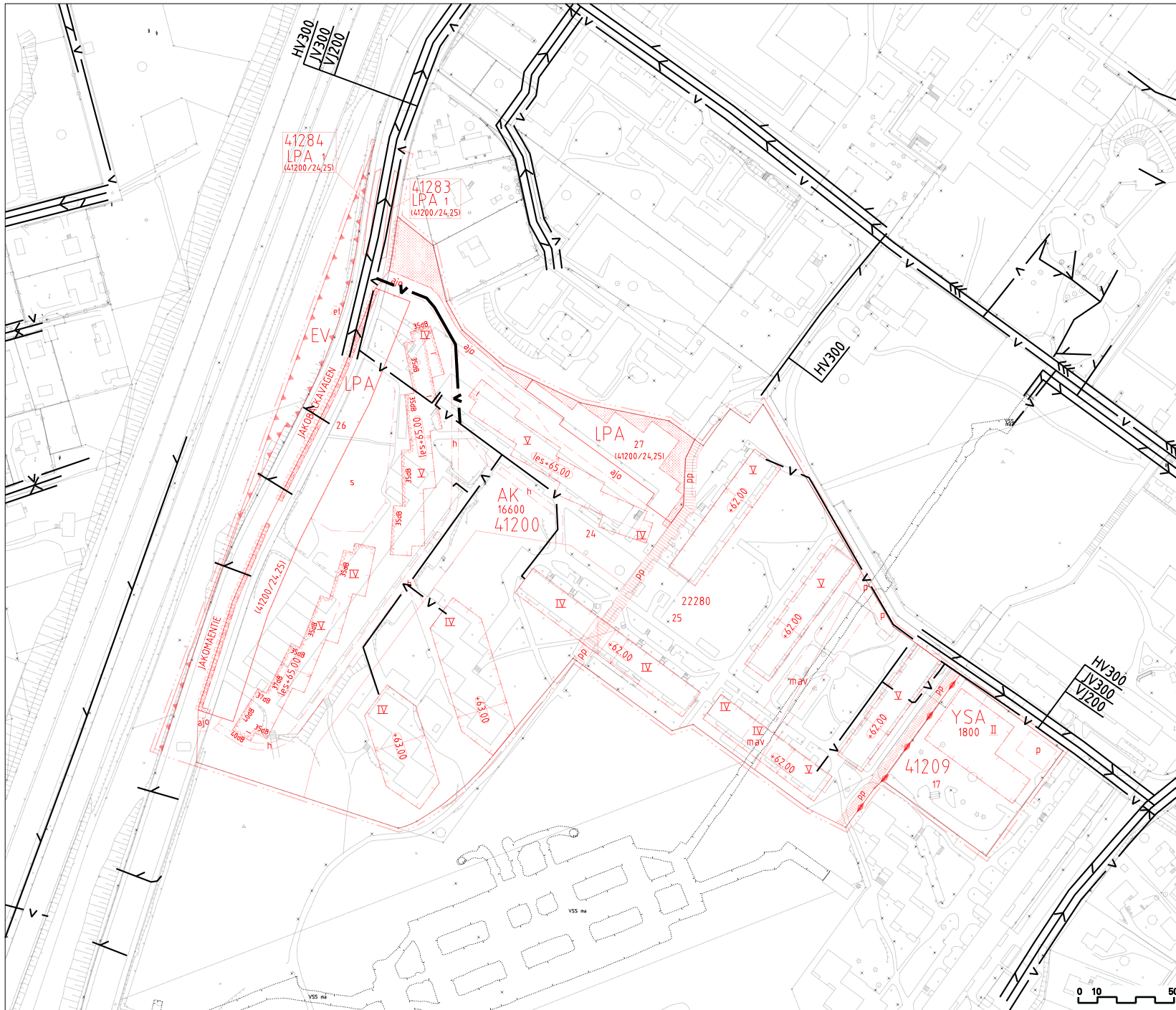
- T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPELI
- L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO
- Z20 — NYKYINEN 20 kv:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- NYKYINEN MUUNTAMO
- UUSI MUUNTAMO



# JAKOMÄENTIE 6 Vesihuolto

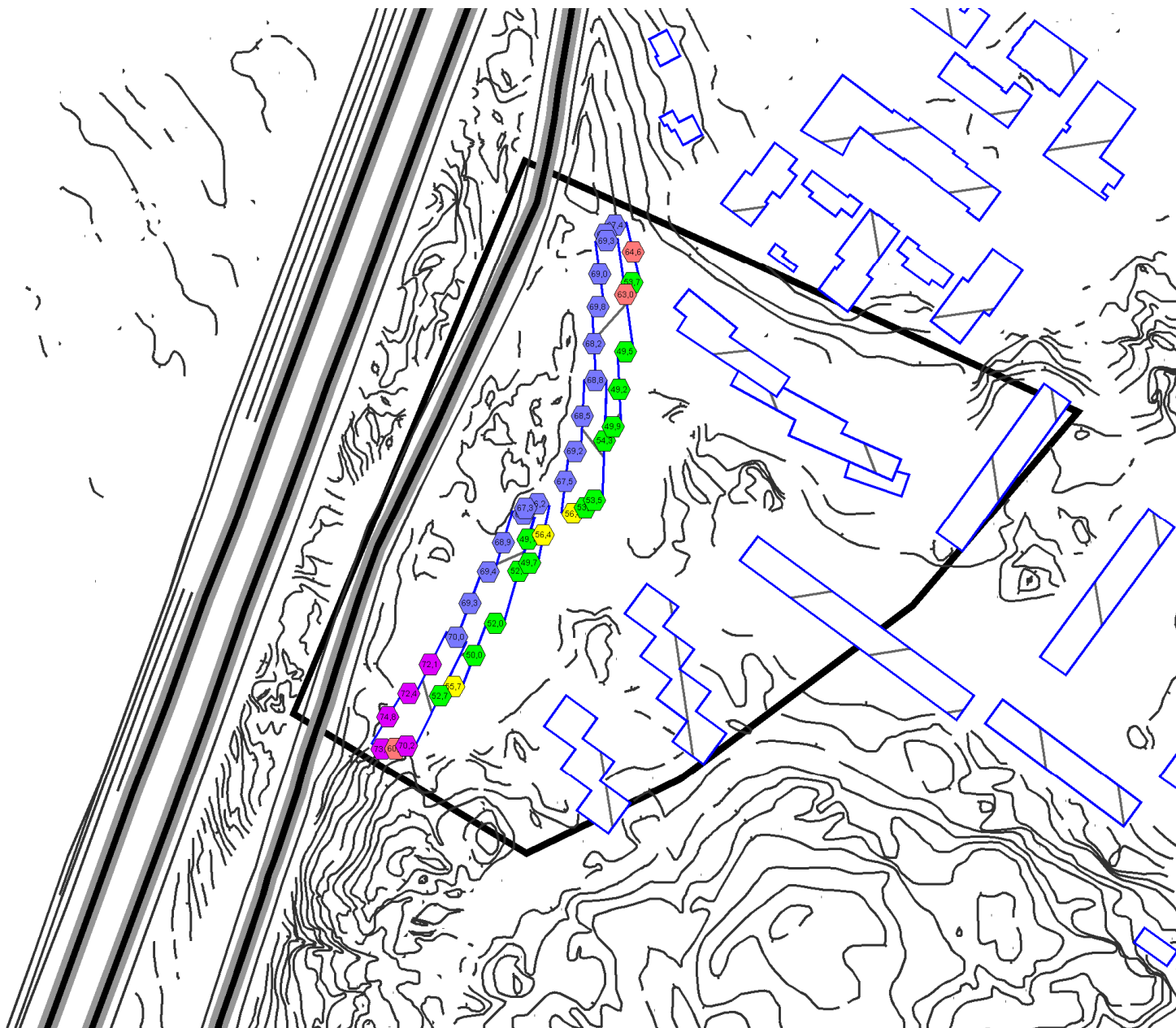
1 : 2000

- v — NYKYINEN VESIJOHTO
- NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI
- / — NYKYINEN HULEVESIVIEMÄRI
- NYKYINEN PAINEVIEMÄRI
- v — UUSI VESIJOHTO



# LIITE

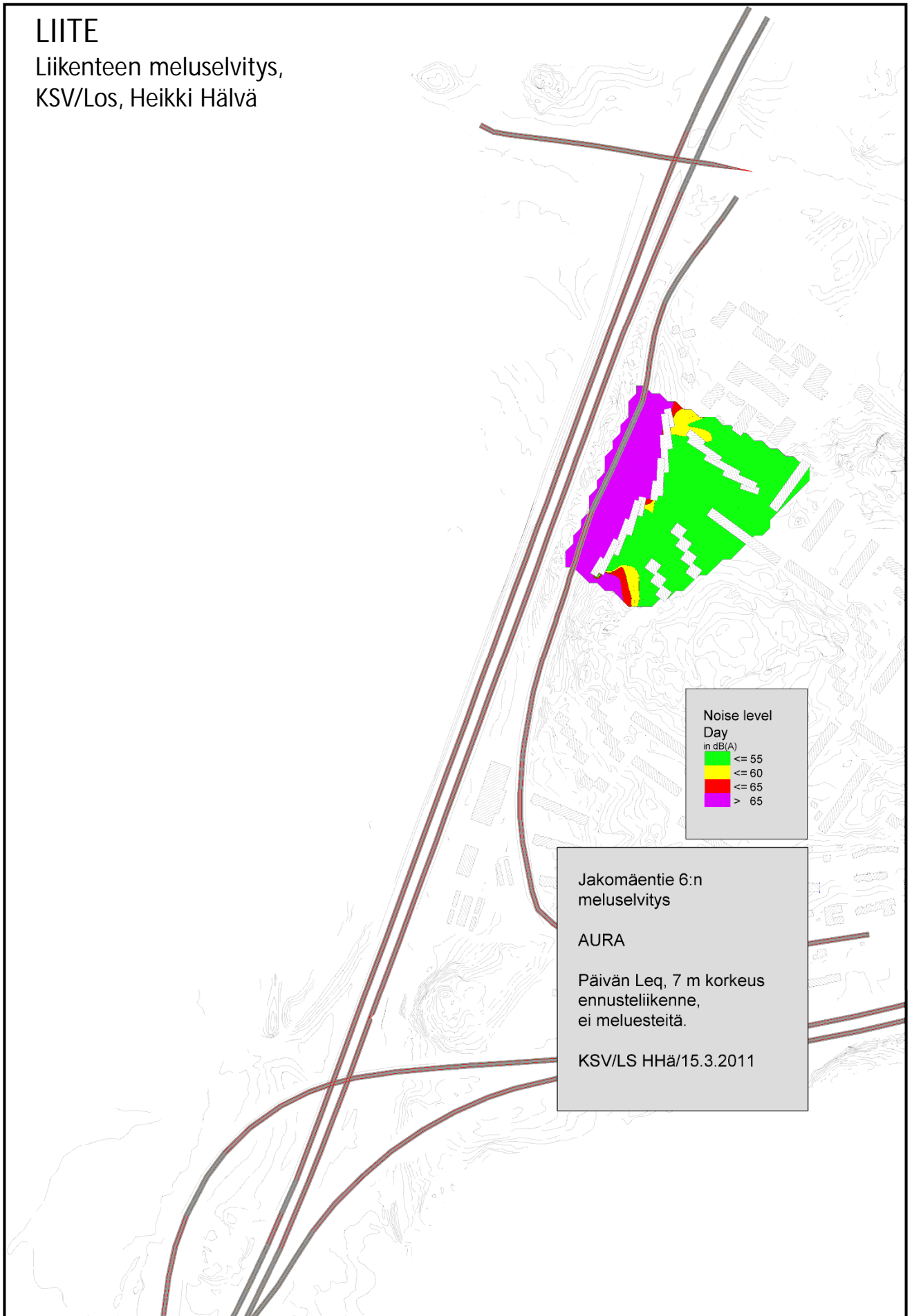
Liikenteen meluselvitys, KSV/Los, Heikki Hälvä



Kuva: Suurimmat melutasot julkisivuilla.

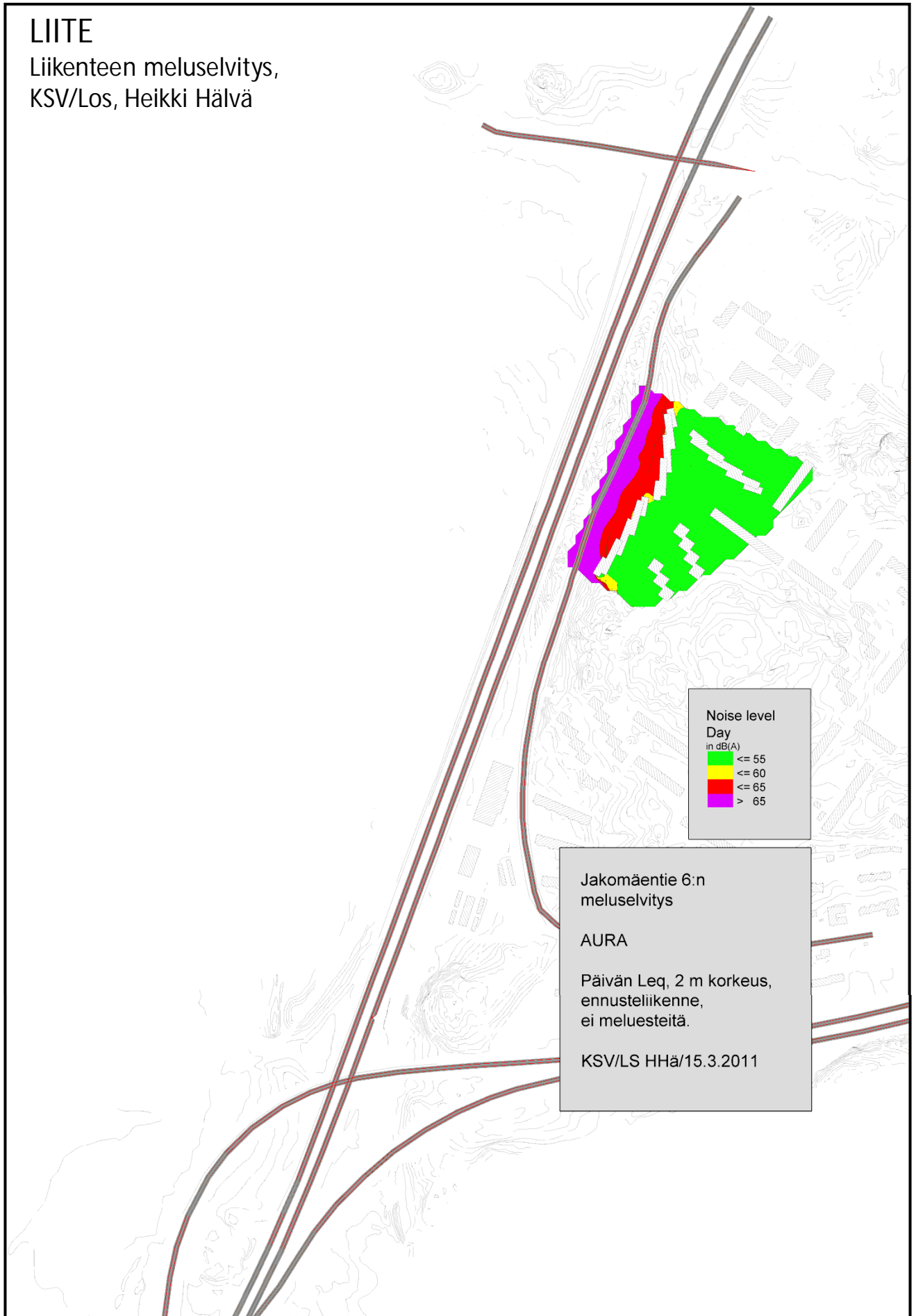
# LIITE

Liikenteen meluselvitys,  
KSV/Los, Heikki Hälvä



# LIITE

Liikenteen meluselvitys,  
KSV/Los, Heikki Hälvä





# Viitesuunnitelma - julkisivut

## JULKISIVUMATERIAALIT

- 1 uritettu valkobetoni
- 2 uritettu väribetoni
- 3 puukuvioinen väribetoni
- 4 kiviakselimuurit
- 5 lasi
- 6 lasitettu parveke
- 7 siirrettävä puusäleikkö



ALUEJULKISIVU JAKOMAENTIELLE



ALUEJULKISIVU PIHALLE

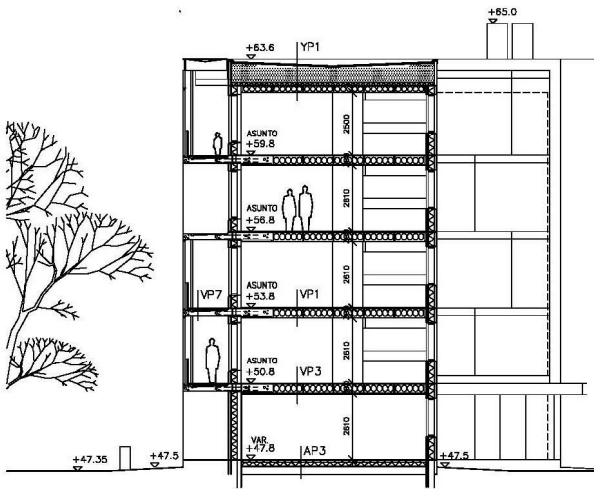
# Viitesuunnitelma – Talo A Pohjapiirroksen



© ARKKITEHTITOIMISTO PIRKKO JA PEKKA PIIRTA

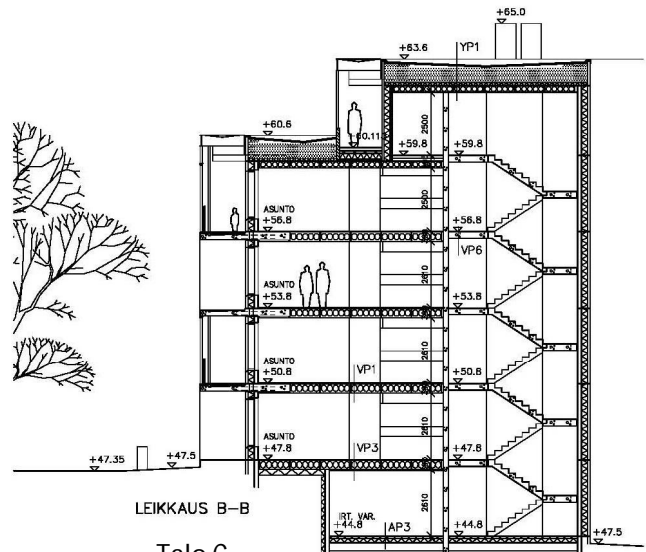
TALO A

# Viitesuunnitelma - Leikkaukset



LEIKKAUS A-A

Talo A ja B



LEIKKAUS B-B

Talo C



*Sisäntulonäkymä Jakomäentien puolelta.*