



16.11.2011

Kaj/14

§ 226

Detaljplaneändring för kvarteren nr 41199, 41219 och 41220 och gatu- och parkområden i Storskog (Jakobacka affärscentrum) (nr 11926)

HEL 2011-001168 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för kvarteren nr 41199, 41219 och 41220 och gatu- och parkområden i 41 stadsdelen (Storskog, Jakobacka) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 11926, daterad 22.10.2009 och ändrad 28.4.2011.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

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

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kunnalisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen vahvistaminen
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4

HSY Vesihuolto
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin Energia -liikelaitos

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring för kvarteren nr 41199, 41219 och 41220 och gatu- och parkområden i 41 stadsdelen



16.11.2011

Kaj/14

(Storskog, Jakobacka) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 11926, daterad 22.10.2009 och ändrad 28.4.2011.

Sammandrag

Området ligger i mellersta Jakobacka vid Drågvägen 1 och 2.

Detaljplaneändringen gör det möjligt att utveckla Jakobacka affärscentrum och dess näromgivning som ett attraktivt och trivsamt kommersiellt centrum i bostadsområdet. Trafikarrangemangen i området ändras så att trafiken styrs från Jakobackavägen i söder direkt till området framför köpcentret och vidare till den nuvarande Drågvägen. Den nuvarande norra delen av Jakobackavägens gatuområde och delvis Storskogsvägen ändras till en del av kvarteret för affärsbyggnader (KL-1). Den nuvarande servicestationen Teboil rivs men lokaler för en servicestation får förläggas till byggnadsytan med beteckningen lh i kvarteret nr 41220 (KL-1). I södra delen av kvarteret är det möjligt att uppföra nya affärslokaler på sammanlagt 2 350 m² vy i två våningar. Byggnaden för köpcentret i kvarteret nr 41219 öster om den förra Drågvägen får utbyggas österut med 1 000 m² vy och då blir byggrätten i kvarteret 4 000 m² vy. Kvarteret är betecknat som kvartersområde för affärsbyggnader (KL), till vilket det får förläggas ett köpcentrum. Vid ingången till köpcentret och till den nya affärsbyggnaden anläggs en öppen plats, Jakobstorget, på båda sidor av Drågvägen. Norr om den öppna platsen anläggs busshållplatser. Namnet på den förra Drågvägen på avsnittet mellan köpcentret och servicestationstomten ändras till Jakobackavägen.

Föredraganden

Initiativ

Planläggningsarbetet har inletts på initiativ av staden.

Utgångspunkter

Generalplan

I Generalplan 2002 för Helsingfors anges området som ett bostadsområde dominerat av flervåningshus. Norr om området har det betecknats en spårtrafikförbindelse i en tunnel österut (Helibanan). Detaljplaneändringen följer generalplanen.

Detaljplaner

För området gäller detaljplaner fastställda åren 1967, 1968 och 1970, i vilka tomten för köpcentret nr 41219/1 har betecknats som kvartersområde för affärsbyggnader (AL) med en våningsyta på 3 000



m². Tomten nr 41220/1 har betecknats som ett kvartersområde för servicestationer (AM). Vid Lahtisleden och nordost om köpcentret finns ett parkområde (PL). Jakobackavägen, Jakobackagränden och Drågvägen anges som gatuområde i detaljplanen. En öppen plats har betecknats söder om servicestationstomten. I Jakobackagrändens ända har det betecknats ett kvartersområde för bilplatser (LPA) för bibliotekets och daghemmets behov.

Ägandeförhållanden

Staden äger tomterna och gatuområdena i området.

Andra planer och beslut

Banförvaltningscentralen och Helsingfors och Vanda stad lät år 2006 tillsammans göra en utredning om justering av Helibanans linje och en granskning av banalternativen i Helsingfors och Vanda.

Stadsplaneringskontoret, förortsprojektet, fastighetskontoret, byggnadskontoret, Jakomäen kauppakeskus Oy och Teboil Oy lät år 2007 göra en utredning om översiktsplanen för näromgivningen kring Jakobacka köpcentrum.

I arbetet på en översiktsplan utreddes möjligheterna att utveckla köpcentrets näromgivning i tre faser. Den första fasen gällde Jakobackavägens nya linje, den andra servicestationen Teboils ombyggnad och den tredje kompletteringsbyggande av nya affärslokaler och bostäder norr och öster om köpcentret.

I översiktsplanen ingick också planeringen av fordonstrafiken, gång- och cykeltrafiken och servicetrafikförbindelserna i området. I anslutning till arbetet med översiktsplanen planerades dessutom principerna för belysningen i området och för ytbeläggningen av konstruktionerna på gatorna och den öppna platsen.

Detaljplaneändringen följer principerna i översiktsplanen med undantag av kompletteringsbyggandet av bostäder som föreslogs bli gjort i tredje fasen och som förutsätter extra utredningar med tanke på bl.a. fastighetsekonomin och miljöstörningar. Gatornas och tomternas dimensionering i detaljplaneändringen har efter översiktsplanefasen justerats, men de kvalitetsmål för näromgivningen som anges i översiktsplanen är fortfarande aktuella.

Allmän beskrivning av området och den byggda miljön

Planområdet ligger i mellersta Jakobacka öster om Lahtisleden. I östra delen av området ligger en köpcentrumbyggnad i en våning i Jakomäen kauppakeskus Oy:s ägo som är uppförd i slutet av 1960-talet. Byggnaden har en för byggnadstiden typisk



bilköpcentrumslösning. Affärslokalerna i köpcentret används aktivt. I norra delen av köpcentrumtomten fungerar en bensinstation med ett tillfälligt tillstånd.

Mittemot köpcentret på västra sidan av Drågvägen finns Teboils servicestation. Avsikten är att riva stationen och uppföra en nybyggnad efter att detaljplanen trätt i kraft.

Den öppna platsen söder om Teboil i den nuvarande detaljplanen är obebyggd. Drågvägens gatuområde mellan servicestationen och affärscentret har inga gång- och cykelvägar. Den norra ändan av gatan är nu avspärrad. På Jakobackagränden har gångvägar och en cykelväg anlagts på norra sidan av gatan.

Gatuområdena och näromgivningen i hela planområdet är av anspråkslös kvalitet. Ytbeläggningarna är i dåligt skick, det finns sättningar i grunden, belysningen och planteringarna är bristfälliga och parkeringslösningarna diffusa. Miljön är sliten i sin helhet.

Service

Detaljplaneområdet är det kommersiella centret i bostadsområdet Jakobacka. I köpcentret finns utöver en dagligvarubutik även restauranger, ett apotek och en R-kiosk och vissa andra små företag. I norra delen av köpcentrumtomten finns en obemannad ABC-bensinstation och mittemot denna Teboils servicestation.

Av den offentliga servicen ligger Jakobacka bibliotek söder om detaljplaneområdet mittemot köpcentret. Bredvid biblioteket finns ett barndaghem och Jakobacka kyrka. Skolor, en idrottspark och en lekpark är i omedelbar närhet på östra sidan av köpcentret. Hälsostationen och ett servicehus för äldre ligger på ca 100 meters avstånd på gatan Bergssidan söder om detaljplaneområdet.

Utbudsrelationen (yta/invånare) för dagligvaruhandeln i Jakobacka är i nuläget på genomsnittsnivån i Helsingfors. Köpcentret betjänar i något större utsträckning också invånare i närområdet, vilket ökar efterfrågan på dagligvaruhandel och lokalbehovet i området. Utbudet inom dagligvaruhandeln i Henriksdal och Parkstad består av små butiker med en yta under 400 m², likaså utbudet i Fagersta och Råby i Vanda. Vid Jakobacka väster om Lahtisleden har byggandet av bostadsområdet Alpbyn för ca 1 600–2 200 nya invånare inletts. Befolkningen i Alpbyn kommer sannolikt inom de närmaste åren främst att använda servicen i Jakobacka affärscentrum eftersom förbindelserna från Alpbyn dit är goda.

Enligt utredningen om lokalbehovet för specialhandel har Jakobacka distrikt redan behov av flera lokaler för specialhandel och kommersiell



service eftersom köpkraften i området ökar. Det sammanlagda lokalbehovet är 3 000 m² vy före 2018. Ungefär hälften av ytan ska vara avsedd för specialhandel med skrymmande varor, där efterfrågan i huvudsak troligen riktar sig utanför området. Också köpkraften på annan specialhandel och service riktar sig huvudsakligen från området till andra kommersiella centrum. Med tanke på utvecklingen av närservicen är det dock önskvärt att en del av behovet av nya lokaler för specialhandel förverkligas i området i fråga.

Naturmiljö

Nordost om köpcentret finns en bergig backe som delvis hör till detaljplaneområdet. Mellan Lahtisleden och servicestationstomten finns ett relativt smalt parkområde med fullvuxna träd.

Samhällsteknisk försörjning

Detaljplaneområdet omfattas av nätverket för samhällsteknisk försörjning.

Grundförhållanden

Grunden i området är huvudsakligen friktionsjord med bergblottningar. Planområdet är inget grundvattenområde, men Tattaråsens grundvattenområde ligger i närheten väster om området och Fazers grundvattenområde öster om området.

Miljöstörningar

I området finns servicestationer som kan ha orsakat markföroreningar.

Väster om området går Lahtisleden vars nuvarande trafikmängd vid Jakobacka uppgår till ca 55 000 fordon om dygnet och norr om området löper Storskogsvägen vars nuvarande trafikmängd uppgår till ca 12 000 fordon om dygnet.

Reserveringen för Helibanan går i enlighet med Generalplan 2002 under jord vid den breda gatureserveringen för Storskogsvägen i Jakobacka. Detaljplaneområdet för Jakobacka köpcentrum har i norr avgränsats utgående från att det område som Helibanan eventuellt kräver har lämnats utanför detaljplaneområdet.

Luftkvaliteten är dålig i närheten av Lahtisleden på grund av trafikutsläpp.

Mål

Målet för detaljplaneändringen är att utveckla Jakobacka affärscentrum och dess miljö som ett attraktivt och trivsamt kommersiellt centrum



16.11.2011

Kaj/14

genom att förbättra trafik- och parkeringsarrangemangen och bygga nya affärslokaler och en ny servicestation.

Förslag till detaljplaneändring

Kvartersområde för affärsbyggnader (KL-1)

Väster om köpcentret har det avgränsats en ny tomt nr 41220/2 för en affärsbyggnad. Affärslokaler får förläggas till våningen i marknivå. Tomtens våningsyta uppgår till 2 350 m². På tomten har det betecknats en byggnadsyta (lh), på vilken det får uppföras lokaler för en servicestation. Norr om byggnaden har det betecknats en parkeringsplats (p).

Kvartersområde för affärsbyggnader (KL)

Våningsytan för KL-tomten ökar med 1 000 m² och uppgår sammanlagt till 4 000 m². Parkeringsområdena ligger på västra och norra sidan av byggnaden och serviceförbindelsen går runt byggnaden. Kundparkeringen för affärslokalerna i södra delen av byggnaden sker huvudsakligen på Jakobackagrändens gatuområde.

Skyddsgrönområde (EV)

Trädområdet mellan Lahtisleden och kvarteret nr 41229 har ändrats från parkområde till skyddsgrönområde.

Trafik och gatuområden – den nya Jakobackavägen

Det avsnitt av Drågvägens gatuområde som har ändrats till Jakobackavägen fungerar i fortsättningen som infartsgata till Jakobacka centrumområde. På gatans västra kant går en gångväg och på östra kanten separata gång- och cykelvägar. Denna del av gatan är ett viktigt visitkort för området. Gatans betydelse som infartsgata till området framhävs med bl.a. trädplanteringar på båda sidor av gatan.

Torgområdena ska anläggas som högkvalitativa offentliga rum utomhus. Betongkonstruktionerna på trädplanteringsgruppen vid västra hörnet av köpcentret renoveras och det anläggs minst 25 cykelplatser söder om planteringsgruppen. Också i sydvästra hörnet av den nya affärstomten har det betecknats 15 cykelplatser i detaljplanen. Lättillgängliga busshållplatser ligger strax norr om torgområdena.

Service

Området är det kommersiella centret i Jakobacka bostadsområde. Servicen blir ännu bättre i takt med att nya affärslokaler byggs och servicestationen med sina tjänster i anslutning till köpcentret förnyas.



16.11.2011

Kaj/14

Förbättrande av miljöns kvalitet gör närservicen tillgängligare speciellt för fotgängare och cyklister.

Samhällsteknisk försörjning

Området kan anslutas till det befintliga nätet för samhällsteknisk försörjning. De nya gatuarrangemangen förutsätter ändringar i placeringen av dagvattenavlopp.

Markens byggbarhet och renhet

Marken har inte undersökts för eventuella föroreningar. I detaljplanen ingår en bestämmelse om att grunden ska undersökas och den eventuellt förorenade grunden ska saneras innan byggarbetena inleds.

Miljöstörningar

Den prognoserade trafikmängden på Lahtisleden år 2025 uppgår till 79 000 fordon om dygnet och på Storskogsvägen till 16 000 fordon om dygnet.

På basis av trafikmängderna ovan beräknas det för avgasolägenheter från Lahtisleden utsatta området sträcka sig till ca 55 meters avstånd från Lahtisledens kant. För kvarteret nr 41220 inom det utsatta området har det angetts bestämmelser om intag av frisk luft och om den totala ljudisoleringen på fasaderna.

Namnskick

Namnkommittén beslutade vid sitt möte 15.4.2009 föreslå att den öppna platsen som ska anläggas vid västra hörnet av Jakobacka köpcentrum ska ges namnet Jakobstorget. Detta motiveras med ortnamnet Jacobacka som förekommer på 1700-talskartor i närheten av området. Det gamla ortnamnet härstammar sannolikt från mansnamnet Jacob (Jaakob, Jakob).

Eftersom fordonstrafiken kommer att styras från Jakobackavägen genom den nuvarande Jakobackagränden till Drågvägen föreslog namnkommittén dessutom att Jakobackavägen ska fortsätta sammanhängande så att avsnittet från den nuvarande Jakobackavägens början till hörnet av Drågvägen och att Drågvägen ända till den nya rondellen ändras till Jakobackavägen.

Konsekvenser av att detaljplanen genomförs

Konsekvenser för samhällsstrukturen, servicen och stadsbilden

Detaljplanen har en positiv inverkan på möjligheterna för den kommersiella och offentliga servicen i Jakobacka att betjäna sina kunder genom att näromgivningens dragningskraft och serviceutbud i



området förbättras. Tillbyggande av affärslokaler gör det möjligt för näringslivet att utveckla affärsverksamheten i området. Samtidigt uppfylls också det mer allmänna målet att förbättra förutsättningarna att utveckla servicen i den nuvarande samhällsstrukturen vid goda kollektivtrafikförbindelser.

Jakobacka köpcentrum har även efter utbyggnaden bara lokala verkningar. Ett bättre utbud når en större del av köpkraften i området och när servicen förbättras i området när butiksutbudet blir mångsidigare. De större lokalerna och det mångsidigare utbudet ökar tillgången till service i området och projektet stöder härigenom kraftigare lokala servicefunktioner.

I Jakobacka bor 63 % av invånarna på 500 meters avstånd från en dagligvarubutik. Efter att köpcentret har utbyggt ökar tillgången till service i området som helhet i takt med att affärslokalerna och det kommersiella utbudet ökar.

Anläggandet av gator och öppna platser och den noggranna planeringen av tomternas närmiljö förbättrar avsevärt den offentliga stadsmiljön som i nuläget är i dåligt skick. Den splittrade stadsbilden förbättras när trafikmiljön, som nu till en stor del fungerar bara på personbiltrafikens villkor, omstruktureras och även andra färd sätt beaktas bättre.

Konsekvenser för trafikens funktionalitet

All fordonstrafik till köpcentrumområdet styrs via den nya infartsgatan. Tomtanslutningarna anvisas tydligt för att förbättra orienteringen. De prognoserade trafikmängderna orsakar inga betydande trafikstockningar.

Fotgängarna och cyklisterna får bättre förutsättningar att uträtta sina ärenden i området genom att det anläggs ordentliga gång- och cykelvägar och trottoarer. Det blir betydligt lättare att nå den kommersiella servicen med kollektivtrafiken när lättillgängliga busshållplatser anläggs framför affärsbyggnaderna.

Konsekvenser för naturen och landskapet

Antalet grönområden minskar i området i viss mån när den nuvarande parken vid Lahtisleden blir något mindre och tomten för köpcentret utvidgas till den nuvarande parken. Utbyggnaden av köpcentret förutsätter att fullvuxna träd ska fällas i området i fråga.

Konsekvenser för samhällsekonomin

Postadress

PB 1
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

F10680001200062637

Moms nr

F102012566



16.11.2011

Kaj/14

Förverkligandet av detaljplanen medför staden kostnader på ca 800 000 euro som beror på de nya gatuarrangemangen och istandsättandet av allmänna områden.

Genomförande

Byggandet av kvarteret nr 41220 förutsätter nya gatuarrangemang på Jakobackavägen. Planeringen av gatorna i detaljplaneområdet och av Storskogsvägens rondell kan inledas när detaljplanen trätt i kraft.

Planeringsfaser

Frågan om en detaljplaneändring väckt, program för deltagande och bedömning, växelverkan

Planlägningsarbetet har inletts på initiativ av staden.

Intressenterna meddelades att frågan om en detaljplaneändring blivit väckt genom en skrivelse från stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning (daterad 1.12.2008). Samtidigt fick de ett program för deltagande och bedömning.

Att frågan om en detaljplaneändring blivit väckt meddelades också i planlägningsöversikterna 2008 och 2009.

Deltagande och växelverkan ordnades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Utkastet till detaljplaneändring och utkastet till detaljplanebeskrivning hölls framlagda vid stadsplaneringskontoret och på Jakobacka bibliotek 4-26.6.2009. Planläggaren var dessutom anträffbar på Jakobacka bibliotek 10.6.2009 kl. 17-19.

Myndighetssamarbete och åsikter

Miljöcentralen, Banförvaltningscentralen, Vägförvaltningen/Nylands vägdistrikt och hälsovårdscentralen, som inte hade någonting att påpeka om förslaget, har framfört sin åsikt i saken.

Enligt miljöcentralen har servicestationen (Teboil Oy) på tomten nr 41220/1 sanerat de förorenade jordmassorna i mätarfältsområdet år 2001 med ett saneringstillstånd beviljat av Nylands miljöcentral. Då lämnades förorenade jordmassor vid servicestationsbyggnaden och marken ska saneras i samband med att byggnaden rivs. I den tidigare saneringen installerades ett kontrollrör på tomten för uppföljning av grundvattenkvaliteten. Den nya servicestationen (ABC) på den bredvidliggande tomten nr 41219/1 kan inte antas ha orsakat markföroreningarna och saneringsbehovet.



Vägförvaltningen/Nylands vägdistrikt föreslog att det område som i utkastet till detaljplan hade reserverats för Lahtisledens rampområde (LT) ska ändras till skyddsgronområde (EV) eftersom Vägförvaltningen inte har godkänt Helsingfors stads planer att bygga ramper till Lahtisleden vid Storskogsvägen.

Banförvaltningscentralen konstaterade om utkastet till detaljplan att man vid byggandet i området ska beakta byggandet av Helibanans tunnel norr om planområdet.

Stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning fick 8 skrivelser med åsikter om beredningen av utkastet till detaljplaneändring. Fyra av dessa gällde programmet för deltagande och bedömning och fyra utkastet till detaljplaneändring. Dessutom framfördes muntliga åsikter vid planläggningsjouren på områdets bibliotek och per telefon.

Åsikterna och ställningstagandena om programmet för deltagande och bedömning gällde förbättring av bullerskyddet mot Lahtisleden, främjande av placeringen av den nya servicen, bl.a. den andra dagligvarubutiken, bättre bussförbindelser, trafikarrangemangen på Jakobackagränden och planeringen av utbyggnaden av köpcentret och den öppna platsens funktionalitet.

Flera åsikter och ställningstaganden om utkastet till detaljplan gällde samma frågor som i fasen för programmet för deltagande och bedömning. Teboil Oy och Jakobmäen kauppakeskus Oy framförde iakttagelser som gällde den detaljerade planeringen av deras kommande tomter nr 41219/2 och 41220/3. Dessa gällde bl.a. ökning av bilplatser, byggnadsytor och hushöjder.

Frågorna framförda av miljöcentralen har beaktats i planläggningen. I detaljplanen anges en bestämmelse om att eventuella markföroreningar ska utredas och den förorenade marken ska saneras innan byggarbetena inleds. Övriga åsikter och ställningstaganden har beaktats i planläggningsarbetet så att förutsättningarna för läget för den nya dagligvarubutiken och ökningen av den kommersiella servicen i köpcentret har beaktats i förslaget till detaljplaneändring. LT-området i detaljplaneutkastet har i enlighet med Vägförvaltningens förslag ändrats till EV-område. Också preciseringarna framförda av Teboil Oy har beaktats i den fortsatta planeringen. Jakobackagränden har omstrukturerats med tanke på gatans funktionalitet och uppmärksamhet har fästs vid planeringen av den öppna platsen. Dessutom har Banförvaltningscentralens anmärkningar om Helibanans tagits hänsyn till i planläggningsarbetet.

Förslaget framlagt, anmärkningar, skrivelse och utlåtanden



Förslaget (ritning nr 11926/22.10.2009) hölls offentligt framlagt 20.11–21.12.2009, vilket hade kungjorts i enlighet med markanvändnings- och bygglagen. Två anmärkningar gjordes mot förslaget.

Förslaget har dessutom sänts för utlåtande till affärsverket Helsingfors Energi, Helen Elnät Ab, räddningsnämnden, miljönämnden, nämnden för allmänna arbeten, fastighetsnämnden och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland.

Anmärkningar

Jakomäen kauppakeskus Oy betonar speciellt behovet av bilplatser och deras betydelse för köpcentrets livskraft i framtiden. Bolaget anser att bevarandet av bensinstationen på köpcentrets tomt ska säkras för att kunna bevara den mångsidiga servicen. I den andra anmärkningen önskas att bilplatser delvis ska anläggas under jord och att kvarterslösningarna ska vara mer slutna och gränsa till gatan för att bekämpa bullret från Lahtisleden.

Anmärkningarna har beaktats i den fortsatta planeringen av förslaget. Förbindelserna för servicetrafik och servicegårdsarrangemangen har ändrats så att området för den nuvarande servicegården kan ändras till en kundparkering i samband med att köpcentret utbyggs. En byggnadsyta för en bensinstation har betecknats på detaljplanekartan. Den nya affärs- och servicestationsbyggnaden på tomten nr 41220/2 ska uppföras intill gatan.

Brev

Jakomäen kauppakeskus Oy anser (28.3.2011) att förslaget till detaljplan kan genomföras. I detaljplanelösningen ska tillräcklig dimensionering och funktionalitet beaktas för att servicetrafiken ska kunna löpa runt köpcentret.

Brevet har beaktats i den fortsatta planeringen och förslaget till detaljplaneändring har utarbetats i enlighet med Jakomäen kauppakeskus Oy:s förslag.

Utlåtanden

Räddningsnämnden konstaterar att skyddsavståndskraven i handels- och industriministeriets beslut om hantering och upplagring av farliga kemikalier på distributionsstation (415/1998) ska beaktas i placeringen av distributionsanordningar och underjordiska bränslecisterner.

Helen Elnät Ab och Helsingfors Energi konstaterar att det ska bildas ett ledningsservitut för medelspänningskabeln på tomten i kvarteret nr 41219.



Nämnden för allmänna arbeten konstaterar att det är ändamålsenligt att ansluta det nuvarande planeringsområdet i sydöstra hörnet av kvarteret nr 41219 till Jakobackaplanen. Byggnadsytorna ska bestämmas så att byggnadernas räddningsvägar, tjälisolering, dränering och övriga konstruktioner får rum på tomten och husen och gårdsområdena kan underhållas på tomten. Områdena framför ingångarna till affärslokalerna och murarna vid Jakobackavägen ska betecknas som kvartersområde.

Fastighetsnämnden konstaterar att trots att detaljplaneberedningen redan hunnit långt skulle det ännu vara bra att undersöka det av Teboil och Kesko i början av 2010 föreslagna alternativet med en sammanjämkning av en tillräckligt stor dagligvarubutik och servicestationstjänster i kvarteret nr 41220.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland föreslår att tomten för ett köpcentrum ska ha beteckningen KL och att det i detaljplanebestämmelserna ska anges att ett köpcentrum får byggas i kvarteret. Dessutom ska bränsledistributionsställena anvisas på detaljplanekartan och i detaljplanebestämmelserna.

Utlåtandena har beaktats i den fortsatta planeringen. Östra gränsen av kvarteret nr 41219 har justerats så att det nuvarande planeringsområdet och de för ledningar reserverade områdena har anslutits till stadens gatu- och parkområden. Områdena framför de affärslokaler som vetter mot Jakobstorget har anvisats som kvartersområde och murarna vid Jakobackavägen har anslutits till kvarteren nr 41219 och 41220. Den separata servicestationstomten (LH) i kvarteret nr 41220 har strukits. Kvarteret nr 41220 har anvisats som ett kvartersområde med beteckningen KL-1, i vilket servicestationslokaler får uppföras på byggnadsytan med beteckningen lh. Väster om servicestationslokalerna i samma byggnad kan det placeras en dagligvarubutik. Dispositionen för köpcentrumkvarteret nr 41219 har ändrats till kvartersområde för affärsbyggnader och kontor, i vilket det får placeras ett köpcentrum (KL). Bränsledistributionsställen har anvisats på detaljplanekartan med beteckningen pj i norra delen av kvarteren nr 41219 och 41220.

För anmärkningarna, brevet och utlåtandena och gemälena till dessa redogörs mer i detalj i rapporten om växelverkan som utgör bilaga till föredragningslistan.

Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

Ändringar med anledning av anmärkningarna och utlåtandena

- Områdena framför ingångarna till affärslokalerna vid Jakobstorget har betecknats som kvartersområde och murarna



vid Jakobackavägen har anslutits till kvarteren nr 41219 och 41220.

- Dispositionen för kvartersområdet för ett köpcentrum nr 41219 har ändrats till kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader, i vilket det får uppföras ett köpcentrum (KL).
- Den separata servicestationstomten (LH) i kvarteret nr 41220 har strukits. Kvarteret nr 41220 har anvisats som KL-1-kvartersområde, i vilket servicestationslokaler får uppföras på byggnadsytan med beteckningen lh. Byggrätten på tomten uppgår till 2 350 m² vy. Man har avstått från att anlägga parkeringsplatser under jord i kvarteret i fråga. Bestämmelserna om fönstren i byggnaderna har justerats.
- Bränsledistributionsställen har anvisats med beteckningen pj i norra delen av kvarteren nr 41219 och 41220.
- Östra gränsen till kvarteret nr 41219 har justerats så att områdesreserveringarna för de underjordiska ledningarna och det nuvarande planteringsområdet på tomten kan anslutas till stadens gatu- och parkområden.
- I östra kanten av köpcentrumtomten nr 41219/2 har det betecknats en servicetrafikförbindelse som gör det möjligt att köra runt byggnaden. Körförbindelsen får täckas och den ska anläggas på ett stadsbildsmässigt högkvalitativt sätt mot parken. Den nya servicetrafikförbindelsen gör det möjligt att ändra den nuvarande servicegården till en kundparkering (ca 30 bilplatser). Byggrätten på tomten har ändrats så att den motsvarar utbyggnaden och servicelokalsarrangemangen (4 000 m² vy).

Övriga ändringar

- Läget för Jakobackagrändens vändplats har justerats så att det motsvarar arrangemangen för servicekörning vid köpcentret.
- Läget för den lokala insamlingsplatsen har flyttats från kvarteret nr 41220 till kvarteret nr 41219.
- Detaljplanekartan har dessutom kompletterats med justeringar av teknisk natur.
- Detaljplanebeskrivningen har justerats så att den motsvarar ändringarna.

Ändrade statistiska uppgifter

Postadress

PB 1
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



Detaljplaneområdets yta uppgår till 25 662 m² och våningsyta till 6 350 m², varav 9 845 m² (4 000 m² vy) är kvartersområde för affärsbyggnader (KL), 5 696 m² (2 350 m² vy) kvartersområde för affärsbyggnader (KL-1), 100 m² kvartersområde för bilplatser (LPA), 180 m² parkområde (VP), 775 m² skyddsgrönområde (EV) och 9 166 m² gatuområde.

Ändringarna är väsentliga och förslaget ska därför läggas fram på nytt.

Ändrat förslag framlagt

Det är inte nödvändigt att inhämta nya utlåtanden. Det justerade förslaget till detaljplaneändring har presenterats vid ett s.k. månadsmöte 14.4.2011 för Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland som inte hade någonting att påpeka om förslaget.

Det ändrade förslaget (ritning nr 11926/22.10.2009, 28.4.2011) hölls offentligt framlagt 20.5–20.6.2011, vilket hade kungjorts i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen. Inga anmärkningar gjordes mot förslaget.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

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

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kunnalisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen vahvistaminen
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4

HSY Vesihuolto
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin Energia -liikelaitos



16.11.2011

Kaj/14

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristökeskus

Beslutshistoria

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