



07.11.2012

Kaj/13

§ 364

Detaljplaneändring för tomten nr 41200/20 och 41209/3 och gatuområden m.m. i Storskog (nr 12134)

HEL 2011-007229 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomten nr 20 i kvarteret nr 41200 och tomten nr 3 i kvarteret nr 41209 och gatuområden, områden för närrekreation och skyddsgrönområde (nya kvarter nr 41283 och 41284 bildas) i 41 stadsdelen (Storskog, Jakobacka) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12134, daterad 5.6.2012 och ändrad 28.9.2012.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Pirkko Vainio, stf. stadssekreterare, telefon: 310 36024
pirkko.vainio(a)hel.fi

Bilagor

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

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Förslagstext
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 4

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Beslutsförslag

Postadress

PB 1
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring för tomten nr 20 i kvarteret nr 41200 och tomten nr 3 i kvarteret nr 41209 och gatuområden, områden för närrekreation och skyddsgrönområde (nya kvarter nr 41283 och 41284 bildas) i 41 stadsdelen (Storskog, Jakobacka) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12134, daterad 5.6.2012 och ändrad 28.9.2012.

Sammandrag

Tomterna ligger på Jakobackavägen 6 och Hympelestigen 9.

Två lamellhus i dåligt skick (Jakobackavägen 6 a och b) som ägs av Helsingfors stads bostäder Ab (Heka-Jakobacka Ab) på tomten nr 41200/20 rivs, likaså en parkeringsanläggning i anslutning till bostadshuset längre i norr. Detaljplaneändringen gör det möjligt att uppföra tre nya bostadshus i 4–5 våningar på deras plats. Nybyggnadernas yta uppgår till 16 600 m² vy och ytan för de hus som ska rivs till 13 490 m² vy. Andelen ny våningsyta uppgår till cirka 3 100 m².

Sommaren 2011 revs en daghemsbyggnad i dåligt skick på tomten nr 41209/3. Tomten omdisponeras till boende för utvecklingsstörda. Det nya bostadshuset i två våningar har en yta på 1 800 m² vy.

Jakobackavägen görs smalare vid tomten nr 41200/20 genom att delvis omdisponera tomten och gatuområdet till kvartersområde för bilplatser (LPA). I kvartersområdet får det anläggas bilplatser för tomterna nr 41200/24 och 41200/25. Parkeringen i hela området förläggs till parkeringsområden som ska anläggas i markplanet.

Föredraganden

Utgångspunkter

Planläggningen inleddes på stadens initiativ. Ekonomi- och planeringscentralen gjorde åren 2009–2010 en utredning om kompletteringsbyggande i Helsingfors stads bostadsfastighetsbolag i samarbete med stadsplaneringskontoret, stadens fastighetsbolag och bostadsproduktionsbyrån. Det konstaterades i utredningen att en lösning som bygger på att delvis riva huset kan undersökas i fråga om planeringen av ombyggnad i fastigheten på Jakobackavägen 6. Stadsstyrelsen antecknade utredningen 29.3.2010 och konstaterade att stadens bostadsfastighetsbolag ska utarbeta referensplaner för byggobjekten.

Som underlag för planläggningen ordnades vintern 2010/2011 en planerings- och anbudstävling om att riva husen på Jakobackavägen 6 a och b och ersätta dessa med nybyggnader. Tävlingen ordnades



tillsammans med bostadsproduktionsbyrån och Jakomäen Kiinteistö Oy (nu Heka-Jakobacka Ab). Planläggningen fortsatte på basis av det vinnande förslaget i tävlingen (Arkkitehtitoimisto Pirkko ja Pekka Piirta/arkitekt Petri Piirta).

Planläggningsläge

I Generalplan 2002 för Helsingfors tas området upp som flervåningshusdominerat bostadsområde. Den aktuella detaljplaneändringen stämmer överens med generalplanen.

För området gäller detaljplan nr 9065 från 1986. I detaljplanen utgör tomten nr 41200/20 kvartersområde för bostadshus (AK) med en våningsyta på 35 770 m². Därutöver har byggrätt på sammanlagt cirka 600 m² vy reserverats för klubblokaler som ska förläggas till kvarteret.

Tomten nr 41209/3 är kvartersområde för byggnader för offentlig närservice (YL) med byggrätt på 1 000 m² vy. Stråket mellan AK-tomten och YL-tomten tas upp som område för närrökreation (VL). Jakobackavägen utgör gatuområde och markremsan väster om Jakobackavägen vid Lahtisleden utgör skyddsgrönområde (EV).

Ägandeförhållanden

Staden äger markområdena i detaljplaneområdet.

Allmän beskrivning av området

Detaljplaneområdet ligger i västra kanten av flervåningshusområdet i södra Jakobacka. I västra delen av området löper Jakobackavägen, som är matargatan för bostadsområdet Jakobacka, och väster om Jakobackavägen löper Lahtisleden. Tomterna nr 41200/20 och 41209/3 gränsar i sin norra kant till tomten nr 41200/19 för Jakobacka servicehus för äldre och till Hympelestigens gårdsgatuområde. Öster om tomterna finns flervåningshus i Helsingfors stads bostäder Ab:s besittning (Heka-Jakobacka Ab) och söder om tomterna finns Jakobackabergets parkområde.

Byggd miljö

På tomten nr 41200/20 finns nio flervåningshus. De är byggda under senare hälften av 1960-talet och fem av dem har byggts om på 2000-talet. Sammanlagt cirka 900 invånare bor i husen i fråga.

De två trevåningshusen i södra delen av tomten (Jakobackavägen 6 c och d) är punkthus i tre våningar uppförda i en backslutning. Husen behöver byggas om och de kommer att renoveras inom den närmaste framtiden.



I tomtens västra och norra kant finns två långa (120–140 m) lamellhus i fyra våningar (Jakobackavägen 6 a och b) som avgränsar kvartersgårdarna och skyddar dem också mot trafikbullret från Lahtisleden. Husen har sammanlagt 216 bostäder och 18 trapphus. Bottenvåningen i dessa flervåningshus har i huvudsak reserverats för garage. I anslutning till lamellhuset längre i norr finns även en parkeringsanläggning i två våningar i dåligt skick på husets norra sida. De övriga bilplatserna är täckta bilplatser på gården. Enligt förslaget till detaljplaneändring ska dessa hus rivas och ersättas med nybyggnader.

En daghemsbyggnad i dåligt skick på tomten nr 41209/3 revs sommaren 2011. Tomten är nu obebyggd.

Service

Detaljplaneområdet ligger på cirka 200–300 meters avstånd från Jakobacka köpcentrum. Den kommersiella och offentliga servicen i området ligger i köpcentrets näromgivning.

I E-husets bottenvåning på tomten nr 41200/20 finns ett privat daghem Toimela. Tomten har dessutom flera klubblokaler för invånarna i Helsingfors stads bostäder Ab:s (Heka-Jakobacka Ab) bostäder.

Trafik

Med bil kommer man till området huvudsakligen via Jakobackavägen. Till tomten nr 41209/3 och till östra delen av tomten nr 41200/20 finns en förbindelse från Hympestigen i öster. Längs Hympestigen går en smidig gång- och cykelförbindelse som ligger skyddad vid bostadskvarteren från norra delen av detaljplaneområdet till köpcentret. Busslinjen 77 kör via Jakobacka. Linjen har en hållplats i sydvästra kanten av området.

Jakobackavägen har en gång i tiden dimensionerats relativt spatiös. Gatuområdet är cirka 19 meter brett och i dagens läge har det på båda sidor av gatan anlagts bilplatser för parkering längs med gatan. Det är möjligt att göra gatuområdet cirka 8 meter smalare vid detaljplaneområdet utan att trafikens smidighet drabbas.

Naturmiljö och skyddsobjekt

Detaljplaneområdet ligger på Jakobackabergets norra sluttning. Området på Jakobackabergets hjässa är ett geologiskt värdefullt kalt bergsområde. Jakobackaberget stiger till 62 meters nivå ovanför havsytan och är en av de högsta punkterna i naturtillstånd i Helsingfors.

På Jakobackaberget söder om detaljplaneområdet finns en fortfarande synlig 10 000 år gammal fornstrand med stenfält från Yoldiahavets tid.



Stenfältet urskiljs i terrängen i en zon med runda stenar norr och nordväst om bergets hjässa. Fornstranden med stenfält i Jakobacka blev år 2011 ett naturskyddsområde.

Flervåningshusområdet Jakobacka representerar 1960-talets förortsbyggnad, men enskilda bostadshus kan inte anses ha några särskilda byggnadsskyddsvärden.

Med undantag av husen på Jakobackavägen 6 a–d har flervåningshusen i området byggts om efter första hälften av 1990-talet och bland annat det ursprungliga fasadmaterialet (frilagd ballast) har redan till en stor del ersatts med ljus tegelmurning. Dessutom har det gjorts ändringar i till exempel takfotsdetaljerna. Husen har ursprungligen inte haft hissar och i samband med ombyggnaden har flera hissar installerats i husen i efterhand.

Samhällsteknisk försörjning och grunden

Detaljplaneområdet omfattas av nätet för samhällsteknisk försörjning. Enligt de befintliga uppgifterna består marken i området mestadels av berg som ställvis täcks av ett tunt sandlager. I östra delen av detaljplaneområdet löper en underjordisk tunnel från Jakobackastigen till Jakobacka bergskyddsrum.

Miljöstörningar

Väster om detaljplaneområdet löper Lahtisleden vars nuvarande trafikmängd vid Jakobacka uppgår till cirka 55 000 fordon om dygnet. Trafikmängden prognoseras öka till cirka 86 000 fordon om dygnet. Trafikmängden på Jakobackavägen är cirka 4 500 fordon om dygnet. De stora trafikmängderna och den hårda bergytan bildar tillsammans en akustisk miljö där trafikbullret utan ett lämpligt bullerskydd utgör en betydande miljöolägenhet för boende.

Detaljplaneområdet är inte beläget i ett flygbullerområde. Med anledning av flygrutterna i närheten kan enskilda flyg tidvis medföra buller i området.

Luftkvaliteten i omedelbar närhet till Lahtisleden är dålig på grund av trafikutsläpp.

Innehållet i detaljplaneändringen

Mål

Syftet med detaljplaneändringen är att riva husen i dåligt skick och på deras plats bygga ett modernt bostadskvarter som följer andan för det befintliga ytterstads- och förortsbyggnaderna i Jakobacka och skalan för de nuvarande byggnaderna i området. Med nybyggnaderna vill man göra



det småhusdominerade bostadsbeståndet i området mångsidigare och få till stånd en bättre boendemiljö än genom att betala dyra pengar för ombyggnad av de nuvarande husen.

Den nuvarande tomten nr 41200/20 indelas i två nya tomter för flervåningshus nr 41200/24 och 31200/25 och kvartersområden för bilplatser nr 41200/26 och 41200/27. Två befintliga flervåningshus på tomten nr 41200/24 rivs och ersätts med tre nybyggnader. Av husen på tomten nr 41200/25 ombyggs husen c och d. De övriga bostadshusen på tomten har redan tidigare byggts om. Tomten nr 41209/17 omdisponeras till boende för utvecklingsstörda efter de behov som socialverket framställt.

Jakobackavägen görs smalare vid detaljplaneområdet genom att gatuområdet och tomten nr 41200/20 delvis ändras till kvartersområde för bilplatser (LPA). Samtidigt strävar man att förbättra trafiksäkerheten på Jakobackavägen genom att sänka körhastigheterna.

Området har en yta på 7,66 ha. Den totala byggrätten uppgår till 38 880 m² vy i kvartersområdet för flervåningshus (AK) och till 1 800 m² vy i kvartersområdet för byggnader för social- och hälsovård (YSA). På AK-tomtarna kommer det att byggas cirka 500 bostäder, varav cirka 210 är nya bostäder. Dessutom byggs cirka 15 nya bostäder för utvecklingsstörda på YSA-tomten.

Kvartersområde för flervåningshus (AK)

På tomten nr 41200/24 anges byggnadsytor för tre nybyggnader som bildar en bågliknande husgrupp i solfjäderform i västra och norra delen av kvarteret. Våningstalet för husen är 4–5. Räfflad betong får användas som fasadmateriäl på nybyggnadernas fasader mot Lahtisleden. Fasaderna mot gården ska utformas med glasbalkonger eller grönrum vars fondvägg är täckt med trä i en varm nyans.

Biutrymmena i första våningen och basturna i översta våningen får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan. Alla trapphus ska ha genomgång genom huset i markplanet. Cykelplatser anläggs främst i byggnadernas bottenvåningar och i cykelskjul som ska byggas i anslutning till ingångarna.

I västra kanten av kvarteret nr 41200/24 anges en del av gårdsområde som ska skyddas och bevaras i naturenligt tillstånd. Området med naturberg ska skyddas för den tid då nybyggnaderna uppförs och man ska sträva att bevara det fullvuxna trädbeståndet i området.

Detaljplanebeteckningarna och detaljplanebestämmelserna för tomten nr 41200/25 har uppdaterats så att de följer nuvarande praxis och motsvarar den byggda miljön.



Kvartersområde för byggnader för social- och hälsovård (YSA)

Den före detta daghemstomten nr 41209/3 har omdisponerats till kvartersområde för byggnader för social- och hälsovård (41209/17) där bostäder för utvecklingsstörda får byggas. Avsikten är att på tomten uppföra ett hus som följer dispositionen i detaljplanen som en del av utvecklingsprojektet för individuellt boende för utvecklingsstörda personer (ASU-projektet).

I norra delen av tomten anges en byggnadsyta på vilken det får byggas ett tvåvåningshus med byggrätt på 1 800 m² vy. Till byggnaden förläggs cirka 15 bostäder för utvecklingsstörda, lokaler för personalen och gemensamma lokaler för invånarna. Bilplatser (8–10 platser) anläggs i anslutning till ingången vid Hympestigen.

Kvartersområden för bilplatser (LPA)

I detaljplaneområdet bildas fyra kvartersområden för bilplatser. Våningsytan för kvartersområdet för flervåningshus i detaljplanen förutsätter att det ska anläggas sammanlagt 324 bilplatser i området enligt bilplatsdimensioneringen 1 bilplats/120 m² vy. Dimensioneringen baserar sig på en utredning om bilplatsbehovet och användningsgraden i området för Heka-Jakobacka Ab:s fastigheter. Sammanlagt 66 bilplatser anläggs på tomterna nr 41192/1 och 41200/27 längs Hympestigen. På LPA-tomten nr 41200/26 i Jakobackavägens östra kant anläggs 170 bilplatser, på tomten nr 41200/27 sammanlagt 74 bilplatser och i kvarteren nr 41283 och 41284 anläggs 14 bilplatser för parkering längs med Jakobackavägen. LPA-tomten nr 41200/26 ska inhägnas mot Jakobackavägen med en låg mur av stenmaterial som ska kompletteras med planteringar.

Skyddsgrönområde (EV)

Mellan Lahtisleden och Jakobackavägen återstår en smal och bergig markremsa som anges som skyddsgrönområde. I skyddsgrönområdet har det betecknats en del av område reserverad för samhällsteknisk försörjning för en transformatorstation.

Trafik

Med bil kommer man till området i huvudsak via Jakobackavägen. De flesta bilplatser ligger också vid Jakobackavägen. Man strävar att sänka körhastigheterna på Jakobackavägen genom att avsmalna körbanan vid detaljplaneområdet från det nuvarande cirka 12,5 meter till 7 meter och genom att anlägga de nya busshållplatserna som körbanehållplatser. I detaljplaneområdet anvisas cykeltrafiken på körbanan på Jakobackavägen. På Jakobackavägens avsnitt söder om detaljplaneområdet har enkelriktade cykelfält anlagts från Grävgränden



österut. Även i trafikplanen för förslaget till detaljplaneändring för Jakobacka köpcentrum anges en lösning med ett enkelriktat cykelfält från Bergssidan norrut. Med tanke på cykelförbindelsens kontinuitet och smidighet är en lösning med enkelriktad cykeltrafik mest funktionell på Jakobackavägen också i detaljplaneområdet.

Gångbanan bara i gatans östra kant på detta avsnitt av Jakobackavägen tjänar invånarna i tillräcklig omfattning. Busshållplatserna kommer i fortsättningen att placeras ungefär i de nuvarande lägena vid den mittersta tomtinfarten vid Jakobackavägen. Vid hållplatsen anläggs fotgängarområde också i gatans västra kant. Till tomterna på Jakobackavägen 6 anvisas sammanlagt tre fordonsinfarter från det avsmalnade gatuavsnittet. I praktiken har nybyggandet ingen inverkan på trafikmängderna på Jakobackavägen eftersom antalet bostäder i området inte ändras väsentligt.

Till tomten nr 41209/17 och till östra delen av tomten nr 41200/25 finns en körförbindelse via Hympestigen i öster.

Service

Detaljplaneändringen påverkar inte det privata daghemmet Toimelas verksamhet eller Helsingfors stads bostäder Ab:s (Heka-Jakobacka Ab) klubblokaler för invånare på tomten nr 41200/25. Till nybyggnaderna förläggs tillhöriga klubblokaler och tvättstugor i markplanet och gemensamma bastur i de översta våningarna.

Naturmiljö och skyddsobjekt

I västra kanten av tomten nr 41200/24 har det betecknats en del av gårdsområde som ska bevaras i naturenligt tillstånd. I detta läge finns nu kala bergsområden och fullvuxna träd. Detaljplaneändringen har inga konsekvenser för fornstranden med stenfält söder om detaljplaneområdet.

Samhällsteknisk försörjning

Detaljplaneområdet omfattas av nätet för samhällsteknisk försörjning. Transformatorstationen i huset på Jakobackavägen 6 rivs. I skyddsgrönområdet anges en del av område reserverad för samhällsteknisk försörjning för en ny transformatorstation.

Markens byggbarhet och renhet

Marken i området består av berg och byggbarheten är god. Under tomten nr 41200/25 finns en underjordisk ingång till Jakobacka bergsskyddsrum. Förbindelsen har betecknats i detaljplanen.

Miljöstörningar



Trafikbuller och luftföroreningar

På nybyggnadernas fasader mot Lahtisleden anges ljudisoleringskrav (35–40 dBA) för fasadernas ljudisoleringsförmåga mot trafikbuller. På tomten nr 41200/24 får bostäderna inte vetta bara mot Lahtisleden och balkonger får inte förläggas till byggnadsdelen mot Lahtisleden. Dessutom anges en bestämmelse om att balkongerna ska inglasas på de ställen på gårdsfasaderna där den ekvivalenta ljudnivån dagtid överskrider 55 dBA.

Minimiskyddsavståndet mellan nybyggnaderna och Lahtisleden är cirka 58–60 meter, vilket uppfyller byggsättsanvisningarnas krav på minimiavstånd med tanke på luftkvaliteten. Tilluftsintag ska i byggnaderna vid Lahtisleden placeras på gårdssidan.

Överskridning av höjden för flyghinder

Nybyggnaderna blir högre än den i luftfartsbestämmelsen AGA M3-6 tillåtna maximihöjden (+62,00) för de hinderbegränsade ytorna i området för Malms flygplats. Takytan på nybyggnadernas delar i fem våningar kommer att stiga till cirka 63–64 meters höjd över havsytan. På taket placeras dessutom ventilationsanordningar och antenner vars högsta punkt ligger på cirka 65 meters höjd över havsytan, vilket innebär att höjden på byggnadsdelarna och dylika överstiger den tillåtna höjden med cirka 3 meter.

Bostadsproduktionsbyrån har 30.11.2011 begärt utlåtande om flyghinder hos Finavia beträffande överskridning av höjden för flyghinder. Finavia har 23.2.2012 gett trafiksäkerhetsverket Trafi ett utlåtande, i vilket Finavia tillstyrker byggandet av husen och konstaterar att hindret har en mycket liten betydelse för flygsäkerheten på basis av en säkerhetsgranskning och att höjningen är motiverad. De byggnadsdelar som överstiger höjdbegränsningen för flyghinder ska förses med flyghinderljus. I fråga om flygtrafikens smidighet konstaterar Finavia att hindret inte har konsekvenser för instrumentflygningsmetoderna på Helsingfors-Malms flygplats på den höjd som begäran om utlåtande gäller, dvs. 18 meter över markytan (65 meter över havsytan).

Trafi har 2.3.2012 beviljat tillstånd för att sätta upp ett flyghinder. Villkoret för tillståndet är att byggnaderna ska förses med flyghinderljus med låg effekt.

I detaljplanen är det angivet att det högsta tillåtna höjdläget för nybyggnaderna och konstruktionerna i flyghinderområdet är +65,00. I samband med bygglov tas det hand om installationen av flyghinderljusen.



Konsekvenser av detaljplaneändringen

Konsekvenser för stadsbilden och den byggda miljön

Flervåningshusområdet i Jakobacka har sedan 1990-talet byggts om på ett högklassigt sätt som förbättrar stadsbilden. En grundläggande fråga under beredningen av detaljplaneändringen var om man kan få till stånd en klart bättre boendemiljö genom att riva de nuvarande cirka 120–150 meter långa lamellhusen på Jakobackavägen 6 och att bygga nytt än genom att renovera de gamla husen med dyra pengar. Planeringstävlingen och den detaljplaneändring som utarbetats på basis av det vinnande förslaget visar att det är möjligt att uppnå målet ovan på ett sätt som dessutom uppfyller de stadsbildsmässiga och ekonomiska gränsvillkoren för byggprojektet. Stadsbilden och näromgivningen blir bättre och södra Jakobacka får en ny, stadsbildsmässigt intressant och fräsch tolkning av 2010-talets flervåningshusboende.

Att den nuvarande parkeringsanläggningen i två våningar och garagen i byggnaderna rivs och bilplatserna förläggs i markplanet till LPA-områdena nr 41200/26 och 27 ökar markytan avsedd för parkering i området. Å andra sidan blir den sociala kontrollen för bilplatserna bättre med en synförbindelse från bostäderna till alla parkeringsplatser. Den nuvarande parkeringsanläggningen är dessutom i så dåligt skick att den delvis har förlagts med användningsförbud. Den vittrade betongkonstruktionen är också en faktor som minskar trivseln i miljön och att riva betongkonstruktionen förbättrar miljön avsevärt.

Konsekvenser för trafiken

Att Jakobackavägen görs smalare sänker körhastigheterna vid den nya bosättningen och förbättrar därigenom även trafiksäkerheten. Trafikmängderna kommer inte väsentligt att öka eftersom antalet bostäder i området inte ökar.

Konsekvenser för invånarnas boendeförhållanden i området

Nybyggandet och ombyggnaden av de gamla husen förbättrar invånarnas boendeförhållanden. Bostäderna byggs om eller ersätts med nya. Bostadsutbudet i området blir mångsidigare i och med att nybyggnader, i vilka även större bostäder har planerats, uppförs på de gamla småbostadsdominerade husens ställe. Tillgängligheten blir betydligt bättre när hissar installeras i alla bostadshus. De gemensamma lokalerna och gårdarna istandsätts. För invånarna ordnas ersättande bostäder för byggtiden.

Belysningsförhållandena för servicehuset för äldre norr om detaljplaneområdet blir inte avsevärt sämre fastän den nordligaste



nybyggnaden är cirka två meter högre än den nuvarande byggnaden i ungefär samma läge. Bilplatserna anläggs något närmare servicehuset, men de ligger i fortsättningen i markplanet. Den stadsbildsmässigt fula cirka fyra meter höga parkeringsanläggningen av betong som nu ligger mittemot grannen rivs.

Konsekvenser för samhällsekonomin

Detaljplaneändringen medför staden följande kostnader exklusive mervärdesskatt: 40 000 euro för de nya arrangemangen på Jakobackavägens gatuområde och 100 000 euro för flyttning av en transformatorstation.

Genomförande

Anläggandet av kvartersområdena för bilplatser förutsätter att det görs upp en gatuplan för Jakobackavägen. Man kan börja uppföra nybyggnaderna efter att detaljplaneändringen blivit godkänd.

Planeringsfaser och växelverkan

Planläggningen inleddes på stadens initiativ.

Intressenterna underrättades om att frågan om en detaljplaneändring blivit väckt genom en skrivelse från stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning. Samtidigt med skrivelsen fick de ett program för deltagande och bedömning (daterat 20.4.2011). Att frågan om en detaljplaneändring blivit väckt meddelades dessutom i planläggningsöversikterna för 2011 och 2012.

Deltagandet och växelverkan ordnades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning. Programmet för deltagande och bedömning och utgångspunkterna och målen för detaljplanen presenterades vid ett diskussionsmöte för allmänheten 11.5.2011.

Utkastet till detaljplaneändring och utkastet till detaljplanebeskrivning hölls framlagda på stadens anslagstavla på Norra esplanaden 11–13, på stadsplaneringskontoret och på Jakobacka bibliotek 28.3–18.4.2012 och på stadsplaneringskontorets webbplats. Planläggaren presenterade utkastet till detaljplan på Jakobacka bibliotek 4.4.2012.

Myndighetssamarbete

Under beredningen av detaljplaneändringen bedrevs myndighetssamarbete med Helsingfors Energi, byggnadskontoret, socialverket, ekonomi- och planeringscentralen, bostadsproduktionsbyrån, miljöcentralen och samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster.



Dessutom har bostadsproduktionsbyrån begärt utlåtande av Finavia Abp och Trafiksäkerhetsverket Trafi. Utlåtandena gällde överskridning av flyghinderhöjderna för Malms flygplats. Trafi har i utkastsfasen (29.3.2012) konstaterat att en eventuell inverkan på de hinderbegränsade ytorna i området har i enlighet med 165 § i luftfartslagen kontrollerats och beaktats i utkastet till detaljplan. För processen för flyghindertillstånd redogörs mer i detalj under rubriken "Miljöstörningar".

Socialverket konstaterade 16.6.2011 att möjligheten ska utredas att omdisponera den före detta daghemstomten för utvecklingsprojektet för individuellt boende för utvecklingsstörda personer (ASU-projektet). Efter fortsatta diskussioner har tomten nr 41209/17 omdisponerats till boende för utvecklingsstörda efter de behov som socialverket framställt.

Miljöcentralen konstaterade 23.4.2012 att luftkvalitets- och bullerolägenheterna från trafiken på Lahtisleden ska beaktas i utkastet till detaljplan och att det ska säkras att bostäder inte vetter bara mot Lahtisleden. Vad luftkvaliteten beträffar ska avståndskraven från Lahtisleden kontrolleras. Förslaget till detaljplan har utarbetats i enlighet med de krav som miljöcentralen framställt.

Byggnadskontoret konstaterade 2.5.2012 att utrymmet reserverat för Jakobackavägens körbana är tillräckligt men behovet att anlägga en gång- och cykelväg på båda sidor av gatan ska bedömas och ett tillräckligt antal bilplatser med besöksparkeringen beaktad säkerställas i den fortsatta planeringen. Det ska tydligt anvisas att den låga muren mellan gatuområdet och LPA-tomten nr 41200/26 ska byggas på LPA-tomten som också ska underhålla muren. De två separata kvartersområdena för bilplatser (nr 41283 och 41284) vid gatan är besvärliga att anlägga och underhålla.

Arrangemangen för gång- och cykeltrafiken på Jakobackavägen har preciserats under rubriken "Trafik" i detaljplanebeskrivningen. Besöksparkering tillåts fortfarande på båda sidor av Jakobackavägen söder om detaljplaneområdet. Den låga muren placeras på tomten och i anslutning till muren kommer även planteringar som strukturerar gaturummet på parkeringsområdets sida. Fastighetsbolaget ansvarar för byggandet av de två separata LPA-områdena vid gatan. Hympelvägen i östra kanten av området har motsvarande parkeringsarrangemang.

Flera planeringsmöten ordnades med representanter för bostadsproduktionsbyrån under planläggningen. Efter att utkastet till detaljplaneändring hade hållits framlagt justerades förbindelserna för servicetrafik på tomten så att en servicetrafikförbindelse till



Jakobackavägen tillades söder om den sydligaste nybyggnaden på detaljplanekartan. Det gårdsområde som ska skyddas i tomtens västra kant gjordes större och samtidigt slopades den del av gårdsområdet som föreslogs bli skyddad på kvarterets innergård med anledning av servicetrafikförbindelsen och arrangemangen för en vistelsegård. Dessutom gjordes justeringar av teknisk natur på detaljplanekartan och i detaljplanebestämmelserna.

Åsikter

Under beredningen av detaljplaneändringen fick detaljplaneavdelningen två skrivelser med åsikter, varav den ena gällde programmet för deltagande och bedömning och den andra utkastet till detaljplaneändring. Dessutom framfördes muntliga åsikter vid diskussionsmötet och per telefon.

Suurmetsä-Jakomäki Seuras åsikter (två åsikter) gällde tillräckligheten av och kvaliteten på hobbylokalerna för invånarna, bekämpningen av bullret från Lahtisleden och möjligheten att anlägga bilplatserna i mindre grupper mellan husen eller som täckta bilplatser vid Jakobackavägen i syfte att skydda husen mot bullret.

Genmäle

Åsikterna har beaktats i planlägningsarbetet i och med att bullerskyddet för husen och gården med omsorg har undersökts under arbetet för planeringslösningen i detaljplanen. Husgruppen och kraven på byggnadernas ljudisoleringsförmåga medför en lösning i vilken bullerskyddskraven i bostäderna och på gården uppfylls. Att öka bullerskyddet för gårdsområdet väster om nybyggnaderna vid Jakobackavägen genom att anlägga täckta bilplatser vid västra tomtgränsen förbättrar inte väsentligt bullerförhållandena i området väster om husen. Vistelsegårdarna har därför koncentrerats till kvartersgården öster om husen, så att byggnaderna fungerar som bullerskydd för gården. Det ska byggas hobbylokaler för invånare på minst 1,5 % av våningsytan.

Förslaget framlagt, utlåtanden

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 3.8–3.9.2012. Inga anmärkningar gjordes mot förslaget.

Fastighetsnämnden, nämnden för allmänna arbeten, miljönämnden, socialverket, affärsverket Helsingfors Energi, Helen Elnät Ab, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland gav utlåtande om förslaget.

Utlåtanden

Postadress

PB 1
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



Miljönämnden, affärsverket Helsingfors Energi och Helen Elnät Ab hade ingenting att påpeka om förslaget till detaljplaneändring.

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster konstaterar att vattenledningar och avlopp i området inte behöver flyttas på grund av förslaget till detaljplaneändring.

Socialverket konstaterar att en bostadsgrupp (bostadsproduktionsbyrån, hyra) med 15 platser för utvecklingsstörda har i den nya detaljplanen planerats på tomten nr 41209/17. I nuläget bedöms ytan för bostadsgruppen uppgå till sammanlagt 1 800 m² bruttoyta. Byggandet av bostadsgruppen förutsätter utöver projektplanen och de nödvändiga besluten att Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet beviljar stöd till projektet.

Fastighetsnämnden konstaterar att staden äger detaljplaneområdet och att detaljplaneändringen har inletts på stadens initiativ. Detaljplaneändringen baserar sig på ekonomi- och planeringscentralens utredning om kompletteringsbyggande i Helsingfors stads bostadsfastighetsbolag.

Tomten nr 41200/20 har med ett långfristigt avtal utarrenderats till Helsingfors stads bostäder Ab för 1.12.1966–31.12.2038. I detaljplaneändringen har kompletteringsbyggande på sammanlagt 3 100 m² vy planerats på tomten. Enligt principerna för kompletteringsbyggande på stadens arrendetomter, godkända av stadsfullmäktige, betalar staden arrendetagaren en tredjedel av den skäligena nettovärdestegring som planläggningen medför för arrendetomten. Nämnden har ingenting att invända mot förslaget till detaljplaneändring.

Nämnden för allmänna arbeten konstaterar att avsmalningen av Jakobackavägen ska dimensioneras utgående från att ett tillräckligt stort utrymme reserveras för gång- och cykeltrafiken, för underhållet av gatuområdet och för konstruktionerna. Det 11 meter breda gaturummet i förslaget till detaljplaneändring är inte tillräckligt med tanke på gång- och cykeltrafikens smidighet. Nämnden anser att man ska sträva att på samma naturliga sätt som på Jakobackavägens avsnitt från Halkvägen österut separera fotgängare och cyklister på Jakobackavägen ända till Jakobacka köpcentrum.

Den avlånga parkeringsplatsen i LPA-området ska omstruktureras i mindre delar. Det föreslås att LPA-tomten nr 41200/26 ska inhägnas mot Jakobackavägen med en låg mur av stenmaterial som ska kompletteras med planteringar. Det ska på ett klart sätt anvisas att den som innehar LPA-tomten ska bygga och underhålla muren och växtligheten i anslutning till muren. Att anlägga en parkeringsplats i gatuområdets kant och att avgränsa den bara med en låg mur är ingen



bra lösning med tanke på stadsbilden. Parkeringsområdet ska dimensioneras så att också träd ryms i området. Det ska lämnas en minst 0,5 meter bred skyddszon för snölagring mellan muren och gatuområdets kant.

De två separata kvartersområdena för bilplatser (LPA-kvarteren nr 41283 och 41284) för parkering längs med gatan i Jakobackavägens gatuområde är besvärliga att anlägga och underhålla. Parkeringsområdena ska strykas i Jakobackavägens gatuområde och den nödvändiga parkeringen ska ordnas i anslutning till parkeringsområdena vid bostadstomterna.

Det smalare gatuområdet vid Jakobackavägen, parkeringstomterna och muren gör det betydligt svårare att underhålla området på vintern.

Att göra Jakobackavägen smalare i enlighet med förslaget till detaljplan medför byggnadskontoret investeringskostnader på cirka 94 000 euro.

Nämnden tillstyrker förslaget till detaljplaneändring med påpekandena ovan.

Genmäle

Byggnadskontoret konstaterade i sitt tidigare ställningstagande om utkastet till detaljplan (2.5.2012) att den föreslagna utrymmesreserveringen är tillräcklig i fråga om körbanan på Jakobackavägen, men behovet att anlägga en gång- och cykelväg på båda sidorna av gatan ska bedömas och ett tillräckligt antal bilplatser med besöksparkeringen beaktad säkerställas i den fortsatta planeringen. Nämnden för allmänna arbeten har en annan uppfattning om frågan. Det i förslaget till detaljplan reserverade 11 meter breda gaturummet är fortfarande tillräckligt för att trafiken med olika färdstätt ska löpa smidigt. Det är möjligt att anlägga en gångförbindelse i Jakobackavägens östra kant och bevara den nuvarande kvalitetsnivån. Förhållandena för cykelåkning i området förbättras i förslaget. Att körbanan avsmalnas från det nuvarande 12,5 meter till 7 meter dämpar körhastigheterna och förbättrar säkerheten för cyklister på körbanan. Detta cykeltrafikarrangemang är lätt att även i fortsättningen koppla ihop med eventuella förlängningar av enkelriktade cykelbanor eller cykelvägar som har planerats bl.a. i samband med gatuplaneringen för Jakobacka köpcentrumområde.

I fråga om skyldigheten att bygga den låga muren vid gatan avser nämnden för allmänna arbeten LPA-tomten nr 41200/26. Det har lagts till detaljplanebestämmelsen om muren att muren ska byggas på tomten. I anslutning till muren, på parkeringsområdets sida, ska det dessutom planteras träd och buskar som strukturerar gaturummet. Fastighetsbolaget ansvarar för anläggandet av två separata LPA-



områden vid gatan. Det är inte möjligt att anlägga fler bilplatser på den nuvarande AK-tomten utan att gårdsarrangemangen och boendetrivseln väsentligt försämras. Hympelevägen i östra kanten av Jakobacka bostadsområde har motsvarande parkeringsarrangemang.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland anser att detaljplaneprojektet och dess mål är goda men konstaterar att området belastas av buller och luftföroreningar. I synnerhet de två flervåningshusen närmast vägen ligger i ett kritiskt område. Avståndet till de flervåningshus som ligger närmast Lahtisleden uppfyller med nöd och näppe det rekommenderade minimiavståndet i Huvudstadsregionens samarbetsdelegations publikation Trafikens spår. Det anges i en detaljplanebestämmelse att tilluftsintag i husen i fråga ska placeras på yttertaket eller på andra sidor av byggnaderna än fasaden mot Lahtisleden. Det är skäl att ersätta ordet "eller" med ordet "och" i bestämmelsen.

Enligt bullerkalkylen går bullret ned till en tillräckligt låg nivå på bostadsgårdarna. Det är förbjudet att bygga balkonger på fasaden mot Lahtisleden. Bullerolägenheterna inomhus bekämpas med bestämmelser om konstruktionernas ljudisoleringsförmåga och med en bestämmelse om att bostäderna på tomten nr 41200/24 inte får vetta bara mot Lahtisleden. Härigenom säkerställs att bostäderna också har en tyst fasad med undantag av vissa bostäder i husets gavlar. Bestämmelsen om att balkongerna ska inglasas ska justeras så att den gäller för alla de balkonger där bullernivån överskrids i bostäderna i husets gavlar.

Genmäle

Med anledning av utlåtandet har beteckningen om inglasning av balkongerna justerats så att den gäller byggnadernas bullerutsatta gavlar i sin helhet. Enligt byggplanerna ska tilluftsintag placeras på byggnadernas yttertak. Yttertakets yta ligger vertikalt cirka 30 meter högre än Lahtisledens yta och tilluftsintagets läge på yttertaket uppfyller med tanke på luftkvaliteten även det rekommenderade horisontella avståndet (> 60 meter). Det är alltså inte nödvändigt att ändra bestämmelsen om tilluftsintag i förslaget till detaljplan.

Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

Med anledning av utlåtandena har förslaget till detaljplaneändring justerats enligt följande:

- Detaljplanebestämmelsen som förutsätter att en låg mur ska byggas vid gatan på LPA-tomten nr 41200/26 har preciserats så att den låga muren ska byggas i kvartersområdet.



- Bestämmelsen om inglasning av balkongerna har justerats så att den gäller nybyggnadernas bullerutsatta gavlar i sin helhet.

Dessutom har sydvästra gränsen till LPA-tomten nr 41200/27 justerats något så att den motsvarar den preciserade byggplanen. Detaljplanebeskrivningen har kompletterats i fråga om kostnaderna för staden och detaljplanebestämmelsen om tilluftsintag.

Ändringarna är inte väsentliga och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Pirkko Vainio, stf. stadssekreterare, telefon: 310 36024
pirkko.vainio(a)hel.fi

Bilagor

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

Bilagematerial

- 1 Ilmakuva

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Förslagstext
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 4

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta



07.11.2012

Kaj/13

Helsingin Energia -liikelaitos
Sosiaalivirasto
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 22.10.2012 § 1148

HEL 2011-007229 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

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

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Talous- ja suunnittelukeskus Kehittämisosasto 19.10.2012

HEL 2011-007229 T 10 03 03

Talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosasto ei anna asiasta lausuntoa.

Lisätiedot

Merja Lehtikainen, suunnittelusihteeri, puhelin: 310 36121
merja.lehtikainen(a)hel.fi

Helsingin Energia -liikelaitos 7.9.2012

HEL 2011-007229 T 10 03 03

Helsingin Energian lausunto on liitteessä 1.

Lisätiedot

Postadress

PB 1
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Telefon

+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



07.11.2012

Kaj/13

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

Ympäristölautakunta 28.08.2012 § 256

HEL 2011-007229 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunnalla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksesta.

07.08.2012 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijä

ympäristöpäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Yleisten töiden lautakunta 14.08.2012 § 358

HEL 2011-007229 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

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

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



myös puita. Muurin ja katualueen reunan väliin tulee jättää vähintään 0,5 metriä leveä lumitila- ja suoja-alue.

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

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

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

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Käsittely

14.08.2012 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

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

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 09.08.2012 § 428

HEL 2011-007229 T 10 03 03

Kiinteistökartta K7 P2-3, Jakomäentie 6 ja Kankarepolku 9

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin nro 41200 tontin nro 20, korttelin



nro 41209 tontin nro 3 sekä katu-, lähivirkistys- ja suojaviheralueiden asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12134 seuraavan lausunnon:

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

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

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

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

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse asemakaavan muutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 05.06.2012 § 223

HEL 2011-007229 T 10 03 03

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti



- lähettää 5.6.2012 päivätyn 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin 41200 tontin 20, korttelin 41209 tontin 3 sekä katu-, lähivirkistys- ja suojaviheralueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12134 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa jäljempänä olevat vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

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

Päätösjakelu:

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

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

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

Rakennusvirasto Arkkitehtuuriosasto 2.5.2012

HEL 2011-007229 T 10 03 03

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



Asemakaavan muutoksessa tulee varmistaa autopaikkojen riittävyys ottaen huomioon myös vieraspysäköintitarve.

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

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

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

Lisätiedot

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