



## § 267

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Jakomäen sydämen (Huokotien eteläpuoli) tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12495)

HEL 2014-013971 T 10 03 03

Hankennumero 0623\_1 ja 0623\_3

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 12.12.2017 päivätyn ja 29.5.2018 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12495 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 41. kaupunginosan (Suurmetsä, Jakomäki) kortteleita 41197, 41199, 41216, 41218, korttelin 41200 tonttia 17, katu-, puisto-, leikkipuisto- ja lähivirkistysalueita sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (muodostuu uusi kortteli 41189).

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

## Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Johanna Mutanen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

### Lisätiedot

Johanna Mutanen, arkkitehti, puhelin: 310 37299  
johanna.mutanen(a)hel.fi  
Antti Varkemaa, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37053  
antti.varkemaa(a)hel.fi  
Juha Ruonala, liikenneinsinööri, liikenne, puhelin: 310 37416  
juha.ruonala(a)hel.fi  
Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37094  
jarkko.nyman(a)hel.fi  
Anni Tirri, aluesuunnittelija, julkiset ulkotilat, puhelin: 310 38335



29.05.2018

anni.tirri(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12495 kartta, päivätty 12.12.2017, muutettu 29.5.2018
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12495 selostus, päivätty 12.12.2017, muutettu 29.5.2018, päivitetty Kylk:n 29.5.2018 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva 29.5.2018
- 6 Tilastotiedot
- 7 Liikennesuunnitelma 29.5.2018 (piir.nro 6784)
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 12.12.2017, täydennetty 29.5.2018 ja muistiot
- 10 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee Jakomäen keskiosan yleisiä alueita Huokotien eteläpuolella.

Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyisten julkisten palvelurakennusten korvaamisen uudella monitoimirakennuksella. Samalla parannetaan julkisia ulkoalueita ja liikennejärjestelyjä sekä lisätään hallintamuodoiltaan monipuolista asuntorakentamista keskeisellä paikalla.

Helsingin kaupungin omistamat huonokuntoiset koulu-, päiväkot-, leikkipuisto- ja palvelurakennukset Huokotie 3:n, Jakomäenpolku 8:n ja Jakomäenkuja 5:n tonteilta voidaan kaavaratkaisun myötä purkaa. Nykyisen yläkoulun paikalle ja säilytettävän uimahallin yhteyteen, suunnitellaan uutta palvelurakennusta, jossa toimivat jatkossa mm. alueen peruskoulu, päiväkoti ja nuorisotalo. Jakomäen leikkipuisto ja osa Huokopuistosta liitetään muodostettavaan julkisten lähipalvelurakennusten tonttiin. Purettavien rakennusten tilalle tehdään uutta asumista.

Nykyistä Huokopolkua ja Jakomäenpolkua linjataan uudelleen ja niitä muutetaan osittain tonttikaduiksi.



Jakomäen liikuntapuiston pohjoisreunalla laajennetaan maanalaista johtovarausta siten, että siihen voidaan sijoittaa Huokotien katualueella nykyisin sijaitseva maakaasuputki. Liikuntapuiston eteläreunalle muodostetaan uusi kulkuyhteys Somerikkotien bussipysäkiltä Huokotien ylikulkusillalle.

Julkisten palvelurakennusten tontilla kerrosalaa on yhteensä 16 450 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa tonttitehokkuutta  $n. e = 0,56$ . Uutta asuntokerrosalaa on 25 600 k-m<sup>2</sup>, josta liiketilaa 200 k-m<sup>2</sup>. Asuinkorttelialueilla keskimääräiset tehokkuusluvut vaihtelevat  $n. e = 0,75$  ja  $e = 1,85$  välillä ja niiden yhteinen keskiarvo on  $n. e = 1,46$ . Asukasmäärän lisäys on noin 640 asukasta.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6784), jonka mukaan katuverkosto selkiytyy ja liikenneturvallisuus paranee. Liikennesuunnitelma ulottuu myös kaava-alueetta laajemmalle alueelle Jakomäessä.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Jakomäen asukasmäärä kasvaa ja kaupunkikuva kohenee keskeisellä paikalla.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu on voimassa olevan oikeusvaikutteisen Helsingin Yleiskaava 2002:n mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on myös otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaavamuuotosalue sijoittuu Jakomäen kahden kerrostalovaltaisen alueen väliin ja uusitun palvelukeskittymän läheisyyteen. Keskusta-alue on julkisten palvelurakennusten sekä liikunta- ja virkistysalueiden vyöhykettä. Kaava-alueella yhteenlaskettu kerrosala on alueella 17 680 k-m<sup>2</sup> julkista palvelutilaa sekä lisäksi asuintontilla 41197/1 asuinkerrosalaa 1 300 k-m<sup>2</sup>. Koulu- ja päiväkotirakennukset ovat 1–2-kerroksisia ja asuinkerrostalo tontilla 41197/1 on kolmikerroksinen.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1967 - 2012. Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualan tontit on määritelty opetustoimintaa palvelevien rakennusten, julkisten lähipalvelurakennusten sekä asuinkerrostalojen korttelialueiksi. Lisäksi alueella on puisto-, leikkipuisto-, tori- ja katualueita sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta.



Helsingin kaupunki omistaa suunnittelualueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisu perustuu arkkitehtuurikilpailuun. Helsingin kaupunki järjesti yhdessä Jakomäen sydän -allianssin kanssa Jakomäen keskiosan sekä palvelurakennuksen suunnittelusta arkkitehtuurikutsukilpailun. Kilpailun luonne oli aatekilpailu, ja se järjestettiin yksivaiheisena ilmoittautumiskutsukilpailuna. Keskiosan viisi olemassa olevaa koulu- ja päiväkotirakennusta voitiin korvata joko peruskorjaamalla ja laajentamalla olevaa yläkoulua tai kokonaan uudisrakennuksella. Vapautuville tai tyhjiille maa-alueille haettiin kohtuuhintaista, kaupunkikuvallisesti sopivaa asuinrakentamista. Tavoitteena oli yhtenäistää ja rikastuttaa Jakomäen kaupunkikuvaa ja lisätä alueen houkuttelevuutta. Kilpailun tarkoituksena oli tuottaa viitesuunnitelma alueen kaavamutoksen ja asuinrakentamisen pohjaksi sekä alustava ehdotussuunnitelma palvelurakennuksen toteutussuunnittelun pohjaksi. Kilpailun voittanut työryhmä valittiin allianssin sopimusosapuoleksi siten, että työryhmä sai tehtäväkseen palvelurakennuksen arkkitehti- ja pääsuunnittelun yhteistyössä muiden allianssiosapuolten kanssa.

Palkintolautakunta valitsi yksimielisesti kilpailun voittajaksi ja palvelurakennuksen toteutussuunnitelman pohjaksi ehdotuksen nimimerkillä Demos. Ehdotuksen tekijä on työyhteisöliittymä Auer & Sandås Arkkitehdit Oy ja Arkkitehtitoimisto OPUS.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia (4/2017, Alv 0%) seuraavasti:

Purkukustannukset	1,0 milj. euroa
Johtosiirrot	3,0 milj. euroa
Katualueet ja aukiot, puistot ja virkistysalueet	2,0 milj. euroa
Julkiset rakennukset	37,0 milj. euroa
<b>Yhteensä</b>	<b>43,0 milj. euroa</b>

Uudesta kaavoitettavasta kerrosalasta kaupungille kertyy tuloja tonttien rakennusoikeuden myymisestä sekä vuokraamisesta. Asuinkorttelien osalta uuden rakennusoikeuden arvoksi voidaan arvioida noin 10 miljoonaa euroa. Tulot täsmentyvät tonttien luovutuksen sekä vuokrausneuvottelujen yhteydessä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 12.1.–12.2.2018



Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 12.12.2017 ja lautakunta päätti 12.12.2017 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistutuksessa alueelle toivottiin tiloja ja toimintamahdollisuuksia pienyrityksille sekä työtiloja ja kohtaamispaikkoja mikroyrittäjille.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat alasteen koulun, nuorisotalon ja päiväkodin säilyttämistavoitteisiin, alueen sisäisiin kulkuyhteyksiin ja kaava-asian yhteydessä esitetyn liikennesuunnitelman toteuttamiseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Helen Oy:llä, Helen Sähköverkko Oy:llä, kasvatuksen ja koulutuksen toimialalla, Helsingin kaupungin liikenneliikelaitoksella (HKL), pelastuslaitoksella ja Vantaan kaupungilla ei ollut lausuttavaa.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saadusta muistutuksesta ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta. Muutokset on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselvityksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Muutokset eivät koske muiden etua.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselvityksestä.

#### Esittelijä

**Postiosoite**  
PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 10  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**  
09 310 1691  
**Faksi**

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI06 8000 1200 0626 37  
**Alv.nro**  
FI02012566



29.05.2018

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

**Lisätiedot**

Johanna Mutanen, arkkitehti, puhelin: 310 37299  
johanna.mutanen(a)hel.fi  
Antti Varkemaa, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37053  
antti.varkemaa(a)hel.fi  
Juha Ruonala, liikenneinsinööri, liikenne, puhelin: 310 37416  
juha.ruonala(a)hel.fi  
Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37094  
jarkko.nyman(a)hel.fi  
Anni Tirri, aluesuunnittelija, julkiset ulkotilat, puhelin: 310 38335  
anni.tirri(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12495 kartta, päivätty 12.12.2017, muutettu 29.5.2018
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12495 selostus, päivätty 12.12.2017, muutettu 29.5.2018
- 5 Havainnekuva 29.5.2018
- 6 Tilastotiedot
- 7 Liikennesuunnitelma 29.5.2018 (piir.nro 6784)
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 12.12.2017, täydennetty 29.5.2018 ja muistiot
- 10 Osa päätöshistoriaa

**Oheismateriaali**

- 1 Muistutus

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén