

JAKOMÄEN SYDÄN

41. JAKOMÄKI HUOKOTIEN ETELÄPUOLI

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12495
PÄIVÄTTY 12.12.2017

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
41. kaupunginosan (Suurmetsä, Jakomäki)
kortteleita 41197, 41199, 41216, 41218,
korttelin 41200 tonttia 17, katu-, puisto-,
leikkipuisto- ja lähivirkistysalueita sekä
urheilu- ja virkistyspalvelujen alueita
(muodostuu uusi kortteli 41189)

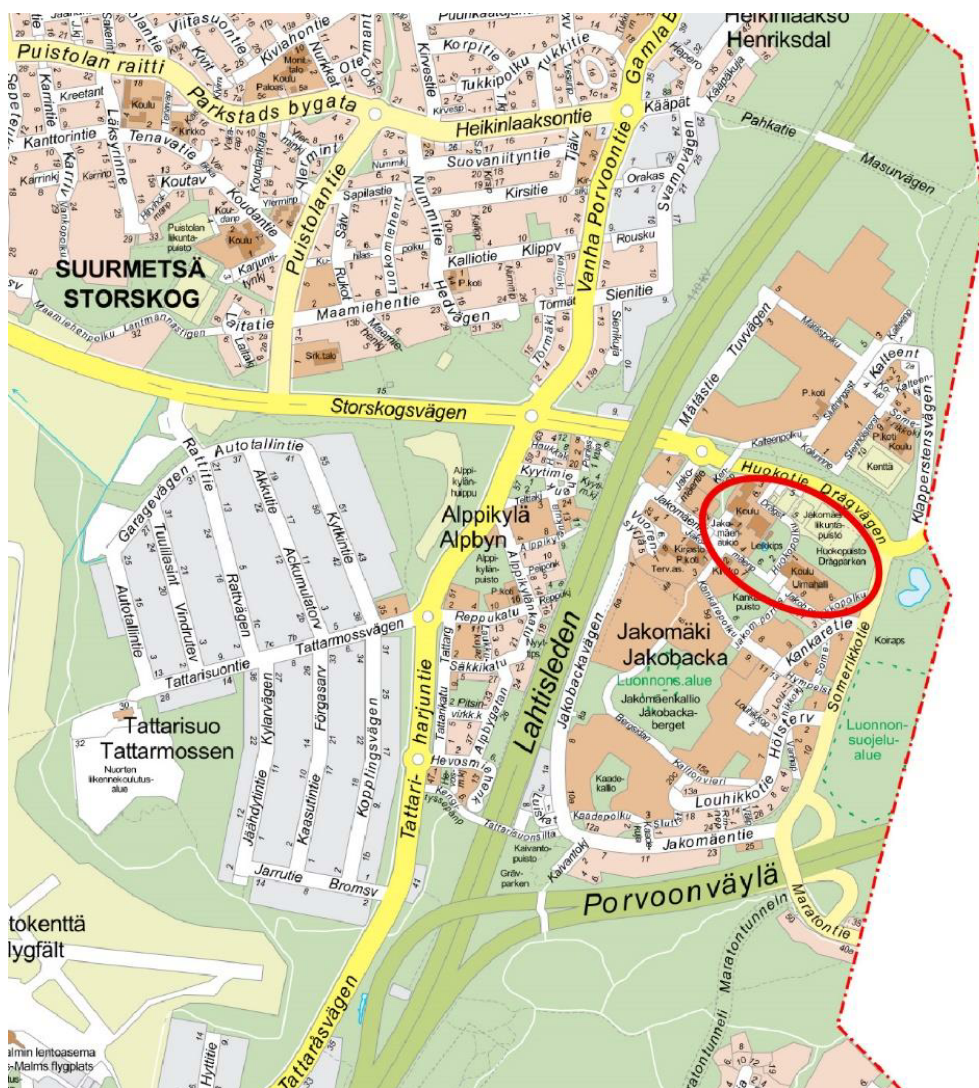
Kaavan nimi:
Jakomäen sydän

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 27.11.2014
Kaupunkiympäristölautakunta: 12.12.2017
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 12.1.–12.2.2018
Kaupunkiympäristölautakunta: muutettu 29.5.2018
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee Jakomäen keskiosassa Huokotien eteläpuolella.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala:**Asemakaavoitus:**

Elias Rainio, arkkitehti (31.7.2017 saakka)

Johanna Mutanen, arkkitehti (1.8.2017 alkaen)

Tuomas Eskola, toimistopäällikkö (31.5.2017 saakka)

Antti Varkemaa, yksikön päällikkö (1.6.2017 alkaen)

Kaavapiirtäminen: Jaana Forsman, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Juha Ruonala, diplomi-insinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:

Anu Lämsä, maisema-arkkitehti (31.5.2017 saakka)

Anni Tirri, aluesuunnittelija (1.6.2017 alkaen)

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat:

Jarkko Nyman, insinööri

Pekka Leivo, DI (maaperä)

Mikko Juvonen, DI (kaavatalous)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies

Vuorovaikutus: Maija Mattila, vuorovaikutussuunnittelija

Rakennetun omaisuuden hallinta:

Jarmo Raveala, hankesuunnittelupäällikkö

Anneli Nurmi, projektinjohtaja

Rakennusvalvontapalvelut:

Hannu Litovuo, arkkitehti

Ympäristöpalvelut:

Juha Korhonen, ympäristötarkastaja

Muut Helsingin kaupungin toimialat:

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala:

Mauno Kemppi, tilapalvelupäällikkö

Ilari Suomalainen, arkkitehti

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala:

Mikko Lindqvist, arkkitehti

Juha Leoni, kenttäpäällikkö

Sosiaali- ja terveystoimen toimiala:
Pirjo Sipiläinen, arkkitehti

Kaupunginkanslia: Ritva Tanner, arkkitehti

Muut viranomaistahot

Helen Sähköverkko Oy:
Jouni Kivirinne, kehityspäällikkö

"Jakomäen sydän" -allianssikumppanit

NCC Oy:
Marko Saloranta, projektipäällikkö
Martta Kyllönen, hankekehityspäällikkö
Ilkka Alvoittu, hankekehitysjohtaja

Optiplan Oy:
Lasse Vahtera, suunnittelujohtaja
Juha Vihma, arkkitehti

Hankesuunnittelu, "Jakomäen sydän" kilpailuehdotus "DEMOS"

Matias Kotilainen, arkkitehtiyo, Arkkit.tsto OPUS
Tuomas Martinsaari, arkkitehtiyo, Arkkit.tsto OPUS
Paul Thynell, arkkitehti, Arkkit.tsto OPUS
Claudia Auer, arkkitehti, Arkkit.tsto Sandås-Auer

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	7
ASEMAKAAVAN KUVAUS	8
Tavoitteet	8
Mitoitus.....	8
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	9
Liikenne.....	17
Palvelut	18
Esteettömyys.....	19
Viher- ja virkistysverkosto ja luonnonympäristö.....	19
Ekologinen kestävyys.....	20
Yhdyskuntatekninen huolto	22
Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentaminen	22
Ympäristöhäiriöt	23
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	25
Nimistö	25
Vaikutukset.....	25
TOTEUTUS.....	29
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	30
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	34

LIITTEET

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Ilmakuva
- Asemakaavakartta
- Havainnekuva
- Energiahuolto ja tietoliikenne
- Maaperä
- Vesihuolto
- Pohjavesi
- Liikennesuunnitelma
- Pelastusreittikaavio
- Meluselvitys
- Lumetilakaavio

4 Viitesuunnitelma:

- Arkkitehtikutsukilpailun voittaja, ehdotus "DEMOS"

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
 - Jakomäen yleisten alueiden aluekortti (hkr/2015)
 - Rakentamistapaohje tärkeälle pohjavesialueelle rakentamisesta (hkr/2004, tarkistettu 1.1.2014)
 - Fazerilan pohjavesialueen suojelusuunnitelma 31.8.2015/ Ramboll (Vantaan kaupunki, ympäristökeskus)
 - Opintiaikaa, helsinkiläisiä koulurakennuksia 1880–1980 (ksv/ 2004)
 - "Jakomäen sydän" -arkkitehtuurikutsukilpailun arvostelupöytäkirja 28.4.2017
 - Jakomäen keskiosan kehittämishanke, Liikennemeluselvitys Akukon Oy 6.7.2017
 - Asuinkortteleiden viitesuunnitelma, Optiplan Oy
 - Rakennushistorialliset selvitykset nykyisistä rakennuksista, Ark-byroo Oy
 - Huokotie 3 Jakomäen peruskoulu
 - Somerikkopolku 6 Jakomäen peruskoulu
 - Päiväkoti Naava
-

TIIVISTELMÄ

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-, päiväkotii-, 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-m², joka vastaa tonttitehokkuutta n. e = 0,56. Uutta asuntokerrosalaa on 25 600 k-m², josta liiketilaa 200 k-m². Asuin-korttelialueilla 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 toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Jakomäen asukasmäärä kasvaa ja kaupunkikuva kohenee keskeisellä paikalla.

Helsingin kaupunki omistaa suunnittelualueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. 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 ala-asteen koulun, nuorisotalon ja päiväkodin säilyttämistavoitteisiin, alueen sisäisiin kulkuyhteyksiin ja kaava-asian yhteydessä esitetyn liikennesuunnitelman toteuttamiseen.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on kehittää aluetta kokonaisuutena, yhdistäen alueen kokonaissuunnitteluun palvelurakentaminen, asuinrakentaminen, liikuntapuisto sekä muu lähiympäristö. Palvelurakentamisen tehostuessa ja tiivistyessä vapautuu tilaa uudelle asuntorakentamiselle alueen keskiosaan hyvien julkisten liikenneyhteyksien ja palveluiden äärelle. Täydennysrakentamisen keskeisenä tavoitteena on luoda Jakomäkeen uutta kohtuuhintaista ja hallintamuodoiltaan monipuolista asuinrakentamista, joka kohentaa ympäristöään ja lisää alueen haluttavuutta.

Tavoitteena on säilyttää viheralueiden nykyiset arvot jatkossakin. Alueen tiivistämisen yhteydessä on kiinnitetty huomiota viheralueiden kulutus- ja sietokyvyn parantamiseen keskeisillä paikoilla. Kaavaratkaisun myötä alueen nykyistä polku- ja reittiverkostoa täydennetään ja vahvistetaan.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että tarjotaan edellytykset hyvälle kaupunkielämälle ja ihmisten kohtaamiselle sekä toteutetaan AM-ohjelman asuntotuotantotavoitetta.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 11,5 hehtaaria.

Kaavaratkaisu perustuu arkkitehtuurikutsukilpailun tulokseen, jossa Jakomäen keskeisiä julkisia palveluja kootaan yhteen monitoimirakennukseen. Kaavaratkaisun myötä asuinrakennusoikeus kasvaa 25 600 k-m², josta uutta liiketilaa tulee rakentaa vähintään 200 k-m². Julkisten palvelurakennusten tontilla kerrosala on 16 450 k-m², joten se vähenee kaavaratkaisun myötä n. 1 200 k-m².

Uusia asukkaita tulee alueelle noin 640.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaavamuutosalue sijoittuu Jakomäen kahden kerrostalovaltaisen alueen väliin ja uusitun palvelukeskittymän läheisyyteen. Keskuksa-alue on julkisten palvelurakennusten sekä liikunta- ja virkistysalueiden vyöhykettä. Kaava-alueella yhteenlaskettu kerrosala on alueella 17 680 k-m² julkista palvelutilaa sekä lisäksi asuintontilla 41197/1 asuinkerrosalaa 1 300 k-m² ja yhteistiloja 150 k-m². Rakennusten enimmäiskerrosluvut on nykyisissä asemakaavoissa rajattu 1–2 kerrokseen lukuun ottamatta asuintonttia 41197/1, jolla enimmäiskerroslukku on kolme.

Peruskoulurakennukset on inventoitu Opintiellä-selvityksessä (kaupunkisuunnitteluvirasto, 2004:12). Jakomäen ala-asteen koulu on valmistunut vuonna 1968 ja yläasteen rakennus vuonna 1972.

Jakomäen ala-asteen koulurakennus (os. Huokotie 3) on arkkitehti Helvi Mether-Borgströmin (HKR) vuonna 1968 suunnittelema. Opintiellä-inventoinnissa koulu on arvotettu luokkaan 2: Koulurakennus on ajalleen tyypillinen, rakennuksen arkkitehtuurissa on laadukkaita elementtejä, ja se on pääosin hyvin säilynyt alkuperäisessä asussaan. Rakennuksella on historiallisia arvoja. Opintiellä-selvityksen toimenpideohjeen mukaisesti tulisi Jakomäen ala-asteen koulun arvoja ja mahdollisia suojelumääräyksiä tarkastella kaavoituksen yhteydessä. Ala-asteen rakennus on yhdistetty kävelysillalla Jakomäenaukion koillisreunassa sijaitsevaan pienempään rakennukseen (os. Jakomäenaukio 1), jonka pohjakerroksessa toimii Jakomäen nuorisotalo. Rakennuksen yläkerroksessa toimii mm. kaupunginosayhdistyksen asukastila Aamunkoi sekä Pienperheyhdistyksen ylläpitämä perhepaikka Punahilkka. Erillinen ala-asteen sivurakennus (os. Jakomäenpolku 4) on tyhjillään. Kahta pienempää rakennusta ei ole listattu erikseen Opintiellä-selvitykseen.

Jakomäen yläasteen koulu (os. Jakomäenpolku 8) on arkkitehti Tuija Pösön vuonna 1972 suunnittelema. Yläasteen koulun ja uimahallin rakennus on peruskorjattu ja laajennettu vuonna 2010 arkkitehtitoimisto NRT suunnitelmien mukaan, arkkitehti Kari Raimoranta. Alkuperäinen koulurakennus oli arvotettu Opintiellä-selvityksen arvotuksessa arvoluokkaan 3.

Vuonna 1979 rakennettu yksikerroksinen päiväkotinä Naava (os. Jakomäenpolku 5), sijaitsee Kankarepolun ja Jakomäenpolun risteyksessä. Suunnittelija on arkkitehti Jouko Heikkinen Helsingin kaupungin rakennusvirastosta.

Muutosalueen keskellä on Leikkipuisto Jakomäki, jossa on mm. vesileikkeihin soveltuva ulkoallas ja erillinen yksikerroksinen leikkupuistorakennus vuodelta 1975 (laajennettu vuonna 2001).

Purettavista rakennuksista on laadittu rakennushistorialliset selvitykset, jotka on luetteloitu selostukseen kaavaa koskevaksi oheismateriaaliksi.

Muutosalueen koillisosalla on Jakomäen liikuntapuisto ja sen eteläpuolella liikuntapuistoon liittyvä Huokopuiston metsikkö pururatoineen. Liikuntapuistossa (noin 2,7 hehtaaria) on mm. neljä tenniskenttää, miniareena sekä kaksi tekonurmella varustettua kenttää, joista toinen katetaan talvisin ylipainehallilla. Tekonurmikenttien välissä on lisäksi täysikokoinen hiekkapintainen jalkapallokenttä, joka jäädytetään talvisin luistelukentäksi. Liikuntapuiston alue ja ala-asteen koulun piha muodostavat yhdessä laajan laakean alueen, joka on reunoiltaan sekä pysäköintialueiden osalta jäsentymätön. Liikuntapuiston pohjoisosaan on asemakaavassa varattu rakennusala huoltorakennukselle, jota ei ole toteutettu.

Kankaretie 1:ssä on kaksi 1980-luvulla rakennettua kolmikerroksista asuinkerrostaloa.

Kaikki alueen autopaikat on nykyisin sijoitettu pihojen maantasaisille pysäköintikentille koulutonttien etelä- ja pohjoisreunoilla. Autopaikkojen vähimmäismääräksi on voimassa olevissa asemakaavoissa määrätty päiväkodilla 1 ap / 250 k-m², peruskouluilla 1 ap / 500 k-m² sekä uimahallilla 1 ap / 25 k-m². Liikuntapuistoon on voimassa olevassa asemakaavassa määrätty autopaikkoja vähintään 50 kpl.

Kaavaratkaisu

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. Kilpailu toteutettiin yhteistyönä Suomen Arkkitehtiliiton kanssa ja arkkitehtiliiton kilpailusääntöjen mukaisesti. Kilpailun kohteena oli Jakomäen keskiosan aluesuunnitelma sekä alueella sijaitsevan uuden palvelurakennuksen rakennussuunnitelma. Keskiosan viisi olemassa olevaa koulu- ja päiväkotirakennusta voitiin korvata joko peruskorjaamalla ja laajentamalla olevaa yläkoulua tai kokonaan uudisrakennuksella. Vapautuville tai tyhjille maa-alueille haettiin kohtuuhintaista, kaupunkikuvallisesti sopivaa asuinrakentamista. Tavoitteena oli yhtenäistää ja rikastuttaa Jakomäen kaupunkikuvaa ja lisätä alueen houkuttelevuutta. Kilpailun tarkoituksena oli tuottaa viitesuunnitelma alueen kaavamuutoksen 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.

Kaavaratkaisussa muodostetaan uusia asuinrakennusten korttelialueita ja yleisten lähipalvelurakennusten korttelialue.

Jakomäen liikuntapuiston alueet ovat säilyttäneet kaavamuutoksessa käyttötarkoituksensa. Huokopuiston metsäinen puistoalue on jonkin verran pienentynyt, koska osa siitä on liitetty uuden monitoimirakennuksen korttelialueeseen. Nykyisen leikkipuiston alue ja sen toiminnot sisällytetään uuteen julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeseen.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Kortteliin 412108 on suunniteltu uusi asuinkortteli, ns. Kaupunkikortteli, joka on jaettu kolmeksi ohjeelliseksi tontiksi. Asutokerosalaa näillä tonteilla on yhteensä 11 600 k-m² ja lisäksi liiketms. tilaa 200 k-m². Kerrosluku vaihtelee neljän ja seitsemän välillä. Asuinkerrostalotontit on mitoitettu kaupunkimaisiksi ja tehokkaiksi. Kortteliin on muodostettu varsin suljettu sisäpiha, joka rauhoittaa piha-alueen ympäristöhäiriöiltä ja joka on myös autoton. Korttelin 41189 tontilla 2 on rakennusala yhdeksänkerroksista pistetaloa varten ja rakennusoikeus 2 900 k-m². Malmin lentokenttäalueen vuoksi rakennuksen ja rakenteiden korkein sallittu korkeusasema lentoestealueella on + 62.0. Asuinkerrostalojen korttelialuetta on myös nykyisestä asuintontista muodostettu uusi tontti 41197/2, jota on laajennettu pohjoiseen puistoalueen suuntaan. Rakennusoikeutta on kasvatettu 1 500 k-m²:lla, jolloin tontilla on rakennusoikeus 2 800 k-m² ja enimmäiskerrosluvuksi on merkitty viisi.

Maantason rakentamista ohjaavilla määräyksillä pyritään aktiiviseen ja kiinnostavaan piha- ja jalankulkuympäristöön. Jakomäenaukion varteen on merkitty rakennusalan osa, jolle tontille rakennettavat liike-, toimisto- tai julkisten lähipalvelujen tilat ensisijaisesti tulee sijoittaa. Tälle rakennusalan osalle voidaan sijoittaa myös ikkunallisia yhteistiloja. Ensimmäisessä kerroksessa olevia asuinhuoneistoja saa myös käyttää sosiaalipalvelun ja päivähoidon tiloina. Ensimmäisen kerroksen asunnoissa on oltava maantaso- tai terassipiha silloin, kun asunto liittyy tontin piha-alue-

seen. Asuntopihat tulee rajata pensasaidalla tai matalalla muurilla. Jakomäenaukion ja Orkotien puoleisilla julkisivuilla tulee olla sisäänkäyntejä.

Rakennussuunnittelua on asemakaavassa ohjeistettu toiminnallisesti myös mm. yhteistilojen osalta. Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajan tiloja ja vähintään yksi talopesula, joka voi olla eri kortteleiden yhteiskäytössä. Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat sauna-, varasto-, huolto- ja vapaa-ajan tilat ja pesulat sekä tekniset tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennusten julkisivujen materiaalin tulee pääosin olla vaaleasävyinen muurattu tiili tai tiililaatta ja pihan puolella myös rappaus. Rakennuksissa tulee olla tasakatto tai loivasti vinot lappeet, jolloin katemateriaalin tulee olla sileä ja tummasävyinen. Kadunpuoleisesta julkisivusta ulkonevat rakenteet, erkkerit ja parvekkeet saavat ulottua enintään 0,5 m katualueelle.

Lahdenväylän ja Huokotien liikenteen vuoksi on melulle alttiina oleville julkisivuille merkitty ääneneristävyysvaatimus 32–33 dB. Tuloilman sisäänotto tulee järjestää rakennuksen katolta tai niiltä julkisivuilta, joilla ei ole ääneneristävyysvaatimuksia. Parvekkeet on oltava lasitettuja rakennuksen niiltä sivuilta, joille on merkitty ääneneristävyysvaatimus.

Jätehuolto tulee järjestää keskitetysti jätehuoneisiin, syväkeräysastioihin tai jätekatoksiin.

Tonttien 412108/3-5, sekä 41189/2 asuntojen autopaikat sijoitetaan autopaikkojen korttelialueelle (LPA) ja vieraspaikat voivat olla Orkotien katualueelle rakennetuilla paikoilla. Tontilla 41197/2 autopaikat sijoitetaan omalle tontille. Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap / 100 k-m². Jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrää näiden osalta vähentää 20 %:lla. Jos toteutetaan vähintään 50 autopaikkaa keskitetysti nimeämättöminä, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 10 %. Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään, voidaan autopaikkojen kokonaismäärästä vähentää viisi autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %. Polkupyöräpaikkoja tulee olla 1 pp /30 m² ja ne sijoittuvat pääosin rakennusten pohjakerroksiin sekä sisäänkäyntien yhteyteen rakennettaviin polkupyöräsuojiin. Vieraspysäköintiin 1 000 k-m² kohden tarvitaan yksi autopaikka ja yksi pyöräpaikka.

Asuinkerrostalojen korttelialue ensisijaisesti vanhusten asuntoja varten (AKS)

Tontille 41200/17 on suunniteltu sijoitettavaksi vanhusten palveluasumista. Lähitonteilla on erinomaiset lähipalvelut, joten sijainti

palveluasumiseen olisi erityisen edullinen. Tontille on merkitty rakennusoikeus 5 400 k-m² ja se sijoittuu kahteen kuusikerroksiseen rakennusmassaan, joita yhdistää kaksikerroksinen liitososa.

Toiminnan luonteesta johtuen kortteli on suunniteltu toteutettavaksi vähäautoisena, joten autopaikkanormiksi on kaavassa määrätty 1 ap / 400 k-m². Autopaikat sijoitetaan tontille ja niille ajo järjestetään Jakomäenkujan päästä. LPA-alueelle korttelissa 41199 saadaan sijoittaa 5 kpl autopaikoista ja tarvittaessa niitä voidaan sijoittaa myös korttelin 41189 LPA-alueelle. Tarvittaessa tontille voidaan rakentaa pysäköintikellari ma-alueelle. Tontin länsireunalle on merkitty kulkurasite. Tontin eteläosa on pääosin istutettavaa oleskelualueutta.

Rakennussuunnittelua ja yhteistiloja koskevilta osin määräykset ovat kuten AK-korttelialueella. AKS-tonteilla saadaan kuitenkin rakentaa myös palvelutiloja rakennusoikeuden estämättä.

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Jakomäenpolun pohjoispuolelle, nykyisen yläasterakennuksen sijoille muodostetaan uusi asuinrakennusten korttelialue 41216/6. Tontille on merkitty rakennusoikeus 4 100 k-m² ja kolme erillistä rakennusala pistetaloille. Kerrosluku vaihtelee kolmesta viiteen siten, että matalin osa sijoittuu Jakomäenpolun varteen nykyisten kaksikerroksisten rivitalojen läheisyyteen ja korkeammat tontin takaosaan. Pysäköinti on sijoitettu maantasoon ja pysäköintiä varten voidaan rakentaa myös katoksia kerrosalan estämättä. Pysäköintipaikkojen määrät lasketaan samoin kuin AK-korttelialueella.

Rakennussuunnittelua ja yhteistiloja koskevilta osin määräykset ovat kuten AK-korttelialueella.

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL)

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YK) 41216/4 muutetaan kaavaratkaisussa julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi. Korttelialueutta on kasvatettu viereisille puistoalueille ja rakennusala ja rakennusoikeutta on lisätty, jotta siihen voidaan rakentaa uusi ja nykyistä suurempi monitoimirakennus. Monitoimirakennusta varten on merkitty kerrosala 16 000 k-m² ja enimmäiskerrosluku kolme. Hankesuunnitelman mukainen monitoimirakennus on tätä pienempi, mutta kerrosalan ja rakennusalan määrittelyssä on varauduttu myöhempään laajennusmahdollisuuteen. Rakennukseen sijoittuu mm. yhtenäisen peruskoulun, päiväkodin, leikkipuiston ja nuorisotoimen tiloja. Kilpailuvaiheen ohjelman mukaan koulurakennukseen on tarkoitus sijoittaa opetustilat 740 oppilaalle ja päiväkotiin paikat 240 lapselle. Työntekijöitä tiloissa olisi yhteensä n. 125. Jakomäen nykyinen uimahalli säilyy ja se yhdistetään uuteen monitoimikeskukseen. Osa

tiloista on yhteiskäyttöisiä siten, että myös niiden iltakäyttö ja vuokraaminen esim. kansalaisjärjestöjen, urheiluseurojen ja asukkaiden käyttöön on mahdollista.

Julkisista ulkoalueista muodostetaan suojaisia, laadukkaita ja virikkeellisiä siten, että ne tarjoavat oleskelun ja tekemisen mahdollisuuksia eri-ikäisille. Pihat nivoutuvat toiminnallisesti ja visuaalisesti osaksi Jakomäen virkistysalueiden verkostoa. Palvelutiloihin liittyvien ulkoalueiden kunnostus ja uudisrakentaminen parantavat alueen vetovoimaa Jakomäen keskeisenä ulkoalueena. YL-tontin kautta on linjattu jalankulun ja osittain myös pyöräilyn pohjois-etelä- sekä itä-länsisuuntaiset yhteydet. Monitoimirakennuksen yhteyteen on sijoitettu myös urheilukenttiä palvelevat pukutilat erilliseen huoltorakennukseen. Huoltorakennuksen kerrosala on 450 k-m².

Leikkipuisto perustetaan uudelleen YL-tontille, jossa se sijoittuu luontevasti leikkipuistolle monitoimirakennuksesta varattujen sisätilojen ja päiväkodin pihaksi varatun alueen yhteyteen. Leikkipuiston ulkotilat ovat myös ulkopuolisten käytössä. Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikkipaikkoina tai pysäköimiseen on istutettava tai säilytettävä luonnonmukaisina tontin itäosan VL-alueeseen liittyviltä osiltaan. Jakomäenpolun vihreä luonne pyritään säilyttämään ja siksi tontin etelälaitaan on merkitty istutusalue polkua rajaamaan. Istutusalue tarvittaneen myös polun ja tontin korkeuserojen vuoksi.

Alueelle on haettu kaupunkikuvallisesti huoliteltua yleisilmettä ja yhtenäistä vaalean tiilen sävyistä värytystä. Rakennusten julkisivujen materiaalin tulee pääosin olla vaaleasävyinen muurattu tiili tai tiililaatta tai tiilen päälle tehty rappaus. Huolto- ja talousrakennukset voivat olla myös betonia. Rakennuksissa tulee olla tasakatto tai loivasti vinot lappeet, jolloin katemateriaalin tulee olla sileä ja tummasävyinen. Tasakatot tulee ensisijaisesti rakentaa viherkattoina. Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energiakeräimien sijoittaminen rakennusten katoille tai julkisivuun on sallittua yleisiä säännöksiä noudatettaessa. Laitteet on integroitava rakennuksen arkkitehtuuriin ja niiden on oltava maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukkaita.

Palvelurakentamisen autopaikkojen vähimmäismäärät vastaavat alueen nykyistä mitoitusta. Peruskoulua varten on 1 ap / 500 k-m², päiväkotia 1 ap / 250 k-m² ja uimahallia 1 ap / 25 k-m². Koulun ja päiväkodin paikat ovat käytössä lähinnä päiväsaikaan, kun taas uimahallin ja urheilukentän paikoille on eniten tarvetta iltaisin, joten paikkojen vuorottaiskäytölle lienee varsin hyvät mahdollisuudet. Koulun saattoliikennettä varten on pysäköintipaikkoja katualueella Orkotien varressa ja päiväkodin saattoliikenne järjestetään Jakomäenpolun kautta, jolloin uimahallin edustalla on mahdollisuus lyhytaikaiseen pysäköintiin.

Pyöräpaikkojen mitoitus on uimahalli- ja liikuntatiloille 1 pp / 150 k-m², koululle 1 pp / 40 k-m² ja päiväkodille 1 pp / 90 k-m². Lisäksi tulee varata 1 pp kolmea työntekijää kohden ja vierailijoille 1 pp / 1 000 k-m².

Puisto (VP)

Kennäspolun itäpuoliselle mäelle muodostetaan puistoalue Kennäs, jolle on linjattu jalankulku- ja pyöräilyreittejä. Reitit muodostavat kulkuyhteyden koululle Jakomäen pohjoisilta osilta Huokotien ylittävän sillan kautta. Liikenneturvallisuuksien on kiinnitetty erityistä huomiota. Muilta osin aluetta tulee hoitaa virkistyskäyttöön soveltuvana puistometsänä niin, että sen elinvoimaisuus ja luontainen uudistuminen turvataan.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU) ja lähivirkistysalue (VL)

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue ja lähivirkistysalue ovat osa laajempaa Vaaralan lammille ulottuvaa kaupunginosapuistokokonaisuutta. Ne muodostavat toiminnallisen kokonaisuuden, jossa rakennetut kentät, ylipainehalli ja pysäköintipaikat ovat VU-alueella ja VL-alue jää metsäiseksi virkistysalueeksi, jolla kulkee ulkoiluteitä.

Liikuntapuiston toimintojen on tarkoitus säilyä nykyisessä laajuudessaan, mutta sen toiminnallinen painopiste suuntautuu jatkossa etelään uuden monitoimirakennuksen suuntaan. Monitoimirakennuksen tontille sijoitettuja pukuhuonetiloja on tarkoitus avata palvelemaan myös liikuntapuiston toimintaa. Uusi varastorakennuksen rakennusala on osoitettu alueen koilliskulmaan.

Liikuntapuiston pohjoislaidalle varattu huoltorakennuksen rakennusala poistuu ja sen paikalle voidaan sijoittaa noin 25 uutta pysäköintipaikkaa liikuntapuiston käyttöön. Liikuntapuiston pysäköintimitoitus säilyy kaavaratkaisussa 50 autopaikassa ja lisäksi tulee varata tilat 100 polkupyöräpaikalle. Liikuntapuiston länsireunalla sijaitseva pysäköintialue ohjataan kaavaratkaisussa liittymään uuden tonttikadun, Orkotien, varteen. Monitoimirakennuksen tontin itäosaan sijoitettu pysäköintialue palvelee jatkossa paremmin myös liikuntapuiston käyttöä esim. jalkapalloturnausten ruuhkatilanteissa ja polkupyöräpysäköinnissä vuorottaiskäyttö koulun pihan pyöräpaikkojen kanssa toiminee ongelmitta.

Huokotien liikenne aiheuttaa liikennemelua VU-alueelle ja sen yli myös monitoimikeskuksen pihalle. Urheilualueella tulee maakaasujohdon siirron ja muiden kunnostusten yhteydessä tutkia Huokotien liikennemelun torjunnan mahdollisuuksia esim. integroimalla ääneneristävyttä lisääviä umpielementtejä urheilukenttää reunustaviin aitoihin.

VL-alueella sijaitseva, osittain YL-alueelle jäävä pururata linjataan uudelleen. Muilta osin aluetta tulee hoitaa lähimetsänä niin, että sen elinvoimaisuus, luonnon monimuotoisuus ja luontainen uudistuminen turvataan.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Huokotien ja Orkotien risteyksen länsipuolelle muodostetaan uusi LPA-tontti 41189/1, johon tulee rakentaa pysäköintitalo, mutta osa tontista voidaan rakentaa maantasopaikkoina. Pysäköintitalon enimmäiskerros-luku on neljä. Koska pysäköintitalo rajaa asuinkerrostalon pihaa, on pääosa rakennuksen itä- ja eteläjulkisivuista toteutettava viher- tai köynnösseininä ja rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköimiseen on istutettava. Rakennuksessa tulee olla kerrostasot häivyttävä julkisivu. LPA-tontin kautta tulee järjestää pelastusajo viereisille tonteille 41189/2 ja 41218/3-5.

Jakomäenpolun nykyinen LPA-tontti 41199/2 säilyy ennallaan. Tontille saadaan sijoittaa myös 5 kpl ns. Hyvinvointikorttelin 41200/17 autopaikkoja.

Katu- ja torialueet

Alueen keskeiset kevyen liikenteen reitit Huokopolku ja Jakomäenpolku, joilla osin huoltoajo ja tontille ajo sallittu, muutetaan pääosin tonttikaduiksi. Katusuunnitelmassa turvataan hyvät jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet myös jatkossa.

Jakomäenpolun nimi säilyy, vaikka sen luonne muuttuukin. Ajo-neuvoliikenne siirtyy kauemmas asuinrakennuksen sisäänkäynneistä katualueelle merkityn viherkaistan taakse. Orkotien kautta toimii ns. Kaupunkikorttelin uusien asuintonttien liikenne ja koulun saattoliikenne. Molemmat kadut ovat päättyviä katuja, joiden suunnittelussa tulee huomioida niiden liittyminen koulun pihan ja Jakomäenaukion ja toisaalta uimahallin edustan aukiotyyppisiin rakenteisiin.

Jakomäen keskeisin oleskelualue on Jakomäenaukio ja sille johtavat reitit. Jakomäenaukiolla tulee pyrkiä säilyttämään kookkaita mäntyjä sekä 60-luvulle tunnusomaisia piirteitä sekä muotokielen että materiaalivalintojen suhteen. Alueelle on osoitettu kaavamääräys (au), jonka mukaan se ja siihen liittyvät koulun piha-alue ja Orkotien pääte rakennetaan aukiomaisesti yhtenäisen suunnitelman mukaan.

Liikenne

Lähtökohdat

Jakomäki sijaitsee valtion tieverkostoon kuuluvien Porvoon- ja Lahdenväylien välissä. Lahdenväylältä ei ole Jakomäkeen liittymää, joten Helsingin suuntaan kuljetaan Porvoontien liittymän kautta. Kaavamuutosaluetta reunustavat vilkasliikenteiset Huokotie (pääkatu) ja Somerikkotie (alueellinen kokoojakatu). Näillä esiintyy ylinopeuksia leveiden ajoratojen johdosta, ja näiden risteykseen on suunniteltu vielä toteuttamaton liikenneympyrä. Jakomäenpolku, Kankarepolku ja Jakomäenkuja ovat tärkeimmät ostoskeskukselle ja samalla Jakomäenaukiolle johtavat jalankulun ja pyöräilyn kulkureitit. Pyöräilyn verkostolliset pääreitit kulkevat Huokotien pohjoispuolella ja Somerikkotien itäreunalla. Tärkeimmät koululaisten reitit kulkevat Huokotien ylikulkusillalta Kennäspolun kohdalta, liikennevaloyhteyksestä Huokopolun kohdalta ja Kankarepolun sekä Jakomäenpolun kautta. Somerikkotiellä nykyiset pyöräilyn ja kävelyn järjestelyt ovat huonot. Myös Jakomäenpolun itäosan liikenteellinen ratkaisu on nykyisellään ongelmallinen.

Helsingin keskustaan liikennöivät bussilinjat 69, 75 ja 77, joiden pysäkit ovat Huokotiellä, Somerikkotiellä ja Jakomäentiellä. Somerikkotien pysäkillä pääsee useilla eri bussilinjoilla sujuvasti mm. metron ja lähijunien asemille sekä Vantaalle. Tulevaisuudessa Somerikkotiellä kulkee myös runkolinja 570.

Huokotien nykyinen liikennemäärä Jakomäen keskiosan kohdalla on noin 10 500 ajoneuvoa/vrk ja ennusteliikennemäärä vuodelle 2040 on noin 11 000 ajoneuvoa/vrk. Somerikkotiellä liikennemäärä on nykyisin noin 9 500 ajoneuvoa/vrk ja ennuste vuodelle 2040 13 000 ajoneuvoa/vrk.

Liikuntapuisto aiheuttaa alueelle hetkittäin korkeita kysyntähuippuja pysäköinnille, mikä johtaa muuta liikennettä hankaloittavaan pysäköintiin Huokotien pohjoisreunalla. Suurempien tapahtumien yhteydessä yleinen pysäköintitila liikuntapuiston lähistöllä ei riitä vastaamaan tarpeeseen.

Kaavaratkaisu

Alueen liikennejärjestelyssä on pyritty kattavaan ja turvalliseen reitistöön monitoimirakennuksen ja liikuntapuiston ympärillä. Moottoriajoneuvoliikenteen ja kävelyn sekä pyöräilyn välillä on pyritty saamaan mahdollisimman vähän konfliktikohtia, mikä parantaa alueen liikenneturvallisuutta. Kaavamuutos tuottaa n. 1 200 ajoneuvoa lisää liikennettä vuorokauden aikana. Liikenne jakautuu tasaisesti alueen katuverkostoon.

Huokopolun pohjoisosan paikalle suunniteltu Orkotie ja Jakomäenpolun itäosa muutetaan katualueeksi. Koulun saattoliikenne kulkee Orkotiellä, kun taas päiväkodin saattopaikoille kuljetaan Jakomäenpolkua pitkin. Uudet kadut, kuten myös olemassa oleva Jakomäenkuja, ovat kaikki päätyviä katuja, joten monitoimikeskuksen lähiympäristöön ei tule läpiajoliikennettä ja alue on tältä osin autoton. Pyöräilyjärjestelyiden parannuksia on esitetty Somerikotielle, joka on merkittävä pääreitti monitoimirakennuksen ja liikuntapuiston suuntaan.

Uusilla katualueilla on pyritty vastaamaan myös alueen yleisen pysäköinnin tarpeeseen. Tarkoituksena on vähentää painetta pysäköidä auto pääkatutasoisen Huokotien varteen, missä ne eivät jatkossa voi olla. Lisäksi kaavassa on laajennettu Huokopuiston pysäköintitiloja ja ajojärjestelyyn on esitetty muutoksia. Liikennesuunnitelmassa on sisällytetty ehdotus myös pysäköintijärjestelystä Huokopuistossa. Orkotielle voidaan tehdä saattoliikenteelle sopivat aikarajoitukset yhdeksälle ensisijaisesti koulua palvelevalle autopaikalle. Muuna aikana nämä toimivat alueen vieraspysäköintipaikkoina.

Katujen mitoituksessa on huomioitu pelastusajoneuvojen reitit ja tarpeet pelastuspaikoille. Katualueelta on mahdollista pelastaa pelastuskaavion mukaisesti.

Palvelut

Lähtökohdat

Suunnittelualue sijaitsee Jakomäen liikekeskuksen naapurissa hyvien kaupallisten palvelujen äärellä. Muutosalueen läheisyydessä on myös kirjaston, terveysaseman ja evankelis-luterilaisen kirkon palvelurakennuksia. Kaavamuutosalue muodostaa Jakomäen keskiosaan tärkeän julkisten palvelujen keskittymän. Alueella sijaitsee niin koulut, päiväkotit, leikkipuisto, nuorisotila, kuin liikunta- ja virkistyspalveluja koko kaupunginosan käyttöön. Ala-asteen tontilla on myös nuorisotaloa ja eri järjestöjä palvelevia kerhotiloja.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu mahdollistaa palveluille keskitettyjen tilaratkaisujen toteuttamisen uuden opetussuunnitelman tavoitteiden mukaisesti. Suunniteltu koulukokonaisuus muodostaa viihtyisää, avointa ja muunneltavaa oppimisympäristöä. Leikkipuiston ja nuorisotalon käyttö suosii sijoittumista maantasoon. Päiväkotit, leikkipuisto ja nuorisotilat liittyvät osaksi toiminnallista kokonaisuutta.

Kaavaratkaisussa on merkitty Jakomäenaukion reunoille uutta liike- ja toimitilaa. Liiketilat voivat liittyä yläpuolisiin asuintiloihin.

Esteettömyys

Asemakaava-alueen keskellä sijaitsevan Jakomäenaukion sekä YL-korttelin uuden palvelurakennuksen kohdalla tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjestämiseen. Myös ns. Hyvinvointikorttelin länsilaidalle merkitty kulkureitti tulee korjata esteettömäksi. Muilta osin asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Viher- ja virkistysverkosto ja luonnonympäristö

Lähtökohdat



Karttaote: Tavoitteellinen viher- ja virkistysverkosto VISTRA II 2016

Helsingin tavoitteellisessa viher- ja virkistysverkostossa Jakomäki sijoittuu Viikki-Kivikko vihersormen pohjoispäähän. Vihersormen pääreitti kääntyy kaava-alueella itäsuuntaan ja jatkuu yhdessä itä-länsisuuntaisen viherlinjan kanssa Vaaralan lampialueen kautta Vantaan suuntaan. Kaava-alueelle sijoittuvat Huokopuisto ja Jakomäen liikuntapuisto ovat osa lampialueille ulottuvaa laajempaa kaupunginosapuistokokonaisuutta.

Helsingin ympäristökeskuksen luontotietojärjestelmässä ei ole kaavamuutosalueelle merkittyjä luontokohteita. Kaavan ympäristöön, alueen itä- ja kaakkoispuolelle on merkitty useita arvoluokiteltuja luontokohteita. Kaakkoispuolelle sijoittuvat luonnonsuojelualue ja metsäinen suojelualue (28: Slåttmossenin kohosuo, Jakomäen lammikot) sekä arvokas geologinen kohde (23-007: turverrostuma, Slåttmossen). Kaava-alueen itäpuolelle sijoittuvat ja osittain vähäisessä määrin kaavan katualueelle ulottuvat arvokas lintukohde (40/2010: Jakomäen lammikot), tärkeä lepakkoalue (41/03: Jakomäki) sekä arvokas matelija ja sammakkoeläinkohde (11/07: Jakomäki).

Muutosalueen ympäristössä maiseman luonnetta luovat korkeat kallioiset kukkulat kelojuineen sekä vehreät alavat kosteikkoalueet. Kukkulat kuuluvat Helsingin kaupungin korkeimpiin kohtiin.

Alueella ylläpidetään aikakaudelle tyypillistä kaupunkirakenteen limittymistä, eikä luoda selkeitä rajoja tonttien ja viheralueiden välille. Viheralueet ovat suurimmaksi osaksi hoidettuja lähimetsiä. Peruskallion ollessa lähellä maanpintaa puusto on pääosin kallioisessa maastossa viihtyvää mäntymetsää. Pihoille on istutettu lehtipuita. Kalliomaastossa kasvillisuus on herkkää kulutukselle ja toisaalta näkymiä sulkevalle pensoittumiselle. Viheralueiden monimuotoisuus on alueen rikkaus.

Kaava-alueen itäpuolella on Vaaralanlammet, joista kolme on Vantaan ja yksi Helsingin puolella. Lammet sisältyvät vedenhankintaa varten tärkeään Fazerilan pohjavesialueeseen. Pohjavesiin liittyvät asiat on selostettu tarkemmin kohdassa ”Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentaminen”.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun tavoitteena on noudattaa viher- ja virkistysverkon tavoitteita ja säilyttää kaavan ja sen vaikutusalueella olevien luontoalueiden nykyiset arvot myös muuttuvassa tilanteessa. Alueen tiivistämisen yhteydessä tulee arvioida viheralueiden kulutus ja sietokyky. Kallio- ja metsäalueilla ylläpidetään alueen luontaista kasvillisuutta. Alueilla huolehditaan näkymien säilymisestä avoimena ja siitä, että kallioalueet eivät pensoitu.

Kaavassa on säilytetty tavoitteellisen viher- ja virkistysverkon yhteydet ja tutkittu puistoalueiden tärkeimmät kulku- ja huoltoreitit ja ne on merkitty kaavaan. Tarvittaessa on rakennettava uusia reittejä ja vahvistettava nykyistä polku- ja reittiverkostoa, jotta alueen liialliselta kulumiselta vältytään myös vaikutusalueella olevilla luontoalueilla. Korttelien piha-alueilla kaikki rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, pelastusreitinä tai leikki-alueina tulee istuttaa.

Alueen maarakentamisen ja hulevesien suunnittelussa on otettava huomioon pohjaveden ja viereisten luontokohteiden suojelu.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Helsingin kaupunginvaltuusto ja kaupunginhallitus ovat asettaneet seuraavat koko kaupunkia koskevat ilmastotavoitteet:

- Helsinki tavoittelee hiilineutraalia tulevaisuutta vuoteen 2035 mennessä.
 - Kasvihuonekaasupäästöt ovat alentuneet vähintään 60 prosenttia vuoteen 2020 mennessä. Mittarina käytetään kulutusperäisesti laskettuja kasvihuonekaasupäästöjä ja vertailuvuotena on 1990.
-

- Rakennusten energiatehokkuutta parannetaan sekä uudisrakentamisessa että vanhan rakennuskannan korjaamisessa. Helsingin energiatehokkuusnormit ovat kansallista vähimmäistasoa kunnianhimoisemmat.

Fossiilisilla polttoaineilla tuotetun energian kulutusta voidaan vähentää myös paikallisella energiantuotannolla.

Helsingin kaupunki on laatinut hulevesistrategian vuonna 2008. Suuri osa kaava-alueesta on nykyisin kuivatettu sadevesiviemäriverkostoon. Kaupunki on hyväksynyt viherkattolinjauksen vuonna 2016.

Kaava-alue sijoittuu suurelta osin Fazerilan tärkeälle pohjavesialueelle. Aiheesta on kirjoitettu enemmän selostuksen kohdassa maaperän rakennettavuus ja pohjarakentaminen.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueella suositellaan käytettäväksi viherkerrointa. Tonttien istutuksista ja viherkatoista on lisäksi määrätty kaavamääräyksiin. Rakennuksissa mahdollistetaan aurinkosähkön tuottaminen kattole sijoitettavin aurinkopaneelein. Maalämmön hyödyntämiseen on hyvät edellytykset lähellä maanpintaa olevan kallioresurssin vuoksi, lukuun ottamatta pohjavesialuetta, jolle ei saa asentaa maalämpöjärjestelmiä.

Hulevesien imeyttämiseen ja viivyttämiseen tontilla on käytettävissä olevan tilan vuoksi parhaat edellytykset A-korttelialueella, mutta sitä tulee jatkosuunnittelussa tutkia myös AK-korttelialueilla.

Asuinrakennukset on sijoitettu siten, että asuntoja, parvekkeita ja oleskelupihoja on mahdollista avata edullisiin ilmansuuntiin.

Kaavassa on määräys uusiutuvan energian hyödyntämisestä. Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energiakeräimien sijoittaminen rakennusten katoille tai julkisivuun on sallittua yleisiä säännöksiä noudatettaessa. Laitteet on integroitava rakennuksen arkkitehtuuriin ja niiden on oltava maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukkaita.

Myös viherkattojen rakentamista halutaan suosia ja hyödyntää erityisesti monitoimirakennuksen laajaa kattopintaa. Määräyksen mukaan enintään kolmikerroksissa rakennuksen osissa tasakatot tulee ensisijaisesti rakentaa viherkattoina tai kattoterasseina.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Somerikkotien ja Huokotien varressa sijaitsee Gasum Oy:n omistama valtakunnallinen Etelä-Suomen aluetta palveleva maakaasun DN400 runkojohto.

Kaavaratkaisu

Orkotielle rakennetaan kortteleita 41189 ja 41218 varten uudet vesihuoltolinjat ja hulevesiviemäri, jotka liitetään oleviin putkiin Huokotiellä. Liikuntapuistoa palvelevia yksityisiä viemäreitä siirretään uuden maakaasuputken tieltä Orkotien ja Huokotien liittymän alueella.

Muut korttelit voidaan liittää nykyisiin yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin. YL-korttelissa varaudutaan omaan sähkömuunta-moon.

Maakaasun runkojohto täytyy rakentaa uudelle paikalle Huokotien ja Somerikkotien varrella, jotta nykyisten vuonna 2009 voimaan tulleiden turvallisuusvaatimusten mukainen suojaetäisyys yli 2-kerroksisiin rakennuksiin täyttyy ja jotta alueen täydennysrakentaminen on mahdollista. Kaavaratkaisussa osoitetaan maakaasuputkelle uusi sijainti johtokujalle liikuntapuiston ja uuden asuin-korttelin pohjoislaitaan. Maakaasujohdon uusiminen mahdollistaa myös kaavamuuotosalueen pohjoispuolella sijaitsevien mm. puisto-, liikenne- ja urheilukäyttöön varattujen alueiden käyttöönoton täydennysrakentamisalueina uuden yleiskaavan mukaisesti.

Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentaminen

Maanpinnan korkeusasema kaava-alueella vaihtelee välillä noin +31,6 – +44,0. Korkein kohta sijaitsee Jakomäen ostoskeskuksen koillispuolella sijaitsevalla kallioalueella ja alin kohta kaakkoisnurkassa korttelin 41197 alueella. Maanpinnan topografia on pääosin loivapiirteistä.

Maapeitteen paksuus kaava-alueella vaihtelee välillä noin 0–13 m. Paksummat maapeitteet sijaitsevat korttelin 41216 (YL) lounaisosassa. Pääosin hiekasta ja sorasta koostuvan täytekerroksen paksuus kyseisillä alueilla vaihtelee välillä noin 0–4 m. Täytteen alapuolella maaperä on pääosin hiekkaa, silttistä hiekkaa ja moreenia ennen kallionpintaa. Kyseisen korttelin rakentamiseen osoitetun alueen kohdalla kallio on pääosin lähellä maanpintaa. Alue on rakennettavuudeltaan hyvä ja rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti.

Korttelin 41218 alueella maapeitteen paksuus vaihtelee välillä noin 1–7 m. Alue on rakennettavuudeltaan hyvä ja rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti.

Korttelin 41200 alueella maapeitteen paksuus vaihtelee välillä noin 3–9 m. Maaperä on pääosin hiekkaa ja moreenia. Uudet rakennukset perustetaan pääosin paaluilla hiekkakerrosten läpi kantavan pohjamaan varaan. Perustamistapa koko korttelin alueella valitaan tarkempien pohjatutkimusten perusteella. Perustamistapaa määritettäessä tulee huomioida mahdollisten löyhien hiekkakerrosten tiivistyminen ja sen vaikutus ympäröiviin rakennuksiin.

Kortteli 41216 sijaitsee alueen kaakkoisosassa. Koulu-/uimahallirakennus on perustettu osittain paaluilla kantavan pohjamaan varaan ja osittain maan-/kallionvaraisesti. Korttelin kaakkoispuoleisessa korttelissa 41197 sijaitsevat kolmikerroksiset pistetalot on perustettu paaluilla kantavan pohjamaan varaan. Korttelin 41216 rakennusten perustamistavat määritellään tarkempien pohjatutkimusten perusteella.

Kaava-alue sijoittuu suurelta osin Fazerilan tärkeälle pohjavesialueelle ja siksi kaavassa on määräykset tärkeälle pohjavesialueelle rakentamista. Pohjavesialueen laajuus on esitetty asemakaavan selostuksen liitekartassa. Alueen sijainti pohjavesialueella asettaa sadevesiviemäröinnille eräitä erityisvaatimuksia. Rakentaminen tulee toteuttaa niin, ettei se aiheuta pohjaveden likaantumista tai sen pinnan alenemista tai vähennä sen virtausta. Alueelle ei myöskään saa sijoittaa maalämpöjärjestelmiä. Pääperiaatteena on, että pinnoitetut moottoriajoneuvoille tarkoitetut katu-, pysäköinti- ja liikennealueet, jätekatokset yms. kohteet, joiden pintavesien voidaan olettaa olevan likaantuneita, viemäroidään sadevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle. Pintavedet, jotka eivät ole vaarana pohjavedelle, imeytetään maaperäolosuhteiden niin salliessa rakennuspaikalla. Imeyttäminen edellyttää asiantuntijan laatimaa pohjatutkimusta ja sen perusteella tehtyä pohjarakennussuunnitelmaa.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Lahdenväylän, Huokotien ja Somerikkotien liikenne vaikuttaa suunnittelualueen ilmanlaatuun ja aiheuttaa melua. Noin 200 metriä suunnittelualueen länsipuolella olevan Lahdenväylän nykyinen liikennemäärä on Jakomäen kohdalla noin 58 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja ennusteliikennemäärä 2040 noin 75 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Noin puolet suunnittelualueesta on nykyisin yli 55 dBA:n melualueella.

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

Kaavaratkaisu

Alueen tieliikennemelua on selvitetty melulaskelmin, joissa on tutkittu erilaisten meluntorjuntavaihtoehtojen vaikutuksia melutasoihin. Melun leviämisen estäminen Huokotien suunnasta urheilukentille meluaitojen avulla olisi varsin hankala toteuttaa, sillä Huokotien varressa olevan maakaasujohdon kohdalle ei aitoja voida rakentaa. Alueen muoto myös vaatisi huomattavan pitkän (n. 500 m) yhtenäisen aidan ollakseen tehokas. Lahdenväylältä, Huokotieltä ja Somerikkotieltä tulevan melun vaikutus on siksi hoidettu oleskelualueiden osalta sijoittamalla rakennukset niin, että pihoilta syntyy melulta suojattuja katvealueita. Uudisrakennusten liikenneväylien puoleisille julkisivuille on merkitty julkisivujen ääneneristävyydelle liikenteen melua vastaan tarvittavat ääneneristysvaatimukset (32–33 dB). Lisäksi on määrätty, että parvekkeet tulee lasittaa. Urheilualueella tulee maakaasujohdon siirron ja muiden kunnostusten yhteydessä tutkia Huokotien liikennemelun torjunnan mahdollisuuksia esim. integroimalla ääneneristävyyttä lisääviä umpielementtejä urheilukenttää reunustaviin aitoihin.

Voimassa olevan yleiskaavan raidevarauksen ja uuden yleiskaavassa pikaraidevarauksen raideliikenteestä johtuviin runkoääniin ja tärinään varaudutaan toteuttamalla tärinän ja runkoäänen vaimennus radan rakenteessa.

Uudisrakennusten ja Lahdenväylän välinen minimisuojaetäisyys on noin 230 metriä, joka täyttää ilmanlaadun osalta ohjeiden mukaisen minimietäisyysvaatimuksen. Somerikkotien puolella pienin etäisyys rakennusalan ja ajoväylän reunan välillä on noin 20 metriä ja Huokotien puolella noin 40 metriä. Raitis ilma tulee kaava-alueella ottaa rakennusten katolta tai rakennusten niiltä sivuilta, joille ei ole merkitty ääneneristysvaatimuksia.

Ilmanlaatuun vaikuttavien päästöjen suositusetäisyyksien leveydet vuoden 2040 ennustetuilla liikennemäärillä on Lahdenväylän reunasta 150 metriä ja herkille kohteille 200 metriä. Huokotieltä ja Somerikkotieltä noin 20 metriä. Niille rakennuksille, jotka sijoittuvat päästöjen haitta-alueelle, on kaavassa määräys, että tuloilman sisäänotto tulee järjestää rakennuksen katolta tai niiltä sivuilta, joilla ei ole ääneneristävyysvaatimuksia.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Jakomäenpolun varrella on kulkureitti Kankarepuistossa sijaitsevalle Jakomäen kalliosuojan sisäänkäynnille.

Kaavaratkaisu

Asuinkortteleiden pelastusreitti- ja nostopaikkasuunnitelma on esitetty selostuksen liitteessä.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 18.10.2017 esittää seuraavia nimiä:

Kennäs–Brinken, pääosin jo oleva puistoalue Huokotien eteläpuolella Kennäspolun vieressä.

Orkotie–Skårvägen, osin entisen Huokopolun linjaan rakennettava uusi tonttikatu.

Nimet ovat jatkoa Jakomäen ryhmänimille, joissa on käytetty erilaisten maastomuotojen sanastoa.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

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
<u>Yhteensä</u>	<u>43,0 milj. euroa</u>

Kaavan toteuttamisesta kaupungille aiheuttamat kunnallistekniikan siirtojen kustannukset jakautuvat seuraavasti: Maakaasuputken siirto 2,5 miljoonaa euroa, vesihuolto 0,25 miljoonaa euroa, kaukolämmön johtosiirrot 0,15 miljoonaa euroa sekä sähköverkon rakentaminen 0,1 miljoonaa euroa. Olemassa olevien rakennusten purkukustannuksiksi on arvioitu noin 1 miljoonaa euroa. Yhteensä asemakaava-alueen rakentamiskelpoiseksi saattamisen kustannukset ovat noin 3,5 miljoonaa euroa.

Kaava-alueen katu-alueiden sekä aukoiden töistä on arvioitu aiheutuvan kustannuksia noin 1,5 miljoonaa euroa. Kustannusarvio sisältää katualueiden sekä aukoiden esirakentamis- ja pohjarakennuskustannukset. Kustannukseen eivät sisälly väliaikaisten liikennejärjestelyjen aiheuttamat kustannukset. Tämän lisäksi liikennesuunnitelman mukaisia kustannuksia aiheutuu kaava-alueen ulkopuolella noin 0,4 miljoonaa euroa. Puistojen ja virkistysalueiden kustannuksiksi on arvioitu 0,2 miljoonaa euroa.

Julkisten rakennusten toteutuskustannukset ovat suuruusluokaltaan 37 miljoonaa euroa ja summa täsmentyy hankesuunnittelun yhteydessä. Summassa ei ole arvioitu väliaikaisjärjestelyjä tai mahdollisia elinkaarikustannuksia.

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.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavan toteuttaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta Jakomäen keskusta-alueella. Kaavaratkaisu parantaa alueen palveluja.

Vaikutukset asukkaiden asumisolosuhteisiin

Uudisrakentaminen parantaa asukkaiden asumisolosuhteita. Nykyisten palvelutilojen tilalle rakennetaan uudet ja paremmin toimivat. Asuntotarjonta alueella monipuolistuu, kun purettavien koulurakennusten tilalle rakennetaan uusia asuinrakennuksia. Esteettömyys paranee, koska uusiin asuinrakennuksiin rakennetaan hissit. Yhteistilat sekä pihat uudistetaan. Palveluille järjestetään rakentamisen ajaksi korvaavat tilat. Länsipuolella sijaitsevan vanhustentalon ja asuinkorttelin 41200 valaistusolosuhteet eivät heikene merkittävästi, vaikka läntisin uudisrakennus on merkittävästi korkeampi kuin nykyinen päiväkotirakennus, sillä uudisrakentaminen sijoittuu niiden itäpuolelle.

Uudet rakennukset on sijoitettu niin, että ne suojaavat piha-alueita Huokotien ja Lahdenväylän liikenteen melulta. Melun ja ilmanlaadun vaikutuksista on kerrottu tarkemmin selostuksen kohdassa "Ympäristöhäiriöt".

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavaratkaisu korostaa alueen avaraa maisematilaa. Korttelialueet laajenevat osittain puistoalueille. Liikuntapuiston etelä- ja länsireunoilla metsäinen maisema muuttuu pääosin rakennetuksi ympäristöksi. Täydennysrakentaminen vähentää puistoaluetta ja

biomassaa. Kortteleiden piha-alueille istutetaan uusia puita ja puutarhakasvillisuutta. Viheralueita hoidetaan ja kehitetään edelleen luonnonmukaisina lähimetsinä ja istutettuina puistoina.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Uudisrakentaminen synnyttää lisää liikennettä alueen katuverkkoon. Kaavamuutosalueen pohjoispuolella sijaitsevalla Huokotien pääkadulla varaudutaan myöhemmin yleiskaavan mukaiseen pikaraitiotielinjaukseen.

Kaavaratkaisun toteutuminen edellyttää Gasumin korkeapaineisen maakaasun siirtojohton rakentamista uudelle paikalle. Nykyinen siirtojohto pysyy käytössä, kunnes korvaava siirtojohto on rakennettu valmiiksi ja liitostyöt voidaan tehdä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Jakomäen kerrostaloalue edustaa 1960-luvun lähiörakentamista, mutta yksittäisiin rakennuksiin ei voida katsoa kohdistuvan erityisiä rakennussuojelutavoitteita. Koulurakennusten matalat rakennusmassat tekevät Jakomäen keskusta-alueesta nykyisellään varsin väljän. Rakennukset ovat lisäksi laajan peruskorjauksen tarpeessa. Vaikka Jakomäen kerrostaloalue edustaa koulu- ja päiväkotirakennuksineen hyvin aikakautensa lähiörakentamista, perustuu kaavaratkaisu vaihtoehtoon, jossa nykyisin erillään sijaitsevat rakennukset pääosin puretaan ja niihin sijoittuneita tiloja yhdistetään uuteen monipuoliseen palvelurakennukseen. Jakomäen keskiosan rakennusten arvoja ja mahdollisia säilyttämis- tai suojelutarpeita on tarkasteltu kaavoituksen eri vaiheissa.

Jakomäen aluetta on peruskorjattu 1990-luvulta lähtien laadukkaalla ja kaupunkikuvaa parantavalla tavalla. Lähdeittäessä valmistelemaan kaavamuutosta peruskysymys Jakomäen keskiosan nykyisten palvelu- ja koulurakennusten osalta oli, että voidaanko purkamalla ja uudisrakentamisella saavuttaa selvästi parempaa ympäristöä kuin kalliisti korjaamalla nykyisiä rakennuksia. Järjestetty suunnittelukilpailu ja sen voittaneen ehdotuksen pohjalta laadittu kaavamuutos osoittavat, että em. tavoite on mahdollista saavuttaa siten, että myös rakennushankkeen kaupunkikuvalliset ja taloudelliset reunaehdot täyttyvät. Kaupunkikuva ja lähiympäristö kohenevat ja Jakomäen keskiosa saa uuden kaupunkikuvallisesti mielenkiintoisen ja tuoreen tulkinnan 2010-luvun palvelurakentamisesta ja kerrostaloasumisesta.

Kaupunginmuseon ja kaupunkisuunnitteluviraston Opintiellä-inventoinnissa (v. 2004) ala-asteen koulurakennus on arvotettu inventoinnissa luokkaan 2 ja yläasteen koulurakennus luokkaan 3. Luokan 3 kohteilla ei yleensä ole sellaisia rakennustaiteellisia,

kaupunkikuvallisia tai historiallisia arvoja, joita tulisi asemakaavalla suojella. Luokan 2 kohteita kuvaillaan inventoinnissa seuraavasti: "Koulurakennus on ajalleen tyypillinen, rakennuksen arkkitehtuurissa on laadukkaita elementtejä, ja se on pääosin hyvin säilynyt alkuperäisessä asussaan. Rakennuksella on historiallisia arvoja." Kaupunginmuseon kannanoton ja opintiellä-selvityksen toimenpideohjeen mukaisesti Jakomäen ala-asteen koulun arvoja ja mahdollisia suojelumääräyksiä on kaavoituksen yhteydessä tarkasteltu. Tarkastelun tuloksena todettiin, ettei rakennuksella tässä tapauksessa ole sellaista rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista merkitystä, joka edellyttäisi suojelumerkintää. Rakennuksista laaditaan rakennushistorialliset selvitykset.

Nykyisten matalien palvelurakennusten korvautuminen uudella tehokkaammalla rakentamisella muuttaa Jakomäen ilmettä kaupunkimaisemmaksi. Jakomäenaukion kaupunkirakenteellinen merkitys aluetta läpäisevien kulkureittien risteyskohdassa korostuu. Sen reunoille tuleva rakentaminen muuttaa aukion tilallista luonnetta nykyistä rajatummmaksi.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Uuden monitoimirakennuksen energiatehokkuus ja yhteiskäytön mahdollistamat tilasäästöt vähentävät rakennusten lämmityksestä aiheutuvaa energiankulutusta. Kaupunkirakenteen tiivistäminen keskeisellä paikalla edistää kestäväää kehitystä. YL-korttelin viherkatto- ja pohjavesialueen hulevesijärjestelyt hidastavat sadevesien virtausta ja auttavat siten osaltaan sopeutumaan ilmaston muuttumiseen ja mahdollisiin rankkasateisiin.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, palvelurakentamiseen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaaliin oloihin ja kulttuuriin

Uudet korttelit ja keskeisesti sijoitetut leikkipuisto- ja piha-alueet elävöittävät Jakomäen ostoskeskuksen ympäristöä lisäämällä yleistä aktiivisuutta, sosiaalista kontrollia ja ympäristön laatua ja sillä tavoin kasvattavat turvallisuuden tunnetta. Uudella asuntorakentamisella on tarkoitus saada alueelle hallintamuodoiltaan monipuolisia uusia asuntotyypppejä.

Palvelurakennus suunnitellaan keskeiseksi osaksi Jakomäen palveluverkoston. Tavoitteena on rakennus, joka avautuu toiminnallisesti ulospäin paikallisyhteisöä tukien ja jonka tilat vastaavat käyttäjien monimuotoisiin tarpeisiin. Rakennuksen käyttäjiin lukeutuvat Helsingin kaupungin eri hallintokuntien (varhaiskasvatus, perusopetus, nuorisoasiainkeskus, liikuntatoimi) lisäksi alueen yhdistykset, harrastusryhmät ja yksittäiset asukkaat. Myös rakennuksen piha-alueet liitetään aktiiviseksi osaksi alueen julkisten ulkotilojen verkoston.

Tällä hetkellä Jakomäessä Nuorisotalon yläkerrassa toimivat Pienperheyhdistys ry ja Koillis Seura ry. Jatkossa yhdistysten ja muun kansalaiskäytön tilat on tarkoitus toteuttaa täysin päällekkäisinä YL-tontin uuden palvelurakennuksen tilaohjelmaan kirjattujen koulun, päiväkodin, leikkipuiston, nuorisotalon ja liikuntatilojen kanssa. Kansalaiskäytölle ei siis rakenneta erillisiä omia tiloja, mutta käytön mahdollistaminen on ollut tärkeä tavoite hankkeessa.

TOTEUTUS

Kaava-alueen kuuluminen toteuttamisprojektiin

Helsingin tilakeskuksen IPT-pilottihankkeena (integroitu hankinta- ja toteutusmalli) on Jakomäen keskiosan kehittäminen. Hankkeeseen kuuluu alueen kehittäminen kokonaisuutena sisältäen suunnittelukilpailun alueen kehittämisestä sekä olemassa olevan palvelurakennuksen korvaamisen yhdellä peruskorjaus- ja laajennus- tai uudishankkeella. Lisäksi hankkeeseen on sisällytetty mahdollisuus noin 20 000 m²:n asuntorakentamiseen. Hankkeen kustannusraami on 30 miljoonaa euroa (ei sisällä mahdollista asuinrakentamista).

Kohteen toteuttavan allianssin muodostavat tilaaja, suunnittelusta ja rakentamisesta vastaava ryhmittymä sekä ideakilpailun voittanut arkkitehtitoimisto. Hanke on tarkoitus suunnitella ja toteuttaa vuorovaikutuksessa alueen asukkaiden ja kaupungin eri intressiryhmien kesken.

Myös kaava-alueen ulkopuolelta, Huokotien pohjoispuolelta tullaan siirtämään palveluita kaavaratkaisun mahdollistamaan uuteen monitoimirakennukseen. Nykyisten toimintojen siirryttyä myös Huokotien pohjoisreunan alue voitaneen muuttaa myöhemmin eri kaavamuutoksella asuinkäyttöön.

Vaiheittain toteuttaminen ja kynnystoimet

Asemakaavan mukaisista kortteleista voivat rakentua YL-tontti 41216/5 sekä erityisasumisen tontti 41200/17 kaavan saatua lainvoiman. Asuintontit 41189/2, 41197/2, 41216/6, 41218/3 sekä LPA-tontti 41189/1 vaativat neuvottelua Gasum Oy:n kanssa kaasuputken etäisyyden (alle 200 m) takia. Alustavien arvioiden mukaan nämä tontit voivat rakentua, kun kaasuputki on uusittu ja tarkat katukorot selvillä tai katu rakennettu.

Toteuttamispolut, vaihtoehdot

Rakennussuunnittelua on tehty samanaikaisesti kaavoituksen kanssa. Suunnitelmien toteuttamiskelpoisuutta arvioidaan jatkosakin yhteistyössä eri hallintokuntien edustajien kanssa.

Rakentamiskelpoiseksi saattaminen

Alueen katusuunnittelu voidaan käynnistää asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Rakentamisaikataulu

Allianssi laatii suunnitelmat sekä toteuttaa väistötilojen ym. vaiheistuksen aikatauluttamisesta. AK-korttelialueiden asuinrakennusten rakentaminen on mahdollista, kun niihin liittyvät uudet katurjestelyt ja maakaasujohdon uusiminen on saatu toteutettua.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisua koskee kolme erityistavoitetta:

- Alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja. Uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa.
- Valtakunnallisesti tärkeän energiaverkon huomioon ottaminen (maakaasuputki).
- Pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarve.

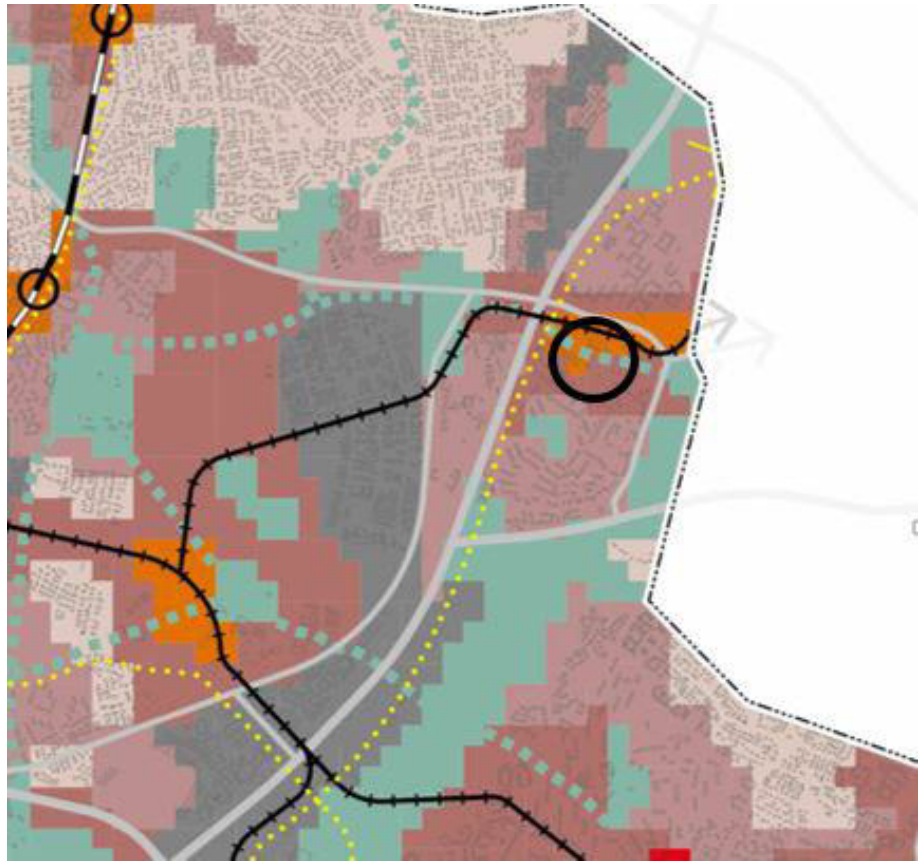
Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdissa "Asemakaavan muutoksen toteuttamisen vaikutukset", "Yhdyskuntatekninen huolto" ja "Ympäristöhäiriöt".

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava



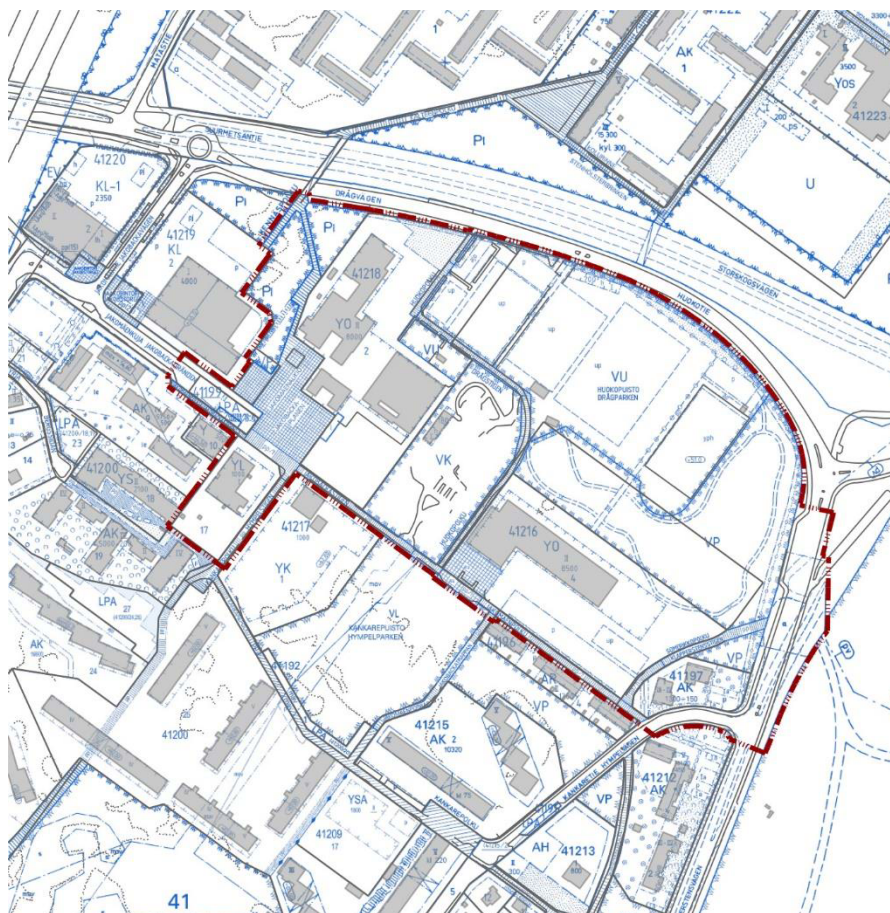
Helsingin Yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on merkitty kerrostalovaltaisen asumisen ja toimitilan alueeksi sekä osittain kaupunkipuistoksi. Nyt laadittu kaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.



Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on pääosin lähikeskusta-alueetta C3. Alueen kaakkoisreuna on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A2 osa, jolla korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0. Huokotien ja Somerikotien kohdalle on merkitty pääkadut. Alueen poikki kulkee uudessa yleiskaavassa myös itä-länsi -suuntainen viheryhteys ja Huokotien kohdalle merkitty pikaraitiotie. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on esikaupungin pintakallioaluetta. Maanalaisessa yleiskaavassa on Huokotien kohdalla tilavaraus suunnitellun raideliikennetunnelin ohjeelliselle linjaukselle. Välittömästi kaavamutosalueen eteläpuolelle Jakomäenpolun eteläpuolelle on merkitty Jakomäen kalliosuojan tunnelin sisäänkäyntiaukko. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat



Alueella on voimassa asemakaavat nro 11926 (tullut voimaan 5.1.2012), 11588 (tullut voimaan 20.4.2007), 11178 (tullut voimaan 21.11.2003), 10983 (tullut voimaan 26.10.2001), 9065 (vahvistettu 29.5.1986) ja 5675 (vahvistettu 1.6.1967). Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualueen tontit on määritelty opetustoimintaa palvelevien rakennusten, julkisten lähipalvelurakennusten sekä asuinkerrostalojen korttelialueiksi. Lisäksi alueella on puisto-, leikkipuisto-, tori- ja katualueita sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta. Asemakaavojen yhteenlaskettu kerrosala on alueella 17 680 k-m² julkista palvelutilaa sekä lisäksi asuintontilla 41197/1 asuinkerrosalaa 1 300 k-m² ja yhteistiloja 150 k-m². Rakennusten enimmäiskerrosluvut on nykyisissä asemakaavoissa rajattu 1–2 kerrokseen lukuun ottamatta asuintonttia 41197/1, jolla enimmäiskerrosluku on kolme.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Osa alueesta on merkitty valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Lahdenväylän toiselle puolelle rakennetaan parhaillaan Alppikylän uutta asuinalueita. Noin 2 000 asukkaan alue muodostuu kerrostaloista, pientaloista ja etenkin toisiinsa kiinni rakennetuista, yhden tai kahden asunnon kaupunkipientaloista. Alppikylässä on asumisen lisäksi tontteja myös toimi- ja liiketilatarkoituksiin. Alppikylän alue tukeutuu osittain, mm. koulupiiriin mukaan, Jakomäen palveluihin.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa suunnittelualueen.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2014 kaupungin aloitteesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Gasum Oy
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) vesihuolto
 - kaupunginmuseo
 - kaupunginkirjasto
 - kiinteistöviraston geotekninen osasto
 - kiinteistöviraston tilakeskus
 - kiinteistöviraston tonttiosasto
 - liikuntavirasto
 - nuorisosiainkeskus
-

- opetusvirasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- sosiaali- ja terveystyövirasto
- varhaiskasvatusvirasto
- ympäristökeskus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja viraston verkkosivuilla www.hel.fi/ksv sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 11.12.2014–19.1.2015 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Jakomäen kirjastossa, Jakomäenkuja 3
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- verkkosivuilla www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt

Asukastyöpaja pidettiin 29.–30.10.2015 Jakomäen kirjastolla.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Rakennusviraston kannanotto kohdistui alueen yleisten ulkoalueiden suunnitteluun. Kaupunginmuseon kannanotto kohdistui rakennetun kulttuuriympäristön vaalimiseen ja rakennusten historiallisiin arvoihin. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) kannanotto kohdistui alueen liikennejärjestelyihin ja rakentamisen tehokkuuteen. Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuollon kannanotto kohdistui vesihuollon ja viemäroinnin tarpeisiin. Ympäristökeskuksen kannanotto kohdistui kaavamuutoksen ympäristövaikutuksiin, ilmastovaikutuksiin, ympäristöhäiriöihin, huilvesiin ja lähialueen luontokohteisiin. Gasum Oy:n kannanotto kohdistui Huokotien kohdalla sijaitsevaan maakaasuputkeen ja siihen liittyviin suojaetäisyyksiin.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä mm. siten, että kaavaratkaisujen pohjaksi laadittiin riittävät selvitykset. Kaavan yksityiskohdista on myös neuvoteltu asianomaisen hallintokunnan kanssa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevia mielipidekirjeitä saapui 3 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat Jakomäen alueen väestöpohjan kehitykseen, julkisten palveluiden mitoittamiseen ja siellä toimivien järjestöjen tilatarpeisiin. Niiden toimintojen jatkaminen alueella koettiin tärkeäksi nykyisten tilojen huonokuntoisuus huomioiden. Alueen uusia tilajärjestelyjä, täydennysrakentamista sekä virkistysalueiden ja liikennejärjestelyjen kehittämistä pidettiin mahdollisena ja tarpeellisena. Huokotien tontille ehdotettiin asuinrakentamista ja Somerikkopolun nykyinen rakennus ehdotettiin peruskorjattavaksi ja laajennettavaksi monitoimikäyttöön.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä mm. uusien rakennusten ja toimintojen tilatarpeiden mitoituksessa ja sijoittelussa.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Tarkistetun osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Tarkistetun osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja viraston verkkosivuilla www.hel.fi/ksv sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset ja Koillis-Helsingin Lähtieto -lehdissä.

Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto oli nähtävillä 3.4.–2.5.2017 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Jakomäen kirjastossa, Jakomäenkuja 3
- Verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat

Valmisteluaineistoa koskeva asukastilaisuus pidettiin 6.4.2017 Jakomäen nuorisotalolla. Kaavamutoshankkeesta ja siihen liittyvistä kilpailutöistä laadittiin myös kerrokantasi-kysely ja järjestettiin koululaistyöpaja.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Kiinteistöviraston geoteknisen osaston kannanotto kohdistui alueen maaperään ja pohjavesiin, sekä alueen vieressä sijaitsevaan kalliosuojaan. Rakennusvirasto totesi tiiviin yhteistyön tarpeellisuuden yleisten ulkoalueiden suunnittelutyössä. Kiinteistöviraston tonttiosasto pitää alueen kehittämistä ja täydennysrakentamista kannatettavana ja toteaa, että kaavoitusta tehdään yhteistyössä

tonttien varauksensaajien kanssa. Kaasuputken kustannuksista tulee neuvotella kiinteistöviraston kanssa. Sosiaali- ja terveystieteiden tutkimuskeskuksen kannanotto kohdistui muutosalueen vieressä sijaitsevan terveysaseman ja palvelutalon kulkuyhteystarpeisiin. Varhaiskasvatusvirasto toteaa olleensa mukana hankkeen suunnittelussa. Kaupunginmuseon kannanotto kohdistui rakennetun kulttuuriympäristön vaalimiseen ja rakennusten historiallisiin arvoihin. Ympäristökeskuksen kannanotto kohdistui kaavaratkaisun ympäristövaikutuksiin, ilmastovaikutuksiin, ympäristöhäiriöihin, hulevesiin ja lähialueen luontokohteisiin. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) kannanotto kohdistui alueen liikenneyhteyksiin sekä täydennysrakentamisen tehokkuuteen ja perusteluihin. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) kannanotto kohdistui vesihuollon ja viemäröinnin tarpeisiin. Helen Oy:n kannanotto kohdistui alueen kaukolämpöverkkoon. Gasum Oy:n kannanotto kohdistui Huokotien kohdalla sijaitsevaan maakaasuputkeen ja siihen liittyviin suojaetäisyyksiin.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Tarkistettua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavaluonnokseen on tehty mm. liikennemelua, pohjavesialuetta, hulevesiä, viherkerrointa ja rakennusinventointia koskevia lisäyksiä. Myös kaavamääräysten ja -merkintöjen yksityiskohdissa on kannanottojen vuoksi tehty muutoksia.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Tarkistettua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 2 kpl. Internetissä ja Jakomäen kirjastossa järjestetyllä kerrokantasi-kyselyllä kerättiin kilpailutöistä lisäksi yhteensä 50 kommenttia. Kyselystä saatujen kommenttien kooste on vuorovaikutusraportin liitteenä. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty koululaistyöpajassa, asukastilaisuudessa ja puhelimitse.

Kirjeiden ja kerrokantasi-kyselyn mielipiteet kohdistuivat koulurakennuksen suunnittelutavoitteisiin sekä kilpailuehdotuksissa esitettyihin virkistysalueisiin ja liikennejärjestelyihin. Nykyisten koulurakennusten korvaamista uusilla pidettiin tervetulleena uutisena ja yhtä kokoavaa rakennusta pidettiin parempana kuin nykyistä, moneen kohteeseen hajautunutta toimintaa. Piha- ja leikkipuistoalueisiin toivottiin satsauksia ja niiden toivottiin olevan myös iltakäytössä. Mielipiteissä tuotiin esiin myös runsaasti vertailuja arkkiteh-

takilpailussa esitettyjen vaihtoehtojen välillä. Jakomäenpolun itäpään nykytilanteeseen ei oltu tyytyväisiä, vaan liikenne koettiin häiritseväksi ja turvattomana

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä mm. siten, että Jakomäenpolku on jäsennetty uudelleen ja autoliikenne siirretty etäämmälle asunnoista. Kyselystä saatujen mielipiteiden ja kommenttien kooste esiteltiin palkintolautakunnalle kilpailun tuloksen arvioinnin yhteydessä.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Arkkitehtuurikutsukilpailun ehdotukset olivat julkisesti esillä ja kommentoitavina tarkistetun osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmisteluaineistona. Kilpailussa oli viisi hyväksyttyä ja keskenään varsin erilaista ehdotusta, joista parhaana kilpailun tuomaristo piti ehdotusta ”DEMOS”. Kilpailun tuloksen mukaisesti kaavaehdotus on laadittu voittaneen työn ratkaisujen perusteella. Eri kilpailuehdotuksia ja jatkokehitysohjeita on kuvailtu tarkemmin kilpailun arvostelupöytäkirjassa.

Myös nykyisten palvelutilojen säilyttämistä tutkittiin suunnittelun alkuvaiheessa. Valittua kaavaratkaisua on perusteltu tarkemmin kohdassa ”Vaikutukset kaupunkikuvaan”.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

Jakomäen sydän -allianssihanke ja käynnistettävää arkkitehtuurikutsukilpailua esiteltiin alustavasti 25.10.2016 pidetyn kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksen yhteydessä.

Kiinteistölautakunta päätti 18.5.2017 hyväksyä Jakomäen sydän -hankkeen arkkitehtuurikutsukilpailun tuloksen palkintolautakunnan arvostelupöytäkirjan mukaisesti.

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

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

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutus

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

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat ala-asteen koulun, nuorisotalon ja päiväkodin säilyttämistävoitteisiin, 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

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalta kannanoton on antanut kaupunginmuseo. Kaupunginmuseo toteaa valittaen, ettei Jakomäen ala-asteen koulun sekä siihen liittyvien nuorisotalon ja päiväkodin kunnostamista ja säilyttämistä ole otettu ympäristön kehittämisen tavoitteeksi. Kaupunginmuseo on edellyttänyt purettavista rakennuksista rakennushistoriaselvitystä dokumentointineen.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) ilmoittaa pitävänsä erityisen tärkeänä liikennesuunnitelmaan sisältyvän Somerikkotien ja Huokotien kiertoliittymän toteuttamista.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) esittää lausuntonaan, että asemakaava aiheuttaa vesihuollon lisärakentamista Orkotielle. Asemakaavan selostuksessa vesihuollon lisärakentamisen kustannuksiksi on arvioitu noin 0,25 milj.euroa.

Sosiaali- ja terveystoimiala pitää edelleen tärkeänä, kuten edellisessä lausunnossaan, että kaavahanke ei heikennä vaan parantaa kaava-aluetta sivuavan terveysaseman ja erityisasumisyksikön yhteyksiä Jakomäen keskustaan.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ilmoittaa osallistuneensa kaavamuutoshankkeen valmisteluun ja toteaa, että sillä ei ole huomautettavaa.

Muilla tahoilla 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 tehdyt muutokset:

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- YL-tontilla 41216/5 rakennusoikeutta lisätty 2 000 k-m², 14 000 k-m²:sta 16 000 k-m²:een, ja rakennusala kasvatettu rakennuksen myöhemmän laajennusvaran vuoksi. Myös huoltorakennuksen rakennusala on kasvatettu vähäisesti ja talousrakennuksen rakennusala lisätty.
 - AK-korttelissa 41218 rakennusoikeutta on lisätty 1 700 k-m², 9 900 k-m²:sta 11 600 k-m²:een, toteutuskelpoisuuden parantamiseksi. Kerroslukua on myös korotettu pääosin yhdellä kerroksella 4-6 –kerroksisesta 5-7 –kerroksiseksi.
 - AK-korttelissa tontilla 41189/2 tontin pinta-alaa on pienennetty n. 200 m² ja talousrakennuksen rakennusala poistettu. Talousrakennus voidaan rakentaa rakennusalan ja –oikeuden estämättä.
 - AKS-korttelissa tontilla 41200/17 rakennusoikeuden merkintätapaa muutettu siten, että kaavaan merkittyä rakennusoikeutta pienennetty 900 k-m², 6 300 k-m²:sta 5 400 k-m²:een, ja määräyksiin lisätty mahdollisuus rakentaa vanhusten asumiseen liittyvää palvelutilaa rakennusalan ja –oikeuden estämättä. Tontille on myös merkitty mahdollisuus maanalaisen pysäköintitilan rakentamiseen ja pihajärjestelyjä on muutettu vähäisesti.
 - A-korttelissa tontilla 41216/ 6 neljä- ja viisikerroksisten rakennusten kerroslukuja vaihdettu. Kaavaan merkittyä rakennusoikeutta pienennetty vähäisesti 100 k-m², 4 100 k-m²:sta 4 000 k-m²:een.
 - Asuinkortteleissa autopaikkojen vähimmäismääriä koskevaa koskevaan määräykseen lisätty mahdollisuus hyödyntää yhteiskäyttöautoja. Kaavasta on poistettu vieraspysäköintiä tonteilla koskeva vaatimus, koska alueen kaduilta ja muilta yleisiltä alueilta on osoitettavissa riittävä määrä paikkoja.
 - LPA-tontilla 41189/1 rakennusalamerkintä poistettu ja tontin pinta-alaa kasvatettu n. 200 m².
-

- VU-alueella maakaasujohdon linjausta siirretty 1 m länteen päin kiertoliittymän tilavaruksen vuoksi. Talous- ja varastorakennuksen rakennusala on pienennetty vähäisesti maakaasujohdon vaatimien etäisyyksien takia.
- Katualueelle Jakomäenkujan päähän on merkitty ohjeellinen korko +35.0 katualueen sovittamiseksi uimahallin pihan korkeuteen. Katualue on laajennettu vähäisesti Somerikkotien ja Huokotien liittymään suunnitellut kiertoliittymän kohdalla tilan riittävyyden varmistamiseksi. Liikennesuunnitelmaa ei ole muutettu.

Kaavakarttaan on lisäksi tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- kaavaselostusta on päivitetty kaavakarttaan alueen ja rakennusten jatkosuunnittelun johdosta tehtyjen muutosten osalta.
- kirjoitusvirheet on korjattu kaavakartasta.

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

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 12.12.2017 päivätyn ja 29.5.2018 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12495 hyväksymistä.

Helsingissä 29.5.2018

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	24.04.2018
Kaavan nimi	41.Jakomäki	Jakomäen sydän	
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	12.12.2017
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	21.03.2017
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112495
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	11,5635	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0,0949	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	11,5635

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	11,5635	100,0	43350	0,37	0,0000	24170
A yhteensä	1,8462	16,0	26900	1,46	1,5792	25600
P yhteensä						
Y yhteensä	2,9163	25,2	16450	0,56	-0,6400	-1050
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	4,5847	39,6			-1,5002	-380
R yhteensä						
L yhteensä	2,2163	19,2			0,5610	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0949	0,8			

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

Alamerkinntät

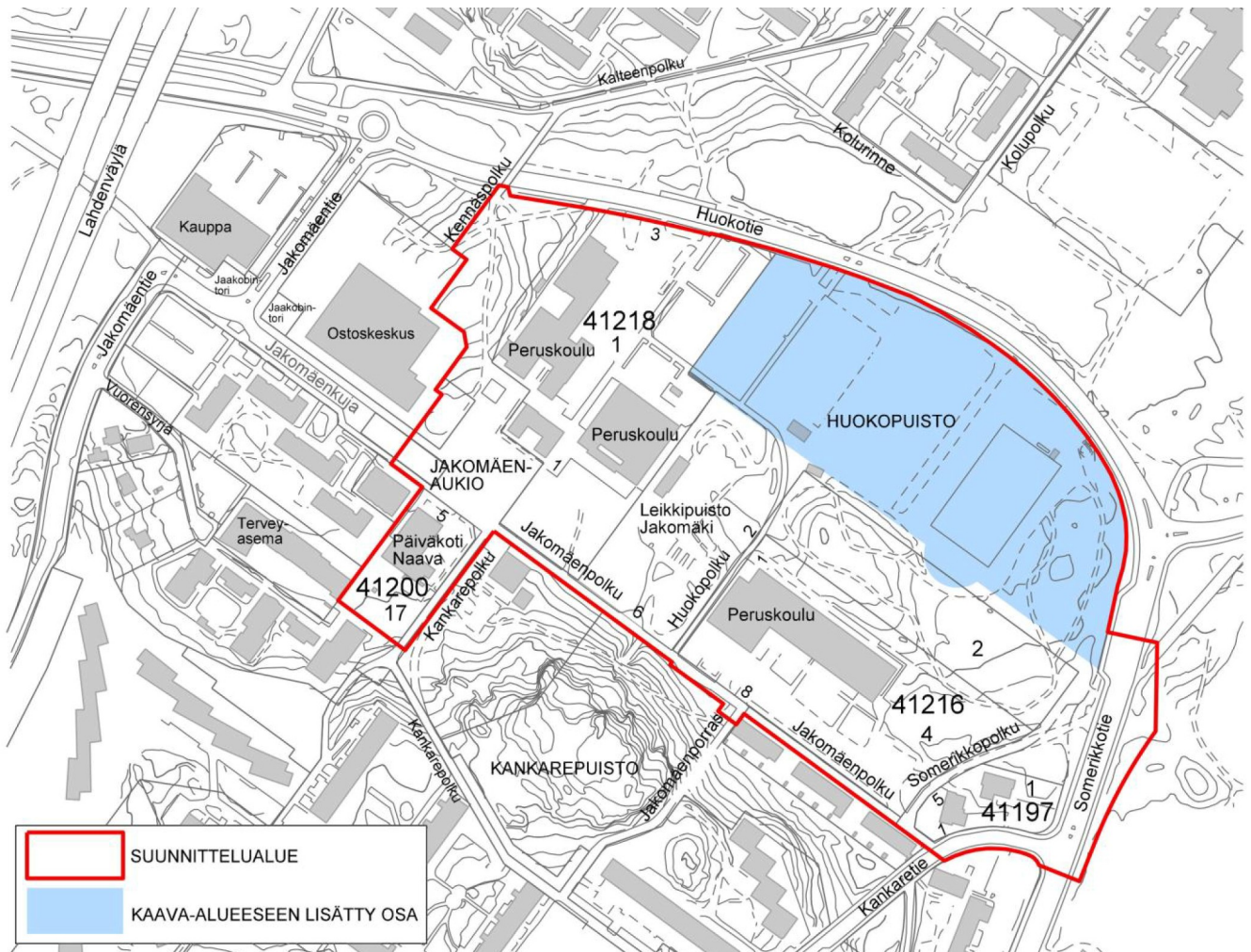
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	11,5635	100,0	43350	0,37	0,0000	24170
A yhteensä	1,8462	16,0	26900	1,46	1,5792	25600
A	0,5321	28,8	4000	0,75	0,5321	4000
AK	0,9442	51,1	17500	1,85	0,6772	16200
AKS	0,3699	20,0	5400	1,46	0,3699	5400
P yhteensä						
Y yhteensä	2,9163	25,2	16450	0,56	-0,6400	-1050
YL	2,9163	100,0	16450	0,56	2,5464	15450
YO					-3,1864	-16500
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	4,5847	39,6			-1,5002	-380
VP	0,5440	11,9			-1,6765	
VL	1,3048	28,5			1,3022	
VK					-0,9099	-180
VU	2,7359	59,7			-0,2160	-200
R yhteensä						
L yhteensä	2,2163	19,2			0,5610	
Kadut	1,3179	59,5			0,6889	
Katuauk./torit	0,2671	12,1			-0,1015	
Kev.liik.kadut	0,3354	15,1			-0,3113	
LPA	0,2959	13,4			0,2849	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0949	0,8			
ma	0,0949	100,0			



JAKOMÄEN KESKIOSA OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemmin 27.11.2014 päivätyn suunnitelman. Suunnittelualueen rajausta on laajennettu ja aikataulua on täsmennetty.



Suunnittelualue

Suunnittelualueeseen kuuluu Jakomäenaukio, Päiväkoti Naavan tontti (Jakomäenpolku 5), Jakomäen peruskoulun tontit (Huokotie 3 ja Jakomäenpolku 8) sekä asuinkerrostalotontti Kankaretie 1:ssä. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu puisto-, leikki- ja liikuntapuisto- ja katualueita.



Nykytilanne

Suunnittelualueella on 1960–1970-luvuilla rakennetut Jakomäen peruskoulun rakennukset, joiden yhteydessä on uimahalli kuntosaleineen. Lisäksi alueella on nuorisotalo, jossa on tiloja myös järjestöille sekä päiväkotia Naava, leikkipuisto Jakomäki, liikuntapuisto ja siihen liittyvä Huokopuiston metsikkö pururatoineen. Kankaretie 1:ssä on kaksi asuinkerrostaloa.

Mitä alueelle suunnitellaan

Jakomäen keskiosassa suunnitellaan peruskoulun, päiväkodin ja nuorisotalon uutta tilaratkaisuratkaisua, jossa rakennukset uusitaan joko kokonaan tai osittain. Tavoitteena on saada Jakomäkeen myös uutta asuinrakentamista sekä parannuksia alueen ulkotiloihin ja liikennejärjestelyihin.

Kekseliästä ja toteuttamiskelpoista suunnitelmaa etsitään arkkitehtuurikutsukilpailun avulla. Asemakaavan muutos laaditaan kilpailuehdotusten pohjalta.

Aloite

Kaavamuuotos on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa suunnittelualueen.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1967–2011. Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualueen tontit on määritelty opetustoimintaa palvelevien

rakennusten, julkisten lähipalvelurakennusten sekä asuinkerrostalojen kortteli-alueiksi. Lisäksi alueella on puisto-, leikkipuisto-, tori- ja katualueita sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaisen asumisen ja toimitilan alueeksi sekä osittain kaupunkipuistoksi.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (2016) alue on pääosin lähikeskusta-alue C3. Alueen kaakkoisreuna on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A2. Huokotien ja Somerikkotien kohdalle on merkitty pääkadut. Alueen poikki kulkee uudessa yleiskaavassa myös itä-länsi-suuntainen viheryhteys ja pikaraitiotie.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan, liikenteen toimivuuteen ja palvelurakentamiseen. Lisäksi arvioidaan suunnitelman yhdyskuntataloudellisuutta ja rakennettavuutta.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Aloitusvaihe

Jakomäen keskiosan asemakaavoitus alkoi joulukuussa 2014. Silloin suunnittelun tavoitteista ja lähtökohdista oli mahdollisuus esittää mielipiteitä. Tavoitteiden ja suunnitelmien tarkennuttua järjestettiin alueella asukastyöpajat joulukuussa 2015.

Valmisteluvaihe

Jakomäen keskiosan suunnittelusta järjestetään arkkitehtuurikutsukilpailu 15.12.2016–27.3.2017. Kilpailun järjestä-



vät Helsingin kaupunki yhdessä Jakomäen sydän -allianssin kanssa. Kilpailuehdotukset toimivat kaavamutoksen pohjana.

Kilpailutyöt esitellään asukkaille Jakomäen nuorisotalolla, (Huokotie 3) torstaina 6.4.2017 klo 17–19.

Kilpailutyöt ovat yleisön nähtävänä ja kommentoitavana töiden arvostelun aikana 3.4.–13.4.2017 Jakomäen kirjastossa (Jakomäenkuja 3) sekä 3.4.–17.4. verkossa osoitteessa kerrokantasi.hel.fi/jakomaensydan

Yleisöltä saatu palaute esitellään kilpailun palkintolautakunnalle ennen kilpailun ratkaisemista. Kilpailun tulos julkistetaan 28.4.2017.

Mielipiteet tästä päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee lähettää aikavälillä 3.4.– 2.5.2017 osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle. Tapaamiset kannattaa sopia etukäteen.

Ehdotusvaihe

Arkkitehtuurikilpailun ehdotusten ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään lautakunnalle syksyllä 2017.

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 vuonna 2018.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat, yhdistykset:
 - Koillis-Seura ry (ennen Suurmetsä-Jakomäki Seura ry)
 - Puistola-Seura ry
 - FC Kontu ry
 - Suurmetsän Urheilijat ry
 - Pienperheyhdistys ry
 - Jakomäen Yhteisöotalo Osk
- Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupunginkirjasto, kiinteistöviraston geotekninen osasto, tonttiosasto ja tilakeskus, sosiaali- ja terveysvirasto, rakennusvalvontavirasto, rakennusvirasto, liikuntavirasto, kaupunginmuseum, ympäristökeskus, opetusvirasto, varhaiskasvatusvirasto, nuorisoasiainkeskus, pelastuslaitos, Helen Oy sekä Helen Sähköverkko Oy.
- Gasum Oy
- muut asiantuntijaviranomaiset: Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY/vesihuolto ja Helsingin seudun liikenne (HSL).
- Vantaan kaupunki



Mistä saa tietoa

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Lisätietoa Jakomäen sydän -hankkeesta verkossa osoitteessa:

www.uuttahelsinki.fi/jakomaensydan

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Helsingin Uutisissa ja Koillis-Helsingin Lähtiedossa
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metro-lehdessä, verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset sekä Helsingin kaupungin kirjaamon ilmoitustaululla.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Elias Rainio, puhelin 310 37275
sähköposti elias.rainio@hel.fi

Liikenne

Juha Ruonala, puhelin 310 37416
sähköposti juha.ruonala@hel.fi

Teknistoloudelliset asiat

insinööri Peik Salonen, puhelin 310 37284, sähköposti peik.salonen@hel.fi

Vuorovaikutus

Maija Mattila, puhelin 310 37435
sähköposti maija.mattila@hel.fi

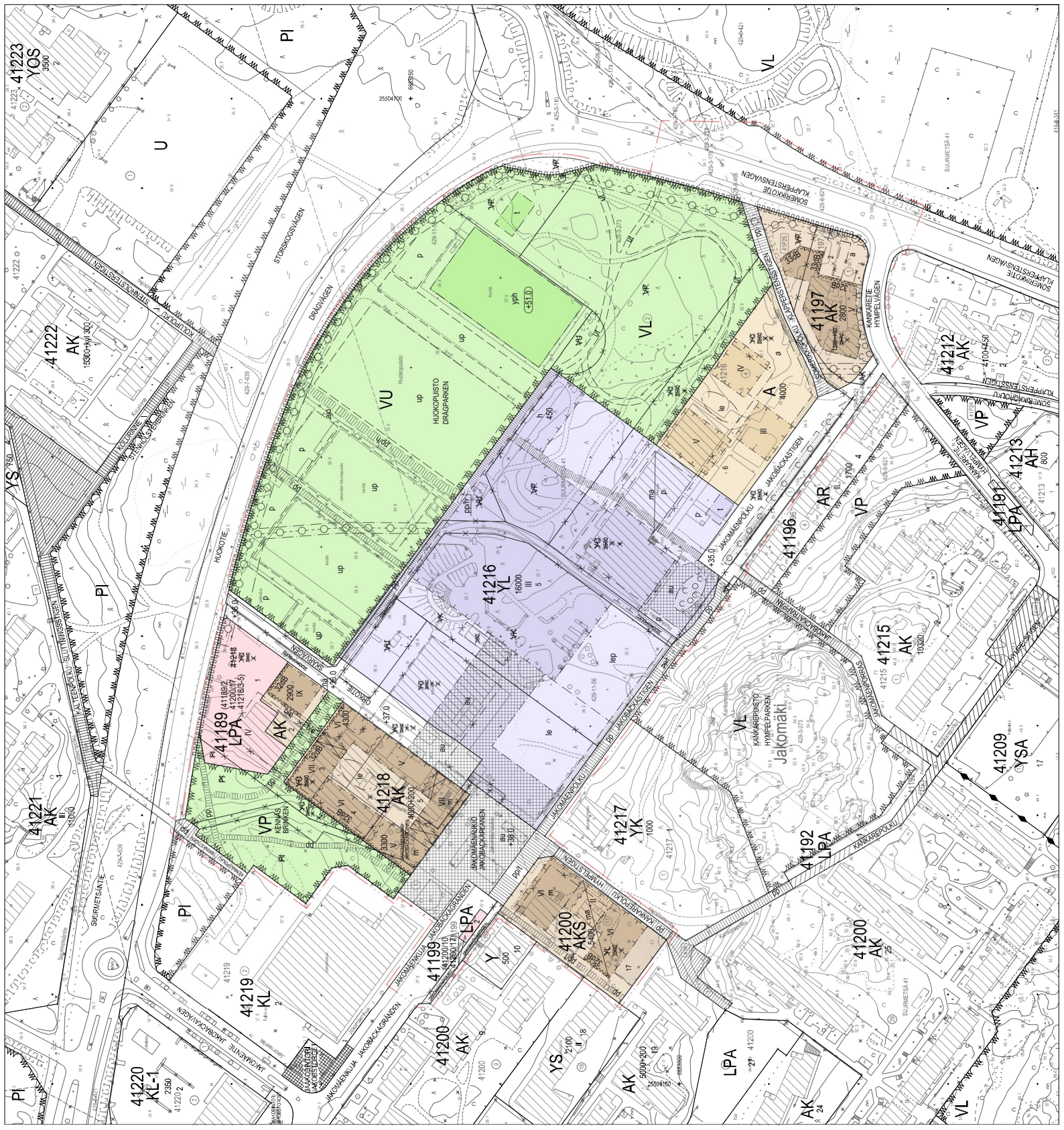


Kaupunkisuunnittelua voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkisuunnittelee, twitter.com/ksvhelsinki, www.youtube.com/helsinkisuunnittelee) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelmavahti).



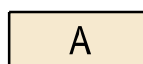
Ilmakuva
Jakomäen sydän
Huokotien eteläpuoli

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen yksikkö



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MAARAYKSET

DETALJPLANEKODIFIKATIONER OCH
-BESTÄMMELSER



Asuinrakennusten korttelialue.

Kvartersområde för bostadshus.



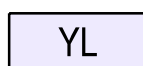
Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kvartersområde för flervåningshus.



Asuinkerrostalojen korttelialue
ensisijaisesti vanhusten asuntoja varten.

Kvartersområde för flervåningshus i första
hand för bostäder för äldre.



Julkisten lähipalvelurakennusten
korttelialue.

Kvartersområde för offentliga
närservicebyggnader.



Puisto.

Park.



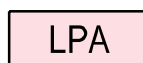
Lähivirkistysalue.

Område för närrekreation.



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

Område för idrotts- och rekreati-
ansläggningar.



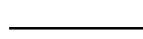
Autopaikkojen korttelialue.

Kvartersområde för bilplatser.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella
oleva viiva.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.



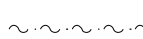
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



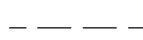
Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.



Likimääräinen eri kaavamääräysten
alaisten alueenosien välinen raja.

Ungefärlig bestämmelsegräns.



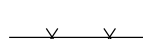
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Riktgivande gräns för område eller del av
område.



Ohjeellinen tontin raja.

Riktgivande tomtragräns.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän
poistamista.

Kryss på beteckning anger att
beteckningen slopas.

41218

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

2

Ohjeellisen tontin numero.

Nummer på riktgivande tomt.

ORKOTIE

Kadun, tien, katuaukion tai puiston nimi.

Namn på gata, väg, öppen plats eller park.

5400

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

4000+200

Lukusarja yhteenlaskettuna ilmoittaa
rakennusoikeuden kerrosneliömetreinä.
Ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerros-
alan enimmäismäärän, toinen luku liike-,
toimisto- tai julkisten lähipalvelujen
tiloiksi varattavan kerrosalan
vähimmäismäärän.

Talserien sammanräknad anger
byggnadsrätten i kvadratmeter våningsyta.
Det förstatalet anger den maximala
bostadsvåningsytan, det andra talet
minimivåningsytan för utrymmen som
reserverats för affärs- eller kontors-
utrymmen eller för offentlig närservice.

V

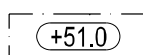
Roomalainen numero osoittaa rakennusten,
rakennuksen tai sen osan suurimman
sallitun kerrosluvun.

Romersk siffra anger största tillåtna
antalet våningar i byggnaderna, i
byggnaden eller i en del därav.

+ 38.0

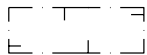
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

Ungefärlig markhöjd.



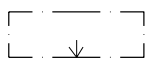
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan
korkeusasema.

Högsta höjd för byggnadens vattentak.



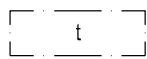
Rakennusala.

Byggnadsyta.



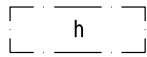
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.



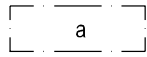
Rakennusala, jolle saa rakentaa yksikerroksisen varaston ja/tai jätteiden säilytystilan, jota ei lasketa kerrosalaan.

Byggnadsyta, där ett förråds- och/eller soputrymme i en våning får byggas. Utrymmet inräknas inte i våningsyta.



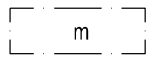
Rakennusala, jolle saa rakentaa yksikerroksisen huolto- ja pukusuojarakennuksen.

Byggnadsyta, där ett förråds- och/eller soputrymme i en våning får byggas. Utrymmet inräknas inte i våningsyta.



Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa rakentaa autosuojia kerrosalan estämättä. Alueelle saa rakentaa myös varastotiloja sekä jätehuollon ja teknisen huollon tiloja.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil, när skydd utan hinder av våningsyta får byggas. På området får också byggas förrådsutrymmen och utrymmen för avfallshantering och teknisk service.



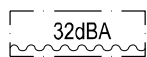
Rakennusalan osa, jolle tontille rakennettavat liike-, toimisto- tai julkisten lähipalvelujen tilat ensisijaisesti tulee sijoittaa. Alueelle voidaan sijoittaa myös ikkunallisia yhteistiloja.

Del av byggnadsyta, där utrymmen som reserveras för affärs-, eller kontorsutrymmen eller för offentlig närservice primärt ska placeras. På området får också placeras gemensamma utrymmen med fönster.



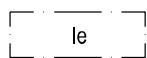
Maanalainen tila.

Underjordiskt utrymme.



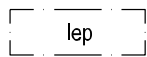
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään merkityn lukeman osoittamalla tasolla.

Beteckningen anger den sida av byggnadsytan, där ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar, fönster och övriga konstruktioner ska vara minst på den nivå, som talet anger.



Leikki- ja ulko-oleskelualueeksi varattu likimääräinen alueen osa. Tontteja ei saa aidata niin, että tämän alueen yhteiselle käytölle aiheutuu haittaa.

För lek och utvistelse reserverad ungefärlig del av område. Tomterna får inte omgärdas så, att det försvårar gemensamt bruk av området.



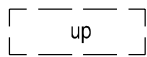
Leikkialueeksi, erityisesti päiväkotikäyttöön, varattu ohjeellinen alueen osa.

För lek, speciellt för daghem, reserverad riktgivande del av område.



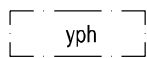
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Sijainti on likimääräinen.

Genomfartsöppning i byggnad. Placeringen är ungefärlig.



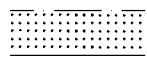
Ohjeellinen urheilu- tai pallokenttä.

Riktgivande sport- eller bollplan.



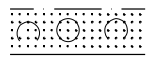
Alueen osa, jolle saa sijoittaa liikuntakäyttöön tarkoitettua ylipainehallin.

Del av område på vilket får placeras en övertryckshall som är reserverad för idrottsbruk.



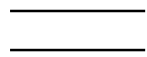
Istutettava alueen osa.

Del av område som ska planteras.



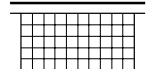
Pulla ja pensailta istutettava alueen osa.

Del av område som ska planteras med träd och buskar.



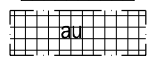
Katu.

Gata.



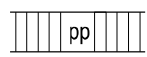
Katuaukio.

Öppen plats.



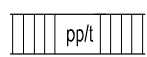
Tontin tai katualueen osa, joka on rakennettava aukiomaisesti yhtenäisen suunnitelman mukaan.

Del av tomt eller gatuområde, som ska byggas som en öppen plats enligt en enhetlig plan.



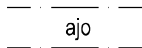
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.

Gata reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt är tillåten.



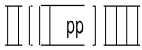
Ajoyhteys. Sijainti on likimääräinen.

Körförbindelse. Placeringen är ungefärlig.



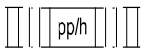
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Sijainti on likimääräinen.

För allmän gångtrafik reserverad del av område. Placeringen är ungefärlig.



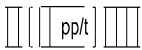
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.



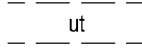
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område, där servicetrafik är tillåten.



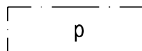
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.

För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område, där infart till tomt är tillåten.



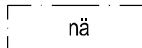
Ohjeellinen ulkoilureitti.

Riktgivande friluftsled.



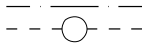
Pysäköimispaikka.

Parkeringsplats.



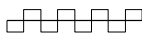
Näkemäalue.

Frisiktsområde.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

För underjordisk ledning reserverad del av område.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää moottoriajoneuvoliittymää.

Del av gatuområdets gräns där in- och utfart med motorfordon är förbjuden.

(41218/3-5)

Suluissa oleva numero osoittaa korttelin ja ohjeellisen tontin, jonka autopaikkoja saa sijoittaa alueelle.

Talserien inom parentesen anger de kvarter och riktgivande tomter, för vilkas bilplatser får placeras på området.



Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

KAIKILLA KORTTELIALUEILLA:

PÅ ALLA KVARTERSOMRÅDEN:

Rakennusten julkisivujen materiaalin tulee pääosin olla vaaleasävyinen muurattu tiili tai tiililaatta tai pihan puolella myös rappaus. Huolto- ja talousrakennukset voivat olla myös betonia.

Byggnadernas fasader ska huvudsakligen vara påplatsen murat ljustonat tegel, tegelplatta eller på gårdens sida också putsyta. Service- och ekonomibyggnader får också vara av betong.

Jätehuolto tulee järjestää keskitetysti jätehuoneisiin, syväkeräysastioihin tai jätekatoksiin.

Sophanteringens ska anordnas centralt i soprum, djupbehållare eller med skärmtak för avfall.

Rakennuksissa tulee olla tasakatto tai loivasti vinot lappeat, jolloin katemateriaalin tulee olla sileä ja tummasävyinen.

Byggnaderna ska ha platta eller flackt sluttande tak och takmaterialet ska vara slätt och mörktonat.

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energiakeräimien sijoittaminen rakennusten katoille tai julkisivuun on sallittua yleisiä säännöksiä noudatettaessa. Laitteet on integroitava rakennuksen arkkitehtuuriin ja niiden on oltava maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukkaita.

Solpaneler eller andra motsvarande energifångare får placeras på byggnadernas tak eller i fasader i enlighet med allmänna regleringar. Anordningarna ska integreras med byggnadernas arkitektur och de ska vara landskaps- och stadsbildningsmässigt av hög kvalitet.

Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Hulevesien määrää vähennetään minimoimalla läpäisemättömien pintojen määrää mahdollisuuksien mukaan ja käyttämällä läpäiseviä pinnoitteita kulku- ja oleskelualueilla.

Dagvatten skall primärt absorberas i tomten. Dagvattens volym ska minskas genom att minimera antal av ogenomsläppliga ytor så rikligt som möjligt och att använda genomsläppliga beläggningar på gång- och vistelseområden.

Tonteilla tulee pyrkiä soveltamaan Helsingin viherkerroinmenetelmää siten, että tontin vihertehokkuus täyttää vihertektoimelle asetetun tavoiteluvun.

På tomterna ska man sträva till att tillämpa Helsingfors grönytefaktormetod så att tomtens gröneffektivitet uppfyller grönytefaktorernas målsättningstal.

A-, AK- ja AKS-KORTTELIALUEELLA:

Rakennuksen ja rakenteiden korkein sallittu korkeusasema lentoestealueella on +62.0.

Ensimmäiseen kerrokseen saa rakentaa liike-, toimisto- tai työtiloja. Jos liike-, toimisto- tai työtila liittyy asuntoon ja sen koko on enintään 60 m², ei sille tarvitse osoittaa autopaikkaa.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajan tiloja ja vähintään yksi talopesula, joka voidaan rakentaa alueellisena. Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat sauna-, varasto-, huolto- ja vapaa-ajan tilat, pesulat ja tekniset tilat sekä AKS-korttelialueella myös palvelutilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi ja rakennusalan estämättä.

Asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,6 m kadun pintaa ylempänä huoneen pääikkunan avautuessa tori- tai katualueelle. Esteettömän sisäänkäynnin asuntoon ja porrashuoneeseen saa järjestää pihan puolelta.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikkipaikkoina tai pysäköimiseen on istutettava.

Ensimmäisen kerroksen asunnoissa on oltava maantaso- tai terrassipihat silloin, kun asunto liittyy tontin piha-alueeseen. Asuntopihat tulee rajata pensasaidalla tai matalalla muurilla.

Jakomäenaukion ja Orkotien puoleisilla julkisivuilla tulee olla sisäänkäyntejä.

Parvekkeet on oltava lasitettuja rakennusten niillä julkisivuilla, joilla on merkitty ääneneristävyysvaatimus.

Kadunpuoleisesta julkisivusta ulkonevat rakenteet, erkkerit ja parvekkeet - saavat ulottua enintään 0,5 m katualueelle.

Tuloilman sisäänotto tulee järjestää rakennuksen katolta tai niiltä sivuilta, joilla ei ole ääneneristävyysvaatimuksia.

YL-KORTTELIALUEELLA:

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikkipaikkoina tai pysäköimiseen on säilytettävä luonnonmukaisina tai istutettava.

Tasakatot tulee ensisijaisesti rakentaa viherkattoina.

LPA-KORTTELIALUEELLA:

Tontille 41189/1 tulee rakentaa pysäköintitalo. Rakennuksen itä- ja eteläjulkisivut on toteutettava pääosin viher- tai köynnösseininä. Rakennuksessa tulee olla kerrostasot häivyttäväjulkisivu.

På A-, AK- och AKS-KVARTERSOMRÅDEN:

Byggnaders eller konstruktioners högsta tillåtna höjd på ett flyghinderområde är +62.0.

I första våningen får på tomterna uppföras affärs-, kontors- och arbetsutrymmen i bottenvåningen. Om affärs-, kontors- eller arbetsutrymmet ligger i anknytning till bostad och bostaden är högst 60 m², behöver bilplats ej hänvisas därför.

För invånarna ska det byggas tillräckligt med gemensamma fritidsutrymmen och minst en tvättstuga, som kan byggas områdesvis. Invånarnas gemensamma bastu-, förråds-, service- och fritidsutrymmen, tvättstugor och tekniska utrymmen samt på AKS-kvartersområden även serviceutrymmen får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan och utan hinder av byggnadsyta.

I bostadsrum ska golvet ligga minst 0,6 m över gatans nivå då rummets huvudsakliga fönster riktas mot torg eller gatuumråde. Den tillgängliga ingången till bostad eller trapphus får anordnas från gårdssidan.

Obebyggda delar av tomterna som inte används som gångvägar, lekplatser eller för parkering ska planteras.

I anslutning till bostäder i första våningen ska byggas gård eller terrass i markplanet ifall bostaden är ansluten till gårdsområdet. Bostädernas privatgårdar får inhägnas endast med buskhäck eller låg mur.

Fasader mot Jakobackaplanen och Skårvägen ska ha ingångar.

Balkongerna ska vara inglasade. på de sidor, där ljudisoleringsbestämmelser gäller.

De konstruktioner, burspråk och balkonger som skjuter ut från fasaden mot gata, får utsträckas max. 0,5 m över gatuumråde.

Tilluftsintag ska placeras på taket eller på de sidor där ljudisoleringsbestämmelser ej gäller.

PÅ YL-KVARTERSOMRÅDEN:

Obebyggda delar av tomterna som inte används som gångvägar, lekplatser eller för parkering ska bevaras i naturenligt skick eller planteras.

Platta tak ska i första hand byggas som gröntak.

PÅ LPA -KVARTERSOMRÅDEN:

På tomten 41189/1 ska byggas ett parkeringshus. Byggnadens östra och södra fasader ska byggas som grönvägg eller med klängväxter. Byggnaden ska huvudsakligen ha en fasad som döljer våningsnivåerna.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköimiseen on istutettava.

Pelastus- ja huoltoajo tonteille 41189/2 ja 41218/3-5 tulee järjestää tontin 41189/1 kautta.

AUTOPAikkojen vähimmäismäärät:

- asuinkerrostalot 1 ap / 100 k-m²
- erityisasuminen 1 ap / 400 k-m²
- liiketilat: 1 ap / 80 k-m²
- peruskoulu: 1 ap / 500 k-m²
- päiväkotit: 1 ap / 250 k-m²
- uimahalli: 1 ap / 25 k-m²
- liikuntapuisto: vähintään 50 ap

Jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrää näiden osalta vähentää 20 %:lla.

Jos toteutetaan vähintään 50 autopaikkaa keskitetysti nimeämättöminä, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 10 %.

Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään voidaan autopaikkojen kokonaismäärästä vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10%.

POLKUPYÖRÄPAIKKOJEN vähimmäismäärät:

- asuinkerrostalot A- ja AK-korttelialueilla: 1 pp / 30 k-m². Näistä vähintään 75 % tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluväline varastossa.
- asuinkerrostalot AKS-korttelialueilla erillisen selvityksen mukaisesti.
- liiketilat 1 pp / 50 k-m²
- päiväkotit 1 pp / 90 k-m²
- peruskoulu 1 pp / 40 k-m²
- uimahalli 1 pp / 150 k-m²
- liikuntapuisto: vähintään 100 pp
- vierailijoiden pysäköinti 1 pp / 1000 k-m²

Ulkona sijaitsevissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

POHJAVESIALUEELLA (pv):

Rakentaminen tulee toteuttaa niin, ettei se aiheuta pohjaveden likaantumista tai sen pinnan alenemista tai vähennä sen virtausta.

Alueelle ei saa sijoittaa maalämpöjärjestelmiä.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Obebyggda delar av tomterna som inte används som gångvägar eller för parkering ska planteras.

Utrycknings- och servicetrafiken till tomterna 41189/2 och 41218/3-5 ska anordnas via tomten 41189/1.

MINIMIANTALET BILPLATSERNA:

- flervåningshus 1 bp / 100 m² vy
- specialboende 1 bp / 400 m² vy
- affärslokaler: 1 bp / 80 m² vy
- grundskola: 1 bp / 500 m² vy
- daghem: 1 bp / 250 m² vy
- simhall: 1 bp / 25 m² vy
- idrottspark: minst 50 bp

Ifall det byggs stadens eller ARA-hyresbostäder på tomten får bilplatsernas antal för dessa minskas med 20 %.

Ifall minst 50 bilplatser byggs som en helhet utan namngivna platser får det totala antalet platser minskas med 10 %.

Om tomten ingår ett bestående avtal med en bilpool kan bilplatsernas totala avtal minskas med 5 bp för en bilpoolplats dock max 10 %.

MINIMIANTALET CYKELPLATSERNA:

- flervåningshus på A- och AK-kvartersområden 1 cp / 30 m² vy. Minst 75 % av dessa ska placeras i förråd för friluftsutrustning på gårdsnivån.
- flervåningshus på AKS-kvartersområden enligt separat utredning.
- affärslokaler 1 cp / 50 m² vy
- daghem 1 cp / 90 m² vy
- grundskola 1 cp / 40 m² vy
- simhall 1 cp / 150 m² vy
- idrottspark: minst 100 cp
- gästparkering 1 cp / 1 000 m² vy

Cykelplatserna ska ha ramlåsningmöjlighet utomhus.

PÅ GRUNDVATTENSOMRÅDE (pv):

Byggandet ska utföras så att det inte orsakar förorening av grundvattnet eller sänkning av dess nivå eller minskar dess strömning.

På området får inte placeras jordvärme-system.

På detta detaljplaneområde skall för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

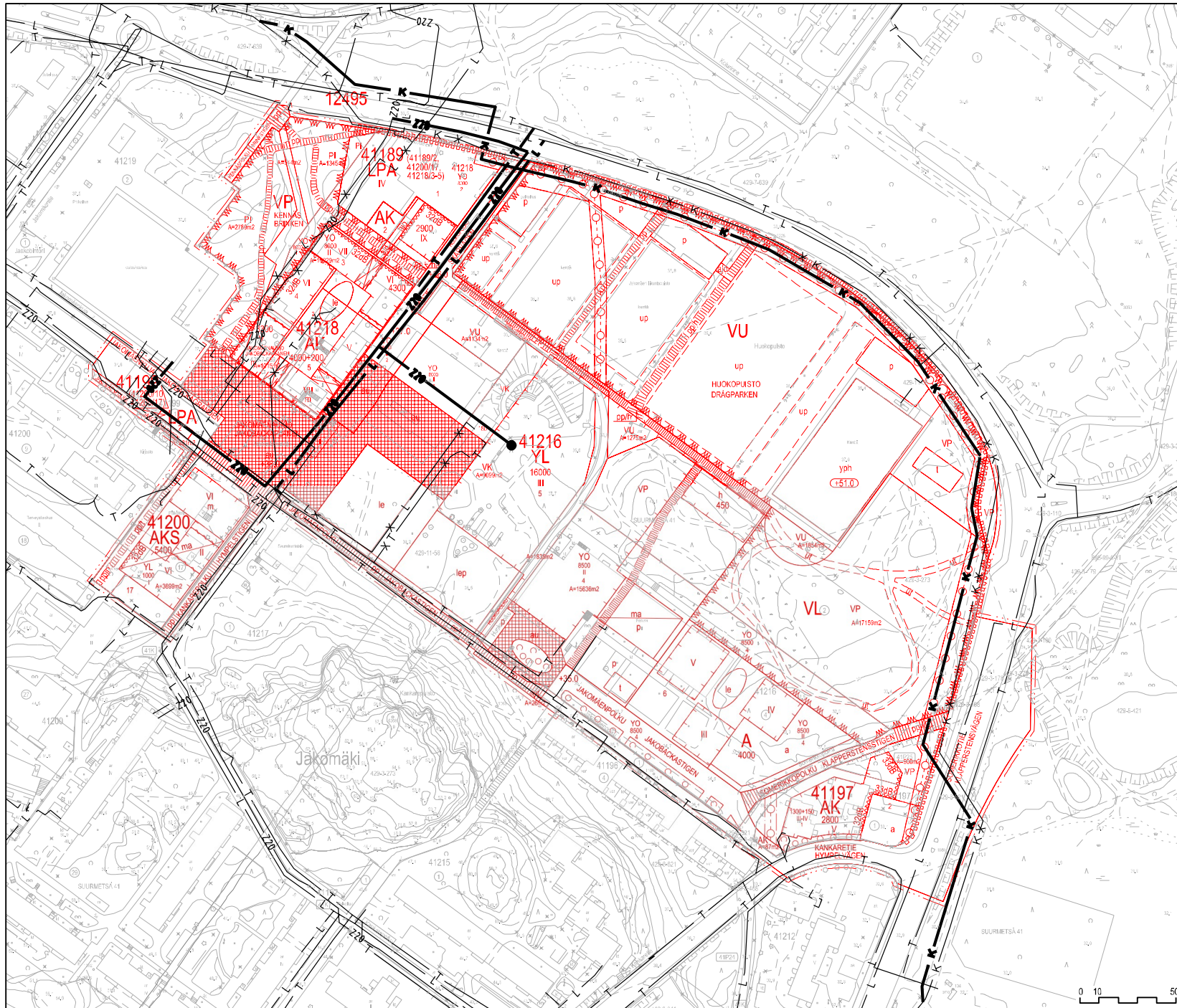


HAVAINNEKUVA 29.5.2018

JAKOMÄEN SYDÄN Energiahuolto ja tietoliikenne


1 : 2000


- T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPPELI
- T — UUSI TIETOLIIKENNEKAAPPELI
- 220 — NYKYINEN 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- 220 — UUSI 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO
- L — UUSI KAUKOLÄMPÖJOHTO
- K — NYKYINEN KAASUPUTKI
- K — UUSI KAASUPUTKI
- X — KÄYTTÖSTÄ POISTUVA
- UUSI ASIAKKAAN MUUNTAMO




JAKOMÄEN SYDÄN Maaperä

1 : 2000

 Kalliojalustuma

 Maalajatuksen raja

 -5 Saven alapinnan arvioitu taso

Ka Kallion alue, joka alkaa 0-1m:n etäisyydellä maanpinnasta.

S+H Siltä+hiikkakerroksen paksuus on $\geq 3m$ ja se ulottuu maanpintaan tai sen lähisyyteen.

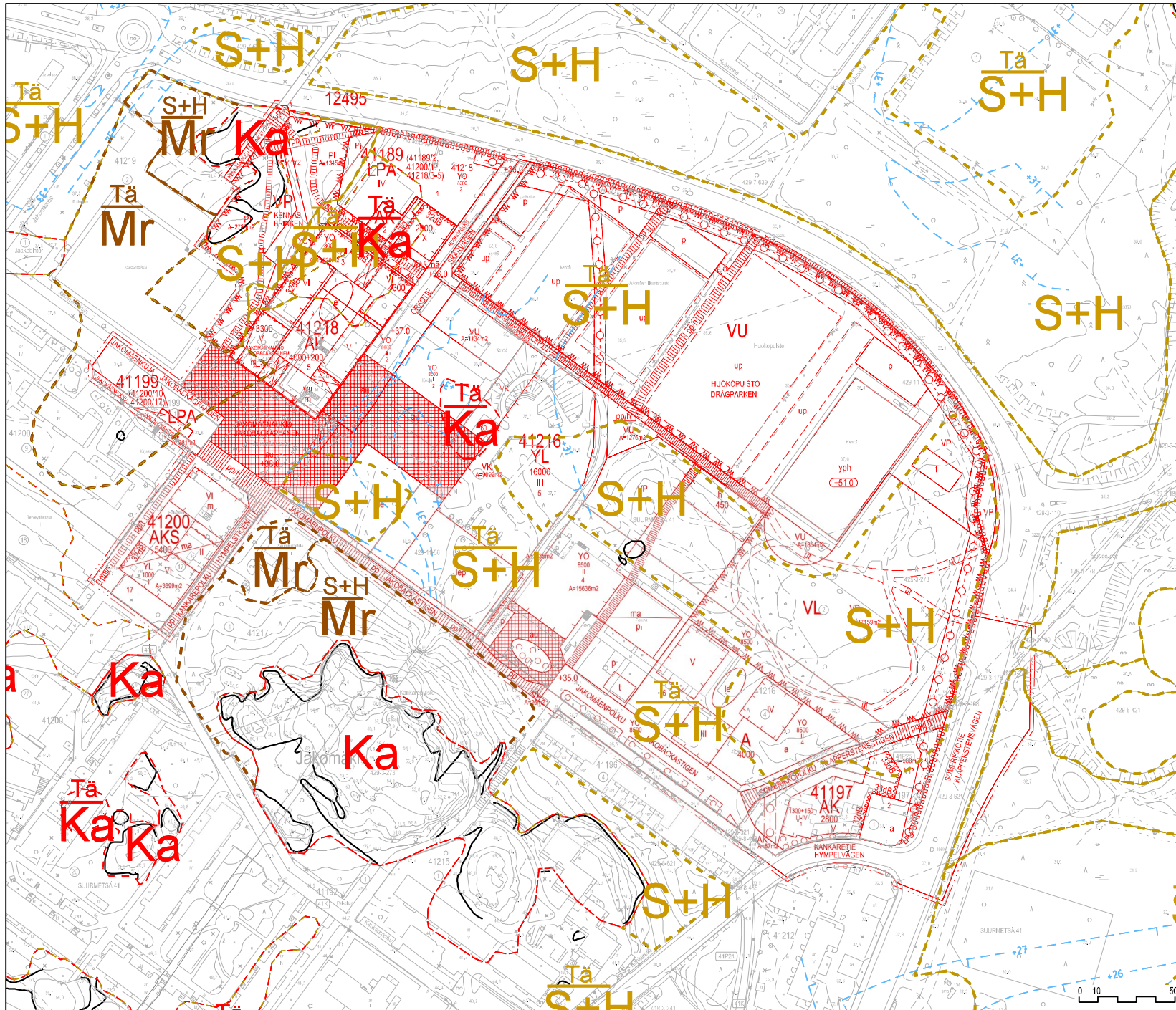
S+H Moreenikerroksen päällä olevan siltä+hiikkakerroksen paksuus on 1-3m. Siltä+hiikkakerroksen paksuus on $\geq 3m$. Siltä+hiikkakerros ulottuu maanpintaan tai sen lähisyyteen.

Tä Siltä+hiikkakerroksen päällä olevan täyterroksen paksuus on 1-3m. Siltä+hiikkakerroksen paksuus on $\geq 3m$. Täyterros ulottuu maanpintaan tai sen lähisyyteen.

Tä Moreenikerroksen päällä olevan täyterroksen paksuus on 1-3m. Moreenikerroksen paksuus on $\geq 3m$. Täyterros ulottuu maanpintaan tai sen lähisyyteen.










Tä Kallion päällä olevan täyterroksen paksuus on 1-3m. Täyterros ulottuu maanpintaan tai sen lähisyyteen.

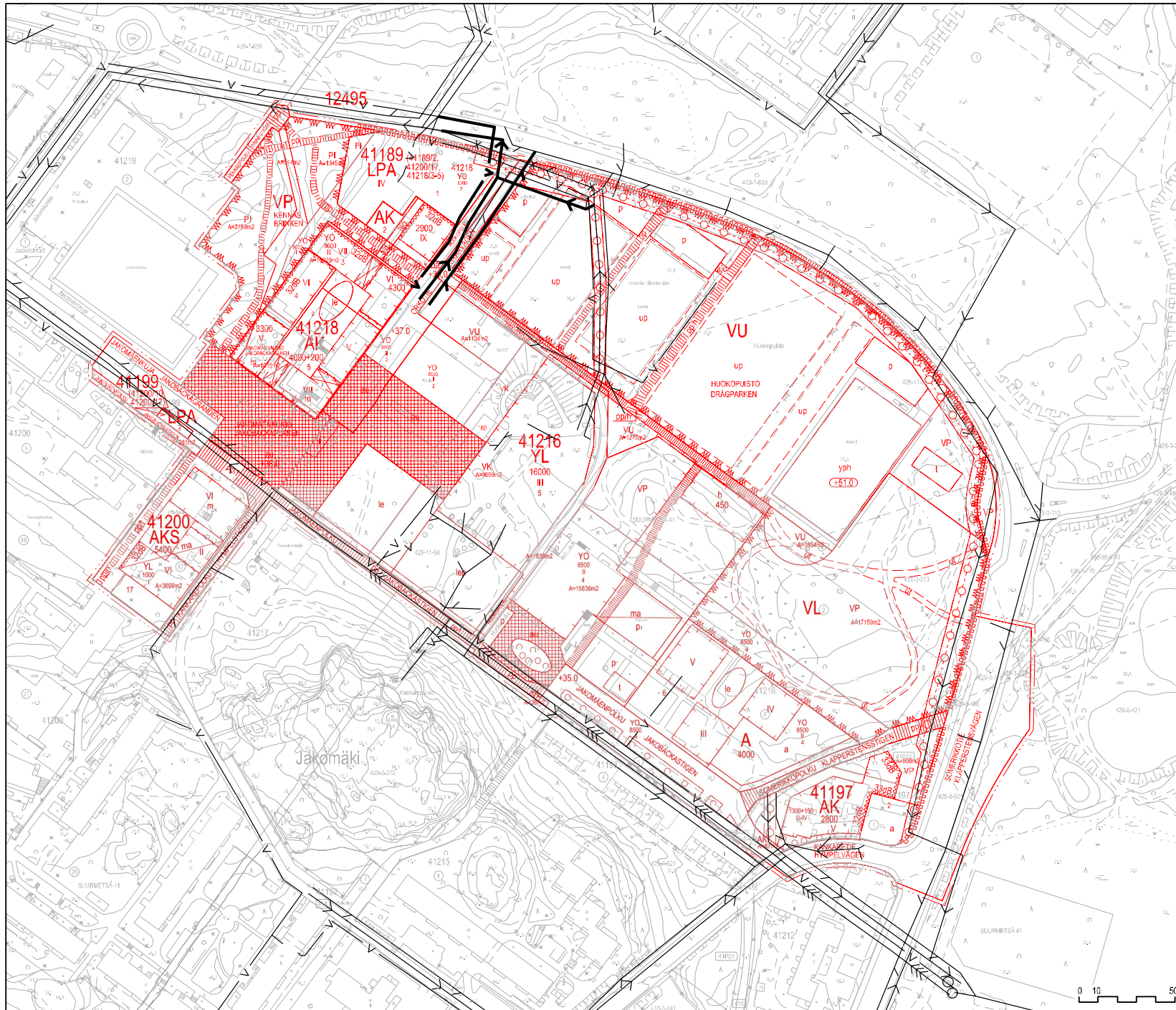
Ka

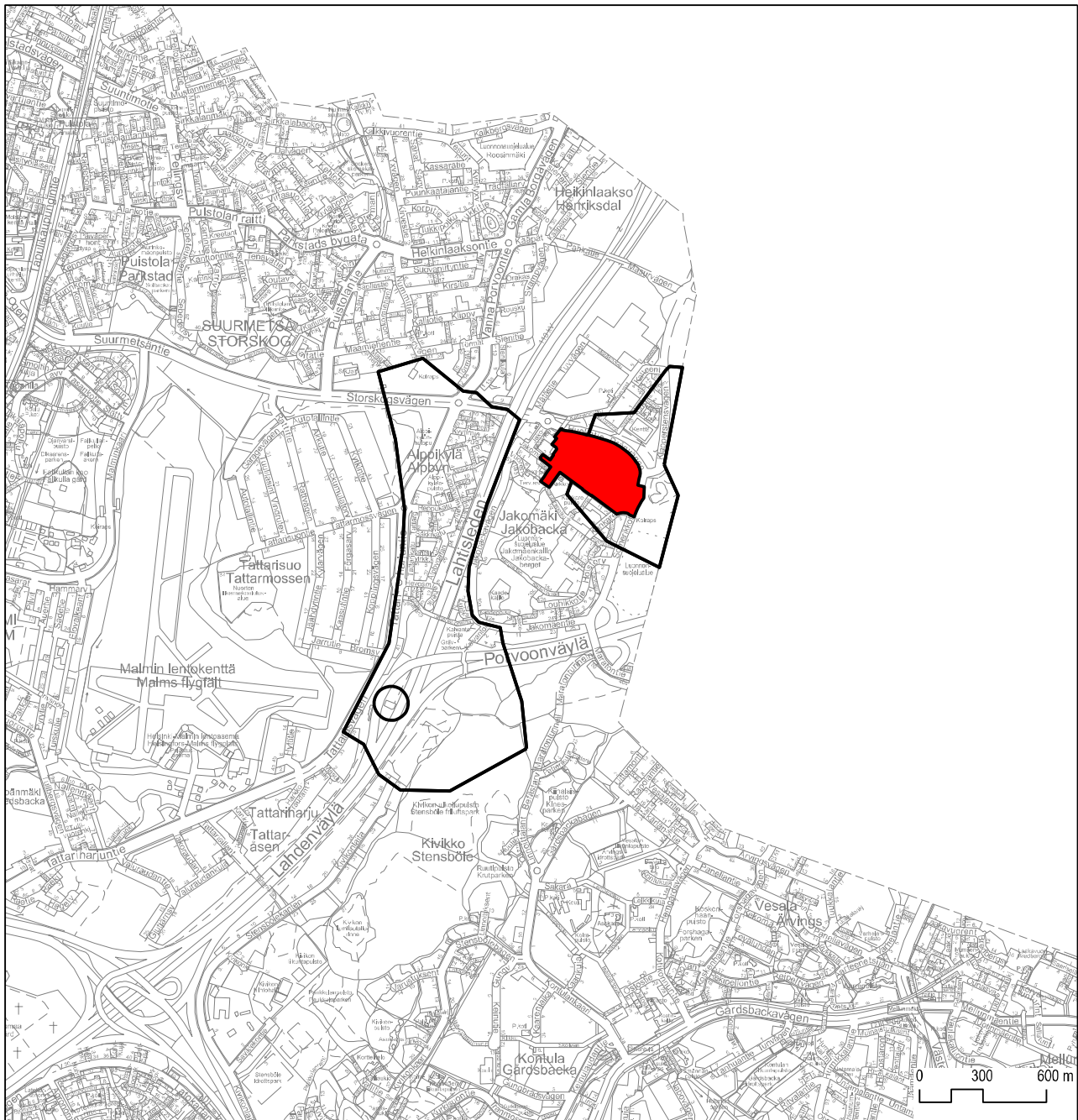


JAKOMÄEN SYDÄN Vesihuolto

1 : 2000

-  NYKYINEN VESIJOHTO
-  UUSI VESIJOHTO
-  NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI
-  UUSI JÄTEVESIVIEMÄRI
-  NYKYINEN HULEVESIVIEMÄRI
-  UUSI HULEVESIVIEMÄRI
-  NYKYINEN PAINEVIIEMÄRI
-  NYKYINEN JÄTEVESIPUMPPAAMO
-  KÄYTTÖSTÄ POISTUVA





JAKOMÄEN SYDÄN

Pohjavesi

1 : 30000



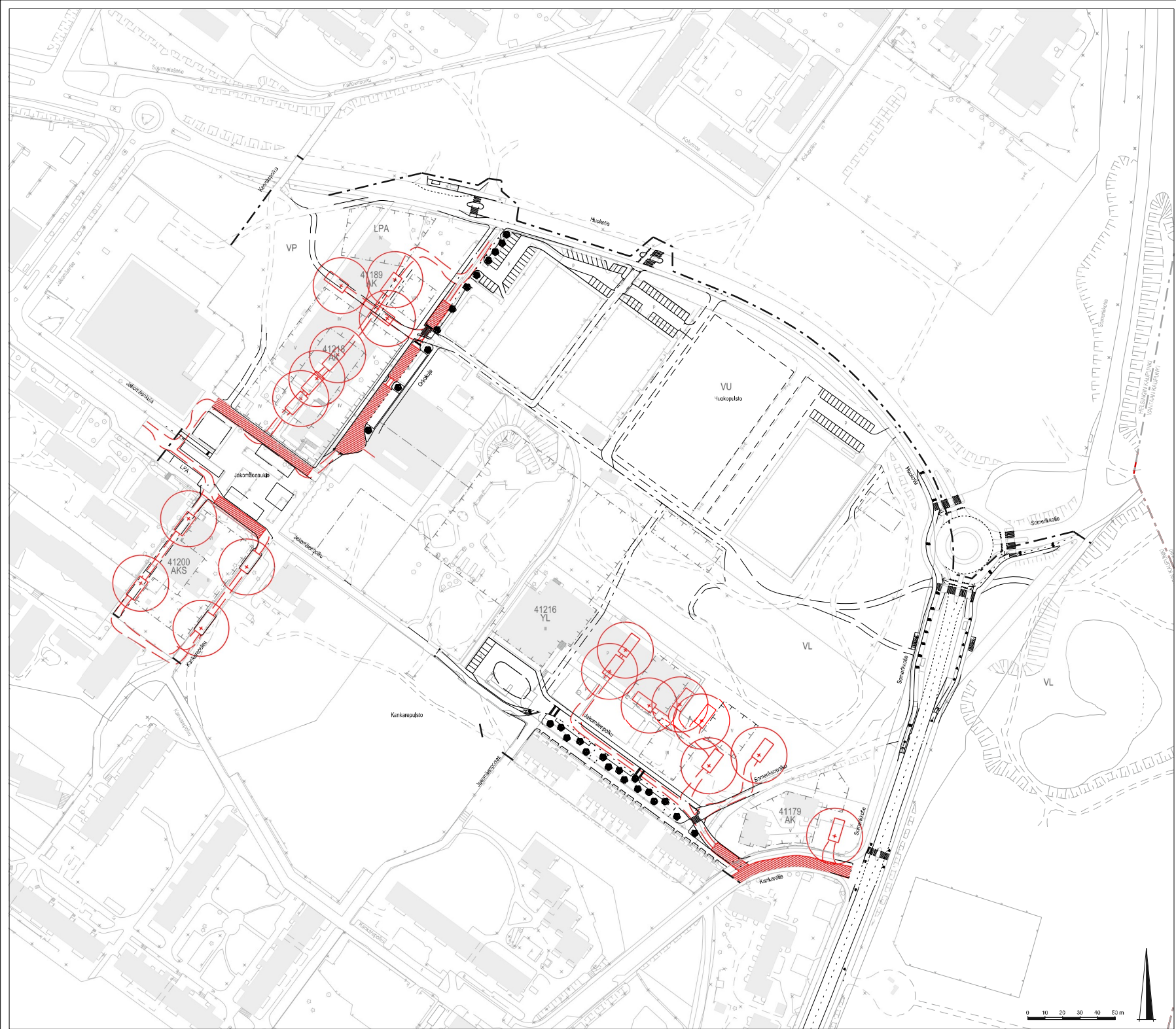
KAAVA-ALUE







POHJAVEDENOTTAMO

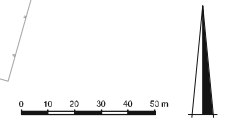


POHJAVESIALUEEN RAJA



- SELITE
-  Suunnitelma-alueen raja
 -  Pelustusreitit
 -  Katusuonia, jolla pelastaminen on mahdollista
 -  Ohjeellinen pelastuspaikka

Helsinki		Kaupunkiympäristön toimiala		Liikenne- ja katusuunnittelu	
Kaupunkialue 41, Sääksmäki					
JAKOMÄEN SYDÄMÄN PELASTUSKAAVIO					
Liikennesuunnitelma					
Mittakaava	1:1000	Maailman	HEL 0000-000000	Päiväys	00.00.201x
Yhteistyö	0000	0000		Keskustelu	Reetta Pulkkinen
Arvioinnin	00000	Arvioinnin	ETRS-CRS25	Luokitellut	Juha Ruonala
		Projektio	N2000	Päättyneet	Juha Ruonala





LUMENAURAUUSJÄRJESTELYT

