



§ 652

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Jakomäen Vuorensyrjän alue, tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12890) (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2022-007344 T 10 03 03

Hankennumero 0623_4

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 26.11.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12890 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 41. kaupunginosan (Suumetsä, Jakomäki) korttelin 41200 tontteja 13, 18, 19, 23, 24 ja 27 sekä korttelin 41217 tonttia 1 ja katualuetta.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2022-007344>

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Helsingin seurakuntayhtymä: 4 000 euroa
 - Avain Yhtiöt Oy: 5 000 euroa
 - Avain Yhtiöt Oy: 1 000 euroa

Lautakunta totesi, että Jakomäki on kaupunki uudistusalueiden kaltaista aluetta, jonka vuoksi on erittäin tärkeää huolehtia niin rakentamisen kuin ulkotilojen suunnittelun ja toteutuksen laadusta. Siksi lautakunta edellytti, että rakennettavien piha-alueiden ja muiden ulkotilojen suun-



nittelussa ja toteutuksessa huolehditaan siitä, että istutettaville alueille toteutetaan korkealaatuista, vihreää ulkotilaa.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Mimmi Koriseva, yksikön päällikkö Antti Varkemaa ja liikenneinsinööri Maarit Haverinen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Jenni Hjelt: Lisätään esitysehdotuksen loppuun: "Lautakunta toteaa, että Jakomäki on kaupunkiuudistusalueiden kaltaista aluetta, jonka vuoksi on erittäin tärkeää huolehtia niin rakentamisen kuin ulkotilojen suunnittelun ja toteutuksen laadusta. Siksi lautakunta edellyttää, että rakennettavien piha-alueiden ja muiden ulkotilojen suunnittelussa ja toteutuksessa huolehditaan siitä, että istutettaville alueille toteutetaan korkealaatuista, vihreää ulkotilaa."

Kannattaja: Olli-Pekka Koljonen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Jenni Hjeltn vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Mimmi Koriseva, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 52217
mimmi.koriseva(a)hel.fi

Maarit Haverinen, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 52249
maarit.haverinen(a)hel.fi

Emmaleena Krankkala, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 39255

emmaleena.krankkala(a)hel.fi

Olli Kontkanen, projektipäällikkö, meluasiat, puhelin: 09 310 34521
olli.kontkanen(a)hel.fi

Sini Moilanen, maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 38527
sini.moilanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12890 kartta, päivätty 26.11.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12890 selostus, päivätty 26.11.2024, päivitetty Kylk:n 26.11.2024 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 26.11.2024
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7566)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset



9 Vuorovaikutusraportti päivätty 12.8.2024, täydennetty 26.11.2024
10 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Hakijat

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 9

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 26.11.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12890 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 41. kaupunginosan (Suumetsä, Jakomäki) korttelin 41200 tontteja 13, 18, 19, 23, 24 ja 27 sekä korttelin 41217 tonttia 1 ja katualuetta.

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2022-007344>



- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Helsingin seurakuntayhtymä: 4 000 euroa
 - Avain Yhtiöt Oy: 5 000 euroa
 - Avain Yhtiöt Oy: 1 000 euroa

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Jakomäen Vuorensyrjän ympäristöä. Kaavamuutosalueeseen kuuluu pientalotontti, Vuorensyrjän palvelutalon tontti, Jakomäen terveysaseman tontti, Helsingin kaupungin asuntojen asuinkerrostalotontti ja entisen Jakomäen kirkon tontti sekä katualuetta.

Kaavaratkaisulla kehitetään Jakomäen keskusta-alueetta ja sen tavoitteena on mahdollistaa omistusasumispainotteista täydennysrakentamista alueelle, jossa palvelut ovat hyvin saavutettavissa.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty siihen, että ympäristöönsä sopiva täydennysrakentaminen parantaa ja monipuolistaa Jakomäen tiivistyvää keskusta-alueetta ja uudistaa sen kaupunkikuvaa.

Alueelle on suunniteltu kahdeksan uutta asuinkerrostaloa. Kolme rakennuksista sijoittuu tontille, josta on purettu seurakuntatilana toiminut Jakomäen kirkko. Kaavaratkaisussa tontti muuttuu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueesta (YK) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kaavassa määrätään liike- tai palvelutilojen rakentamisesta tontin Jakomäenaukion vastaiselle kulmalle. Kerrostalot tulevat olemaan 5–6-kerroksisia.

Neljä 7-kerroksista kerrostaloa sijoittuu nykyisen Vuorensyrjän palvelutalon tontille. Palvelutalon toiminnot tulevat siirtymään kaava-alueen viereiselle tontille.

Porrastuva 2–7-kerroksinen kerrostalo sijoittuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) muuttuvalle pientalotontille. Helsingin kaupungin asuntojen AK-tontista lohkotaan osa tämän tontin osaksi. Ajoyhteys uusille asuinkerrostalotonteille sallitaan HEKA:n tontin kautta.

Kaavaratkaisun myötä muodostuu uutta asuntokerrosalaa 15144 k-m² ja toimitilakerrosalaa 100 k-m².



Asemakaavan muutoksessa muodostuvan tontin 41217/2 tehokkuusluku on $e=1,18$) ja tontin 41217/3 tehokkuus luku on $e=0,75$. Kaavaratkaisussa muodostuvan tontin 41200/32 tehokkuusluku on $e=1,46$ ja tontin 41200/33 tehokkuusluku on $e=0,96$. Asukasmäärän laskennallinen lisäys on noin 380 asukasta.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7566), jonka mukaan Vuorensyrjän katualuetta laajennetaan. Korttelin 41217 autoliikenne ohjataan tontille Vuorensyrjän ja kaavassa muodostuvan tontin 41200/32 tontin läpi niin, että Jakomäenaukio saadaan rauhoitettua autoliikenteeltä. Vuorensyrjän katualueelle muodostuu kaavaratkaisussa turvallisempi reitti jalankulkijoita varten.

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Jakomäen keskusta-alue kehittyy ja sille luodaan mahdollisuuksia myös omistusasuntotuotannolle Jakomäen palveluiden yhteyteen.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista edistämällä asuntotuotantoa, vahvistamalla kaupunginosan elävyyttä ja omaleimaisuutta sekä ehkäisemällä alueiden välistä eriytymistä. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on 1980-luvulla rakennetut Vuorensyrjän palvelutalo ja Jakomäen terveysasema, 1950-luvulla rakennettu pientalo, kolme Helsingin kaupungin asuntojen kerrostaloa vuodelta 2017, puretun kirkon tontti, autopaikkojen korttelialuetta sekä katualuetta.

Kankarepolku on yleiselle polkupyöräilylle ja jalankululle varattua katualuetta, joka johtaa Jakomäenpolulta Somerikkotielle. Vuorensyrjä johtaa Jakomäentieltä terveysasemalle.

Kaava-alueen viereen tontille 41200/17 on suunniteltu uusi palvelutalorakennus. Kaava-alue sijaitsee lähellä monipuolisia Jakomäen palveluita kuten kirjastoa, koulua, päiväkotia, uimahallia, urheilupuistoa ja ostoskeskusta.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1984–2018.

Tontit 41200/13 ja 41217/1 ovat yksityisomistuksessa. Loput kaavamuutoksen alueista on Helsingin kaupungin omistamia. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset



Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kustannuksia ilman arvonlisä-
veroa seuraavasti:

Kadut	690 000 e
Vesihuolto	280 000 e
Kaukolämpö	40 000 e
Yht.	n. 1 milj. e

Vesihuoltokustannukset sisältävät myös kustannusarvion Vuorensyrjän
vesijohdon kapasiteetin kasvattamisesta (160 000 eur). Lisäksi uuden
sähköverkoston rakentamisesta arvioidaan aiheutuvan vähäisiä kus-
tannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungin omistamalla
maalla uuden kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on n. 5 milj. eu-
roa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta
maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomista-
jan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaa-
van valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten
mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupun-
kiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen
kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Liikenne- viestintävirasto Traficom
- kaupunginmuseo
- Museovirasto

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä
valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen topografian, rakennuskannan
ja viherympäristön huomioimiseen sekä vesihuoltolinjoihin ja vesi- ja
viemäriverkostoihin. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon maaston to-
pografia ja sopeuttaa rakennuksia siihen. Vuorensyrjän palvelutalon



huolellista pihasuunnitelmaa tulisi hyödyntää suunnittelussa ja kirkkorakennuksen merkitys ja arvot tunnistaa myös kaavahistoriallisista lähökohdista. Pientalojen vieressä olevissa tehokkaammissa suunnitelmissa tulisi kiinnittää erityistä huomiota pientalomittakaavaan sovittamiseen. Alueella sijaitsevat vesihuoltolinjat tulee huomioida suunnitelmissa ja vesijohto- ja viemäriverkoston kapasiteetin riittävyys tulee varmistaa asemakaava-alueella.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että asemakaavatyön yhteydessä tehdään tarkastelu vesijohto- ja viemäriverkoston kapasiteetin riittävydestä. Myös vesihuoltolinjat huomioidaan suunnitelmissa. Entisille pientalotonteille suunniteltu rakennusmassa on pyritty sopeuttamaan mahdollisimman hyvin pientalotonttien läheisyyteen ja sen sijaintia ja massoittelua on muutettu, jotta se varjostaisi naapuritaloja mahdollisimman vähän. Kirkkorakennuksen paikalle Jakomäenaukion kulmalle on merkitty kaavassa palvelu-/liiketilaa. Palvelu-/liiketilaa tulee korostaa arkkitehtonisin keinoin, jolloin se säilyttää maisemallisesti erityispiirteensä katukuvan päätepisteenä Jakomäenaukion nurkalla entisen Jakomäen kirkon paikalla.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat huoleen alueen lintujen, kaupunkieläinten ja hyönteisten elinoloihin, liikenteen sujuvuuteen ja täydennysrakentamisen tiiveyteen ja siitä syntyvään varjostukseen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaava-alueen ympäristöarvoja on tarkasteltu. Suunnitelmia on muokattu lisärakentamisen varjostus huomioiden. Kaavatyön yhteydessä on laadittu alueelta liikennesuunnitelma.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 6 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 12.8.–10.9.2024

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat lintujen turvallisuuteen, suunnitelman epäviihtyisyyteen ja tyytymättömyyteen vuorovaikutusraportin vastineesta.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat meluntorjuntaan, tärkeän pohjavesialueen huomiointiin, ilmastovaikutusten



tarkasteluun, vesihuoltolinjojen huomiointiin, OAS-vaiheen jälkeen tehtyihin muutoksiin sekä kaava-alueen kasvillisuuteen ja lisärakentamisen tuomaan varjostukseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala
- kaupunginmuseo

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: pelastuslaitos, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), liikuntapalvelut.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Toimivalta

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski



Lisätiedot

Mimmi Koriseva, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 52217
mimmi.koriseva(a)hel.fi
Maarit Haverinen, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 52249
maarit.haverinen(a)hel.fi
Emmaleena Krankkala, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 39255
emmaleena.krankkala(a)hel.fi
Olli Kontkanen, projektipäällikkö, meluasiat, puhelin: 09 310 34521
olli.kontkanen(a)hel.fi
Sini Moilanen, maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 38527
sini.moilanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12890 kartta, päivätty 26.11.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12890 selostus, päivätty 26.11.2024
- 5 Havainnekuva, 26.11.2024
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7566)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti päivätty 12.8.2024, täydennetty 26.11.2024
- 10 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet
- 2 Muistutus
- 3 Jakomäen Vuorensyrjän alueen kaavamuuos-kustannusarviot ja joh-tosiirrot, Ramboll, 5.4.2024

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta: Hallintovalitus, tavallinen tiedoksi-an-to

Otteet

Ote
Hakijat

Ne mielenpitoensä esittä-neet, jotka ovat ilmoitta-

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-täntöönpano
Liite 8
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-täntöönpano



neet osoitteensa

Ne muistutuksen esittä-
neet, jotka ovat ilmoitta-
neet osoitteensa

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano

Liite 9

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala 9.9.2024

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
5.9.2024