



30.09.2019

Asia/4

## § 655

### V 9.10.2019, Mellunkylän Kontulan Keinutie 9:n asemakaavan muuttaminen (nro 12526)

HEL 2017-003110 T 10 03 03

## Esitys

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 49. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) korttelin 47018 tontin 11 asemakaavan muutoksen 26.2.2019 päivätyn piirustuksen nro 12526 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmevin perustein.

### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

### Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12526 kartta, päivätty 26.2.2019
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12526 selostus, päivätty 26.2.2019, päivitetty Kylk:n 26.2.2019 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 27.9.2018, päivitetty 26.2.2019 ja asukastilaisuuden muistio 11.1.2018
- 4 Ilmakuva

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Uudenmaan ELY-keskus  
(Liikenne ja infrastruktuuri)

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kaavamuutoksen hakija

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

### Puhelin

+358 9 310 1641

### Faksi

+358 9 655 783

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

F10680001200062637

### Alv.nro

F102012566



30.09.2019

Asia/4

Liite 3

Liite 4

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Helsingin seudun liikenne -  
kuntayhtymä  
Helsingin seudun ympäris-  
töpalvelut -kuntayhty-  
mä/Vesihuolto  
Helen Sähköverkko Oy

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Asemakaavan muuttaminen perustuu Asunto Oy Keinutie 9:n hakemukseen lisärakentamisesta omistamalleen tontille. Kaavanmuutos mahdollistaa uuden kahdeksankerroksisen pistetalon rakentamisen tontille, jossa nykyisin sijaitsee vuonna 1966 rakennettu, niin ikään kahdeksankerroksinen asuintalo. Uutta kerrosalaa tontille on kaavassa osoitettu 3 950 k-m<sup>2</sup> ja uusia asukkaita se mahdollistaa noin 100. Lainsunnonantajilla ei ollut huomautettavaa kaavamutoksesta. Kaavaehdotuksesta tehtiin 5 muistutusta, joista 1 oli adressi (allekirjoittajia yhteensä 26). Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat ehdotetun lisärakentamisen kokoon ja sijaintiin, suunnitellun rakennuksen hallintamuotoon ja talotyyppiin sekä jätekeräyksen ratkaisuihin. Luonnonvaraista maastoa toivottiin säilytettävän mahdollisimman paljon. Koska kaavanmuutos nostaa tontin arvoa, sen johdosta on neuvoteltu 2.4.2019 päivätty maankäyttösopimus tontinomistajan ja kaupungin kesken.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee Kontulan kerrostaloalueen Keinutie 9:n tonttia, jolle kaavaratkaisu mahdollistaa tontin lisärakentamisen. Tavoitteena on sijoittaa sille uusi kahdeksankerroksinen pistetalo nykyinen rakennuksen läheisyyteen. Lisärakentamisen edellyttämät autopaikat on mahdollista sijoittaa nykyisten autopaikkojen yhteyteen.

Tontin voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeudesta 5 150 k-m<sup>2</sup> on käytetty 4 800 k-m<sup>2</sup> ja uutta asuntokerrosalaa on osoitettu 3 950 k-m<sup>2</sup>. Tontin tehokkuusluku muutoksen jälkeen on 1,0 ja asukasmäärän lisäys noin 100 asukasta. Täydennysrakentaminen nykyisillä asuina-



30.09.2019

Asia/4

lueilla on kaupungin strategian mukaista. Tontin omistava asunto-osa-  
keyhtiö on tehnyt aloitteen kaavan muuttamisesta.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaavamuutosalue on osa Kontulan pääosin 1960–70-luvulla alueraken-  
tamiskohteena syntynyttä lähiötä, jolle ovat ominaisia suuret raken-  
nusmassat ja väljät puistomaiset pihat, joissa tonttien rajat eivät erotu.  
Tontilla on Matti Hakurin suunnittelema vuonna 1966 valmistunut kah-  
deksankerroksinen rakennus. Etelä- ja länsipuolelta tontti rajautuu Ky-  
läkeinunpolkuun. Itälaidalla on tontin pysäköintialue ja Keinutie. Kortte-  
likokonaisuus jatkuu tontin pohjoispuolella.

Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukaan alue on  
asuntovaltaista aluetta A2, jolla korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0-  
2,0. Asemakaavan muutosehdotus on yleiskaavan mukainen. Alueella  
on voimassa asemakaava vuodelta 1991 ja kaavaratkaisun sisältö on  
neuvoteltu kaavamuutoksen hakijan kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille välittömiä kus-  
tannuksia.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaa-  
van valmisteluajana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallis-  
ten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

#### Muistutukset

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 28.9.-29.10.2018. Kaavan-  
muutoksesta jätettiin 5 muistutusta, joista yksi oli 26 henkilön allekirjoit-  
tama adressi.

Muistutukset kohdistuivat Keinutien alueen täydennysrakentamiseen,  
ehdotetun lisärakentamisen kokoon, sijaintiin ja lainmukaisuuteen,  
suunnitellun rakennuksen hallintamuotoon ja talotyyppiin sekä jäteke-  
räyksen ratkaisuihin. Luonnonvaraista maastoa toivottiin säilytettävän  
mahdollisimman paljon.

#### Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun  
Liikenne -kuntayhtymän (HSL) ja Helsingin seudun ympäristöpalvelujen  
(HSY) lausunnot, joilla ei ollut huomautettavaa asemakaavanmuutok-  
sen johdosta. Lisäksi Helen Oy ilmoitti, ettei sillä ollut lausuttavaa.



30.09.2019

Asia/4

## Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Kaavaehdotusta ei ole huomautusten johdosta muutettu, koska sitä ei ole pidetty tarkoituksenmukaisena kaavan tavoitteet eli täydennysrakentamisen huomioon ottaen.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin joitakin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa ja tehdyt muutokset -liitteessä. Näistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa ja niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

## Tarkemmat perustelut

Kaavaratkaisun yksityiskohtaiset perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

## Jatkotoimenpiteet

Kaavan muutosta koskeva maankäytösopimus on allekirjoitettu 10.5.2019.

## Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

## Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12526 kartta, päivätty 26.2.2019
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12526 selostus, päivätty 26.2.2019, päivitetty Kylk:n 26.2.2019 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 27.9.2018, päivitetty 26.2.2019 ja asukastilaisuuden muistio 11.1.2018
- 4 Ilmakuva

## Oheismateriaali

- 1 Asemakaavan muutoshakemus
- 2 Sopimus

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hy-



30.09.2019

Asia/4

väksyminen

## Otteet

### Ote

Uudenmaan ELY-keskus  
(Liikenne ja infrastruktuuri)

Kaavamuutoksen hakija

Helsingin seudun liikenne -  
kuntayhtymä  
Helsingin seudun ympäris-  
töpalvelut -kuntayhty-  
mä/Vesihuolto  
Helen Sähköverkko Oy

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaa-  
van, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaa-  
van, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta  
Maankäyttö- ja kaupunkirakenne, kaupunkiympäristön toimiala  
Asemakaavoitus  
Helen Oy  
Tontit

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit Tonttipäällikkö 02.04.2019 § 23

HEL 2017-003110 T 10 03 03

### Päätös

Tonttipäällikkö päätti tehdä tontin 91-47-18-11 omistajan As Oy Keinutie 9:n kanssa liitteen 3 mukaisen sopimuksen.

#### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

#### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

#### Puhelin

+358 9 310 1641

#### Faksi

+358 9 655 783

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

FI0680001200062637

#### Alv.nro

FI02012566



30.09.2019

Asia/4

Samalla tonttipäällikkö päätti oikeuttaa hallinto- ja tukipalveluiden kiinteistölakimiehen allekirjoittamaan edellä mainitun sopimuksen ja teemmään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(MA147-8)

#### Päätöksen perustelut

#### Voimassa oleva asemakaava

Tontilla 91-47-18-11 on voimassa asemakaava nro 9790, joka on vahvistettu 27.8.1991. Tontti on merkitty siinä kuulumaan asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 5 150 k-m<sup>2</sup>, josta on käytetty 4 857 k-m<sup>2</sup>.

#### Asemakaavan muutosehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esitti 26.2.2019 kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen nro 12526 hyväksymistä.

Tontin nykyinen käyttötarkoitus AK pidetään ennallaan. Tontille kaavoitetaan uusi rakennusala, jonka rakennusoikeus on 3 950 k-m<sup>2</sup>. Nykyisen rakennuksen rakennusoikeudeksi merkitään 4 800 k-m<sup>2</sup>.

#### Maankäytösopimus

Asemakaavan muutos korottaa tontin 91-47-18-11 arvoa merkittävästi, joten tonttiyksikkö on käynyt maanomistajien kanssa kaupunginhallituksen 9.6.2014 (685 §) tekemän päätöksen mukaiset neuvottelut.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä 3 oleva sopimus, jonka mukaan maanomistaja suorittaa kaupungille 354 000 euron korvauksen osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Korvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamispäivästä maksupäivään kaksi prosenttia vuodessa. Korotus pyöristetään lähimpään 1 000 euroon.

#### Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunnan 26.9.2017 (115 §) tekemän päätöksen mukaan tonttipäällikkö päättää maankäytösopimuksen hyväksymisestä ja siihen liittyvistä aluejärjestelyistä 1 500 000 euron kokonaisarvoon saakka.

#### Lisätiedot

Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36442  
tapio.laalo(a)hel.fi

Arto Korkeila, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34294  
arto.korkeila(a)hel.fi



30.09.2019

Asia/4

Kaupunkiympäristölautakunta 26.02.2019 § 94

HEL 2017-003110 T 10 03 03

Hankenumero 1501\_14

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 26.2.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12526 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) korttelin 47018 tonttia 11.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1 sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

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

- 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:
  - o Asunto Oy Keinutie 9: 5 000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Laura Viljakainen, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 37243  
laura.viljakainen(a)hel.fi

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri (liikenne- ja katusuunnittelu), puhelin: 310 37129  
jussi.jaaska(a)hel.fi

Mikko Tervola, insinööri, puhelin: 310 44131  
mikko.tervola(a)hel.fi

Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



30.09.2019

Mari Soini, maisema-arkkitehti (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu), puhelin: 310 37479

mari.soini(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu), puhelin: 310 37217

sakari.mentu(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 18.09.2018 § 34

HEL 2017-003110 T 10 03 03

### Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12526 pohjakartan kaupunginosassa 47 Mellunkylä. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

### Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12526

Kaupunginosa: 47 Mellunkylä

Kartoituksen työnumero: 1/2018

Pohjakartta valmistunut: 15.1.2018

Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25

Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

### Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31967

merja.kyyro(a)hel.fi

Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883

timo.tolkki(a)hel.fi