



16.5.2022

Asia/5

5

**V 1.6.2022, Konalan Konalankuja 1-5 asemakaavan muuttaminen  
(nro 12665)**

HEL 2013-003894 T 10 03 03

**Päätösehdotus**

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 32. kaupunginosan (Konala) korttelin 32038 ja katualueen asemakaavan muutoksen 20.10.2020 päivätyn ja 2.3.2021 muutetun piirustuksen nro 12665 mukaisena ja asemakaava-selostuksesta ilmenevin perustein (muodostuu uusi kortteli 32057).

**Esittelijän perustelut**

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee teollisuus- ja varastorakennusten aluetta, joka sijaitsee Konalan keskiosassa, lähellä Konalan kaupallista keskittymää ja Ristikon kauppakeskusta. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen muuttamisen toiminnoiltaan sekoittuneeksi asumisen ja liiketilan alueeksi. Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa uuden päiväkodin rakentamisen alueelle. Tavoitteena on kehittää alueesta viihtyisä, vihreä ja kaupunkimainen lähikeskusta-alue, jossa liiketilat, lähipalvelut ja asuminen liittyvät luontevasti toisiinsa. Erityistä huomiota on kiinnitetty jalankulkijan mittakaavaan ja maantasokerrosten aktiivisuuteen. Uudet asuinkorttelit kivijalkaliiketoimintoinen edistävät Konalan keskusta-alueen kehittämistä toiminnoiltaan monipuoliseksi kaupunginosakeskukseksi.

Uutta asuntokerrosalaa on n. 40 000 k-m<sup>2</sup>, liiketilakerrosalaa on 1 400 k-m<sup>2</sup> ja julkisia palveluita 2 000 k-m<sup>2</sup>. Kaavaratkaisun mahdollistama korttelitehokkuus AK-korttelialueella on noin e=1,6 ja AL-korttelialueella noin e=1,7. Kaavaratkaisu mahdollistaa noin 1 000 uuden asukkaan muuttamisen alueelle.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7016), joka koskee Konalankujan ja Konalanpolun lisäksi myös Konalantien keskiosaa. Konalantien muuttaminen nykyistä kaupunkimaisemmaksi ja tiiviimmäksi katutilaksi nähdään tärkeäksi, koska se liittyy alueen asumisen, toimitilat ja lähipalvelut toisiinsa. Konalantien kehittämisessä on etusijalla jalankulkijoiden turvallisuus, järjestelyiden selkeys, katutilan viihtyisyys ja asioinnin helppous.

**Päätökset kaavaratkaisun pohjana**

**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**

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI0680001200062637  
**Alv.nro**  
FI02012566



Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on merkitty lähikeskusta-alueeksi C3 ja asuntovaltaiseksi alueeksi A2. Maanalaisen yleiskaavan 2021 mukaan alueella ei ole maanalaisia tilavarauksia. Nyt laadittu kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta edistämällä kaupungin kasvua uuden asuntotuotannon myötä. Rakentamista ei osoiteta kaupungin arvokkaimmille luontoalueille.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella sijaitsee nykyisin kaksi teollisuuden tuotantorakennusta, kaksi toimistorakennusta ja yksi ammatillisten oppilaitosten rakennus. Rakennukset on rakennettu 1970-luvulla. Olemassa olevat 2–3 -kerroksiset rakennukset ovat suurikokoisia ja arkkitehtuuriltaan vaatimattomia. Rakennuksia lukuun ottamatta alue on lähes kokonaisuudessaan asfalttipinnoitteinen pysäköintikenttineen ja kulkuväylineen.

Alue rajautuu länsi- ja eteläsivustaltaan Hilapellon puistoon, joka on lähialueen asukkaille tärkeä ulkoilualue. Hilapellon puiston eteläpuolelle sijoittuu 1960-luvulla väljästi rakennettu Riihipellontien asuinkerrostaloalue, jonka keskellä toimii Konalan ala-aste. Riihipellontien asuinkerrostaloalueen rakentaminen on korkeudeltaan 3-4 -kerroksista. Hilapellon puiston länsipuolella sijaitsee 1980-luvulla rakennettuja pienkerros- ja pientaloalueita.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1962–2007) ja niissä alue on merkitty yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, teollisuus- ja varastorakennusten sekä opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Alueen rakennusoikeus on merkitty voimassa oleviin asemakaavoihin tehokkuusluvulla  $e = 1,0$ .

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakeuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta on alustavasti arvioitu aiheutuvan kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Katualueet	0,5 milj. euroa
Johtosiirrot	0,15 milj. euroa
Päiväkoti	9 milj. euroa
<b>Yhteensä</b>	<b>10 milj. euroa</b>



16.5.2022

Asia/5

Lisäksi asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditun liikennesuunnitelman toteuttamisesta aiheutuu kaava-alueen ulkopuolella kustannuksia Konalantien muutoksista. Näiden kustannuksiksi on arvioitu yhteensä noin 1,8 milj. euroa, joista 1,5 milj. euroa aiheutuu katualueiden ja valaistuksen rakentamisesta. Tarvittavista johtosiirroista kaukolämpöputkien siirron kustannuksiksi on arvioitu noin 200 000 euroa ja vesijohtojen siirron kustannuksiksi noin 60 000 euroa.

Edellä esitettyjen kustannusten lisäksi tulee varautua sähkö- ja tietoliikennekaapeliin siirroista aiheutuviin kustannuksiin. Päiväkodin osalta kustannukset täsmentyvät tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Asemakaavamuutos nostaa tonttien arvoa ja tuottaa maanomistajalle merkittävää hyötyä. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttösopimukset ja kiinteistökauppojen esisopimukset on kaupungin puolesta hyväksytty tonttipäällikön päätöksillä 5.11.2021 (§ 60-63) ja sopimukset on allekirjoitettu.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 6.11.– 7.12.2020.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 4 muistutusta, joista kaksi koski kaavamuutokseen liittyvää liikennesuunnitelmaa, yksi lintujen huomioimista uudisrakennusten lasitusten suunnittelussa ja yhdessä pyydettiin välittämään tieto kaavamuutosta koskevista päätöksistä asianomaiselle.

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen teknisluonteisia muutoksia, jotka on esi-



16.5.2022

Asia/5

tetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu tehdyt muutokset -liitteeseen.

## Tarkemmat perustelut

Kaavaratkaisun vaikutukset ja tarkemmat perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

## Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

## Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12665 kartta, päivätty 20.10.2020, muutettu 2.3.2021
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12665 selostus, päivätty 20.10.2020, muutettu 2.3.2021 ja päivitetty 17.2.2022
- 3 Vuorovaikutusraportti 20.10.2020, täydennetty 2.3.2021
- 4 Päätöshistoria
- 5 Muistutukset
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7016)

## Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Maankäytösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus Konalankuja 1-3 (12665)
- 5 Maankäytösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus Konalankuja 2 (12665)
- 6 Maankäyttö- ja kiinteistökaupan esisopimus Konalankuja 4 (12665)
- 7 Maankäyttö- ja kiinteistökaupan esisopimus Konalankuja 5 (12665)
- 8 KOy Konalankuja 1-3n asemakaavan muutoshakemus

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Otteet

### Ote

Helen Oy  
Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti



16.5.2022

Asia/5

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Hyväksymisestä tiedon pyytänyt

KOy Konalankuja 1-3 ym.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Esitysteksti

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto

Asemakaavoitus

Kymp/Talouden tuki