



07.06.2017

Ärende/36

§ 285

Detaljplaneändring för områden vid Grönbensgränden och Gungbrädsgränden i Gårdsbacka centrum (nr 12088)

HEL 2011-007132 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkända detaljplaneändring för kvarteret nr 47166 och gatu-, trafik-, skyddsgrön- och parkområden i 47 stadsdelen (Mellungsby, Gårdsbacka) enligt ritning nr 12088, daterad 13.12.2011 och ändrad 13.12.2016, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen. Nya kvarter med numren 47167 och 47168 bildas.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Hannu Hyttinen, stadssekreterare, telefon: 31036024
hannu.hyttinen(a)hel.fi
Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12088 kartta, päivätty 13.12.2011, muutettu 13.12.2016
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12088 selostus, päivätty 13.12.2011, muutettu 13.12.2016, täydennetty 11.4.2017, päivitetty Kslk:n 11.4.2017 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 13.11.2011, täydennetty 13.12.2016 ja 11.4.2017

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning
Förslagstext
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3

Helen Oy



Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Fira Oy

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Detaljpanelösningen gäller områden vid Grönbensgränden och Gungbrädsgränden i Gårdsbacka centrum, intill köpcentrumet och metrostationen. Syftet är i enlighet med stadens strategi att områdescentrumet ska stärkas genom kompletteringsbyggande, att trivseln och trygghetskänslan ska förbättras kring metrostationen och att det i bostads- och markanvändningsprogrammet angivna målet för bostadsproduktionen ska nås.

Detaljpanelösningen möjliggör kompakt byggande i nya bostadskvarter i ett område med bra service och goda trafikförbindelser. Det funktionella områdescentrumet förtätas när detaljplanen genomförs, och samtidigt bidrar detaljplanen till att förutsättningarna för företagsverksamhet i köpcentrumet förblir goda.

Två kompakta kvarter för flervåningshus har planerats i området. En del av bostäderna är studentbostäder. Det får byggas ny bostadsvåningsyta på 19 700 m². Antalet boende ökar följaktligen med ca 500.

Föredragandens motiveringar

Detaljpanelösningen strider inte mot de riksomfattande målen för områdesanvändningen eller delgeneralplanen med rättsverkningar, och den bidrar till att stadens strategiska mål nås. Detaljpanelösningen är dessutom i överensstämmelse med målen i den nya generalplanen (stadsfullmäktige 26.10.2016).

Flera detaljplaner från perioden 1965–1993 gäller för området: nr 5550, 5370, 8490, 8824, 8944 och 10101. Området är huvudsakligen gatuområde med separata områden reserverade för ett metrospår och en metrostation. En del av området är parkeringsplats, och en del är reserverad för en busstation. Vid Grönbensgränden finns kvartersområde för servicestationer och kvartersområde för affärsbyggnader. Vid Skolvan och Gungbrädsvägen finns små parkområden, och området mellan Gårdsbackavägen och metrobanan är skyddsgronområde.



Staden får när den aktuella detaljplanen genomförs kostnader som hänför sig till att allmänna områden, gator och konstruktioner anläggs och ändras. Kostnaderna uppgår sammanlagt till ca 4,5 mn euro (exklusive moms). Ca 0,5 mn euro orsakas av att kommunaltekniska anläggningar flyttas och ca 4 mn euro av att allmänna områden anläggs och ändras. Kostnaderna för den nya våningsytan uppgår till ca 240 euro/m². Byggrätten medför inkomster för staden när denna säljer och utarrenderar tomter. Den beräknas vara värd ca 8–9 mn euro.

Planeringsfaser och växelverkan

Området är i stadens ägo. Staden tog själv initiativet till detaljpanelösningen, och denna utvecklades sedan i form av planläggning baserad på partnerskap med Fira Oy.

Detaljplaneförslaget hölls första gången offentligt framlagt 5.1–6.2.2012. Utlåtanden och en skrivelse kom in, men inga anmärkningar framställdes. Kommentarererna gäller främst huruvida lösningen är genomförbar.

Utlåtanden anknutna till första offentliga framläggandet

Utlåtanden om detaljplaneförslaget gavs av Helen Ab, Helen Elnät Ab, samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT), samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen), affärsverket HST, fastighetsnämnden, räddningsnämnden, nämnden för allmänna arbeten och miljö-nämnden.

NTM-centralen framhåller i sitt utlåtande att det bör göras buller- och luftkvalitetsutredningar och att verksamheten på bussterminalen då bör beaktas, likaså att detaljplanebestämmelserna bör kompletteras utifrån utredningarna. Vibrations-, trafikbuller- och luftkvalitetsutredningar gjordes sedan under den fortsatta planeringen för detaljplaneförslaget. Behövliga bestämmelser om bekämpning av störande vibrationer, stömljud och trafikbuller och om luftkvaliteten infördes i detaljplanen.

Miljönämnden tar också upp buller- och luftkvalitetsfrågan i sitt utlåtande. Fastighetsnämnden påtalar de höga kostnaderna i detaljplaneförslaget vad detaljplaneekonomin och tomterna beträffar. Nämnden för allmänna arbeten tar upp beteckningen för torget på metrodäcket, vill att träd bevaras, framhåller att parkeringsplatser för angöringstrafik och cykeltrafik bör införas och påpekar att vissa reserverade utrymmen inte bör anges alltför exakt. HST betonar att stömljud och vibrationer bör bekämpas i tillräcklig utsträckning, nämner sådant som gäller flyttning av matningsstationen för metron, bl.a. kostnadsfördelningen, och tar upp konsekvenser för metrotrafiken under byggtiden och krav som



ställs på en tunnelstation. HRM påpekar att vattentjänsterna bör byggas ut och tar upp kostnadsfrågan. HRT framhåller att kollektivtrafiken bör fungera, att hållplatserna bör vara tillräckligt stora, att förarna bör ha personalutrymmen, att gång- och cykeltrafiken är beaktad och att det bör finnas tillräckligt med plats för cykelparkering och infartsparkering. Helen Ab och Helen Elnät Ab påpekar att kablar måste flyttas och att det behövs en transformatorstation. Räddningsnämnden har ingenting särskilt att säga.

Utlåtandena refereras i rapporten över växelverkan (bilaga 3). Gemälena ingår i sin helhet i rapporten.

Åtgärder efter första offentliga framläggandet

Utlåtandena från fastighetsnämnden och nämnden för allmänna arbeten ledde till att detaljplaneförslaget gjordes mer kostnadseffektivt efter att ha hållits offentligt framlagt. Planeringen genomfördes i form av planläggning baserad på partnerskap med Fira Oy.

En referensplan utarbetades för bostadskvarteren, och utifrån denna gjordes i enlighet med utlåtandena från NTM-centralen, miljöcentralen och HST utredningar om trafikbuller, stomljud, vibrationer och luftkvalitet. Ett markanvändningsschema sammanställdes också utifrån referensplanen. Helen Ab och Helen Elnät Ab framhåller i sina utlåtanden att en transformatorstation behövs i området, och en sådan ingår i schemat. I enlighet med utlåtandet från HST ingår där dessutom såväl dimensioner för bussterminalen som personalutrymmen för förarna.

Detaljplaneförslaget utvecklades så mycket efter att ha hållits framlagt att ett nytt program för deltagande och bedömning krävdes. Det nya programmet och beredningsmaterialet hölls framlagda 16.5–3.6.2016. Ställningstagandena från myndigheter gäller främst trafiken och behovet av att förhindra miljöolägenheter. De åsikter som framfördes gäller höjden på byggnaderna och besittningsformen.

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt på nytt 27.1–27.2.2017. Inga utlåtanden begärdes. En anmärkning framställdes.

Anmärkning

Anmärkningen gäller exploateringen i detaljplaneförslaget, gång- och cykelförbindelser och parkeringsmöjligheter.

Åtgärder efter andra offentliga framläggandet

Anmärkningen föranledde inga ändringar. Detaljplaneförslaget behöver följaktligen inte läggas fram på nytt.



07.06.2017

Beslutsförslaget är i överensstämmelse med en justerad framställning från stadsplaneringsnämnden.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Hannu Hyttinen, stadssekreterare, telefon: 31036024
hannu.hyttinen(a)hel.fi

Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12088 kartta, päivätty 13.12.2011, muutettu 13.12.2016
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12088 selostus, päivätty 13.12.2011, muutettu 13.12.2016, täydennetty 11.4.2017, päivitetty Kslk:n 11.4.2017 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 13.11.2011, täydennetty 13.12.2016 ja 11.4.2017

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Havainnekuva, ote asemakaavan viitesuunnitelmasta

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Förslagstext

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Fira Oy

För kännedom

Postadress
PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6
Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



07.06.2017

Ärende/36

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
Pelastuslautakunta
Kupunkiympäristön toimiala
Kaupunkiympäristölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 15.05.2017 § 528

HEL 2011-007132 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) korttelin 47166 sekä katu-, liikenne-, suojaviher- ja puistoalueiden asemakaavan muutoksen 13.12.2011 päivätyn ja 13.12.2016 muutetun piirustuksen numero 12088 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein. Asemakaavan muutoksella muodostuu uudet korttelit 47167 ja 47168.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036024
hannu.hyttinen(a)hel.fi
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.04.2017 § 174

HEL 2011-007132 T 10 03 03

Ksv 0737_3

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 13.12.2011 päivätyn ja 13.12.2016 muutetun asemakaavan muutossehdotuksen nro 12088 hyväksymistä ja ettei tehty muistutus anna aiheutta muutoksiin. Asemakaavan muutos koskee 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) korttelia 47166 sekä katu-, liikenne-, suojaviher- ja puistoalueita (muodostuvat uudet korttelit 47167 ja 47168).



Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevän vastineen saatuun muistutukseen. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla kohdassa Päätöksenteko

www.hel.fi/ksv

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

13.12.2016 Ehdotuksen mukaan

13.12.2011 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

virastopäällikkö
Mikko Aho

Lisätiedot

Kaisa Karilas, arkkitehti, puhelin: 310 37315
kaisa.karilas(a)hel.fi
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129
jussi.jaaska(a)hel.fi
Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37482
raila.hoivanen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 31.5.2016

HEL 2011-007132 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa Kontulan keskuksen, Lirokujan ja Keinulaudankujan alueen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 415-01/16, 3.6.2016 mennessä.

Asemakaavan muutos koskee Lirokujan, Kontulantien, Kontulankaaren, Kiikun, Keinulaudantien ja Keinulaudankujan katualueita ostoskeskuksen länsipuolella. Katujen ja niihin liittyvien puistoalueiden osien lisäksi kaavamuutosalueeseen kuuluu metroradan ja metron liityntäliikenteen pysäköintialueen ja bussiterminaalialueen sekä metron sähkönsyöttö-



seman ympäristön sekä lisäksi Lirokujan ja Kontulantien varressa olevan puutarhamyymälän ja tankkausaseman tontit 47166/2 ja 47166/3.

Asuntorakentamisen toteutuminen edellyttää valmistavia toimenpiteitä, muun muassa Keinulaudankujan siirtämistä, metron ylittävän jalankulku-pyörätiesillan sekä Kontulankaaren ja Keinulaudantien katumuutoksia ja uuden Ramppi-kadun rakentamista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Lirokujan ja Keinulaudantien alueen asemakaavan muutosehdotuksen 13.12.2011. Nyt tätä kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymää muutosehdotusta muutetaan merkittävästi. Muutoksia ovat muun muassa se, että uudisrakennukset ovat aikaisempaa korkeampia, eikä metrokuilun päälle osoiteta rakentamista. Kaavaehdotusta on nähtävillä olon jälkeen kehitetty kumppanuuskaavoituksena. Kaavamuutosalueelle on laadittu uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja uuden viitesuunnitelmaan perustuva maankäyttökaavio.

Rakennusvirasto pitää huolestuttavana metron liityntäpysäköintipaikkojen (autot ja polkupyörät) menetystä kaavan toteutumisen myötä.

Yleisten alueiden muutokset on pyritty minimoimaan kaavatalouden parantamiseksi. Rakennusvirasto pitää tätä hyvänä asiana.

Jalankulku- ja pyöräliikenneyhteydet paranevat kaavan toteutumisen myötä.

Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838
nina.mouhu(a)hel.fi

Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 26.5.2016

HEL 2011-007132 T 10 03 03

Kohde sijaitsee kitkamaa-alueella, jolla päällimmäiset maakerrokset koostuvat täyterokseista. Täytöt on tehty ainakin osittain luonnon humuskerrosten päälle. Kohde sijaitsee metroradan ja sen rakenteiden välittömässä läheisyydessä. Metroon liittyvät rakenteet ovat erittäin herkkiä rakentamisen aiheuttamille tärinöille, ja kohteen rakennussuunnittelua ja rakentamista varten tulee laatia ympäristöselvitys tärinärajoi-neen. Toisaalta raideliikenteen rakenteille aiheuttamat tärinävaikutukset tulee selvittää ennen rakennushankkeiden suunnittelua, ja tarvittaessa ottaa tärinävaikutukset huomioon rakenteiden suunnittelussa.



Kohteessa sijaitsee myös paljon putkijohtoja ja kaapeleita, joiden siirtotarve tulee selvittää.

Lisätiedot

Mirva Koskinen, geotekniikkapäällikkö, puhelin: 310 37821
mirva.koskinen(a)hel.fi

Liikennelaitos-liikelaitoksen johtokunta (HKL) 23.08.2012 § 144

HEL 2011-007132 T 10 03 03

Päätös

Liikennelaitos –liikelaitoksen johtokunta päätti antaa seuraavan lausunnon:

HKL kannattaa joukkoliikenteen solmukohtien, kuten metroasemien ympäristön tehokasta kaavoittamista. Suunnittelussa on huomioitu metroaseman hyödyntäminen ja varauduttu Jokeri 2 –linjan toteuttamiseen raideliikenteenä. Laadittu kaavamuutos on siksi kannatettava.

Kaavoitettaessa asuinrakennuksia lähelle metrorataa tulee kuitenkin huomioida riittävä runkomelun ja tärinän torjunta. Metrorata on rakennettava omalle betonilaatalleen, joka tarvittaessa paalutetaan. Metroradan rakenteet on huolellisesti erotettava yläpuolisista siltarakenteista ja rakennusten perustuksista, jotta melu ja värinä eivät kulkeudu asuinrakennuksiin. Asuinrakennusten yhteyteen rakennettavalla melu- ja värinävimennuksella ei saada riittävää eristystä aikaiseksi. Radan eristäminen aiheuttaa merkittäviä kustannuksia, joiden jakamisesta tulee sopia ennen kaavan vahvistamista.

Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen edellyttää metroliikenteen katkaisemista ainakin metron toisen puolen raiteelta. Tämä aiheuttaa koko metroverkolle merkittävän kapasiteetin laskun. Jos Kontulan aseman itäpuolista vaihdetta voidaan työn aikana käyttää, voidaan runko-osuudella ajaa 8 minuutin vuorovälillä normaalin 5 minuutin vuorovälin sijaan ja metrohaaran kapasiteetti laskee 37,5 %.

Jos Kontulan itäpuolista puolenvaihdon mahdollistavaa vaihdetta ei voida käyttää, tarkoittaa tämä 12 minuutin vuoroväliä haaraosuudella ja kapasiteetin laskua 55% tällä metron haaralla. Vastaavasti tämä laskee metron runko-osuuden kapasiteettia 33% ja vaatii täydentävää bussiliikennettä. Tästä syystä rakennustyöt tulee ajoittaa kesäkuukausien ajalle.

Metroaseman yhteydessä sijaitsee metron puolenvaihdon mahdollistava ristivaihte. HKL vastustaa tämän ristivaihteen poistamista, sillä se



07.06.2017

aiheuttaa tulevaisuudessa merkittävää haittaa metroliikenteelle uusien rakennustöiden ja poikkeustilanteiden aikana.

Kaavamuutoksen myötä metron syöttöasema ja ATC-tilat joudutaan siirtämään nykyisestä paikastaan. Tämä aiheuttaa merkittäviä kustannuksia ja kustannusten jaosta tulee sopia ennen kaavan vahvistamista. Syöttöaseman uudelleensijoittamiseen tulee vaikuttamaan myös metroroverkon mahdollinen laajeneminen Mellunmäestä itään, jolloin Kontulan syöttöasema olisi mahdollista korvata Mellunmäen aseman yhteyteen rakennettavalla syöttöasemalla.

Metroaseman ja sen yhteydessä olevien rakennusten rakenteissa tulee huomioida tunneliasemalle asetettavat turvallisuusvaatimukset, jotka poikkeavat nykyisen aseman vaatimuksista. Tunneliasemassa tulee varautua mm. varavoiman järjestämiseen ja aseman sammutusjärjestelmään. Lisäksi metroaseman sisäänkäyntien mitoitus tulee vastata tunneliasemien mitoitusta.

Esittelijä

yksikön johtaja
Juha Saarikoski

Lisätiedot

Artturi Lähdetie, projektipäällikkö, puhelin: 310 35245
artturi.lahdetie(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 08.03.2012 § 138

HEL 2011-007132 T 10 03 03

Kiinteistökartta K6 R2

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Kontulan keskus, Lirokujan ja Keinulaudantien alueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12088 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että kaavamuutosalue sijaitsee hyvän palvelutason omaavan Kontulan ostoskeskuksen vieressä. Metrorata jakaa alueen kahteen osaan.

Alue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa. Lirokujan varren huoltoasematontti on vuokrattu pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla määräosin Oy Teboil Ab:lle sekä Burger-In Oy:lle 31.3.2014 saakka ja puutarhamyymälälle tarkoitettu liiketontti Muhevaiselle 31.5.2022 saakka.



Kaavamuutoksen tavoitteena on Kontulan keskuksen elinvoimaisuutta tukeva täydennysrakentaminen hyvien joukkoliikenneyhteyksin välittömässä läheisyydessä sekä kevyen liikenteen ja pysäköinnin kehittäminen.

Uusien asuinkortteleiden (AK, AKS) kerrosala on 14 930 k-m². Siitä 960 k-m² on toimitilaa, ja 170 k-m² on varattu metron lippuhallia ja siihen liittyviä toimintoja varten. Keinulaudantien varren tontilla saa asuinkerrosalasta 900 k-m² rakentaa erityisasumiseen. Sosiaaliviraston tavoitteena on sijoittaa alueelle kehitysvammaisten asumisyksikkö. Liike- ja huoltoasemakortteleiden (KL, LH) rakennusoikeus 1 100 k-m² säilyy entisellään.

Kaava- ja tonttitaloudellisesti kaavamuutos on erittäin kallis, ja sen toteuttaminen edellyttää rakentamiskustannuksia (alv 0 %, 11/2011) katujen osalta 6 Me, kunnallisteknisten verkostojen osalta 3 Me ja metron järjestelyjen osalta 6 - 10 Me eli suuruusluokaltaan yhteensä 15 - 19 Me.

Nykyisiä kunnallisteknisiä verkostoja ei alueella tarvitse siirtää, joten tämä kustannuserä rahoitetaan ao. liikelaitosten käyttömaksuilla. Metron kustannuksista suurin osa muodostuu sähkönsyöttö- ja ohjauskeskuksen siirtämisestä, mistä ei asemakaavaa laadittaessa ole ollut käytettävissä viite- tai hankesuunnitelmaa.

Kaava-alueen rakennusoikeuden arvoksi on arvioitu noin 8 Me. Alueen asunto- ja liiketontit luovutetaan normaalin käytännön mukaisesti vuokraamalla.

Tonttien ja erikoisrakentamisen kustannuksia selvitettiin osana asema-kaavaluonnoksen metrovyöhykkeen viitesuunnitelmaa. AK- ja AH-tonttien merkittävimmät ennakkorakentamisen kustannukset aiheuttavat laitospysäköinti sekä Keinulaudankujan ja metron kattaminen. Asukaspysäköinnin osa viitesuunnitelman mukaisesta pysäköintilaitoksesta maksaa noin 8 milj. euroa eli noin 660 euroa as-k-m² (alv 23 %). Keinulaudankujan ja metron kattaminen maksaa noin 6 milj. euroa eli noin 490 euroa/as-k-m² (alv 23 %).

Liityntä- ja asukaspysäköintipaikan hinnaksi viitesuunnitelman mukaisessa pysäköintilaitoksessa muodostuu kaupungille (alv 0 %) noin 45 000 euroa/ap ja asukkaalle noin 55 000 euroa/ap (alv 23 %). Viitesuunnitelman mukaisessa kaksikerroksisessa pysäköintilaitoksessa on asukas- ja liityntäpysäköintipaikkojen kaavan osoittaman vähimmäismäärän ylittäviä paikkoja noin 100 kappaletta. Kaupungille maksettaviksi tulevien liityntäpysäköintipaikkojen minimimäärän 100 kpl toteuttaminen aiheuttaa kaupungille noin 4,5 milj. euron kustannuserän.



Asukkaille maksettaviksi tulevia em. kustannuseriä voidaan Kontulan oloissa pitää korkeina eikä niitä merkittävästi voida alentaa asemakaavoituksen jälkeisessä jatkosuunnittelussa.

Alueen vaiheittain rakentamisella ja rakentamisjärjestyksellä on huomattavaa vaikutusta eri osapuolille maksettaviksi tuleviin kustannuksiin.

Lautakunta edellyttää, että kaavamuutoksen kaava- ja tontti-taloudellisista seikoista tehdään erityistarkastelu ennen kuin kaavaa voidaan pitää toteutuskelpoisena ja viedä eteenpäin.

Lautakunnalla ei ole muuta huomauttamista kaavamuutoksen johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 28.02.2012 § 108

HEL 2011-007132 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Torin muuttaminen yleiseksi alueeksi ei ole perusteltua, sillä torialue on käytännössä kerrostalojen piha-aluetta eikä ohikulkevaa liikennettä ole tarpeen ohjata piha-alueelle, sillä korttelialueen ympärillä on erittäin hyvä kevyen liikenteen reittiverkosto. Torialue tulee muuttaa takaisin AH-alueeksi.

Kaavassa ei ole selkeästi esitetty saattoliikenteen ja polkupyörien pysäköintipaikkoja. Nämä tulee lisätä kaavaan.

Monikerroksisessa rakentamisessa tulee huomioida johtojen ja muun tekniikan vaatima tila eikä kaavaan tule merkitä kulkutasoille liian tarkkoja korkeusasemia ennen jatkosuunnittelun käynnistymistä.

Katualueiden kuivatus tulee suunnitella ja järjestää korkealaatuisina, jottei hulevesistä tule haittaa kellarikerroksille tai metrolle. Lumitilaa katualueilla on paikoin erittäin vähän ja se asettaa ylläpidolle haasteita, koska katualueille on sijoitettu runsaasti bussiterminaalin ja liityntäliikenteen toimintoja.



07.06.2017

Kiikun mäntyvaltainen puistikko pienenee. Alueen mäntyjä tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Liikennesuunnitelman mukaan puistossa, sen länsireunalla sijaitsevan, yhdistetyn jalankulku- ja pyörätien leventtäminen edellyttää kausikasvi-istutusalueen siirtämisen idemmäs.

Kaavamerkintä ”Säilytettävä/ istutettava puurivi” tulee muuttaa muotoon ”Ohjeellinen säilytettävä/ istutettava puurivi”.

Kaavaehdotuksen mukaisten rakenteiden rakentaminen yleisille alueille maksaa lähes 6 miljoonaa euroa. Tästä noin 0,6 miljoonaa euroa kuluu katuverkon tukimuurirakenteisiin. Lisäksi summasta yli 2 miljoonaa euroa kuluu yleiseksi alueeksi osoitetun torin rakentamiseen. Nykyisessä rahoitusilanteessa rakennusvirasto joutuu arvioimaan torin rakentamistarpeen uudelleen, jos toria ei osoiteta tonttiin kuuluvaksi.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838
nina.mouhu(a)hel.fi
Taru Sihvonen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
taru.sihvonen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 14.02.2012 § 29

HEL 2011-007132 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti todeta, ettei sillä ole huomautettavaa 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) korttelin 47166 ja katu-, liikenne-, suojaviher- ja puistoalueita koskevaan asemakaavan muutosehdotukseen nro 12088 (muodostuu uudet korttelit 47167 ja 47168).

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91§.

Esittelijä

va pelastuskomentaja
Jorma Lilja

Lisätiedot

Raila Hoivanen, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31233
raila.hoivanen(a)hel.fi



Ympäristölautakunta 31.01.2012 § 29

HEL 2011-007132 T 10 03 03

Päätös

Suunniteltu täydennysrakentaminen sijoittuu Kontulan metroaseman länsipuolelle metroradan molemmin puolin. Etelässä korttelialuetta rajoittaa alueen pääkokoojakatuna toimiva Kontulantie ja radan pohjoispuolella Kontulankaari. Helsingin vuonna 2007 laaditun meluselvityksen mukaan koko suunnittelualue on katu- ja metromelun vuoksi aluetta, jolla valtioneuvoston päätöksen (93/1992) mukaiset meluohjeavot ylittyvät sekä päivä- että yöaikaan. Kontulantien ennusteliikennemäärä on 19 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Kontulankaaren ja Keinulaudanti- en 12 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Asuinrakennuksiin on suunniteltu sijoitettavaksi mm. kehitysvammaisten asuinyksikkö ja AKS-asuntolaa on alustavasti harkittu vanhusten asumispalvelukäyttöön. Kehitysvammaiset ja vanhukset ovat usein si-
dottuja lähiympäristöönsä ja edustavat väestöryhmiä, jotka ovat tavallista herkempiä liikenteen haitoille. Kehitysvammaisilla melu voi muiden terveyshaittojen ohella häiritä mm. puheviestintää. Liikenteen haittojen vähentämiseen ja korttelin asumisolosuhteiden suunnitteluun tulee siksi kiinnittää erityistä huomiota.

Kaavaehdotuksessa uusi rakentaminen sijoittuu pääosin Kontulantien ja Kontulankaaren varteen ja piha-alueet avautuvat metroradalle päin. Kaavaselostuksesta puuttuvat kuitenkin meluselvitykset, joten esitettyjen meluntorjuntatoimien riittävyttä ei voida tässä vaiheessa arvioida. On kuitenkin ilmeistä, etteivät olosuhteet korttelialueilla täytä melun vuoksi terveellisen ja viihtyisän asuinympäristön vaatimuksia. Asunnot ovat joka puolelta joko katumelun tai metromelun ympäröimiä ja piha-alueet ovat avoimia metromelulle. Erityisen häiritsevää voi olla aikaisin aamulla ja myöhään illalla päättyvä metromelu. Melutilannetta kohentaisi huomattavasti metroradan riittävä kattaminen, jolloin rakennuksille muodostuisi rauhallisempi oleskelupiha ja asunnoilla parvekkeineen olisi käytössä myös hiljaisempi julkisivu. Tätä tuleekin meluselvityksen ja jatkosuunnittelun yhteydessä selvittää. Ympäristölautakunnan mielestä metrorata tulisi kattaa. Meluselvityksissä tulee katumelun lisäksi huomioida metron aiheuttama ilma- ja runkoääni sekä tärinä.

Kontulantien varrella asuinrakentamisen etäisyys kadusta ei kaikin osin täytä HSY:n ilmanlaadulle esittämiä minimietäisyysvaatimuksia. Tällä kohdalla rakennukseen on suunniteltu luhtikäytävä-rakennusta ja rakennusten tuloilmanotto on määrätty toteutettavaksi kattotasolta sisäpihan puolelta. Nämä määräykset on tarpeen sisällyttää kaavamääräyksiin ilmanlaadun turvaamiseksi. Tuloilmanottoa koskeva määräys on suosi-



teltavaa ulottaa koko korttelialuetta koskevaksi. Kontulankaaren varrella tulee huomioida suunnitellun bussiterminaalin sekä pakokaasu- että melupäästöjen vaikutukset asuntojen ja parvekkeiden suuntaamistarpeeseen.

Käsittely

31.01.2012 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Lauri Alhojärvi: Päätösehdotuksen loppuun lisätään erilliseksi kappaleeksi:

Ympäristölautakunnan mielestä asuinrakennuksia ei pidä sijoittaa alueelle, jolla melutaso ylittää valtioneuvoston asettamat ohjearvot.

Kannattajat: Antero Alku

1. Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Päätösehdotuksen loppuun lisätään erilliseksi kappaleeksi: Ympäristölautakunnan mielestä asuinrakennuksia ei pidä sijoittaa alueelle, jolla melutaso ylittää valtioneuvoston asettamat ohjearvot.

Jaa-äännet: 3

Satu Erra, Timo Korpela, Lea Saukkonen

Ei-äännet: 3

Lauri Alhojärvi, Antero Alku, Kati Vierikko

Tyhjä-äännet: 0

Poissa-äännet: 2

Irma Marttila, Petri Suninmäki

Merkittiin, että puheenjohtajan ääni ratkaisi, joten esittelijän ehdotus jäi voimaan.

Esittelijä

ympäristötutkimuspäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31517
eeva.pitkanen(a)hel.fi