



13.12.2016

Akp/2

§ 436

Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Kontulan keskus, Lirokujan ja Keinulaudantien alueen tarkistettu asemakaavaehdotus (nro 12088)

HEL 2011-007132 T 10 03 03

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

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

Lisäksi lautakunta päätti

- että tehdyt muutokset ovat olennaisia, joten ehdotus tulee asettaa uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyyn mielipiteeseen sekä uudesta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta saatuihin kannanottoihin ja mielipiteisiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla kohdassa Päätöksenteko

www.hel.fi/ksv

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

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
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37251
jouni.kilpinen(a)hel.fi
Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37221
mervi.nicklen(a)hel.fi



13.12.2016

Akp/2

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12088 kartta, päivätty 13.12.2011, muutettu 13.12.2016
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12088 selostus, päivätty 13.12.2011, muutettu 13.12.2016, päivitetty Kslk:n 13.12.2016 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, ote asemakaavan viitesuunnitelmasta
- 6 Asemakaavan viitesuunnitelma
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 13.12.2011, täydennetty 13.12.2016
- 10 Kirje ja mielipidekirjeet
- 11 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Kontulan keskuksen Li-rokujan ja Keinulaudantien aluetta, joka sijaitsee Kontulan ostoskeskuksen ja metroaseman vieressä.

Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien tiiviiden asuinkortteleiden rakentamisen hyvien palveluiden ja liikenneyhteyksien viereen. Kaavan toteuttaminen tiivistää kaupunginosan toiminnallista keskusta ja tukee ostoskeskuksen yritystoiminnan edellytysten säilymistä hyvinä.

Tavoitteena on vahvistaa kaupunginosan keskusta ja parantaa metroaseman ympäristöä. Alueelle on suunniteltu kaksi tiivistä kerrostalokorttelia, josta osa on opiskelija-asuntoja.

Uutta asuntokerrosalaa on 19 700 k-m².

Asukasmäärän lisäys on 500.



Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta ja sitä on kehitetty kumppanuuskaavoituksena Fira Oy:n kanssa.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot ja yksi kirje, muistutuksia ei tehty. Esitetyt huomautukset kohdistuivat ensisijaisesti kaavaratkaisun toteuttamiskelpoisuuteen.

Kaavaehdotusta kehitettiin julkisen nähtävilläolon jälkeen siten, että suunnitelma muuttui merkittävästi. Uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto ovat olleet nähtävillä. Saadut kannanotot kohdistuivat ensisijaisesti ympäristöhaittojen torjuntaan ja liikenteeseen. Mielenpitoet kohdistuivat rakennusten korkeuteen ja hallintamuotoon.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset on esitetty yksityiskohtaisesti kaaselostuksen viimeisessä luvussa.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät myös Tehdyt muutokset -liitteestä.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue sijaitsee hyvän palvelutason omaavan Kontulan ostoskeskuksen vieressä. Metrorata jakaa alueen kahteen osaan. Metroraide on avokuilussa lukuun ottamatta Kontulankaaren siltaa ja Kontulankaaren suuntaista jalankulun ja pyöräilyn siltaa.

Metroradan länsipuolella alueeseen kuuluu Kontulankaaren ja Keinulaudantien lisäksi liityntäliikenteen terminaali-alue liityntäpysäköintialueineen sekä Kiikun jalankulku-pyörätie ja siihen liittyvä puistikko. Metroaseman eteläinen sisäänkäynti on metroradan ylittävän jalankulku-pyörätiesillan ja Kontulankaaren välisellä alueella. Kontulankaaren pohjoisreunassa sijaitseva metron toinen sisäänkäynti ja kioskeineen kuuluu myös kaava-alueeseen.

Metroradan itäpuolella alue ulottuu Lirokujaan, jonka varrella on puutarhamyymälä sekä polttoaineen jakeluasema ja grillikioski. Kontulantien ja metroradan välisellä alueella on metron sähkönsyöttöasema. Jalan-



kulku-pyörätie jatkuu metroradan varressa Kurkimäen teollisuusalueelle ja alikulkujen kautta ostoskeskukseen ja Kontulantien eteläpuoliselle alueelle.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1965-1993) ja niissä alue on suurelta osin merkitty katualueeksi, josta osoitettu alueet metroraitteelle ja -asemalle. Keinulaudantien varressa on yleistä pysäköintialuetta ja linja-autoaseman aluetta. Keinulaudankuja johtaa ostoskeskukseen Kontulankaaren alitse. Lirokujan varressa on huoltoaseman korttelialuetta sekä liikerakennusten korttelialuetta, joka on tarkoitettu puutarhamyymälää varten. Kiikun raitin ja Keinulaudantien varressa sekä Kontulantien eteläpuolella on puistoaluetta ja Kontulantien ja metroradan välissä suojaviheraluetta.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, kirjeestä ja lausunnoista sekä vastineet niihin.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 13.12.2011 asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville. Kaavaehdotus oli nähtävillä 5.1.–6.2.2012.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Adressit ja kirjeet

Nähtävilläoloajan ulkopuolella on saapunut yksi kirje. Kirje kohdistui AKS-tontin käyttötarkoitukseen ja uudisrakennusten varjostavuuteen.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kiinteistölautakunta
- pelastuslautakunta
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristölautakunta



ELY-keskus totesi lausunnossaan melu- ja ilmanlaatuselvitysten tarpeen ja korosti, että bussiterminaalitoiminnot tulee selvityksissä ottaa huomioon. Selvitysten perusteella kaavamääräyksiä tulee täydentää. Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun yhteydessä on laadittu vaaditut tärinä- liikennemelu- sekä ilmanlaatuselvitykset ja kaavaan on lisätty tarpeelliset määräykset koskien tärinän ja runkoäänän sekä liikennemelun haittojen torjuntaa sekä ilmanlaatua.

Myös ympäristölautakunta kiinnitti lausunnossaan huomioita melu- ja ilmanlaatukysymyksiin. Kiinteistölautakunta kiinnitti huomiota kaavaehdotuksen korkeisiin kaava- ja tonttitaloudellisiin kustannuksiin. Yleisten töiden lautakunta kiinnitti huomiota metrokannen torirakentamiseen, puuston huomioimiseen kaavassa, saattoliikenteeseen ja polkupyöräpysäköintiin sekä kaavan tilavarausten merkintätarkkuuteen. HKL kiinnitti huomiota mm. runkomelun ja tärinän torjuntaan, sähkönsyöttöaseman siirtoon ja kustannusten jakoon, rakentamisaikaisiin vaikutuksiin metron toimintaan, tunneliaseman turvallisuusvaatimuksiin. HSY totesi lausunnossaan vesihuollon rakentamistarpeen ja kustannukset.

HSL kiinnitti huomiota joukkoliikenteen toimivuuteen, pysäkkimitoitukseen, kuljettajien sosiaaliloihin, kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin, sekä pyörä ja liityntäpysäköinnin mitoitukseen. Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy kiinnittivät huomioita kaapelisiirtoihin ja jakelumuuntamon tarpeeseen. Pelastuslautakunnalla ei ollut huomautettavaa.

Lausunnot on pyritty ottamaan huomioon jatkosuunnittelussa. Kaava-selostukseen liittyy selvitykset liikenteen melusta, runkoäänestä, tärinästä ja ilmanlaadusta.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Julkisen nähtävilläolon jälkeen kaavaehdotusta on kiinteistölautakunnan ja yleisten töiden lautakunnan lausuntojen johdosta kehitetty kustannustehokkaammaksi. Suunnittelu on tehty kumppanuuskaavoituksen Fira Oy:n kanssa.

Asuinkortteleille laadittiin viitesuunnitelma ja sen perusteella ELY-keskuksen ja ympäristökeskuksen sekä HKL:n lausunnoissa edellyttämät selvitykset liikenteen melusta, runkoäänestä, tärinästä ja ilmanlaadusta. Viitesuunnitelman perustella laadittiin maankäyttökaavio jossa huomioitiin Helen Oy:n ja Helen Sähköverkko Oy:n lausunnon perusteella jakelumuuntamon tarve alueella ja HKL:n lausunnon mukaisesti bussiterminaalitoimintojen mitoitus kuljettajien tauko- ja sosiaaliloihin tarve.

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus



Koska suunnitelma muuttui merkittävästi mm. rakennusten korkeuden osalta, korvattiin aikaisempi osallistumis- ja arviointisuunnitelma uudella, ja se sekä valmisteluaineisto asetettiin nähtäville 16.5.-3.6.2016.

Valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Helsingin Poliisilaitos
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- liikuntavirasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- sosiaali- ja terveysvirasto
- varhaiskasvatusvirasto
- ympäristökeskus

Uusitun osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti. Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja viraston verkkosivuilla www.hel.fi/ksv sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 16.5.–3.6.2016 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Kontulatalolla, (ostoskeskus) Keinulaudankuja 4
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin 19.5.2016 Kontulatalolla.

Yhteenvedo viranomaisten kannanotoista



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin kannanotot seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta. Osa kannanotoista saatiin hallintokunnille erikseen järjestetyssä tilaisuudessa.

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- pelastuslaitos
- rakennusvirasto
- rakennusvalvontavirasto
- sosiaali- ja terveysvirasto
- ympäristökeskus

ELY-keskuksen kannanotto kohdistui ilmanlaatuun, tärinän ja melun torjuntaan ja asuntojen jäähdytstarpeeseen. Ympäristökeskuksen lausunto kohdistui meluntorjuntaan. HSY:n kannanotto kohdistui vesihuollon suunnitteluun. Geoteknisen osaston tärinävaikutusten selvittämiseen ja johtojen siirtotarpeeseen. Tonttiosaston kannanotto kohdistui vuokrasopimusasiaan. Rakennusviraston kannanotto kohdistui liityntäpysäköintiin ja yleisten alueiden muutoksiin. Helen Sähköverkko Oy:n kannanotto kohdistui jakelumuuntamon tarpeeseen ja Helen Oy:n kaukolämpöjohdon siirtotarpeeseen. Rakennusvalvontaviraston kannanotto kohdistui kaavamerkintään. HSL:n lausunto kohdistui liityntäpysäköintiin bussiliikenteen ja jalankulun ja pyöräilyn järjestämiseen sekä pyöräpysäköintiin. HKL ilmoitti että ei anna uutta lausuntoa. Muilla viranomaisilla ei ollut kommentoitavaa tai lausuttavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavassa on tarpeelliset määräykset tärinän ja runkoäänen, ilmanlaadun ja asuinhuoneiden lämpö-olojen osalta sekä liikenteen melun torjunnasta, AKS-kaavamerkintää on tarkennettu, vesihuollon yleissuunnitelma ja kustannusarvio on päivitetty, johtosiirtojen tarve on selvitetty, ja liityntäpysäköinnille on osoitettu korvaava sijainti kaava-alueen ulkopuolella.

Tehdyt muutokset

Vastineet kirjeeseen ja lausuntoihin sekä julkisen nähtävilläolon jälkeisen vuorovaikutuksen kannanottoihin ja mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.



Lausunnoissa, kirjeessä, kannanotoissa ja mielipiteissä esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin. Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia. Tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisestä luvusta. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Liitteenä ovat mielipiteet, kirje, lausunnot ja vuorovaikutusraportti sekä Tehdyt muutokset -liite.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Kaupungille aiheutuu asemakaavan toteuttamisesta kustannuksia yleisten alueiden, katujen ja rakenteiden rakentamisesta ja muutostöistä.

Yhteensä kustannuksia aiheutuu noin 4,5 miljoonaa euroa (Alv 0 %). Näistä noin 0,5 miljoonaa aiheutuu olemassa olevan kunnallistekniikan siirtämisestä ja noin 4 miljoonaa yleisten alueiden toteuttamisesta ja muutostöistä. Uutta kerrosalaa kohden kustannuksia aiheutuu noin 240 €/k-m².

Lisäksi kunnallisteknisen huollon verkon rakentamisesta aiheutuu kustannuksia verkonhaltijoille. Vesihuoltoverkoston rakentamiskustannuksiksi on arvioitu noin 0,4 miljoonaa euroa, kaukolämpöverkon noin 0,3 miljoonaa euroa ja sähköverkon osalta noin 0,2 miljoonaa euroa.

Kaupungille kertyy tuloja tonttien rakennusoikeuden myymisestä tai vuokraamisesta. Rakennusoikeuden arvoksi on arvioitu suuruusluokaltaan 8 - 9 miljoonaa euroa. Hanketta voidaan pitää taloudellisesti toteutuskelpoisena.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

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
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37251



13.12.2016

Akp/2

jouni.kilpinen(a)hel.fi
Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37221
mervi.nicklen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12088 kartta, päivätty 13.12.2011, muutettu 13.12.2016
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12088 selostus, päivätty 13.12.2011, muutettu 13.12.2016
- 5 Havainnekuva, ote asemakaavan viitesuunnitelmasta
- 6 Asemakaavan viitesuunnitelma
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 13.12.2011, täydennetty 13.12.2016
- 10 Kirje ja mielipidekirjeet
- 11 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Hyttinen, Villeneuve, Hakola

Päätöshistoria

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 ostoskeskusten länsipuolella. Katujen ja niihin liittyvien puistoalueiden osien lisäksi kaavamuutosalueeseen kuuluu metroradan ja metron liityntäliikenteen



pysäköintialueen ja bussiterminaalialueen sekä metron sähkönsyöttö-
aseman ympäristön sekä lisäksi Lirokujan ja Kontulantien varressa ole-
van puutarhamyymälän ja tankkausaseman tontit 47166/2 ja 47166/3.

Asuntorakentamisen toteutuminen edellyttää valmistavia toimenpiteitä,
muun muassa Keinulaudankujan siirtämistä, metron ylittävän jalankul-
ku-pyörätiesillan sekä Kontulankaaren ja Keinulaudantien katumuutok-
sia ja uuden Ramppi-kadun rakentamista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Lirokujan ja Keinulaudantien
alueen asemakaavan muutosehdotuksen 13.12.2011. Nyt tätä kaupun-
kisuunnittelulautakunnan hyväksymää muutosehdotusta muutetaan
merkittävästi. Muutoksia ovat muun muassa se, että uudisrakennukset
ovat aikaisempaa korkeampia, eikä metrokuilun päälle osoiteta raken-
tamista. Kaavaehdotusta on nähtävillä olon jälkeen kehitetty kumppa-
nuuskaavoituksena. Kaavamuutosalueelle on laadittu uusi osallistumis-
ja arviointisuunnitelma ja uuden viitesuunnitelmaan perustuva maan-
käyttökaavio.

Rakennusvirasto pitää huolestuttavana metron liityntäpysäköintipaikko-
jen (autot ja polkupyörät) menetystä kaavan toteutumisen myötä.

Yleisten alueiden muutokset on pyritty minimoimaan kaavatalouden pa-
rantamiseksi. 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 täyterrokseista. Täytöt on tehty ainakin osittain luonnon hu-
muskerrosten päälle. Kohde sijaitsee metroradan ja sen rakenteiden
välittömässä läheisyydessä. Metroon liittyvät rakenteet ovat erittäin
herkkiä rakentamisen aiheuttamille värinöille, ja kohteen rakennussuun-
nittelua ja rakentamista varten tulee laatia ympäristöselvitys värinärajoi-
neen. Toisaalta raideliikenteen rakenteille aiheuttamat värinävaikutuk-
set tulee selvittää ennen rakennushankkeiden suunnittelua, ja tarvit-



taessa ottaa värinävaikutukset 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 värinän 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 mahdollista-va ristivaihte. HKL vastustaa tämän ristivaihteen poistamista, sillä se aiheuttaa tulevaisuudessa merkittävää haittaa metrolienteelle 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 säily 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 tu-



levien 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-alueetta eikä ohikulkevaa liikennettä ole tarpeen ohjata piha-alueelle, sillä korttelialueen ympärillä on erittäin hyvä kevyen liikenteen reittiverkosto. Torialue tulee muuttua 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 ka-



tualueilla on paikoin erittäin vähän ja se asettaa ylläpidolle haasteita, koska katualueille on sijoitettu runsaasti bussiterminaalin ja liityntäliikenteen toimintoja.

Kiikun mäntyvaltainen puistikko pienenee. Alueen mäntyjä tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Liikennesuunnitelman mukaan puistossa, sen länsireunalla sijaitsevan, yhdistetyn jalankulku- ja pyörätien lentäminen 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 rahoitustilanteessa 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 meluohjeavrot ylittyvät sekä päivä- että yöaikaan. Kontulantien ennusteliikennemäärä on 19 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Kontulankaaren ja Keinulautantien 12 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Asuinrakennuksiin on suunniteltu sijoitettavaksi mm. kehitysvammaisten asuinyksikkö ja AKS-asuntolaa on alustavasti harkittu vanhusten asumispalvelukäyttöön. Kehitysvammaiset ja vanhukset ovat usein sidottuja 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 suositeltavaa ulottaa koko korttelialuetta koskevaksi. Kontulankaaren varrella tulee huomioida suunnitellun bussiterminaalin sekä pakokaasuetä 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



13.12.2016

Akp/2

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.12.2011 § 410

HEL 2011-007132 T 10 03 03

Ksv 0737_3, karttaruutu K6/P2, R2

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 13.12.2011 päivätyn 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) korttelin 47166 ja katu-, liikenne-, suojaviher- ja puistoalueita koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12088 (muodostuu uudet korttelit 47167 ja 47168) kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus, Kaj:n rooteli *****

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Kaisa Karilas, arkkitehti, puhelin: 310 37315

kaisa.karilas(a)hel.fi

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37129

jussi.jaaska(a)hel.fi

Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37251

jouni.kilpinen(a)hel.fi

Seija Narvi, insinööriteknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37255

seija.narvi(a)hel.fi