



15.5.2012

Kaupunginhallitus

**Kontulan keskus, Kotikonnuntien varren asemakaavan
muutosehdotuksesta annetut lausunnot (nro 12017)**

HEL 2011-001586 T 10 03 03

47. kaupunginosan (Mellunkylä) Kontulan korttelin 47021 tontteja 2–4 ja katualueita ja Vesalan korttelia 47035, korttelin 47042 tonttia 4 ja 5 ja korttelin 47043 tonttia 1 sekä katu-, puisto- ja suojaviheralueita koskevan asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 9.12.2010 asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Kontulan keskusta tukevan täydennysrakentamisen Kotikonnuntien varressa.

Kotikonnuntien ja Ostostien kulmaan muodostetaan uusi tontti, jolle on mahdollista rakentaa kaksi pääosin neljäkerroksista asuinrakennusta. Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle (Hoas) osoitetaan lisärakentamismahdollisuus ja samalla yhteyttä Koskenhaanpuistoon sujuvoitetaan. Nykyistä pientaloaluetta täydennetään yhdellä tontilla ja kuorma-autoille osoitetaan pysäköintialue nykyisen huoltoaseman yhteyteen.

Kaavamuutos luo edellytyksiä Kontulan keskuksen kehittämiseksi myös laajemmin: keskuksen alla sijaitsevan kalliosuojan itäisen hallin muuttaminen asukaspysäköintikäyttöön mahdollistuu, ja keskeinen kalliopuisto saa suunnitellun lisäalueen, kun nykyisten asuinkerrostalotonttien avokallioaluetta liitetään puistoalueeseen.

Uuden asuinkerrostalotontin rakennusoikeus on 2 400 k-m², uuden erityisasumisen tontin (Hoas) 1 650 k-m² ja uuden pientalotontin 140 k-m².

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 4.2.–7.3.2011.



15.5.2012

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa pelastuslautakunta, kaupunginmuseo, Helsingin seudun ympäristöpalvelut/vesi, Liikennelaitos-liikelaitos, Helsingin Energia -liikelaitos ja Helen Sähköverkko Oy, kiinteistölautakunta, ympäristökeskus, yleisten töiden lautakunta, sosiaalivirasto, terveyskeskus ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Liikennelaitos-liikelaitoksella, kaupunginmuseolla, kiinteistölautakunnalla, ympäristökeskuksella ja sosiaalivirastolla ei ole huomautettavaa.

Terveyskeskuksen lausunto kohdistuu terveyskeskuksen liikennejärjestelyihin. Yleisten töiden lautakunta esittää pyöräilyn sallimista uudella raitilla ja lausunnossa todetaan kaava-alueen katu- ja viheralueiden rakentamis- ja ylläpitokustannukset. Pelastuslautakunnan lausunto kohdistuu mm. maanalaisten tilojen maanpäällisiin tilavarauksiin sekä yleisemmin maanalaisten tilojen pelastusturvallisuuden huomioon ottamiseen Kontulan keskuksessa. Helsingin seudun ympäristöpalvelut/veden lausunto koskee kallioväestösuojan ilmanvaihtokuilun tilavarauksen laajuutta, Helsingin Energian ja Helen Sähköverkko Oy:n lausunto johtokujatarpeita. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto koski melu- ja ilmanlaatukysymyksiä ja niitä koskevia selvitysten ja määräysten täydentämistarpeita.

Lausunnot on referoitu tarkemmin ja niin on annettu vastineet liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Jatkosuunnittelu

Lausuntovaiheen aikana kaupunkisuunnitteluvirastossa on valmistunut Kontulan keskuksen kaavaluonnoksen metrovyöhykkeen osalta konsulttityö, jossa tarkastellaan metron kattamisen, siihen liittyvän rakentamisen sekä nykyisen väestönsuojan pysäköintikäytön edellytyksiä ja näiden toimintojen vaatimia teknisiä ja pelastusturvallisuuteen liittyviä tilavarauksia.

Asemakaavan muutosehdotukseen lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

- Röllipolun merkintä on muutettu muotoon pp/h ja yleisten töiden lautakunnan arvioimat investointikustannukset on liitetty kaavaselostukseen.
- Kostinkallion puistoalueelle on lisätty ilmanvaihtokuilujen rakentamista koskeva sanallinen määräys.
- Kostinkallion alle sijoittuvan pysäköintitilan kaavamerkintää on tarkistettu. Maanalaista pysäköintitilaa koskeva kaavamerkintä



15.5.2012

ma-LPA on muutettu muotoon ma-1 ja sitä koskeva kaavamääräys on muutettu muotoon: "Maanalainen tila, johon saa sijoittaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja yhteen tasoon. Kostinkallion alla olevassa tilassa saa olla myös yleistä pysäköintiä."

- Kotikonnuntien varressa sijaitsevilla autopaikkojen korttelialueella (47021/3) on väestösuojan uutta poistumistien tilavarausta (map 2) laajennettu ja merkinnän kaavamääräystä on tarkennettu siten, että jalankulkuyhteyksien lisäksi myös teknisten tilojen sijoittaminen merkinnän alueelle on mahdollista.
- Korttelin 47021 LPA-alueelle ja Kotikonnuntien ja Kilpolantien väliselle puistoalueelle on lisätty sijainniltaan likimääräinen johtokuja maanalaisia johtoja varten.
- Kerrostalotontille 47021/20 on lisätty likimääräinen leikki- ja oleskelualueeksi osoitettu alue tontin lounaiskulmaan ja tontin rakennusalojen julkisivujen ääneneristävyyttä koskevaa kaavamerkintää on kadun varressa jatkettu rakennusalojen sivuseinillä.
- Pientalotonttien 47042/8 ja 9 meluntorjunnan jatkosuunnittelua koskeva kaavamääräystä on tarkistettu. Kaavamääräyksen virheelliset tonttinumerot on poistettu ja määräystä on muutettu siten, että melun lukuarvolle on annettu vaihteluväli, jossa on huomioitu liikennemelun väheneminen etäisyyden kadusta kasvaessa. Tonttien rakennusalat on tarkistettu huomioiden ilmanlaadun suositusetäisyydet.

Lisäksi kaavaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia ja kaavaselostuksen liikenne-ennuste on tarkistettu.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä tehty muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Lisätiedot

Kaisa Karilas, arkkitehti, puhelin: 310 37315
kaisa.karilas(a)hel.fi
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129
jussi.jaaska(a)hel.fi
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37251
jouni.kilpinen(a)hel.fi

KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin
+358 9 310 1673
Faksi
+358 9 310 37378

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



15.5.2012

Tuomas Rajajärvi
virastopäällikkö

Olavi Veltheim
asemakaavapäällikkö

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12017 kartta, päivätty 9.12.2010, muutettu 15.5.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12017 selostus, päivätty 9.12.2010, muutettu 15.5.2012
- 3 Vuorovaikutusraportti 9.12.2010, täydennetty 15.5.2012
- 4 Ilmakuva



11.3.2011

Helsingin kaupunginhallitus
PL 1
00099 Helsingin kaupunki

Viite Khs 2010-2403/523

**Lausunto Helsingin Kontulan keskuksen, Kotikonnu-
tien varren asemakaavan muutosehdotuksesta, nro 12017 (47. kaupunginosa,
Mellunkylä)**

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
15. 03. 2011	
Dnro/Dnr	Khs 2010-2403/523
Tehtäväluokka	43

Asemakaavalla muodostetaan Kotikonnu-
tien ja Ostostien kulmaan
uusi tontti, Koskenhaanpuiston viereen on osoitettu
lisärakennusoikeutta opiskelija-asunnolle. Omakotitaloaluetta
täydennetään yhdellä tontilla. Kuorma-autoille on osoitettu
pysäköintialue huoltoaseman yhteyteen.

Kaava luo osaltaan edellytyksiä Kontulan keskuksen kehittämiseen.

Meluntorjunta

Asiakirjoissa esitetään, että Kotikonnu-
tien liikennemäärä on noin 8 500
ajoneuvoa vuorokaudessa. Ennustetta tulevaisuuden liikennemääristä
ei ole mainittu. Kortteleissa 47042 (tontit 8 ja 9) sekä 47021 (tontti 20)
on osoitettu uusia asuinrakennuksia lähimmillään muutaman metrin
päähen ko. tien reunasta. YTV:n julkaisun "Liikenteen jäljet, tietoa
liikenteen ilmanlaatu- ja meluvaikutuksista asuinympäristössä"
suositusten mukaan suojaetäisyyden tulisi tällaisessa tapauksessa olla
noin 12 m.

Mikäli liikennemäärä on 8 500 ajoneuvoa vuorokaudessa ja nopeus on
40 km/tunti, keskiäänitasona lasketun, yli 55 dB:n päivämelun vyöhyke
ulottuisi tasaisessa, esteettömässä maastossa yli 50 m:n päähen tiestä.

Edellä olevaan viitaten uudet asuinrakennukset tonteilla 47042/8 ja 9
sekä 47021/20 tulee sijoittaa kauemmaksi tien reunasta riittävän hyvän
ilman laadun sekä ohjeavot alittavan melutason varmistamiseksi niin
oleskelupihoilla kuin sisälläkin.

Kaavaselostukseen tulee liittää meluselvitys, josta ilmenevät
esitettävien meluntorjuntatoimenpiteiden perusteet. Kaavassa tulee
myös esittää kaikilta osin määräykset, joilla voidaan turvata se, että
meluohjeavot saavutetaan sekä se, että ilmanlaatu on riittävän hyvä.
Kaavan tulee luoda edellytykset terveelliselle ja viihtyisälle ympäristölle
eikä keskeisiä ongelmia tule jättää ratkaistavaksi esim.
rakennuslupavaiheeseen.

Meluntorjuntaa koskevissa kaavamääräyksissä puhutaan tonteista 47053/5 ja 8. Kyseisiä tontteja ei ole kaava-alueella.

Yksikön päällikön sijainen
Ylitarkastaja

Brita Dahlqvist-Solin

Ylitarkastaja

Hannu Airola

<Asiaa hoitaa Hannu Airola, puh. 0400 291 637

.>

TIEDOKSI

Sähköpostilla Hannu Airola

8.3.2011

Kaupunginhallitus
PL 1

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATÖRSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
16. 03. 2011	
Dnro/Dnr	Khs 2010-2403/
Tehtäväluokka	523
Uppgiftsklass	

47

118 §
LAUSUNTO KONTULAN KESKUS, KOTIKONNUNTIE VARREN
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 12017)

Kv 2011-241, Khs 2010-2403
Kiinteistökartta K6 R2/3, Kotikonnutie
Esityslistan asia To/13

Lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle Kontulan Keskus, Kotikonnutien varren asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12017 seuraavan lausunnon:

Kaavamuutoksen tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on erityisesti Kontulan keskuksen elinvoimaisuutta tukeva täydennysrakentaminen hyvien joukkoliikennesyhteyksien välittömässä läheisyydessä. Uuden AK-tontin rakennusoikeus on 2 400 k-m², AKS-tontin (Hoas) 1 650 k-m² ja uuden pientalotontin (AO) 140 k-m².

Samalla parannetaan alueen virkistysalueiden käyttömahdollisuuksia ja kevyen liikenteen yhteyksiä sekä kehitetään pysäköintiä.

Kaava-alueen omistus ja pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset

Pientaloalueen tontit 47042/4 ja 5 ovat yksityisomistuksessa.

Kaupunki omistaa muun kaava-alueen. Alueen kolme asuintonttia, pysäköintitontti ja huoltoasematontti on vuokrattu pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla. AK-tontti 47021/4 on vuokrattu Kiinteistö Oy Ostos-tie 2:lle aravavuokra-asuntoja varten 31.12.2030 saakka, AK-tontti 47021/2 Asunto Oy Kotikonnutie 2:lle arava-omistus-asuntoja varten 31.12.2030 saakka ja AKS-tontti 47031/1 Hoasille opiskelija-asuntoja varten 31.12.2050 saakka. LPA-tontti 47021/3 on vuokrattu edellä mainituille taloyhtiöille autopaikkatarkoituksiin 31.12.2030 saakka.



8.3.2011

Kaavamuutoksen sisältö

Kotikonnuntien ja Ostostien kulmaan on Kiinteistö Oy Ostostie 2:n vuokratontista 47021/4 sekä katualueesta muodostettu uusi asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tontti 47021/20. Tontin rakennusoikeus on merkitty lukusarjalla 2300 + 100, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan enimmäismäärän ja toinen luku monikäyttötilan kerrosalan vähimmäismäärän.

Kiinteistö Oy Ostostie 2:n ja viereisen Asunto Oy Kotikonnuntie 2:n nykyisten rakennusten autopaikat tulee sijoittaa LPA-tontille 47021/21 ja Kiinteistö Oy Ostostie 2:n tontille saa lisäksi sijoittaa 27 autopaikkaa maantasoon. LPA-tontille on osoitettu kellarin rakentamismahdollisuus, joten laitoksen autopaikkamäärää on mahdollista lisätä, mikäli laitos halutaan korvata uudella. Uusien rakennusten autopaikat tulee sijoittaa kellariin tai pihakannen alle tai vaihtoehtoisesti korttelin autopaikkatontille.

Kotikonnuntien varteen on Hoasin vuokratontista 47031/43 sekä viereisestä puistoalueesta muodostettu uusi erityisasumisen (AKS) tontti 47032/7. Tontin rakennusoikeus on 1 650 k-m². Uuden tontin ja entisten rakennusten väliin on osoitettu uusi, Koskenhaanpuiston kalliolle johtava jalankulkuväylä ja kaistale tontista on liitetty puistoalueeseen, jotta kallion eteläreunaan voidaan rakentaa ulkoilupolku. Väestönsuojaan johtava luiska Kotikonnuntien varressa säilyy entisellä paikalla, ja se on mahdollista osittain kattaa.

Nykyisten rakennusten autopaikoista Kotikonnuntien varressa on muodostettu erillinen autopaikkojen korttelialueen (LPA) tontti 47032/6, jolle sijoittuvat nykyisten asuntolarakennusten autopaikat. Uusien rakennusten pysäköintipaikat tulee sijoittaa kellariin tai pihakannen alle tai vaihtoehtoisesti korttelin autopaikkatontille.

Kotikonnuntien varteen on muodostettu uusi erillispientalojen korttelialueen (AO) tontti 47042/8. Samalla viereisten yksityisessä omistuksessa olevien tonttien muotoa on muutettu tarkoituksenmukaisemmaksi. Rakennusoikeudet on merkitty luvuilla siten, että korttelialueen rakennusoikeus vastaa tehokkuuslukua $e = 0,25$. Uuden tontin rakennusoikeus on 140 k-m². Nykyiselle rakennukselle on merkitty käytetty rakennusoikeus ja käyttämätön rakennusoikeus on kohdistettu saman omistajan toiselle tontille.

8.3.2011

Kaavamuutoksen toteuttaminen

Kaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää asuin- ja pysäköintitonttien osalta pitkäaikaisten vuokrasopimusten muuttamista, korvausinvestointien ja täydennysrakentamiskorvausten suorittamista vuokralaisille sekä aluejärjestelyjä pientalotonttien omistajien kanssa sen jälkeen, kun kaavamuutos on tullut lainvoimaiseksi.

Täydennysrakentamiskorvausten suorittaminen perustuu kaupunginvaltuuston vahvistamiin periaatteisiin kaupungin pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla vuokraamien asuintonttien lisärakentamisen edistämisestä. Kiinteistölautakunnan hyväksymien täydennysrakentamisen soveltamisohjeiden mukaisesti Kiinteistö Oy Ostostie 2:lle ja Hoasille tullaan suorittamaan kaavamuutoksen tuomasta kohtuullisesta nettoarvon noususta 1/3 tai enimmillään 2/3 (pysäköintiratkaisu) täydennysrakentamiskorvausta, joka maksetaan, kun vuokratonttien nykyiset vuokrasopimukset muutetaan ja kohdistetaan nykyisten rakennusten uusiin tontteihin.

Kaupungin vapaaseen hallintaan tulevalle uudelle AK-tontille 47021/20 on mahdollista rakentaa hitas-asuntoja tai Kiinteistö Oy Ostostie 2:n toimesta vuokra-asuntoja. Uudelle AKS-tontille 47032/7 on tarkoitus rakentaa Hoasin toimesta valtion tukemia vuokra-asuntoja opiskelijoille.

Nykyisten maanvuokrasopimusten muuttamisista ja kohdistamisista uusiin tontteihin, täydennysrakentamiskorvauksista sekä uusien tonttien varauksista ja pitkäaikaisista vuokrauksista tullaan myöhemmin tekemään erilliset esitykset kiinteistölautakunnalle ja kaupunginhallitukselle.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotukseen.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle.

Lisätiedot:

Patrikainen Esko, toimistopäällikkö, puhelin 310 36471

Pöytäkirja pidetään Helsingin kaupungin kirjaamossa nähtävänä
23.3.2011

Teuvo Sarin
apulaisosastopäällikkö

7.3.2011

Helsingin kaupunginhallitus
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11-13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Halken Dnro 2010 - ²⁴⁰³2221/523, 23.12.2010
HSY:n Dnro ^{1132/08/081/811/2010}1132/08/081/811/2010, 28.12.2010
^{71/00/02/022/2011}

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
09.03.2011	
Dnro/Dnr	<u>Khs 2010-2403</u>
Tehtäväluokka	<u>TL3</u>
Uppgiftsklass	<u>24</u>

**LAUSUNTO KONTULAN KESKUKSEN, KOTIKONNUNTIENTEN
VARREN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 12017)**

47. kaupunginosan (Mellunkylä) Kontulan korttelin 47021 tontteja 2-4 ja katualueita ja Vesalan korttelia 47035, korttelin 47042 tonttia 4 ja 5 ja korttelin 47043 tonttia 1 sekä katu-, puisto- ja suojaviheralueita koskeva asemakaavan muutosehdotus nro 12017.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 9.12.2010 lähettämässä kirjeessä pyydetään lausuntoa oheisesta asemakaavaehdotuksesta. Kirjeessä todetaan mm:

"Alue sijaitsee Kontulan keskuksen ja metroaseman vieressä, 14 km Helsingin keskustasta koilliseen.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Kontulan keskusta tukevan täydennysrakentamisen Kotikonnutien varressa.

Kotikonnutien ja Ostostien kulmaan muodostetaan uusi tontti, jolle on mahdollista rakentaa kaksi pääosin neljäkerroksista asuinrakennusta. Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle (Hoas) osoitetaan lisärakentamismahdollisuus ja samalla yhteyttä Koskenhaanpuistoon sujuvoitetaan. Nykyistä pientaloaluetta täydennetään yhdellä tontilla ja kuorma-autoille osoitetaan pysäköintialue nykyisen huoltoaseman yhteyteen.

Kaavamuuotos luo edellytyksiä Kontulan keskuksen kehittämiseksi myös laajemmin: keskuksen alla sijaitsevan kalliosuojan itäisen hallin muuttaminen asukaspysäköintikäyttöön mahdollistuu, ja keskeinen kalliopuisto saa suunnitellun lisäalueen, kun nykyisten asuinkerrostalotonttien avokallioaluetta liitetään puistoalueeseen.

Uuden asuinkerrostalotontin rakennusoikeus on 2 400 k-m², uuden erityisasumisen tontin (Hoas) 1 650 k-m² ja uuden pientalotontin 140 k-m².

7.3.2011

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen aiheuttaa muutamia vesihuollon johtosiirtoja.

Tontilla 47035/3 sijaitsee yleinen hulevesiviemäri DN 500, joka on siirrettävä kaavaan merkityn rakentamisen takia Koskenhaantien katualueelle.

Tontilla 47043/10 sijaitsee yksityinen vesijohtolinja DN 90, joka katkeaa kaavaan merkityn rakentamisen takia. Vesijohtojärjestelyssä kiinteistö tulee liittää olemassa olevaan yleiseen vesijohtoverkostoon.

Kaavaan on merkitty aluevaraus mai/k ilmanvaihtokuilulle suojavyöhykkeineen korttelin 47021 ja Ostoskujan rajalle. Ko. varaus osuu rakennettuun Ostoskujan vesijohtoon DN 400. Ilmanvaihtokuilun merkintä tulee poistaa katualueen ajoradalta siten, että rakennettuun vesijohtoon jää etäisyyttä kolme metriä.

Asemakaavan muutoksen aiheuttamat johtosiirrot ja -järjestelyt tulee toteuttaa HSY:n ulkopuolisella rahoituksella.

Vesihuollon osalta HSY:n yhteyshenkilönä asiassa toimii alueinsinööri Jarmo Liukkonen, puh. 09 1561 3044.

Tuomo Heinonen
osastonjohtaja
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

TIEDOKSI

HSY:n kirjaamo



7.3.2011

Kaupunginhallitus

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
10. 03. 2011	
Dnro/Dnr	<u>Kh 2010-2403</u>
Tehtäväluokka	<u>523</u>
Uppgiftsklass	<u>L12</u>

LAUSUNTO KONTULAN KESKUksen KOTIKONNUNTien VARREN
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA

Terke 2011-152

Terveyskeskukselta on pyydetty kirjallinen lausunto Kontulan keskus, Kotikonnutien varren asemakaavan muutosehdotuksesta 8.3.2011 mennessä. Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kontulan keskuksen ja metroaseman vieressä. Asemakaavan muutos mahdollistaa Kontulan keskusta tukevan täydennysrakentamisen Kotikonnutien varressa. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on Kontulan keskuksen elinvoimaisuutta tukeva täydennysrakentaminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien välittömässä läheisyydessä, sekä virkistys-, kevyen liikenteen yhteyksien ja pysäköinnin kehittäminen.

Terveyskeskus esittää lausuntonaan seuraavaa:

Kontulan terveysasema (Ostoskuja 3) sijaitsee Kontulan keskuksessa asemakaavan muutosalueen vieressä. Kontulan keskuksen jalankulun ja pyöräilyn liikennejärjestelyjä suunniteltaessa pitää ottaa huomioon, että terveysasemalle tulevan saattoliikenteen ja ambulanssien on mahdollista päästä terveysaseman sisäänkäyntien välittömään läheisyyteen

Lisätiedot:

Sipiläinen Pirjo, arkkitehti, puhelin 310 42256

TERVEYSKESKUS

Matti Toivolä
toimitusjohtaja

Riitta Simoila
kehittämisohtaja

Postiosoite
Helsingin kaupungin kirjaamo

Terveyskeskus
PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo(at)hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13

Helsinki 17
<http://www.hel.fi/terveyskeskus/>

Puhelin
+358 9 310
13704

Faksi
+358 9 655 783



4.3.2011

Hallintokeskus/Kirjaamo
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
08. 03. 2011	
Dnro/Dnr	Khs 2010-2403
Tehtäväluokka	523
Uppgiftsklass	23

Lausuntopyyntönne 1.2.2011 (2010-2403/523)

KONTULAN KESKUS, KOTIKONNUNTIE VARREN ASEMAKAAVAN
MUUTOSEHDOTUS (NRO 12017)

Museo 2011-14

Kaupunginmuseum tarkastelee asiaa kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja lausuu pyydettyä seuraavaa.

Asemakaavan muutos pohjautuu Kontulan keskuksen kaavaluonnokseen. Asemakaavan tarkoituksena on täydennysrakentaminen, lisäksi mm. selkiytetään kevyenliikenteen väyliä. Kotikonnutien ja Ostostien kulmaan muodostetaan uusi tontti kahdelle asuinrakennukselle. HOAS:lle osoitetaan lisärakentamismahdollisuus Kotikonnutielle opiskeli-asuntoja varten. Pientaloaluetta Kotikonnutien varrella täydennetään yhdellä tontilla.

Kaupunginmuseum on tutustunut asemakaavaluonnokseen (19.8.2010) ja nyt esillä olevaan asemakaavaehdotukseen. Kaupunginmuseumilla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Lisätiedot:

Granbacka Sanna, tutkija, puhelin 310 79406

Tiina Mérisalo
museonjohtaja

Sanna Granbacka
tutkija

LIITE

Asiakirjat palautetaan

3.3.2011

10-707/523

Kaupunginhallitus
PL 1 (Pohjoisesplanadi 11-13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
09. 03. 2011	
Dnro/Dnr	<i>Kh5 2010-2403/</i>
Tehtäväluokka	
Uppgiftsklass	

523
L11

SOSIAALIVIRASTON LAUSUNTO KONTULAN KESKUS, KOTIKON-
NUNTIEN VARREN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO
12017)

Sosv 2010-707

Hallintokeskus pyytää sosiaaliviraston lausuntoa kaupunginhallitukselle Kotikon-
nuntien varren asemakaavan muutosehdotuksesta 8.3.2011
mennessä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Kontulan keskusta tukevan täy-
dennysrakentamisen Kotikon-
nuntien varressa. Alue sijaitsee Kontulan
keskuksen ja metroaseman vieressä.

Kotikon-
nuntien ja Ostostien kulmaan muodostetaan uusi tontti, jolle on
mahdollista rakentaa kaksi pääosin neljäkerroksista asuinrakennusta.
Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle osoitetaan lisärakentamis-
mahdollisuus ja nykyistä pientaloaluetta täydennetään yhdellä tontilla.
Kaavamuutos luo edellytyksiä Kontulan keskuksen kehittämiseksi myös
laajemmin asukaspysäköintiin ja puistoalueeseen liittyen.

Sosiaaliviraston mielipiteet Kotikon-
nuntien varren asemakaavaluon-
noksesta (29.9.2010) kohdistuivat palvelutilojen sijoittumisen mahdolli-
suuteen kerrostalojen alakertaan palvelujen tuottajasta riippumatta se-
kä kaupungin tilojen selvitystarpeeseen Kontulan keskuksen alueella
huomioiden mm. tilojen yhteiskäytön.

Asemakaavan muutosehdotuksessa on sosiaaliviraston toiveen mukai-
sesti mahdollisuus sijoittaa sosiaalipalvelu - tms. tilaa kerrostalojen
ensimmäiseen kerrokseen ulottuen koskemaan kaikkia alueen kerros-
talo- ja erityisasumisen korttelialueita.

Lisäksi vuorovaikutusraportissa kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että
sosiaaliviraston ehdottama selvitys hyödyttäisi keskuksen muiden osien
kaavamuutosten valmistelua. Palvelutiloja koskevan selvityksen vas-
tuutahona tulisi kuitenkin olla kiinteistövirasto.

3.3.2011

Sosiaaliviraston lausunto

Sosiaalivirastolla ei ole huomautettavaa Kontulan keskus, Kotikonnu-
tien varren asemakaavan muutosehdotukseen (nro 12017).

Lisätiedot:

Inkeri Rehtilä, erityisasiantuntija, puhelin 310 62841

Paavo Voutilainen
sosiaalijohtaja

Helena Ylisipola
va. hallinto- ja kehittämisjohtaja

Yleis- ja elinkaarisuunnittelu/ Risto Seppänen

1.3.2011

HELSINGIN KAUPUNKI
 Kaupunginhallitus
 PL 1
 00099 Helsingin kaupunki

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATÖRSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
09. 03. 2011	
Dnro/Dnr	Khs 2010-2403
Tehtäväluokka	223
Uppgiftsklass	24, 10

Lausuntopyyntö 2010 – 2403 / 523

KONTULAN KESKUS, KOTIKONNUNTIEN VARREN ASEMAKAAVAN
MUUTOSEHDOTUS (NRO 12017)

Olemme tarkistaneet otsikossa mainitun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostuksen.

Muutosalueella korttelissa 47021 sijaitsee Helen Sähköverkko Oy:n jakelumuuntamo. Muuntamoon liittyvien kaapeleiden kaapelireitti sijaitsee erillisen LPA-tontin pohjoisreunassa ajoyhteyden kohdalla. Kaavakartassa ajoyhteyden kohdalla on merkintä: Maanalainen tila suojavyöhykkeineen ajo ja/tai huoltoyhteyksiä varten. Helen Sähköverkko esittää, että kaavakarttaan tehdään nykyiselle kaapelireitille LPA-tontin osuudella 3,0 metriä leveä johtoaluemerkintä.

Toisaalla muutosalueen pohjoisosassa korttelin 47032 eteläpuolella reitillä Kotinummentie Kilpolanpolku sijaitsee käytössä oleva jakeluverkon keskijännitekaapeli. Helen Sähköverkko esittää, että keskijännitekaapelille tehdään VP-alueen osuudella 2,0 metriä leveä johtoaluemerkintä. Johtoalueelle varataan mahdollisuus sijoittaa korttelin 47043 asuinkerrostalojen liittymisjohdot. Uuden muodostettavan korttelin 47032 täydennysrakentaminen edellyttää alueella olevien liittymisjohtojen siirtämistä pois rakennusalueelta.

Helsingin Energialla ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole muutosehdotukseen muuta huomautettavaa.

HELSINGIN ENERGIA
HELEN SÄHKÖVERKKO Oy

Seppo Ruohönen
 toimitusjohtaja

Risto Harjanne
 toimitusjohtaja

LIITTEET
Palautettavat asiakirjat



1.3.2011

Kaupunginhallitus
PL 1 (Pohjoisesplanadi 11-13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO	
HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
10. 03. 2011	
Dnr/Dnr	Khs 2010-2403
Tehtäväluokka	523
Uppgiftsklass	29

112 §
LAUSUNTO KONTULAN KESKUKSEN, KOTIKONNUNTIEVARREN
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 12017)

HKR 2011-256, Halke Khs 2010-2403/523 1.2.2011
Esityslistan asia Ka/7

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Alueen luontoarvot on otettu huomioon asemakaavamuutoksessa. Ko-meä mäntyryhmä on merkitty säilytettäväksi tontilla 47032. Avokallio säilytetään luonnonmukaisena tontin 47032 ja Koskenhaanpuiston välillä. Jalankululle ja pyöräilylle varatut alueet puistoalueilla ovat perusteltuja, koska ne ohjaavat kulkua Koskenhaan puistoon. Tonteille tulee myös päästä pyöräillen, joten Röllipolun merkintä tulee muuttaa muotoon pp/h. Nykyisen merkinnän mukaan pyöräilyreitti katkeaa Röllipolkuun.

Katualueen rakentamiskustannukset ovat noin 760 000 euroa. Viheralueiden rakentamiskustannukset ovat noin 110 000 euroa. Katu- ja viheralueiden ylläpitokustannukset eivät kasva merkittävästi.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavaehdotusta yllä mainituin huomautuksin.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle ja katu- ja puisto-osastolle.

Lisätiedot:

Markkula Jaakko, kaupunginarkkitehti, puhelin 310 38802

Mouhu Nina, aluesuunnittelija, puhelin 310 39838

Jylhänlehto Marko, suunnitteluinsinööri, puhelin 310 38237

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä 9.3.2011

Anna-Leena Salo-Halinen
pöytäkirjanpitäjä



28.2.2011

Kaupunginhallitus
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11-13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
04. 03. 2011	
Dnro/Dnr	<i>Khs 2010-24031</i>
Tehtäväluokka	<i>523</i>
Uppgiftsklass	

L8

Hallintokeskuksen kirje 1.2.2011

LAUSUNTO KONTULAN KESKUKSEN, KOTIKONNUNTIE VARREN
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 12017)

Ymk 2011-157

Ympäristölautakunta on 22.2.2011 päättänyt, että lausunnon antaa ympäristökeskus. Ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

YMPÄRISTÖKESKUS

Pekka Kansanen
ympäristöjohtaja

Päivi Kippo-Edlund
ympäristötutkimuspäällikkö

22.2.2011

23 §

KONTULAN KESKUS, KOTIKONNUNTIAN VARREN ASEMAKAAVAN
MUUTOSEHDOTUS (NRO 12017)

Pel 2011-25

Esityslistan asia PEK/7

Lautakunta päätti antaa asiasta seuraavan lausunnon:

Väestönsuojan käyttötarkoituksen muutoksesta aiheutuu tarve poistumistie-, savunpoisto- ja muille yhteyksille maan pinnalle. Alueelle tulee tehdä riittävät varaukset näitä tarvittavia maanpäällisiä rakenteita varten.

Kontulan keskuksen aluetta kaavoitetaan osissa. Kaavoituksessa ja alueen suunnittelussa tulee huomioida koko alueen kokonaisuus ja varautua sen tuomiin vaatimuksiin esimerkiksi maanalaisten pysäköintilaitosten ajoyhteyksien, teknisten tilojen ja poistumis- ja savunpoistokuilujen osalta.

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

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle.

Lisätiedot:

Hoivanen Raila, vanhempi palotarkastaja, puhelin 310 31233



HELSINGIN KAUPUNKI
LIIKENNELAITOS -liikelaitos
Rakennusyksikkö
Saarikoski/PM

1/1

8.2.2011

Kaupunginhallitus
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11 - 13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

HELSINGIN KAUPUNKI KIRJAAMO
HELSINGFORS STADS REGISTRATÖRSKONTOR
Säspunat/Inkommit
18. 02. 2011
Dnro/Dnr *Khs 2010-2403/*
Tehtäväluokka
Uppgiftsklass *1523*

HKL 2011-17/523, Hallintokeskuksen lausuntopyyntö 2010-2403/523
1.2.2011

LAUSUNTO KOTIKONNUNTIEVARREN ASEMAKAAVAN
MUUTOSEHDOTUKSESTA NRO 12017

Liikennelaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

HKL-LIIKELAITOS

Matti Lahdenranta
toimitusjohtaja

h:\lausunnot\kotikonnutien asemakaava_lausunto 8.2.2011.doc

Postiosoite	Postadress	Käyntiosoite	Besöksadress	Puhelin Telefon	Telefax
PL 1400	PB 1400	Toinen linja 7	Andra linjen 7	Vaihde/Växel	
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	00099 HELSINGFORS STAD	00530 HELSINKI	00530 HELSINGFORS	310 1071	310 35051
HKL-Kirjaamo@hkl.hel.fi	http://www.hel.fi/hkl				



9.12.2010

466 §

KONTULAN KESKUS, KOTIKONNUNTIEVARREN ASEMAKAAVAN
MUUTOSEHDOTUS (NRO 12017)

Kslk 2010-1106

Karttaruutu K6/R2-3, hankenumero 0737_2

Esityslistan asia Akp/3

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 9.12.2010 päivätyn 47. kaupunginosan (Mellunkylä) Kontulan korttelin 47021 tontteja 2–4 ja katualueita ja Vesalan korttelia 47035, korttelin 47042 tonttia 4 ja 5 ja korttelin 47043 tonttia 1 sekä katu-, puisto- ja suojaviheralueita koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12017 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä,
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että

- asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Kontulan keskuksen ja metroaseman vieressä, 14 km Helsingin keskustasta koilliseen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa Kontulan keskusta tukevan täydennysrakentamisen Kotikonnutien varressa.

Kotikonnutien ja Ostostien kulmaan muodostetaan uusi tontti, jolle on mahdollista rakentaa kaksi pääosin neljäkerroksista asuinrakennusta. Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle (Hoas) osoitetaan lisärakentamismahdollisuus ja samalla yhteyttä Koskenhaanpuistoon sujuvoitetaan. Nykyistä pientaloaluetta täydennetään yhdellä tontilla ja kuorma-autoille osoitetaan pysäköintialue nykyisen huoltoaseman yhteyteen.

Kaavamuutos luo edellytyksiä Kontulan keskuksen kehittämiseksi myös laajemmin: keskuksen alla sijaitsevan kalliosuojan itäisen hallin muuttaminen asukaspysäköintikäyttöön mahdollistuu, ja keskeinen kallio-



9.12.2010

puisto saa suunnitellun lisäalueen, kun nykyisten asuinkerrostalotonttien avokallioaluetta liitetään puistoalueeseen.

Uuden asuinkerrostalotontin rakennusoikeus on 2 400 k-m², uuden erityisasumisen tontin (Hoas) 1 650 k-m² ja uuden pientalotontin 140 k-m².

Lähtökohdat

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 15.6.2006 maankäytön suunnitteluperiaatteet asemakaavaluonnoksen laatimisen pohjaksi ja 24.9.2009 Kontulan keskuksen asemakaavan muutosluonnoksen jatko-työn pohjaksi.

Muut päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Kotikonnuntien pyörätiesuunnitelman 12.11.2009.

Kaava-alue sisältyy rakennusviraston katu- ja puisto-osaston laatimaan Vesalan, Kontulan, Kurkimäen ja Kivikon aluesuunnitelmaan 2010–2019.

Kaavoitustilanne

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluetta (nykyiset kerrostalotontit) ja pientalovaltaista aluetta (Kotikonnuntien itäpuoli). Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Alueen asemakaavat on vahvistettu vuosina 1964–1988. Kotikonnuntien länsipuoli on asuinkerrostalojen korttelialuetta ja autopaikkojen korttelialuetta. Kotikonnuntien itäpuolella on huoltoasematontti, erillispientalojen korttelialuetta, asuntolatyypisten asuinrakennusten korttelialuetta sekä puisto- ja suojaviheraluetta. Huoltoasematontin ja Kontulantien välissä oleva metroraide on raideliikenteelle varattua katualuetta. Kaavoissa on maanalaista kallioväestönsuojaa koskevat tilavaraukset.

Rakennusoikeus voimassaolevissa kaavoissa on yhteensä 22 918 k m².

Pientaloalueen tontit 47042/4 ja 5 ovat yksityisomistuksessa. Kaupunki omistaa muun alueen, ja tontit on vuokrattu pitkäaikaisin vuokrasopimuksin.



9.12.2010

Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Kontulan ostoskeskuksen ja metroaseman välittömässä läheisyydessä Kotikonnuntien molemmin puolin.

Kotikonnuntien länsipuolella rakennuskanta koostuu kolmesta 1960-luvulla rakennetusta kerrostalosta ja niiden pysäköintilaitoksesta. Ostostien ja Kotikonnuntien kulman laaja pysäköintialue on osittain vajaa-käytössä. Ostoskeskuksen viereinen avokallioalue ulottuu tonteille.

Kotikonnuntien itäpuolella Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön (Hoas) kolme- ja neljäkerroksiset rakennukset 1980-luvulta reunustavat Koskenhaanpuiston kallioaluetta. Kilpolantien pientaloalueesta suunnittelualueeseen sisältyy yksikerroksinen, 1960-luvulla laajennettu pientalo.

Koskenhaantien ja Kotikonnuntien kulmassa on huoltoasema ja huoltoaseman vieressä alueellinen paperinkeräyspiste.

Kontulan keskuksen alla oleva 1983 valmistunut S6-luokan kalliosuoja ulottuu kaava-alueelle. Ajoyhteys kalliosuojaan on Kotikonnuntieltä Hoas:n tontin kautta.

Kotikonnuntie on paikallinen kokoojaku, ja Ostostie on asuntokatu, jonka kautta toimii osa ostoskeskuksen huollosta. Kotikonnuntien ja Ostostien varressa pysäköi useita kuorma-autoja öisin.

Kaksi liityntäliikenteen linjaa kulkee alueen kautta. Metroraiteen ja huoltoasematontin välissä kulkee metroradan suuntainen Kontulan keskukseen johtava kevyen liikenteen reitti, jolla on alikulkusilta Kotikonnuntielle.

Suunnittelualue on kallioselännettä, jonka korkein kohta on kaava-alueen vieressä, nykyisten asuinkerrostalojen länsipuolisella puistoalueella. Tämän maisemallisesti tärkeän kallioalueen käyttö nykyisin on melko vähäistä ja toisaalta valvomatonta mm. puutteellisten kulkuyhteyksien vuoksi. Kaava-alueeseen kuuluu myös pieni osa Koskenhaanpuiston silokallioalueesta. Katu- ja metroalueisiin liittyy luonnonmukais- tai istutettua suojaviheraluetta.

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkostojen piirissä.

Alueen maaperän pintaosa on suurelta osin vähintään kertaalleen rakennettua, päällystettyä sekä tehokkaasti pinta- ja pohjakuivatettua.



9.12.2010

Alueen maaperä on rakennettavuudeltaan hyvää. Käyttöhistorian perusteella arvioituna maaperä ei ole pilaantunutta.

Kotikonnutien ja Ostostien liikenne aiheuttaa melua.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on Kontulan keskuksen elinvoimaisuutta tukeva täydennysrakentaminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien välittömässä läheisyydessä, sekä virkistys-, kevyen liikenteen yhteyksien ja pysäköinnin kehittäminen.

Muutosalueen pinta-ala on 5,5 ha.

Uuden asuinkerrostalotontin rakennusoikeus on 2 400 k-m², uuden erityisasumisen tontin rakennusoikeus on 1 650 k-m² ja uuden pientalotontin rakennusoikeus on 140 k-m².

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Kotikonnutien ja Ostostien kulmaan on Koy Ostostien 2:n tontin nykyisestä pysäköintialueesta ja katualueesta muodostettu uusi asuinkerrostalotontti. Tontille voi rakentaa kaksi pääosin neljäkerroksista asuinrakennusta. Kadun kulman rakennuksen katutasoon tulee rakentaa liike- tai palvelutilaksi sopivaa tilaa 100 k-m².

Nykyisten rakennusten (Koy Ostostie 2 ja As Oy Kotikonnutie 2) autopaikat ja niiden vieraspaikat tulee sijoittaa saman korttelin autopaikatontille, ja Koy Ostostie 2:n tontille saa lisäksi sijoittaa 27 autopaikkaa maantasoon. Autopaikatontille on osoitettu kellarin rakentamismahdollisuus, joten laitoksen autopaikkamäärää on mahdollista lisätä, mikäli laitos halutaan korvata uudella.

Uusien rakennusten pysäköintipaikat tulee sijoittaa kellariin tai piha-kannen alle tai vaihtoehtoisesti korttelin autopaikatontille. Uusien asuntojen vieraspaikat ovat kadulla.

Kallioväestönsuojan aluevaraus ja nykyiset väestönsuojan ilmanvaihtokuilut sekä poistumistie suojavyöhykkeineen on merkitty asemakaavaan. Näiden lisäksi on korttelin autopaikatontille osoitettu uusi varaus kallioluolasta rakennettavan poistumistien sijoittamiseksi.

Erityisasumisen korttelialue (AKS)



9.12.2010

Uusi opiskelija-asunnoille tarkoitettu tontti on muodostettu Kotikonnuntien varteen osasta Hoas:n nykyistä tonttia ja liittämällä siihen viereistä puistoaluetta. Uusi rakennus sijoittuu kallion rinteeseen siten, että se on puiston suuntaan neljäkerroksinen ja kadun suuntaan viisikerroksinen.

Uuden tontin ja entisten rakennusten väliin on osoitettu uusi, Koskenhaanpuiston kalliolle johtava jalankulkuväylä ja kaistale tontista on liitetty puistoalueeseen, jotta kallion eteläreunaan voidaan rakentaa ulkoilupolku.

Nykyisten rakennusten autopaikoista Kotikonnuntien varressa on muodostettu erillinen autopaikkatontti, jolle sijoittuvat nykyisten asuntolarakennusten autopaikat.

Väestönsuojaan johtava luiska Kotikonnuntien varressa säilyy entisellä paikalla, ja se on mahdollista osittain kattaa.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Kotikonnuntien varteen on muodostettu uusi omakotitontti. Samalla viereisten yksityisessä omistuksessa olevien tonttien muotoa on muutettu tarkoituksenmukaisemmaksi.

Rakennusoikeudet on merkitty luvuilla siten, että korttelialueen rakennusoikeus vastaa tehokkuuslukua $e = 0,25$. Uuden tontin rakennusoikeus on 140 k-m^2 . Nykyiselle rakennukselle on merkitty käytetty rakennusoikeus ja käyttämätön rakennusoikeus on kohdistettu saman omistajan toiselle tontille.

Kaavamääräykset on muilta osin ajanmukaistettu soveltaen Kontulassa ja Vesalassa viime aikoina käytettyjä määräyksiä.

Kallioväestönsuojan maanalainen tilavaraus ulottuu tonttialueelle.

Liikenne

Kotikonnuntien länsireunaan rakennetaan jalankulku-pyörätie ja itäreunaan jalkakäytävä Ostostien liittymästä etelään, Ostostien pohjoisreunalla olevaa pyörätietä jatketaan ja Koskenhaantien eteläreunalle rakennetaan jalkakäytävä.

Kulku Koskenhaanpuistoon ohjataan Kotikonnuntien ja Ostostien risteyksestä suojaviheralueesta puistoalueeksi muutetun Kilpolanpolun



9.12.2010

puistikon ja uuden Röllipolun jalankulkuväylän kautta. Myös osa Koskinkallion puiston jalankulkuyhteydestä sisältyy kaavaehdotukseen.

Metroraitteen alue on merkitty rautatiealueeksi metrorataa varten.

Kuorma-autojen pysäköintimahdollisuus Kotikonnuntiellä poistuu. Pysäköintialue kahdeksalle kuorma-autolle on sijoitettu nykyisen huoltoasematontin yhteyteen. Metroradan suuntainen raitti voidaan uudelleen linjaamalla säilyttää. Huoltoaseman viereen Koskenhaantien varteen voidaan sijoittaa pysyvä paperijätteen aluekeräyspiste.

Kadunvarsipysäköintipaikat Kotikonnuntiellä ja Ostostiellä vähenevät jalankulku- ja pyörätierakentamisen vuoksi. Muutamia uusia kadunvarsipaikkoja esitetään Koskenhaantien pohjoisreunaan.

Koska alue joukkoliikenteen palvelutaso on alueella hyvä ja metroasema on lähietäisyydellä, on kerrostalojen ja opiskeli-asuntojen pysäköintipaikkamitoitus hieman tavanomaista lievempi. Asuinkerrostaloteilla pysäköintipaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/120 k-m² ja opiskeli-asunnoilla 1 ap/250 k-m². Erillispientaloteilla on käytetty Kilpolantien alueen asemakaavan nykyistä vähimmäisvaatimusta 1ap/130 k-m² ja lisäksi 1 autopaikka tilapäistä pysäköintiä varten.

Kaava mahdollistaa asukaspysäköintipaikkojen sijoittamisen kalliosuojaan. Lisäksi kaavan puistoalueelle on osoitettu kalliopysäköinnin tilavaus ostoskeskusta tai liityntäpysäköintiä varten.

Palvelut Huoltoasematoiminta alueella säilyy. Kotikonnuntien ja Ostostien kulman uudisrakennukseen rakennettava monikäyttötila (100 k-m²) tuo hieman lisämahdollisuuksia liike- ja palvelutoiminnalle. Lisäksi asuinkerrostalojen ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa sosiaalisia palvelu- tms. tiloja, ja pientaloteilla saa olla vähäisessä määrin toimisto- tai liiketilaa.

Luonnonympäristö

Ostoskeskuksen suunniteltuun Kostinkallion puistoalueeseen liittyvä, nykyisten kerrostalotonttien avokallio-osuus on muutettu puistoalueeksi.

Koskenhaanpuiston raja-alue muuttuu jonkin verran. Kallioalueen reunaan on mahdollista rakentaa kapea ulkoiluyhteys.



9.12.2010

Osa Kotikonnuntien suojaviheralueesta liitetään Kilpolantien pientalontontteihin. Nykyiset kevyen liikenteen yhteydet Kilpolantieltä ja Kilpolanpolulta Kotikonnuntielle säilyvät.

Koskenhaanpuiston kallioalueen reunassa Hoas:n uudisrakennuksen tontilla avokalliota ja mäntyryhmä on osoitettu suojelumerkinnöin.

Kalliosuoja ja pysäköintiratkaisut

Kaavaehdotuksessa on osoitettu nykyinen kallioväestönsuoja siltä osin kuin se ulottuu suunnittelualueelle sekä sen ilmanvaihto- ja poistumiskuilujen tilavaraukset suojaj-alueineen. Väestösuojan tilojen käyttö pysäköintiin sekä harraste- ja varastotiloina on mahdollistettu kaavamääräyksellä. Lisäksi on osoitettu uusi poistumiskuiluvaraus Kotikonnuntien nykyisen pysäköintilaitoksen kohdalle, ja tontille on osoitettu mahdollisuus kellarin rakentamiseen pysäköintikäyttöön. Väestösuojan tilavaraukset on asemakaavamääräyksellä varattu kaupungin tarpeisiin.

Puistoalueelle on osoitettu kalliopysäköinnin tilavaraus ostoskeskusta tai liityntäpysäköintiä varten.

Kallioväestösuojan pelastusturvallisuusvaatimuksia ja rakenteellisia turvallisuusvaatimuksia on sisällytetty kaavamääräyksiin.

Yhdyskuntatekninen huolto ja pohjarakentaminen

Uuden rakentamisen tieltä joudutaan toteuttamaan vähäistä sadevesiviemäri- ja kaukolämpöverkon uudelleen rakentamista.

Asemakaavan muutosehdotuksessa osoitettu uusi maanpäällinen rakentaminen mahdollisine kellaritiloineen voidaan perustaa kalliooperän varaan suoraan tai lyhyillä, hiekkakerroksen läpi ulottuvilla paaluilla. Pihat ja kuntateknikka voidaan perustaa luonnollisen tai rakennetun pohjamaan varaan esirakentamatta tai paaluttamatta.

Ympäristöhäiriöt

Kaavassa on Kotikonnuntien ja Ostostien varren uudisrakentamista koskevia melumääräyksiä.

Nimistö

Nimistötoimikunta on 26.8.2009 ehdottanut alueen kalliopuiston nimeksi Kostinkallio - Kostiberget Kontula-nimisellä tilalla asuneen puutarhuri Kosti Kajannon mukaan, kalliota reunustavan uuden kevyen liikenteen yhteyden nimeksi Aholanpolku - Aholastigen Kontulan ensimmäiset



9.12.2010

asemakaavat laatineen arkkitehti Pentti Aholan mukaan ja Kotikon-
nuntien itäpuolella uudeksi kevyen liikenteen yhteyden nimeksi Kilpolan-
reuna - Kilpolakanten. Kotikonnuntieltä Kilpolanpolulle johtavan raitin
nimenä käytetään olemassaolevaa nimeä Kilpolanpolku - Kilpolastigen.

Nimistötoimikunta on 15.9.2010 ehdottanut Koskenhaanpuistoon johta-
van polun nimeksi Röllipolku - Venstigen kallioalueelle esiintyvän rölli-
kasveihin kuuluvan jäykkäröllin mukaan.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yritystoimintaan ja
rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteuttaminen tuo uutta rakentamista olemassa olevan kau-
punkirakenteen keskeiselle paikalle hyvien liikenneyhteyksien viereen.
Kaavaehdotuksen toteuttaminen eheyttää ja tiivistää kaupunginosan
toiminnallista ja kaupunkirakenteellista keskusta ja tukee Kontulan kes-
kuksen yritystoiminnan edellytyksien säilymistä hyvinä.

Vaikutukset liikenteen järjestämiseen

Liikenneturvallisuus paranee Ostostien ja Kotikonnuntien liittymän tiivis-
tämisen ja Kotikonnuntien länsireunan jalankulku-pyörätien ja itäreunan
jalankulkutien rakentamisen myötä. Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet
täydentyvät.

Ostoskeskusalueen kevyen liikenteen reittien täydentäminen mahdollis-
tuu Kostinkalliolle rakennettavalla jalankulkuyhteydellä. Ulkoiluyhteys
Kontulan keskuksen suunnasta Kotikonnunpuistoon paranee.

Kuorma-autojen pysäköinti selkeytyy.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Alueen keskeinen kallioalue muuttuu Kostinkallion puiston rakentami-
sen myötä mielenkiintoiseksi ja omaleimaiseksi puistoalueeksi. Koti-
konnuntien varressa säilyy pienialainen viheralue ja sen kehittämistä
puistoalueena tukee kadun varteen rakennettava jalankulkuväylä.

Kotikonnuntien yleisilme muuttuu rakennetummaksi.



9.12.2010

Vaikutukset ihmisten elin- ja asumisoloihin, turvallisuuteen
ja ympäristöterveyteen

Asuntotarjonta alueella kasvaa, mikä myös ylläpitää kaupunginosan elinvoimaa. Rakentaminen edesauttaa Kontulan keskuksen kaupallisten ja julkisten palvelujen säilymistä ja kehittämistä.

Keskeisen kallioalueen kunnossapito helpottuu ja alue pysyy siistinä ja viihtyisenä, kun jalankulkureitit ja Kostinkallion puistoalue rakennetaan.

Ilma- ja runkoäänen sekä ilman laadun osalta kaavaehdotus luo edellytykset ohje- ja suositusarvojen mukaiselle jatkosuunnittelulle.

Asemakaavaehdotus luo edellytykset olemassa olevan kalliosuojan suojakäytön turvaamiselle työn ja käytön aikana.

Vaikutukset yhdyskuntateknisen huollon järjestämiseen

Kaavamuutos luo edellytykset normaalien korkealaatuisten yhdyskuntateknisen huollon palveluiden toteuttamiselle alueella.

Toteutus Alueen toteuttamista koordinoi kaupungin talous- ja suunnittelukeskus.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kotikonnuntien asemakaavan muutos on osa Kontulan keskuksen kaavamuutostyötä, jonka vireilletulosta ilmoitettiin kirjeellä 9.2.2004. Koko keskuksen alueen kaavaluonnoksen suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus on selitetty tarkemmin vuorovaikutusraportissa.

Kotikonnuntien varren asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä viraston internetsivuilla, kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Kontulan kirjastossa 31.8.–5.10.2010.

Kaavan laatija oli tavattavissa Kontulan kirjastossa kahtena iltana kaavan nähtävänäolon aikana. Asunto Oy Kotikonnuntie 2 ja Kiinteistö Oy Ostostie 2 -yhtiöille on kaavaluonnos esitelty erillisessä tilaisuudessa. Kotikonnuntien huoltoasemasta on pidetty neuvottelu tontin vuokramiehen edustajan ja kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

Viranomaisyhteistyö

Valmistelu on tehty yhteistyössä kiinteistöviraston tontti- ja kaupunkimittaosastojen, rakennusviraston katu- ja puisto-osaston, pelastuslai-



9.12.2010

toksen, kaupunginmuseon, sosiaaliviraston ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) kanssa.

Kaavaluonnoksesta on saatu kannanotot HKL-liikelaitokselta, terveyskeskukselta ja sosiaalivirastolta.

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat rakennusvaiheen turvallisuuden metroradan vieressä, terveyskeskuksen asiakkaiden ja henkilöstön pysäköintitarpeisiin sekä sosiaalipalvelun tilojen toteuttamiseen kaava-alueella sekä kaupungin palvelutilojen tilatarpeiden selvitystarpeeseen koko Kontulan keskuksen alueella.

Kevyen liikenteen raitin muutostyöt metroradan vieressä voidaan toteuttaa metrotoimintaa häiritsemättä. Kadunvarsipysäköintipaikkoja on kaava-alueella jatkossa hieman nykyistä vähemmän, mutta terveysaseman edustan pysäköintialueeseen ei esitetä muutoksia.

Sosiaaliviraston toiveen mukaisesti mahdollisuus sijoittaa sosiaalipalvelu- tms. tilaa kerrostalojen ensimmäiseen kerrokseen on ulotettu koskemaan kaikkia alueen kerrostaloja.

Esitetyt mielipiteet

Kaavaluonnosta koskien on kaupunkisuunnitteluviraston asemakaava-osastolle saapunut kirjeitse kolme mielipidettä, joista kaksi saman tahon toimittamia.

Saadut mielipiteet kohdistuivat suunniteltuun kuorma-autojen pysäköintialueeseen ja sen aiheuttamiin muutoksiin huoltoasematontilla sekä Kilpolantien puistikon rakentamiseen.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että kuorma-autojen pysäköintialuetta on hieman supistettu, ja että Kilpolanpolun puistikon suunnittelua ja rakentamista koskeva kirje on toimitettu tiedoksi rakennusviraston katu- ja puisto-osastolle.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin.



9.12.2010

Tilastotiedot

Voimassa oleva asemakaava

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)	17 038	17 300
Asuntolatyyppisten asuntojen korttelialue (AKS)	9 301	4 450
Erillispientalojen korttelialue (AO)	1 270	318
Autopaikkojen korttelialue (AP)	2 883	0
Huoltoaseman korttelialue(LH)	4 039	850
Puisto (VP)	4 112	0
Suojaviheralue (EV)	4 390	0
Katu	11 743	0
Yhteensä	54 782	22 918

Asemakaavan muutosehdotus

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)	14 768	19 700
Erityisasumisen korttelialue (AKS)	8 458	6 100
Erillispientalojen korttelialue (AO)	1 826	458
Autopaikkojen korttelialue(LPA)	3 711	0
Huoltoaseman korttelialue(LH)	4 244	850
Puisto (VP)	7 825	0
Rautatiealue metrorataa varten (LR-me)	1 434	0
Yleinen pysäköintialue (LP)	527	0
Katu	11 983	0
Yhteensä	54 782	27 108

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuuluvaa aluetta.

Kiinteistövirasto käynnistää maanvaihdoneuvottelut pientalotonttien osalta sekä muiden asuintonttien osalta täydennysrakentamiskorvauksia koskevat neuvottelut.



9.12.2010

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Merkittiin, että esittelijä muutti esitystä poistamalla asemakaavamääräyksistä seuraavan kohdan: "Asuntojen keskipinta-alan on oltava vähintään 75 huoneisto -m². Määräys ei koske senioriasunto-, palveluasunto- eikä vuokra-asuntuotantoa."

Merkittiin, että jäsen Männistö ilmoitti olevansa asiassa esteellinen ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle sekä

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12017 kartta, päivätty 9.12.2010
- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12017 selostus, päivätty 9.12.2010
- vuorovaikutusraportti 9.12.2010

Pöytäkirjanote ja vuorovaikutusraportti niille mielipiteensä esittäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Lisätiedot:

Karilas Kaisa, arkkitehti, puhelin 310 37315

Aalto Anna-Kaisa, maisema-arkkitehti, puhelin 310 7458

Jääskä Jussi, diplomi-insinööri, puhelin 310 37129, liikennesuunnittelu

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

Narvi Seija, insinööri, puhelin 310 37255, maanalaisten tilojen suunnittelu

LIITTEET

- Liite 1 Mielipidekirjeet
- Liite 2 Viranomaisten kannanotot
- Liite 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12017 kartta, päivätty 9.12.2010 (sähköinen liite)
- Liite 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12017 selostus, päivätty 9.12.2010 (sähköinen liite)
- Liite 5 Vuorovaikutusraportti 9.12.2010 (sähköinen liite)