



13.12.2016

Akp/2

2

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

HEL 2011-007132 T 10 03 03

Esitysehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää 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 päättää

- 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

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Kontulan keskuksen Lirokujan 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.



13.12.2016

Akp/2

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 siltää ja Kontulankaaren suunnasta jalankulun ja pyöräilyn siltää.

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 valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, kirjeistä 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)
- kiinteistölahtakunta



- 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 ilmanlaatuselvityksiin. 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 sosiaalituloihin, 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 sosiaalitulojen tarve.



Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus

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

Yhteenveto 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.



13.12.2016

Akp/2

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