



13.12.2011 täydennetty 13.12.2016

KONTULAN KESKUS, LIROKUJAN JA KEINULAUDANTIEN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12088

Hankenro 0737_3
HEL 2011-007132 (KsIk 2001-2301)

SISÄLLYS

Kontulan keskuksen kaavaluonnoksen pohjalta laaditaan asemakaavan muutosehdotukset kolmessa osassa. Keskuksen suunnittelun vuorovai-
kutuksesta on raporttiin tiivistäen poimittu Lirokujan ja Keinulaudantien
kaavamuutosaluetta koskevat asiat.

Kontulan keskus, osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 16.2.–30.4.2004

Kontulan keskus, suunnitteluperiaatteet nähtävillä 13.–31.3.2006

Kontulan keskus, kaavaluonnos nähtävillä 25.5.–15.6.2009

Lirokujan ja Keinulaudantien alueen asemakaavan muutosehdotus

**Kontulan keskus, Lirokujan ja Keinulaudantien alueen asemakaavan muutosehdotus, jul-
kinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 5.1.-6.2.2012.**

Asemakaavan muutosehdotuksen merkittävä muuttaminen

**Kontulan keskus, Lirokujan ja Keinulaudantien alue, osallistumis- ja arviointisuunnitelma
nähtävillä 16.5.–3.6.2016**



13.12.2011 täydennetty 13.12.2016

Kontulan keskus, osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 16.2.–30.4.2004

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 16.2.–30.4.2004, Kontulan kirjastossa ja viraston internetsivuilla. Suunnitelmaa koskeva yleisötilaisuus pidettiin 23.2.2004 Kontulan kirjastossa.

Alueen eri intressiryhmien toiveita kartoitettiin yhteistyössä Lähiöprojektin kanssa vuoden 2004 aikana laajasti, mm. kaavakävelyn avulla ja Lasten vuoden kokeiluhankkeena koululaisten ja nuorten kanssa tulevaisuusverstaas- ja tarrakarttamenetelmin.

Asukkaille tärkeitä asioita ovat olleet mm. toive Kontulatalon toteutumisesta, nykyisellään eristettynä olevan kalliopuiston rakentaminen tärkeäksi ostoskeskukseen liittyväksi kaupunkipuistoksi ja metron maiseen viiltämän haavan paikkaaminen. Kauppiain keskeisenä toiveena on asiakaspysäköinnin lisääminen, mutta myös ostoskeskuksen täydentämistä hotellilla on toivottu. Liikennelaitos on omalla tahollaan pohtinut joukkoliikenteen terminaalien ratkaisuja. Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunnan tavoitteista Kontulaa koskevat liityntäpysäköintin kehittäminen ja uusi raideliikenteen poikittaisyhteys. Kirjaston edustajat ovat pitäneet ensisijaisena uutta kirjastoa ja sen sijaintia ostoskeskuksen alueella pääjalankulkuvirtojen yhteydessä ja metroaseman lähellä.

Kontulan keskus, suunnitteluperiaatteet nähtävillä 13.–31.3.2006

Täydennysrakentamisen ideasuunnitelman ja kalliopuiston yleissuunnitelman lähtökohtia esiteltiin alueen yhdistysten järjestämässä tilaisuudessa 14.3.2005 Kontulan kirjastossa. Suunnittelutyön kuluessa on keskusteltu kaupungin hallintokuntien ja mm. yrittäjäyhdistyksen, kalliopuistoon rajautuvien taloyhtiöiden sekä nuorisotalon, uimahallin ja kansaneläkelaitoksen edustajien kanssa.

Konsulttien materiaali ja niiden pohjalta laaditut suunnitteluperiaatteet olivat nähtävänä näyttelyn muodossa kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Kontulan kirjastossa 13.–31.3.2006.

Esitetyt mielipiteet

Keskustelutilaisuudessa Kontulan nuorisotalolla oli paikalla noin 85 henkilöä. Useissa puheenvuoroissa pidettiin keskustan kehittämistä myönteisenä asiana. Kysymykset kohdistuivat erityisesti pysäköinti- ja



13.12.2011 täydennetty 13.12.2016

liikennekysymyksiin. Rakentamisaika koettiin ongelmallisena pysäköinnin järjestämiselle, korvaavien paikkojen järjestäminen koettiin erittäin tärkeäksi. Asuinrakennusten hallintamuoto ja vuokra-asuntojen osuus keskusteluttivat, uudisrakennusten toteuttamista omistusasuntoina pidettiin tärkeänä, ja mm. omistusasuntopohjaisen senioritalon rakentamista ehdotettiin.

Keskustelutilaisuuden jälkeen yhteydenotoissa mm. toivottiin uudisrakennusten olevan omistusasuntoja, hotellihanketta pidettiin hyvänä ja puistosuunnitelmaa häiriökäyttäytymistä vähentävänä. Alkoholimyynnin runsautta ostoskeskuksessa ja huoltoasemalla pidettiin häiriöitä lisäävänä asiana.

Mielipidekirjeet

Kontula-Seura ry ja Vesalan Pienkiinteistöyhdistys ry pitivät laadittuja suunnitelmia hyvinä. Molemmat pitävät parempana vaihtoehtoa, jossa kirjasto on kalliopuiston reunassa. Yhdistykset pitävät uudisrakennusten hallintamuotoa tärkeänä, Vesalan Pienkiinteistöyhdistyksen mukaan uusista taloista tulee olla omistus- tai osaomistus pohjaisia asuntoja 70 %, vuokratilat ehkä sopisivat metroradan päälle. Kontula-Seuran mukaan uusien rakennusten tulee olla vähintään suhteessa 60–40 omistus- ja osaomistustaloja.

Vastineessa todettiin, että tulevien rakennusten hallintamuodosta päättäminen ei kuulu tähän suunnitteluvaiheeseen, tonttien hallintamuodosta päättää kaupunginhallitus tontinvuokrauspäätöksen yhteydessä.

Vastineessa todettiin myös, että keskeinen sijainti hyvien palvelujen ja joukkoliikenteen yhteyksien lähellä sopii hyvin palveluasumiseen. Kiinnostusta tämän tyyppisen hankkeen toteuttamiseen alueella todettiin jo olevan. Itä-Helsingin lähimmäistyö Hely ry ja YH-Suomi Oy ovat hakenneet Kontulan keskukseen (nykyinen ostoskeskus) kaavoitettavan tontin varaamista ikäihmisten palvelutalon rakentamista varten. Vasta kun nyt ehdotettujen uudisrakennusten tekniset ja taloudelliset toteuttamisedellytykset on tarkemmin tutkittu, on mahdollista selvittää, onko joku uusista tonteista sopiva senioritalohankkeelle.

Yksityishenkilöitten esittämiä mielipiteitä saatiin neljä.

Kolme henkilöä ilmoitti kannattavansa luonnosta, jossa kirjasto on sijoitettu Keinulaudantien kortteliin.

Yksi henkilö katsoi Kontulankaarien ja Keinulaudantien kulman korttelin pilaavan Kontulankaari 2:n ja Helykodin maiseman.



13.12.2011 täydennetty 13.12.2016

Yksi henkilö ehdotti suunnitelmakuvien havainnollisuutta parannettavaksi mm. lisäämällä karttoihin kadunnimet ja osoittamalla metrorata ja pohjoissuunta. Hän katsoo myös, että Keinulaudantielle Keinulaudankujan kulmaan kaavailtu asuintalo on liian ahtaasti sijoitettu.

Yksi henkilö katsoi, että nykyiset liityntäpaikoitustilat ovat olleet tähän asti riittävät. Metron päälle rakennettava liityntäliikenteen pysäköintilaitos on hyvä, mutta se pitäisi ulottaa lähemmäksi metroasemaa ja Kontulankaaren länsipuolelle suunniteltu 8-kerroksinen asuinrakennus on liikaa. Pysäköintilaitokseen on suuntaisliittymä Kontulantieltä. Missä tehdään u-käännös, jos tahdotaan ajaa itään päin?

Kontula-Seura ry ehdotti Keinulaudantien ja Kontulantien yhdistävään pysäköintilaitokseen ajoyhteyttä myös Kontulantieltä, liikenneympyröiden rakentamista riittävän suuriksi ja niiden keskelle sijoitettavaksi ”Kontula-monumentteja”.

Koy Kontulan Asemakeskus ehdotti Kontulankaaren varteen suunnittelun rakennuksen tilalle pysäköintilaitosta.

Vastineessa todettiin mahdollisen uuden kirjaston sijaintiratkaisujen tulevan ajankohtaiseksi seuraavassa suunnitteluvaiheessa yhteistyössä kaupunginkirjaston ja Koy Kontulan Asemakeskuksen kanssa.

Vastineessa todettiin lisäksi, että nykyinen avoin terminaali-alue on tarkoitus muuttaa ensisijaisesti asuinkortteliksi, joka kaupunkikuvallisesti laadukkaalla tavalla täydentää Kontulan nykyistä korttelirakennetta, ja että pysäköintilaitoksen sijoitukselle on tämän korttelin yhteydessä useita vaihtoehtoja, joiden toteuttamisedellytykset tutkitaan seuraavassa suunnitteluvaiheessa. Metroradan päälle pysäköintilaitokseen todettiin osoitetun suuntaisliittymä Kontulantieltä. Liittymän tarkoituksena on ensisijaisesti helpottaa Kontulantieltä pääsyä pysäköintilaitokseen. Keinulaudantien puolelle pysäköintilaitokseen tulee liittymä, josta on pääsy kaikkiin suuntiin. Kiertoliittymien mitoitus tarkistetaan jatko-suunnittelussa. Taideteosten sijoittaminen niihin ratkaistaan katusuunnittelun yhteydessä asemakaavan hyväksymisen jälkeen. Kiertoliittymien rakentamistarve arvioidaan täydennysrakentamisen yhteydessä ja joukkoliikenteen linjastomuutoksia tehtäessä. Liittymissä todettiin nyt olevan toimivat liikennevalot, ja liittymät todettiin voitavan säilyttää nykyisenkaltaisina, jos bussilinjasto pysyy uuden liityntälinjastosuunnitelman mukaisina.



13.12.2011 täydennetty 13.12.2016

Kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt edellä mainitut mielipiteet ja kannanotot sekä niiden vastineet 15.6.2006 hyväksyessään alueen suunnitteluperiaatteet.

Kontulan keskus, asemakaavan muutosluonnos nähtävillä 25.5.–15.6.2009

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 25.5.–15.6.2006, Kontulan kirjastossa ja viraston internetsivuilla. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 25.5.2009 Vesalan yläasteen koululla.

Kaavaluonnos valmisteltiin yhteistyössä kiinteistöviraston tonttiosaston, rakennusviraston katu- ja puisto-osaston ja HKL-liikelaitoksen kanssa. Viranomaisyhteistyötä on lisäksi tehty mm. pelastuslaitoksen, Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, kaupunginkirjaston, kiinteistöviraston tilakeskuksen ja sosiaaliviraston kanssa.

HKL-liikelaitos totesi kannanostossaan, että jatkosuunnittelu edellyttää jatkossakin yhteistyötä HKL-liikelaitoksen ja kaupunkisuunnitteluviraston kesken. Mm. bussiterminaalin laituritilan riittävyudessa Kontulan kaaren suuntaan lähdeittäessä näyttäisi olevan ongelmia, liityntäpysäköinnin määrää tulisi pyrkiä kasvattamaan luonnoksessa esitetystä (200) ja metroaseman turvallisuus- ja kulkujärjestelyt tulee ottaa huomioon.

Sosiaalivirasto totesi kannanostossaan, että viraston palvelujen osalta on tässä suunnitteluvaiheessa varauduttava lasten kivijalkapäiväkodin ja sosiaaliaseman (1 500 k-m²) tilojen mahdolliseen sijoittumiseen alueelle.

Vastineessa HKL-liikelaitoksen kannanottoon todettiin, että mahdollisten liityntäpysäköintipaikkojen määrää on tarkistettu, lisäpaikkoja voidaan saada mm. Keinulaudantien korttelin pysäköintilaitoksesta ja kalli-onreunan tontin katutason pysäköintilaitoksesta. Metroaseman palo- ja poistumistiekysymykset todettiin tutkittavan ennen kaavaehdotuksen laatimista metrotason pysäköintilaitosvyöhykkeen teknisten selvitysten yhteydessä.

Vastineessa sosiaaliviraston kannanottoon todettiin, että sosiaalivirastolle sopivaa toimitilaa luonnoksessa ovat ensisijaisesti Koy Kontulan Asemakeskuksen tontille Kontulantien varteen osoitetut nykyisten tilojen korotusosat.



13.12.2011 täydennetty 13.12.2016

Esitetyt mielipiteet

Yleisötilaisuudessa Vesalan ylä-asteella oli paikalla noin 50 henkilöä. Suunnitellusta rakentamisesta saatiin pääosin myönteistä palautetta. Kulttuuritilan rakentamista alueelle toivottiin. Huolestuneita oltiin kevyen liikenteen turvallisuudesta. Maantasopysäköintipaikkoja ja kuorma-autopaikkoja toivottiin osoitettavan alueelta.

Mielipidekirjeet

Kiinteistö Oy Kontulan Asemakeskus piti asunto- ja liikerakentamisen mahdollisuuksien selvittämistä ja liityntäpysäköinnin edelleen kehittämistä myönteisenä asiana. Yhtiön suurin huolenaihe nykyisten suunnitelmien osalta on asiakaspysäköinnin väheneminen alueelta. Asiakaspysäköintipaikat tulisi pyrkiä ainakin säilyttämään alueella, mutta mielellään pysäköintimahdollisuuksia tulisi parantaa entisestään. Asunnot ja niiden pysäköintipaikat on sijoitettava siten, ettei uusien asuntojen asukaspysäköinti täytä Ostoskeskukselle tarkoitettuja asiakaspaikkoja.

Kontulan ostoskeskuksen yrittäjäyhdistys, johon kuuluu 30 ostoskeskuksen yritystä, piti suunnitelmia ja tavoitteita keskuksen kehittämisestä ja täydennysrakentamisesta myönteisenä. Yrittäjäyhdistys on kuitenkin erittäin huolissaan asiakaspysäköintipaikkojen todennäköisestä vähentymisestä täydennysrakentamisen yhteydessä.

Kontulan Ostoskeskus Oy katsoi, että alueen täydennysrakentamistavoitteet ja liityntäliikenteen pysäköintipaikkojen lisääminen tukevat ostoskeskuksen elinvoimaisena pysymistä. Yhtiön suurin huolenaihe on ostoskeskuksen asiakaspysäköinnin riittävyys.

Yksityishenkilöitten esittämiä mielipiteitä oli vain yksi. Siinä ehdotettiin, että paikoitustilat melu- ja värinäsyistä rakennettaisiin metron päälle. Hän totesi lisäksi mm. että liityntäpaikkoja on tarpeeksi jo nyt ja että suunnitteluperiaatevaihtoehdoissa esitetty Keinulaudantien ja Kontulantien välisen korttelin paikoituslaitos tulisi ulottaa Kontulankaaren varteen, jolloin se korvaisi kadun varteen suunnitellun kahdeksankerroksisen rakennuksen.

Vastineessa todettiin liityntäpysäköintipaikkojen lisästarpeen tulleen esiin mm. HKL-liikelaitoksen kautta, ja lisäpaikkoja asiakaspysäköintiin syntyvän liikekerrosalan uudisrakentamisen kautta. Kaavaluonnosta todettiin täydennetyin mahdollisuudella rakentaa suunnitellusta Kontulan Ostoskeskus Oy:n pysäköintikellarista jalankulkuyhteys Kiikun ke-



13.12.2011 täydennetty 13.12.2016

vyen liikenteen alikulkuun ja mahdollisuudella rakentaa em. pysäköintikellarin toinen kerros. Keinulaudantien ja Kontulantien välisellä alueella todettiin asuntorakentamisen olevan etusijalla.

Vastineessa todettiin lisäksi, että asunto- ja liikerakentamisen keskinäisellä ajoituksella voidaan välttää rakentamisaikaiset haitat keskuksen asiakaspysäköinnille ja että toteutusvaiheessa keskuksen rakentamisen koordinoinnista huolehtii kaupungin talous- ja suunnittelukeskus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt edellä mainitut mielipiteet ja kannanotot 24.9.2009 hyväksyessään Kontulan keskuksen asemakaavan muutosluonnoksen jatkotyön pohjaksi.

Lirokujan ja Keinulaudantien alueen asemakaavan muutosehdotus

Kaavaehdotuksen valmistelu on tehty yhteistyössä Helsingin liikennelaitos-liikelaitoksen, pelastuslaitoksen, talous- ja suunnittelukeskuksen, kiinteistöviraston, rakennusviraston katu- ja puisto-osaston, sosiaaliviraston, rakennusvalvontaviraston ja Helsingin seudun liikenteen (HSL) kanssa.

Jatkotyön aikana valmisteluaineistoa ei ole asetettu mielipiteitä varten uudelleen nähtäville. Luonnokseen tehdyt tarkistukset ovat koskeneet lähinnä liityntäpysäköinnin sijoitusta ja raittiyhteyksiä, eikä niiden ole katsottu olevan osallisten kannalta olennaisia.

Kaavoitustyön etenemisestä on tiedotettu vuosittain kaavoituskatsauksessa.

Kontulan keskus, Lirokujan ja Keinulaudantien alueen asemakaavan muutosehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 5.1.-6.2.2012

Muistutukset

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

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

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



13.12.2011 täydennetty 13.12.2016

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

Yhteenveto lausunnoista

ELY-keskus totesi lausunnossaan melu- ja ilmanlaatuselvitysten tarpeen ja korosti, että bussiterminaalitoiminnot tulee selvityksissä ottaa huomioon. Selvitysten perusteella kaavamääräyksiä tulee täydentää. Kaavaehdotusta on kehitetty nähtävilläolon jälkeen kumppanuuskaavoituksena. Viitesuunnitelman pohjalta on laadittu selvitykset liikenteen melusta, runkoäänestä, tärinästä ja ilmanlaadusta. Kaavaehdotukseen on selvitysten perusteella sisällytetty tarvittavat määräykset.

Myös ympäristölautakunta kiinnitti lausunnossaan huomioita melu- ja ilmanlaatuksymyksiin. 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 viitesuunnitelmaa laadittaessa. Viitesuunnitelman liittyy selvitykset liikenteen melusta, runkoäänestä, tärinästä ja ilmanlaadusta.

Vastineet lausuntoihin

Kaavaehdotusta on kehitetty nähtävillä olon jälkeen kumppanuuskaavoituksena Viitesuunnitelman pohjalta on laadittu selvitykset liikenteen melusta, runkoäänestä, tärinästä ja ilmanlaadusta. Kaavaehdotukseen on selvitysten perusteella sisällytetty tarvittavat määräykset.



13.12.2011 täydennetty 13.12.2016

Kaapelien siirtosuunnittelu tehdään katusuunnittelun yhteydessä. Kaava mahdollistaa jakelumuuntamon sijoittamisen rakennukseen Keinulaudantien AK-korttelialueelle.

Kävelyn ja pyöräilyn yhteydet paranevat, kun Kontulankaaren ostoskeskuksen puolelle rakennetaan uusi jalankulku-pyöräily-yhteys. Esteettömyys säilyy nykyisellä tasolla Linja-autojen kuljettajien tauko- ja sosiaalityöjen sijoittaminen tontille kortteliin 47167 on huomioitu kaavaehdotuksen määräyksissä. Liikennesuunnittelu on tehty yhteistyössä HSL:n ja rakennusviraston kanssa ja suunnittelussa on varauduttu bussterminalitoimintojen edellyttämiin pysäkkipituuksiin.

Kaava-alueen vesihuollon tarkistettu yleissuunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä.

Asemakaavaehdotusta on nähtävillä olon jälkeen kehitetty siten, että nykyinen sähkönsyöttöasema voi säilyä. Sen lisäksi vastaavalle toiminnalle on osoitettu vaihtoehtoinen sijoituspaikka metroradan pohjoispuolella. Viitesuunnitelman liitemateriaaliin liittyy tärinä- ja runkoääniselvitys ja kaavaehdotukseen on sisällytetty tarpeelliset määräykset asiasta. Asemakaavaehdotuksessa olleesta metroradan kattamisesta on luovuttu, jolloin nykyinen metroasema järjestelyineen pysyy ennallaan.

Puurivimerkinnät ovat tarkistetussa kaavakartassa ohjeelliset. Polkupyörille tulee alueelta osoittaa vähintään 100 liityntäliikenteen pysäköintipaikkaa.

Kaavaehdotusta on kehitetty tavoitteena aikaisempaa kustannustehokkaampi ratkaisu. AK ja AKS-korttelialueiden rakennusoikeutta on kasvatettu, metron kattamisesta on luovuttu ja sähkönsyöttöaseman säilyminen nykyisellä paikalla on mahdollistettu. Kaavaselostukseen liittyy arvio alueen toteuttamisen kaupungille aiheutuvista kustannuksista.

Kirje

Nähtävilläolon jälkeen saapuneessa kirjeessä tiedustellaan tarkoittaako AKS-tontti opiskelija-asuntoja sekä vastustetaan Keinulaudantien varteen tulevia uusia rakennuksia naapuritontin rakennuksiin kohdistuvan varjostuksen vuoksi.

Vastine

AKS-korttelialueen rakennusoikeudesta 80% tulee toteuttaa opiskelija-asuntoina. Kaavan viitesuunnitelmaan sisältyy varjotutkielma, jonka



13.12.2011 täydennetty 13.12.2016

mukaan uudisrakennusten varjostus siirtyy naapuritontilta ostoskeskuk-
sen suuntaan puoleen päivään mennessä.

Asemakaavan muutosehdotuksen merkittävä muuttaminen

Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuonna 2011 puoltamaa asemakaa-
van muutosehdotusta muutettiin merkittävästi jatkosuunnittelun joh-
dosta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvattiin kaava-alueen
osalta uudella ja se sekä valmisteluaineisto asetettiin nähtäville.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 16.5.–3.6.2016

Viranomaisten kannanotot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saa-
tiin kannanotot seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta. Osa kannan-
otoista saatiin hallintokunnille 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 terveystieteiden virasto
- ympäristökeskus

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

ELY- keskuksen kannanotto kohdistui ilmanlaatuun, tärinän ja melun
torjuntaan ja asuntojen jäähdytystarpeeseen. Ympäristökeskuksen lau-
sunto kohdistui meluntorjuntaan. HSY:n kannanotto kohdistui vesihuol-
lon suunnitteluun. Helen Sähköverkko Oy:n kannanotto kohdistui jake-
lumuuntamon tarpeeseen ja Helen Oy:n kaukolämpöjohdon siirtotar-
peeseen. Geoteknisen osaston tärinävaikutusten selvittämiseen ja joh-
tojen siirtotarpeeseen. Tonttiosaston kannanotto kohdistui KL-



13.12.2011 täydennetty 13.12.2016

korttelialueen vuokrasopimukseen ja rakennusvalvontaviraston kannanotto AKS-kaavamerkinnän tarkistustarpeeseen. Rakennusviraston kannanotto kohdistui liityntäpysäköintiin ja yleisten alueiden muutoksiin. HSL:n lausunto kohdistui liityntäpysäköintiin, bussiliikenteen sekä jalankulun ja pyöräilyn järjestämiseen ja 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.

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Ympäristöhäiriöiden torjunta

Viitesuunnitelman perusteella laadittu meluselvitys osoittaa, että katu-alueita rajaavilla rakennuksilla ja metron suuntaan rakennettavalla aidalla saavutetaan pihan oleskelualueilla vaatimukset täyttävä melusuojaus. Kaavakartassa on oleskelualueiden melusuojausta koskeva määräys. Julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset kaavakartassa perustuvat meluselvitykseen. Parvekkeet edellytetään lasitettaviksi. Parvekerakentein on rakennuttajan selvitysten mukaisesti saavutettavissa ulko-oleskelualueilta päivällä vaadittu melusuojaus. Koska pihatilaan on rakennettavissa melulta riittävästi suojattu oleskelualue, ei parvekkeille ole erikseen annettu ääneneristävyysvaatimusta.

Kaavamääräys edellyttää, että asuinrakennusten suunnittelussa erityistä huomioita tulee kiinnittää asuinhuoneiden lämpöoloihin. Raittiin ilman otto tulee järjestää ylimmän kerroksen asuntojen yläpuolelta eikä sitä saa järjestää Kontulantien tai Kontulankaaren puolelta. Rakennukset tulee suunnitella siten, etteivät liikenteen aiheuttava tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja. Määräykset perustuvat viitesuunnitelman pohjalta laadittuihin ilmanlaatu- ja tärinäselvityksiin. Melu- ilmanlaatu- ja tärinäselvitykset ovat kaavaselostuksen liitteenä.



13.12.2011 täydennetty 13.12.2016

Yhdyskuntatekniset verkostot

Johtosiirtojen tarvetta on selvitetty asemakaavamuutoksen laadinnan yhteydessä. Kaava mahdollistaa jakelumuuntamon sijoittamisen rakennukseen Keinulaudantien AK-korttelissa. Kaavamateriaaliin sisältyvä vesihuollon yleissuunnitelma ja kustannusarvio on päivitetty. Kaavan liitteenä on kaukolämpöverkoston viitesuunnitelma.

Geotekniset kysymykset

Metrorata ja sen rakenteiden läheisyys on huomioitu viitesuunnittelussa sekä mm. seuraavalla kaavamääräyksellä: Metroradan vieressä rakentaminen ei saa aiheuttaa vahinkoa metron rakenteille tai häiriötä metron liikennöinnille. Hankkeen jatkosuunnittelussa laaditaan tarvittavat selvitykset rakennusaikaisine tärinärajoineen.

Liikenteestä aiheutuvia ympäristöhäiriöitä on selvitetty viitesuunnitelman laatimisen yhteydessä erillisissä selvityksissä. Kaavassa määrätään, että rakennukset tulee suunnitella siten, ettei liikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja rakennusten sisätiloissa.

KL-tontin vuokrasopimus, AKS- tontin kaavamääräys

Tonttiosasto on ilmoittanut käyvänsä tarvittavat neuvottelut KL-korttelialueen vuokrasopimuksen muutoksista.

AKS-kaavamääräystä on tarkennettu yhteistyössä rakennusvalvontaviraston kanssa.

Liityntäpysäköinti

Liityntäpysäköinti on sijoitettavissa asemakaava-alueen ulkopuolelle Kontulan ostoskeskuksen alueelle, josta osa on yleiseen pysäköintiin tarkoitettua aluetta. Sieltä on tarkoitus osoittaa n. 59 liityntäpysäköinti-paikkaa. Alkuperäisen tavoitteen mukainen 100 paikkaa jää saavuttamatta. Liityntäpysäköintialue ei ole asemakaava-alueella, joten sitova osoittaminen on mahdotonta.

Liikenne

Asemakaavassa on tilavaraus kiertoliittymälle, mikäli sen toteuttaminen on tarpeen. Tässä vaiheessa suunnitelman halventamiseksi bussien kääntyminen on järjestetty nykyistä tapaa noudattaen Kontulankaarella.



13.12.2011 täydennetty 13.12.2016

HKL:n aikaisemmassa lausunnossa oli mm. metroon liittyviin rakenteisiin ja rakentamisen ajoitukseen sekä turvallisuuteen liittyviä asioita, jotka eivät ole enää ajankohtaisia, kun suunnitelmaa on muutettu. Asemakaavaehdotuksessa olleesta metroradan kattamisesta on luovuttu, jolloin nykyinen metroasema järjestelyineen pysyy ennallaan.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 2 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat rakennusten korkeuteen ja asuntojen hallintamuotoon. Asukastilaisuudessa keskusteltiin myös liityntäliikenteen pysäköintipaikoista.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että Kelkkapuistoa koskeva kommentti on toimitettu tiedoksi rakennusvirastoon.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Rakennusten korkeus

As Oy Kontulankaari 2 katsoo että kaavamuutoksessa tulisi huomioida nykyisen asuntokannan kerrosluku eikä uudisrakennusten kerrosluvun tulisi ylittää 8 kerrosta.

Vastine

As Oy Kontulankaari 2 rakennukset sijaitsevat siten, etteivät kaavamuutoksen mahdollistamat uudisrakennukset sijoitu niiden ikkunoiden eteen. Korkein 16 kerroksinen tornimainen osa on noin 85 m etäisyydellä yhtiön lähimmän rakennusten kaakkoispuolella. Viitesuunnitelman varjotutkielman mukaan keskipäivään mennessä tornimaisen osan varjo on jo siirtynyt pohjoiseen ostoskeskuksen suuntaan.

Asuntojen hallintamuoto

As Oy Porttikuja 1,2,4 ja 6 katsoo, että uusien asuntojen tulisi olla vaaparahoitteisia omistus- tai vuokra-asuntoja tai opiskelija-asuntoja. Lisäksi yhtiö kommentoi Kelkkapuiston suunnittelua.



13.12.2011 täydennetty 13.12.2016

Vastine

Asemakaavassa ei lähtökohtaisesti määritetä tulevien asuntojen hallintamuotoa. Eritysasumisen korttelialue (AKS) on osoitettu pääosin (80 %) opiskelija-asuntojen rakentamista varten.

Kaavaehdotusta on tarkistettu yhteistyössä Fira Oy:n kanssa, jolla on tontinvaraus siten, että tonttien asuinrakennusoikeudesta tulee noin 1/3 toteuttaa välimuodon tuotantona eli asumisoikeusasuntoina, hintakontrolloituina omistusasuntoina tai opiskelija-asuntoina ja 2/3 vapaarahoitteisina omistus- ja/tai vuokra-asuntoina.

Kelkkapuiston suunnittelua koskeva kommentti on toimitettu tiedoksi rakennusvirastoon.

Yhteenveto asukastilaisuudesta 19.5.2016

Asukastilaisuudessa osallistujia oli noin 60. Tilaisuus järjestettiin Mellunkylän aluefoorummin yhteydessä. Lirokujan-Keinulaudantien alueen osalta keskustelussa käsiteltiin erityisesti tornimaisen osan korkeutta, uusien asuntojen hallintamuotoa ja liityntäliikenteen pysäköintipaikkojen sijaintia.