



11.04.2017

Vp/7

§ 174

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

HEL 2011-007132 T 10 03 03

Ksv 0737_3

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

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

Lisäksi lautakunta päätti

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

www.hel.fi/ksv

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

Esittelijä

virastopäällikkö
Mikko Aho

Lisätiedot

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



11.04.2017

Vp/7

Liitteet

- 1 Sijaintikartta 13.12.2016
- 2 Ilmakuva 13.12.2016
- 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, täydennetty 11.4.2017, päivitetty Kslk:n 11.4.2017 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva 13.12.2016
- 6 Vuorovaikutusraportti 13.11.2011, täydennetty 13.12.2016 ja 11.4.2017
- 7 Muistutus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 6

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

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

Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien tiiviiden asuinkortteleiden rakentamisen hyvien palveluiden ja liikenneyhteyksien viereen. Kaavan toteuttaminen tiivistää kaupunginosan toiminnallista keskusta ja tukee ostoskeskuksen yritystoiminnan edellytysten säilymistä hyvinä. Tavoitteena on vahvistaa kaupunginosan keskusta ja parantaa metroaseman ympäristöä. Alueelle on suunniteltu kaksi tiivistä kerrostalokorttelia, josta osa on opiskelija-asuntoja.

Uutta asuntokerrosalaa on 19 700 k-m². Asukasmäärän lisäys on 500.

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



Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Muistutuksia ei tehty. Yksi kirje tuli muistutusajan jälkeen. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat ensisijaisesti kaavaratkaisun toteuttamiskelpoisuuteen.

Kaavaehdotusta kehitettiin julkisen nähtävilläolon jälkeen siten, että suunnitelma muuttui merkittävästi. Uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto olivat nähtävillä 16.5.-3.6.2016. Saadut kannanotot kohdistuivat ensisijaisesti ympäristöhaittojen torjuntaan ja liikenteeseen. Mielipiteet kohdistuivat rakennusten korkeuteen ja hallintamuotoon. Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 13.12.2016 asettaa muutetun kaavaehdotuksen uudelleen nähtävillä. Samassa kokouksessa käsiteltiin asemakaavamuutokseen liittyvä liikennesuunnitelma. Kaavaehdotus oli julkisesti uudelleen nähtävillä. Lausuntoja ei pyydetty. Kaavaehdotuksesta saatiin yksi muistutus, joka kohdistui kaavaehdotuksen tehokkuuteen, jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien ja pysäköinnin järjestämiseen. Kaavaehdotukseen ja liikennesuunnitelmaan ei tehty muutoksia.

Esittelijän perustelut

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

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

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

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

Metroradan itäpuolella alue ulottuu Lirokujaan, jonka varrella on puutarhamyymälä sekä polttoaineen jakeluasema ja grillikioski. Kontulantien



ja metroradan välisellä alueella on metron sähkönsyöttöasema. Jalankulku-pyörätie jatkuu metroradan varressa Kurkimäen teollisuusalueelle ja alikulkujen kautta ostoskeskukseen ja Kontulantien eteläpuoliselle alueelle.

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

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 13.12.2016 asettaa muutetun kaavaehdotuksen julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotus oli nähtävillä 27.1.–27.2.2017.

Muistutus

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus.

Muistutus kohdistui kaavaehdotuksen tehokkuuteen, jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien ja pysäköinnin järjestämiseen.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta ei pyydetty lausuntoja.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vastine muistutukseen on esitetty vuorovaikutusraportissa. Kaavaehdotukseen ja liikennesuunnitelmaan ei ole tehty muutoksia.

Selostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.

Liitteenä ovat muistutus ja vuorovaikutusraportti.

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

virastopäällikkö
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta 13.12.2016
- 2 Ilmakuva 13.12.2016
- 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, täydennetty 11.4.2017
- 5 Havainnekuva 13.12.2016
- 6 Vuorovaikutusraportti 13.11.2011, täydennetty 13.12.2016 ja 11.4.2017
- 7 Muistutus

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alv.nro
FI02012566



11.04.2017

Vp/7

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 6

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Hyttinen, Villeneuve, Hakola

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.12.2016 § 436

HEL 2011-007132 T 10 03 03

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

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

Lisäksi lautakunta päätti

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

www.hel.fi/ksv

Esittelijä



11.04.2017

Vp/7

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Kaisa Karilas, arkkitehti, puhelin: 310 37315

kaisa.karilas(a)hel.fi

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129

jussi.jaaska(a)hel.fi

Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37482

raila.hoivanen(a)hel.fi

Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37251

jouni.kilpinen(a)hel.fi

Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37221

mervi.nicklen(a)hel.fi