



## § 94

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Kontulan tontin 47018/11 (Keinutie 9) tarkistettu asemakaavan muutossehdotus (nro 12526)

HEL 2017-003110 T 10 03 03

Hankennumero 1501\_14

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 26.2.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12526 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 47. kaupunginosan (Melunkylä, Kontula) korttelin 47018 tonttia 11.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1 sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - o Asunto Oy Keinutie 9: 5 000 euroa

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

## Lisätiedot

Laura Viljakainen, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 37243

[laura.viljakainen\(a\)hel.fi](mailto:laura.viljakainen@hel.fi)

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri (liikenne- ja katusuunnittelu), puhelin: 310 37129

[jussi.jaaska\(a\)hel.fi](mailto:jussi.jaaska@hel.fi)

Mikko Tervola, insinööri, puhelin: 310 44131



26.02.2019

mikko.tervola(a)hel.fi

Mari Soini, maisema-arkkitehti (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu), puhelin: 310 37479

mari.soini(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu), puhelin: 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12526 kartta, päivätty 26.2.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12526 selostus, päivätty 26.2.2019, päivitetty Kylk:n 26.2.2019 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 28.8.2018
- 6 Viitesuunnitelma, 28.8.2018
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 27.9.2018, päivitetty 26.2.2019 ja asukastilaisuuden muistio 11.1.2018
- 10 Päätöshistoria

## Muutoksenhaku

Kustannusten osalta:

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

**Ote**  
Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa  
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 8  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 9

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut



## Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee Kontulan kerrostaloalueen Keinutie 9:n tonttia. Kaavaratkaisu mahdollistaa tontin lisärakentamisen.

Tavoitteena on tontin lisärakentaminen siten, että sille sijoitetaan uusi kahdeksankerroksinen pistetalo. Keinutie 9:n nykyinen rakennus esitetään säilytettäväksi. Tontille sijoittuvan uudisrakennuksen autopaikat on mahdollista sijoittaa nykyisten autopaikkojen yhteyteen.

Tontin nykyisestä rakennusoikeudesta 5 150 k-m<sup>2</sup> on käytetty 4 800 k-m<sup>2</sup>. Uutta asuntokerrosalaa on 3 950 k-m<sup>2</sup>. Tontin tehokkuusluku on 1,0. Asukasmäärän lisäys on noin 100 asukasta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Kontulan palvelujen väestöpohja kasvaa.

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

## Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista.

## Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaavamuutoksen tontit ovat osa Kontulan pääosin 1960–70-luvulla aluerakentamiskohteena rakentunutta kerrostalolähiötä, jolle ovat ominaisia suuret rakennusmassat ja väljät puistomaiset pihat, joissa tonttien rajat eivät erotu. Tontilla on Matti Hakurin suunnittelema vuonna 1966 valmistunut kahdeksankerroksinen rakennus. Etelä- ja länsipuolelta tontti rajautuu Kyläkeinunpolkuun. Itä laidalla on tontin pysäköintialue ja Keinutie. Korttelikokonaisuus jatkuu tontin pohjoispuolella.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1991.

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty tontin omistajan hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

## Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille välittömiä kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa tontin arvoa ja tuottaa omistajalle merkittävää taloudellista hyötyä. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.



## Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaihana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

## Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala (ent. opetusvirasto)

Viranomaisen kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui täydennysrakentamiseen Kontulan metroaseman, ostoskeskuksen ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen metroaseman läheisyydessä tukee Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman HLJ 2015 tavoitteiden toteutumista ja on HSL:n näkökulmasta kannatettavaa. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialalla ei ole huomautettavaa Keinutie 9 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

## Mielipiteet

Mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui asemakaavamuutosta hakevan taloyhtiön taloudellisiin syihin lisärakentaa, valaistusolosuhteiden ja näkymien muuttumiseen taloyhtiön omalla ja naapuritontilla, uuden rakennuksen korkeuteen sekä 1960-luvulla rakennetun alueen rakennustyyliin ja nykyisten talojen sijoittelun symmetrian muuttumiseen. Myös olevien asuntojen hintojen pelätään laskevan ja häiriköinnin lisääntyvän. Lisärakentamista ehdotetaan mielipiteessä siirrettäväksi Keinutien ja Kyläkeinunpolun kulmaan osittain bussin 95 päätepysäkin päälle maanvaihtojen avulla. Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Nähtävilläoloaikana saatiin 1 mielipide myös puhelimitse. Puhelimitse annetussa palautteessa todettiin, että osoitteessa Keinutie 11 sijaitsevan asunnon ikkunoiden eteen rakennettava uusi rakennus muuttaa näköaloja, naapuriin ei haluta vuokra-asuntoja sekä esitettiin mielipiteitä muihin aiheisiin, jotka eivät ole kaavoitusasioita.



---

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 28.9.–29.10.2018

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

**Muistutukset**

Kaavaehdotuksesta tehtiin 5 muistutusta, joista 1 oli adressi (allekirjoittajia yhteensä 26).

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Keinutien alueen täydennysrakentamiseen, ehdotetun lisärakentamisen kokoon, sijaintiin ja lainmukaisuuteen, suunnitellun rakennuksen hallintamuotoon ja talotyyppiin sekä jätekeräyksen ratkaisuihin. Luonnonvaraista maastoa otettiin säilytettävän mahdollisimman paljon.

**Viranomaisten lausunnot**

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa ei esitetty huomautettavaa. Mikäli pysäköintialueen ajoyhteyteen tulee muutoksia kaavassa esitetyistä, pyydettiin ottamaan yhteyttä Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymään (HSL).

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Seuraava taho ilmoitti, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy.

**Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen**

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.



26.02.2019

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

### Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäyttösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

### Lisätiedot

Laura Viljakainen, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 37243  
laura.viljakainen(a)hel.fi  
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri (liikenne- ja katusuunnittelu), puhelin: 310 37129  
jussi.jaaska(a)hel.fi  
Mikko Tervola, insinööri, puhelin: 310 44131  
mikko.tervola(a)hel.fi  
Mari Soini, maisema-arkkitehti (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu), puhelin: 310 37479  
mari.soini(a)hel.fi  
Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu), puhelin: 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi

### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12526 kartta, päivätty 26.2.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12526 selostus, päivätty 26.2.2019
- 5 Havainnekuva, 28.8.2018
- 6 Viitesuunnitelma, 28.8.2018
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 27.9.2018, päivitetty 26.2.2019 ja asukastilaisuuden muistio 11.1.2018
- 10 Päätöshistoria

### Oheismateriaali

- 1 Mieliopide
- 2 Muistutukset ja adressi

### Muutoksenhaku



26.02.2019

Kustannusten osalta:

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

### Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa  
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 8  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 9

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Liisanantti, Lindén  
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)