



§ 97

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Konalankujan (Konalankuja 1 - 5) tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12665)

HEL 2013-003894 T 10 03 03

Hankennumero 5884_3, 5884_4

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 20.10.2020 päivätyn ja 2.3.2021 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12665 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 32. kaupunginosan (Konala) korttelia 32038 ja katualuetta (muodostuu uusi kortteli 32057).

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

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.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Minna Koskinen, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 37469
minna.koskinen(a)hel.fi
Eeva Väistö, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu), puhelin: 310 37353
eeva.vaisto(a)hel.fi
Kati Immonen, insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37254
kati.immonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12665 kartta, päivätty



4	20.10.2020, muutettu 2.3.2021 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12665 selostus, päivätty 20.10.2020, muutettu 2.3.2021, päivitetty Kylk:n 2.3.2021 päätöksen mukaiseksi
5	Viitesuunnitelma 21.8.2020 (Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy)
6	Liikennesuunnitelma (piir.nro 7016)
7	Tehdyt muutokset
8	Vuorovaikutusraportti 20.10.2020, täydennetty 2.3.2021
9	Päätöshistoria

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakija

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne hyväksymispäätöksen pyytäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee teollisuus- ja varastorakennusten aluetta, joka sijaitsee Konalan keskiosassa, lähellä Konalan kaupallista keskittymää ja Ristikon kauppakeskusta. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen muuttamisen toiminnoiltaan sekoittuneeksi asumisen ja liiketilan alueeksi. Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa uuden, julkisen päiväkodin rakentamisen alueelle. Tavoitteena on kehittää alueesta viihtyisä, vihreä ja kaupunkimainen lähikeskusta-alue, jossa liiketilat, lähipalvelut ja asuminen liittyvät luontevasti toisiinsa. Erityistä huomiota on kiinnitetty jalankulkijan mittakaavaan ja maantasokerrosten aktiivisuuteen. Uudet asuinkorttelit kivijalkaliiketoiloinen edistävät



Konalan keskusta-alueen kehittämistä toiminnoiltaan monipuoliseksi kaupunginosakeskukseksi.

Uutta asuntokerrosalaa on n. 40 000 k-m², liiketilakerrosalaa on 1 400 k-m² ja julkisia palveluita 2 000 k-m². Kaavaratkaisun mahdollistama korttelitehokkuus AK-korttelialueella on noin $e=1,6$ ja AL-korttelialueella noin $e=1,7$. Kaavaratkaisu mahdollistaa noin 1 000 uuden asukkaan muuttamisen alueelle.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7016), joka koskee Konalankujan ja Konalanpolun lisäksi myös Konalantien keskiosaa. Konalantien muuttaminen nykyistä kaupunkimaisemmaksi ja tiiviimmäksi katutilaksi nähdään tärkeäksi, koska se liittää alueen asumisen, toimitilat ja lähipalvelut toisiinsa. Konalantien kehittämisessä on etusijalla jalankulkijoiden turvallisuus, järjestelyiden selkeys, katutilan viihtyisyys ja asioinnin helppous.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella sijaitsee nykyisin kaksi teollisuuden tuotantorakennusta, kaksi toimistorakennusta ja yksi ammatillisten oppilaitosten rakennus. Rakennukset on rakennettu 1970-luvulla. Olemassa olevat 2–3-kerroksiset rakennukset ovat suurikokoisia ja arkkitehtuuriltaan vaatimattomia. Rakennuksia lukuun ottamatta alue on lähes kokonaisuudessaan asfalttipinnoitteinen pysäköintikenttineen ja kulkuväylineen.

Alue rajautuu länsi- ja eteläsivustaltaan Hilapellon puistoon, joka on lähialueen asukkaille tärkeä ulkoilualue. Hilapellon puiston eteläpuolelle sijoittuu 1960-luvulla väljästi rakennettu Riihipellontien asuinkerrostaloalue, jonka keskellä toimii Konalan ala-aste. Riihipellontien asuinkerrostaloalueen rakentaminen on korkeudeltaan III–IV-kerroksista. Hilapellon puiston länsipuolelle sijoittuu 1980-luvulla rakennettuja pienkerros- ja pientaloalueita.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1962–2007) ja niissä alue on merkitty yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, teollisuus- ja varastorakennusten sekä opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Alueen rakennusoikeus on merkitty voimassa oleviin asemakaavoihin tehokkuusluvulla $e=1,0$.



Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hake-
muksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kans-
sa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta on alustavasti arvioitu aiheutuvan kau-
pungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Katualueet	0,5 milj. euroa
Johtosiirrot	0,15 milj. euroa
Päiväkoti	9 milj. euroa
Yhteensä	10 milj. euroa

Lisäksi asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditun liikennesuunnitel-
man toteuttamisesta aiheutuu kaava-alueen ulkopuolella kustannuksia
Konalantien muutoksista. Näiden kustannuksiksi on arvioitu yhteensä
noin 1,8 milj. euroa, joista 1,5 milj. euroa muodostuu katualueiden ja
valaistuksen rakentamisen toimenpiteistä. Tarvittavista johtosiirroista
kaukolämpöputkien siirron kustannuksiksi on arvioitu noin 200 000 eu-
roa ja vesijohtojen siirron kustannuksiksi noin 60 000 euroa.

Edellä esitettyjen kustannusten lisäksi tulee varautua sähkö- ja tietoliik-
kennekaapeliin siirroista aiheutuviin kustannuksiin. Päiväkodin osalta
kustannukset täsmentyvät tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Asemakaavamuutos nostaa tonttien arvoa ja tuottaa maanomistajalle
merkittävää hyötyä. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien
tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovi-
taan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 6.11.– 7.12.2020

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 20.10.2020 ja
lautakunta päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 4 muistutusta, joista kaksi koski kaavamuu-
tokseen liittyvää liikennesuunnitelmaa, yksi lintujen huomioimista uudis-
rakennusten lasitusten suunnittelussa ja yhdessä pyydettiin välittämään
tieto kaavamutosta koskevista päätöksistä asianomaiselle.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julki-
sesti nähtävillä. Saaduissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaa-
vaehdotukseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:



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

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista 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 teknisluonteisia muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Minna Koskinen, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 37469
minna.koskinen(a)hel.fi
Eeva Väistö, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu), puhelin: 310 37353
eeva.vaisto(a)hel.fi
Kati Immonen, insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37254
kati.immonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12665 kartta, päivätty 20.10.2020, muutettu 2.3.2021
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12665 selostus, päivätty



	20.10.2020, muutettu 2.3.2021
5	Viitesuunnitelma 21.8.2020 (Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy)
6	Liikennesuunnitelma (piir.nro 7016)
7	Tehdyt muutokset
8	Vuorovaikutusraportti 20.10.2020, täydennetty 2.3.2021
9	Päätöshistoria

Oheismateriaali

1	Muistutukset
---	--------------

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakija

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne hyväksymispäätöksen pyytäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Lindén, Rämö, Hakola