



§ 285

Kontulan keskuksen, Lirokujan ja Keinulaudantien alueen asemakaavan muuttaminen (nro 12088)

HEL 2011-007132 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) korttelin 47166 sekä katu-, liikenne-, suojaviher- ja puistoalueiden asemakaavan muutoksen 13.12.2011 päivätyn ja 13.12.2016 muutetun piirustuksen numero 12088 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein. Asemakaavan muutoksella muodostuu uudet korttelit 47167 ja 47168.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036024
hannu.hyttinen(a)hel.fi
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12088 kartta, päivätty 13.12.2011, muutettu 13.12.2016
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12088 selostus, päivätty 13.12.2011, muutettu 13.12.2016, täydennetty 11.4.2017, päivitetty Kslk:n 11.4.2017 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 13.11.2011, täydennetty 13.12.2016 ja 11.4.2017

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Helen Oy



Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Fira Oy

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaavaratkaisu koskee Kontulan keskuksen Lirokujan ja Keinulaudantien aluetta, joka sijaitsee Kontulan ostoskeskuksen ja metroaseman vieressä. Tavoitteena on kaupungin strategian mukaisesti vahvistaa kaupunginosan keskusta täydennysrakentamisella ja parantaa metroaseman ympäristön viihtyisyyttä ja turvallisuuden kokemusta sekä toteuttaa AM-ohjelman asuntotuotantotavoitetta.

Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien tiiviiden asuinkortteleiden rakentamisen hyvien palveluiden ja liikenneyhteyksien viereen. Kaavan toteuttaminen tiivistää kaupunginosan toiminnallista keskusta ja tukee ostoskeskuksen yritystoiminnan edellytysten säilymistä hyvinä.

Alueelle on suunniteltu kaksi tiivistä kerrostalokorttelia, josta osa on opiskelija-asuntoja. Uutta asuntokerrosalaa on 19 700 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 500.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Nyt laadittu kaavaratkaisu on myös Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteiden mukainen.

Alueella on voimassa asemakaavat numero 5550, 5370, 8490, 8824, 8944 ja 10101 (vuosilta 1965 - 1993). Alue on pääosin katualuetta, josta on varattu erilliset alueet metroraitteelle ja -asemalle. Alueella on myös pysäköintialue ja linja-autoasemaksi varattu alue. Lirokujan varressa on huoltoaseman korttelialuetta ja liikerakennusten korttelialuetta. Kiikun raittiin ja Keinulaudantiehen liittyvät pienet puistoalueet, ja Kontulantien ja metroradan välinen alue on suojaviheraluetta.

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. Kaupungille kertyy tuloja tonttien rakennusoikeuden myymisestä tai vuokraamisesta. Rakennusoikeuden arvoksi on arvioitu noin 8 - 9 miljoonaa euroa.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

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

Asemakaavan muutosehdotus oli ensimmäistä kertaa julkisesti nähtävillä 5.1. - 6.2.2012 ja siitä saatiin lausunnot ja yksi kirje, muistutuksia ei tehty. Esitetyt huomautukset kohdistuivat ensisijaisesti ratkaisun toteuttamiskelpoisuuteen.

Ensimmäisen nähtävilläolon yhteydessä saadut lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin Helen Oy:n, Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY), Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus), liikennelaitos-liikelaitoksen (HKL), kiinteistölautakunnan, pelastuslautakunnan, yleisten töiden lautakunnan ja ympäristölautakunnan lausunnot.

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- ja ilmanlaatuselvitykset. Kaavaan on myös lisätty tarpeelliset määräykset koskien tärinän, runkoäänten ja liikennemelun haittojen torjuntaa sekä ilmanlaatua.

Myös ympäristölautakunta kiinnitti lausunnossaan huomiota 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 ja tunneliaseman turvallisuusvaatimukseen. HSY totesi lausunnossaan vesihuollon rakentamistarpeen ja kustannukset. HSL kiinnitti huomiota joukkoliikenteen toimivuuteen, pysäkkimitoitukseen, kuljettajien sosiaaliloihin, kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin, sekä pyörä-



ja liityntäpysäköinnin mitoitukseen. Helen Oy ja Helen sähköverkko Oy kiinnittivät huomioita kaapelisiirtoihin ja jakelumuuntamon tarpeeseen. Pelastuslautakunnalla ei ollut huomautettavaa.

Lausuntojen referaatit ja niihin annetut vastineet ovat vuorovaikutusraportissa (liite 3).

Toimenpiteet ensimmäisen julkisen nähtävilläolon jälkeen

Julkisen nähtävilläolon jälkeen kaavaehdotusta on kiinteistölautakunnan ja yleisten töiden lautakunnan lausuntojen johdosta kehitetty kustannustehokkaammaksi. Suunnittelu on tehty kumppanuuskaavoituksena Fira Oy:n kanssa.

Asuinkortteleille laadittiin viitesuunnitelma ja sen perusteella ELY-keskuksen, ympäristökeskuksen ja HKL:n lausunnoissa edellyttämät selvitykset liikenteen melusta, runkoäänistä, 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 bussitermiinälaittoimintojen mitoitus kuljettajien tauko- ja sosiaalitulojen tarve.

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

Asemakaavan muutosehdotus on ollut uudelleen julkisesti nähtävillä 27.1. - 27.2.2017. Lausuntoja ei pyydetty. Ehdotuksesta on tehty yksi muistutus.

Muistutus

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

Toimenpiteet toisen julkisen nähtävilläolon jälkeen

Muistutus ei antanut aihetta muutoksiin. Ehdotusta ei siis ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan tarkistetun esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus



07.06.2017

Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036024
hannu.hyttinen(a)hel.fi
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12088 kartta, päivätty 13.12.2011, muutettu 13.12.2016
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12088 selostus, päivätty 13.12.2011, muutettu 13.12.2016, täydennetty 11.4.2017, päivitetty Kslk:n 11.4.2017 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 13.11.2011, täydennetty 13.12.2016 ja 11.4.2017

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Havainnekuva, ote asemakaavan viitesuunnitelmasta

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Fira Oy

Tiedoksi

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
Pelastuslautakunta
Kaupunkiympäristön toimiala
Kaupunkiympäristölautakunta



Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 15.05.2017 § 528

HEL 2011-007132 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) korttelin 47166 sekä katu-, liikenne-, suojaviher- ja puistoalueiden asemakaavan muutoksen 13.12.2011 päivätyn ja 13.12.2016 muutetun piirustuksen numero 12088 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein. Asemakaavan muutoksella muodostuu uudet korttelit 47167 ja 47168.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036024
hannu.hyttinen(a)hel.fi
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.04.2017 § 174

HEL 2011-007132 T 10 03 03

Ksv 0737_3

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 13.12.2011 päivätyn ja 13.12.2016 muutetun asemakaavan muutossehdotuksen 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 Pää-
töksenteko

www.hel.fi/ksv

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

13.12.2016 Ehdotuksen mukaan

13.12.2011 Ehdotuksen mukaan

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

Rakennusvirasto 31.5.2016

HEL 2011-007132 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa Kontulan keskuksen, Lirokujan ja Keinulaudankujan alueen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 415-01/16, 3.6.2016 mennessä.

Asemakaavan muutos koskee Lirokujan, Kontulantien, Kontulankaaren, Kiikun, Keinulaudantien ja Keinulaudankujan katualueita ostoskeskuksen länsipuolella. Katujen ja niihin liittyvien puistoalueiden osien lisäksi kaavamuutosalueeseen kuuluu metroradan ja metron liityntäliikenteen pysäköintialueen ja bussiterminaalialueen sekä metron sähkönsyöttöaseman ympäristön sekä lisäksi Lirokujan ja Kontulantien varressa olevan puutarhamyymälän ja tankkausaseman tontit 47166/2 ja 47166/3.

Asuntorakentamisen toteutuminen edellyttää valmistavia toimenpiteitä, muun muassa Keinulaudankujan siirtämistä, metron ylittävän jalankul-



ku-pyörätiesillan sekä Kontulankaaren ja Keinulaudantien katumuutoksia ja uuden Ramppi-kadun rakentamista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Lirokujan ja Keinulaudantien alueen asemakaavan muutosehdotuksen 13.12.2011. Nyt tätä kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymää muutosehdotusta muutetaan merkittävästi. Muutoksia ovat muun muassa se, että uudisrakennukset ovat aikaisempaa korkeampia, eikä metrokuilun päälle osoiteta rakentamista. Kaavaehdotusta on nähtävillä olon jälkeen kehitetty kumppanuuskaavoituksena. Kaavamuutosalueelle on laadittu uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja uuden viitesuunnitelmaan perustuva maankäyttökaavio.

Rakennusvirasto pitää huolestuttavana metron liityntäpysäköintipaikkojen (autot ja polkupyörät) menetystä kaavan toteutumisen myötä.

Yleisten alueiden muutokset on pyritty minimoimaan kaavatalouden parantamiseksi. Rakennusvirasto pitää tätä hyvänä asiana.

Jalankulku- ja pyöräliikenneyhteydet paranevat kaavan toteutumisen myötä.

Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838
nina.mouhu(a)hel.fi

Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 26.5.2016

HEL 2011-007132 T 10 03 03

Kohde sijaitsee kitkamaa-alueella, jolla päällimmäiset maakerrokset koostuvat täytekerroksista. Täytöt on tehty ainakin osittain luonnon humuskerrosten päälle. Kohde sijaitsee metroradan ja sen rakenteiden välittömässä läheisyydessä. Metroon liittyvät rakenteet ovat erittäin herkkiä rakentamisen aiheuttamille tärinöille, ja kohteen rakennussuunnittelua ja rakentamista varten tulee laatia ympäristöselvitys tärinärajoi-neen. Toisaalta raideliikenteen rakenteille aiheuttamat tärinävaikutukset tulee selvittää ennen rakennushankkeiden suunnittelua, ja tarvittaessa ottaa tärinävaikutukset huomioon rakenteiden suunnittelussa. Kohteessa sijaitsee myös paljon putkijohtoja ja kaapeleita, joiden siirtotarve tulee selvittää.

Lisätiedot

Mirva Koskinen, geotekniikkapäällikkö, puhelin: 310 37821



mirva.koskinen(a)hel.fi

Liikennelaitos-liikelaitoksen johtokunta (HKL) 23.08.2012 § 144

HEL 2011-007132 T 10 03 03

Päätös

Liikennelaitos –liikelaitoksen johtokunta päätti antaa seuraavan lausunnon:

HKL kannattaa joukkoliikenteen solmukohtien, kuten metroasemien ympäristön tehokasta kaavoittamista. Suunnittelussa on huomioitu metroaseman hyödyntäminen ja varauduttu Jokeri 2 –linjan toteuttamiseen raideliikenteenä. Laadittu kaavamuutos on siksi kannatettava.

Kaavoitettaessa asuinrakennuksia lähelle metrorataa tulee kuitenkin huomioida riittävä runkomelun ja tärinän torjunta. Metrorata on rakennettava omalle betonilaatalleen, joka tarvittaessa paalutetaan. Metroradan rakenteet on huolellisesti erotettava yläpuolisista siltarakenteista ja rakennusten perustuksista, jotta melu ja värinä eivät kulkeudu asuinrakennuksiin. Asuinrakennusten yhteyteen rakennettavalla melu- ja värinävimennuksella ei saada riittävää eristystä aikaiseksi. Radan eristäminen aiheuttaa merkittäviä kustannuksia, joiden jakamisesta tulee sopia ennen kaavan vahvistamista.

Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen edellyttää metroliikenteen katkaisemista ainakin metron toisen puolen raiteelta. Tämä aiheuttaa koko metroverkolle merkittävän kapasiteetin laskun. Jos Kontulan aseman itäpuolista vaihdetta voidaan työn aikana käyttää, voidaan runkosuudella ajaa 8 minuutin vuorovälillä normaalin 5 minuutin vuorovälin sijaan ja metrohaaran kapasiteetti laskee 37,5 %.

Jos Kontulan itäpuolista puolenvaihdon mahdollistavaa vaihdetta ei voida käyttää, tarkoittaa tämä 12 minuutin vuoroväliä haaraosuudella ja kapasiteetin laskua 55% tällä metron haaralla. Vastaavasti tämä laskee metron runko-osuuden kapasiteettia 33% ja vaatii täydentävää bussiliikennettä. Tästä syystä rakennustyöt tulee ajoittaa kesäkuukausien ajalle.

Metroaseman yhteydessä sijaitsee metron puolenvaihdon mahdollistava ristivaihte. HKL vastustaa tämän ristivaihteen poistamista, sillä se aiheuttaa tulevaisuudessa merkittävää haittaa metroliikenteelle uusien rakennustöiden ja poikkeustilanteiden aikana.

Kaavamuutoksen myötä metron syöttöasema ja ATC-tilat joudutaan siirtämään nykyisestä paikastaan. Tämä aiheuttaa merkittäviä kustan-



nuksia ja kustannusten jaosta tulee sopia ennen kaavan vahvistamista. Syöttöaseman uudelleensijoittamiseen tulee vaikuttamaan myös metroroverkon mahdollinen laajeneminen Mellunmäestä itään, jolloin Kontulan syöttöasema olisi mahdollista korvata Mellunmäen aseman yhteyteen rakennettavalla syöttöasemalla.

Metroaseman ja sen yhteydessä olevien rakennusten rakenteissa tulee huomioida tunneliasemalle asetettavat turvallisuusvaatimukset, jotka poikkeavat nykyisen aseman vaatimuksista. Tunneliasemassa tulee varautua mm. varavoiman järjestämiseen ja aseman sammutusjärjestelmään. Lisäksi metroaseman sisäänkäyntien mitoitus tulee vastata tunneliasemien mitoitusta.

Esittelijä

yksikön johtaja
Juha Saarikoski

Lisätiedot

Artturi Lähdetie, projektipäällikkö, puhelin: 310 35245
artturi.lahdetie(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 08.03.2012 § 138

HEL 2011-007132 T 10 03 03

Kiinteistökartta K6 R2

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Kontulan keskus, Lirokujan ja Keinulaudantien alueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12088 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että kaavamuutosalue sijaitsee hyvän palvelutason omaavan Kontulan ostoskeskuksen vieressä. Metrorata jakaa alueen kahteen osaan.

Alue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa. Lirokujan varren huoltoasematontti on vuokrattu pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla määräosin Oy Teboil Ab:lle sekä Burger-In Oy:lle 31.3.2014 saakka ja puutarhamyymälälle tarkoitettu liiketontti Muhevaiselle 31.5.2022 saakka.

Kaavamuutoksen tavoitteena on Kontulan keskuksen elinvoimaisuutta tukeva täydennysrakentaminen hyvien joukkoliikenneyhteyksin välittömässä läheisyydessä sekä kevyen liikenteen ja pysäköinnin kehittämisen.

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Uusien asuinkortteleiden (AK, AKS) kerrosala on 14 930 k-m². Siitä 960 k-m² on toimitilaa, ja 170 k-m² on varattu metron lippuhallia ja siihen liittyviä toimintoja varten. Keinulaudantien varren tontilla saa asuinkerrosalasta 900 k-m² rakentaa erityisasumiseen. Sosiaaliviraston tavoitteena on sijoittaa alueelle kehitysvammaisten asumisyksikkö. Liike- ja huoltoasemakortteleiden (KL, LH) rakennusoikeus 1 100 k-m² säilyy entisellään.

Kaava- ja tonttitaloudellisesti kaavamuuotos on erittäin kallis, ja sen toteuttaminen edellyttää rakentamiskustannuksia (alv 0 %, 11/2011) katujen osalta 6 Me, kunnallisteknisten verkostojen osalta 3 Me ja metron järjestelyjen osalta 6 - 10 Me eli suuruusluokaltaan yhteensä 15 - 19 Me.

Nykyisiä kunnallisteknisiä verkostoja ei alueella tarvitse siirtää, joten tämä kustannuserä rahoitetaan ao. liikelaitosten käyttömaksuilla. Metron kustannuksista suurin osa muodostuu sähkönsyöttö- ja ohjauskeskuksen siirtämisestä, mistä ei asemakaavaa laadittaessa ole ollut käytettävissä viite- tai hankesuunnitelmaa.

Kaava-alueen rakennusoikeuden arvoksi on arvioitu noin 8 Me. Alueen asunto- ja liiketontit luovutetaan normaalin käytännön mukaisesti vuokraamalla.

Tonttien ja erikoisrakentamisen kustannuksia selvitettiin osana asema-kaavaluonnoksen metrovyöhykkeen viitesuunnitelmaa. AK- ja AH-tonttien merkittävimmät ennakkorakentamisen kustannukset aiheuttavat laitospysäköinti sekä Keinulaudankujan ja metron kattaminen. Asukaspysäköinnin osa viitesuunnitelman mukaisesta pysäköintilaitoksesta maksaa noin 8 milj. euroa eli noin 660 euroa as-k-m² (alv 23 %). Keinulaudankujan ja metron kattaminen maksaa noin 6 milj. euroa eli noin 490 euroa/as-k-m² (alv 23 %).

Liityntä- ja asukaspysäköintipaikan hinnaksi viitesuunnitelman mukaisessa pysäköintilaitoksessa muodostuu kaupungille (alv 0 %) noin 45 000 euroa/ap ja asukkaalle noin 55 000 euroa/ap (alv 23 %). Viitesuunnitelman mukaisessa kaksikerroksisessa pysäköintilaitoksessa on asukas- ja liityntäpysäköintipaikkojen kaavan osoittaman vähimmäismäärän ylittäviä paikkoja noin 100 kappaletta. Kaupungille maksettaviksi tulevien liityntäpysäköintipaikkojen minimimäärän 100 kpl toteuttaminen aiheuttaa kaupungille noin 4,5 milj. euron kustannuserän.

Asukkaille maksettaviksi tulevia em. kustannuseriä voidaan Kontulan oloissa pitää korkeina eikä niitä merkittävästi voida alentaa asemakaavoituksen jälkeisessä jatkosuunnittelussa.



07.06.2017

Alueen vaiheittain rakentamisella ja rakentamisjärjestyksellä on huomattavaa vaikutusta eri osapuolille maksettaviksi tuleviin kustannuksiin.

Lautakunta edellyttää, että kaavamuutoksen kaava- ja tontti-taloudellisista seikoista tehdään erityistarkastelu ennen kuin kaavaa voidaan pitää toteutuskelpoisena ja viedä eteenpäin.

Lautakunnalla ei ole muuta huomauttamista kaavamuutoksen johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 28.02.2012 § 108

HEL 2011-007132 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Torin muuttaminen yleiseksi alueeksi ei ole perusteltua, sillä torialue on käytännössä kerrostalojen piha-alueita eikä ohikulkevaa liikennettä ole tarpeen ohjata piha-alueelle, sillä korttelialueen ympärillä on erittäin hyvä kevyen liikenteen reittiverkosto. Torialue tulee muuttua takaisin AH-alueeksi.

Kaavassa ei ole selkeästi esitetty saattoliikenteen ja polkupyörien pysäköintipaikkoja. Nämä tulee lisätä kaavaan.

Monikerroksisessa rakentamisessa tulee huomioida johtojen ja muun tekniikan vaatima tila eikä kaavaan tule merkitä kulkutasoille liian tarkkoja korkeusasemia ennen jatkosuunnittelun käynnistymistä.

Katualueiden kuivatus tulee suunnitella ja järjestää korkealaatuisina, jottei hulevesistä tule haittaa kellarikerroksille tai metrolle. Lumitilaa katualueilla on paikoin erittäin vähän ja se asettaa ylläpidolle haasteita, koska katualueille on sijoitettu runsaasti bussiterminaalin ja liityntäliikenteen toimintoja.

Kiikun mäntyvaltainen puistikko pienenee. Alueen mäntyjä tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Liikennesuunnitelman mukaan puistossa, sen länsireunalla sijaitsevan, yhdistetyn jalankulku- ja pyörätien lentäminen edellyttää kausikasvi-istutusalueen siirtämisen idemmäs.



07.06.2017

Kaavamerkintä ”Säilytettävä/ istutettava puurivi” tulee muuttaa muotoon ”Ohjeellinen säilytettävä/ istutettava puurivi”.

Kaavaehdotuksen mukaisten rakenteiden rakentaminen yleisille alueille maksaa lähes 6 miljoonaa euroa. Tästä noin 0,6 miljoonaa euroa kuluu katuverkon tukimuurirakenteisiin. Lisäksi summasta yli 2 miljoonaa euroa kuluu yleiseksi alueeksi osoitetun torin rakentamiseen. Nykyisessä rahoitustilanteessa rakennusvirasto joutuu arvioimaan torin rakentamistarpeen uudelleen, jos toria ei osoiteta tonttiin kuuluvaksi.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838
nina.mouhu(a)hel.fi
Taru Sihvonen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
taru.sihvonen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 14.02.2012 § 29

HEL 2011-007132 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti todeta, ettei sillä ole huomautettavaa 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) korttelin 47166 ja katu-, liikenne-, suojaviher- ja puistoalueita koskevaan asemakaavan muutosehdotukseen nro 12088 (muodostuu uudet korttelit 47167 ja 47168).

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91§.

Esittelijä

va pelastuskomentaja
Jorma Lilja

Lisätiedot

Raila Hoivanen, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31233
raila.hoivanen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 31.01.2012 § 29

HEL 2011-007132 T 10 03 03

Päätös

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Suunniteltu täydennysrakentaminen sijoittuu Kontulan metroaseman länsipuolelle metroradan molemmin puolin. Etelässä korttelialuetta rajoittaa alueen pääkokoojakatuna toimiva Kontulantie ja radan pohjoispuolella Kontulankaari. Helsingin vuonna 2007 laaditun meluselvityksen mukaan koko suunnittelualue on katu- ja metromelun vuoksi aluetta, jolla valtioneuvoston päätöksen (93/1992) mukaiset meluohjeavrot ylittyvät sekä päivä- että yöaikaan. Kontulantien ennusteliikennemäärä on 19 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Kontulankaaren ja Keinulautantien 12 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Asuinrakennuksiin on suunniteltu sijoitettavaksi mm. kehitysvammaisten asuinyksikkö ja AKS-asuntolaa on alustavasti harkittu vanhusten asumispalvelukäyttöön. Kehitysvammaiset ja vanhukset ovat usein si-
dottuja lähiympäristöönsä ja edustavat väestöryhmiä, jotka ovat tavallista herkempiä liikenteen haitoille. Kehitysvammaisilla melu voi muiden terveyshaittojen ohella häiritä mm. puheviestintää. Liikenteen haittojen vähentämiseen ja korttelin asumisolosuhteiden suunnitteluun tulee siksi kiinnittää erityistä huomiota.

Kaavaehdotuksessa uusi rakentaminen sijoittuu pääosin Kontulantien ja Kontulankaaren varteen ja piha-alueet avautuvat metroradalle päin. Kaavaselostuksesta puuttuvat kuitenkin meluselvitykset, joten esitettyjen meluntorjuntatoimien riittävyttä ei voida tässä vaiheessa arvioida. On kuitenkin ilmeistä, etteivät olosuhteet korttelialueilla täytä melun vuoksi terveellisen ja viihtyisän asuinympäristön vaatimuksia. Asunnot ovat joka puolelta joko katumelun tai metromelun ympäröimiä ja piha-alueet ovat avoimia metromelulle. Erityisen häiritsevää voi olla aikaisin aamulla ja myöhään illalla päättyvä metromelu. Melutilannetta kohentaisi huomattavasti metroradan riittävä kattaminen, jolloin rakennuksille muodostuisi rauhallisempi oleskelupiha ja asunnoilla parvekkeineen olisi käytössä myös hiljaisempi julkisivu. Tätä tuleekin meluselvityksen ja jatkosuunnittelun yhteydessä selvittää. Ympäristölautakunnan mielestä metrorata tulisi kattaa. Meluselvityksissä tulee katumelun lisäksi huomioida metron aiheuttama ilma- ja runkoääni sekä tärinä.

Kontulantien varrella asuinrakentamisen etäisyys kadusta ei kaikin osin täytä HSY:n ilmanlaadulle esittämiä minimietäisyysvaatimuksia. Tällä kohdalla rakennukseen on suunniteltu luhtikäytävä-rakennusta ja rakennusten tuloilmanotto on määrätty toteutettavaksi kattotasolta sisäpihan puolelta. Nämä määräykset on tarpeen sisällyttää kaavamääräyksiin ilmanlaadun turvaamiseksi. Tuloilmanottoa koskeva määräys on suositeltavaa ulottaa koko korttelialuetta koskevaksi. Kontulankaaren varrella tulee huomioida suunnitellun bussiterminaalin sekä pakokaasu- että melupäästöjen vaikutukset asuntojen ja parvekkeiden suuntaamistarpeeseen.



Käsittely

31.01.2012 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Lauri Alhojärvi: Päätösehdotuksen loppuun lisätään erilliseksi kappaleeksi:

Ympäristölautakunnan mielestä asuinrakennuksia ei pidä sijoittaa alueelle, jolla melutaso ylittää valtioneuvoston asettamat ohjearvot.

Kannattajat: Antero Alku

1. Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Päätösehdotuksen loppuun lisätään erilliseksi kappaleeksi: Ympäristölautakunnan mielestä asuinrakennuksia ei pidä sijoittaa alueelle, jolla melutaso ylittää valtioneuvoston asettamat ohjearvot.

Jaa-äännet: 3

Satu Erra, Timo Korpela, Lea Saukkonen

Ei-äännet: 3

Lauri Alhojärvi, Antero Alku, Kati Vierikko

Tyhjä-äännet: 0

Poissa-äännet: 2

Irma Marttila, Petri Suninmäki

Merkittiin, että puheenjohtajan ääni ratkaisi, joten esittelijän ehdotus jäi voimaan.

Esittelijä

ympäristötutkimuspäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31517
eeva.pitkanen(a)hel.fi