§ 108
Yleisten töiden lautakunnan lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12088, Kontulan keskus, Lirokujan ja Keinulaudantien kortteli

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-aluetta eikä ohikulkevaa liikennettä ole tarpeen ohjata piha-alueelle, sillä korttelialueen ympärillä on erittäin hyvä kevyen liikenteen reittiverkosto. Torialue tulee muuttaa 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 leventäminen edellyttää kausikasvi-istutusalueen siirtämisen idemmäs.

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

Liitteet

1	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12088 selostus, päivätty 13.12.2011
2	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12088 kartta, päivätty 13.12.2011
3	Havainnekuva 13.12.2011
4	Sijaintikartta
5	Vuorovaikutusraportti 13.12.2011

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Arkkitehtuuriosasto	
Katu- ja puisto-osasto	Esitysteksti
Kaupunkisuunnitteluvirasto	

Päätösehdotus

Yleisten töiden lautakunta päättänee antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Torin muuttaminen yleiseksi alueeksi ei ole perusteltua, sillä torialue on käytännössä kerrostalojen piha-aluetta eikä ohikulkevaa liikennettä ole tarpeen ohjata piha-alueelle, sillä kortteliaalueen ympärillä on erittäin hyvä kevyen liikenteen reittiverkosto. Torialue tulee muuttaa 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 leventäminen edellyttää kausikasvi-istutusalueen siirtämisen idemmäs.

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.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutosehdotus koskee 47. kaupunginosassa Mellunkylä sijaitsevaa Kontulan keskusta eli Lirokujan ja Keinulaudantien korttelia. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on täydennysrakentaminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien välittömässä läheisyydessä sekä kevyen liikenteen yhteyksien ja pysäköinnin kehittäminen.

Kontulantien, Kontulankaaren ja Keinulaudantien rajaamalle alueelle rakennetaan uusi suurkortteli, johon sijoitetaan yksi kahdeksankerroksinen ja useita neljä–viisikerroksisia asuinrakennuksia. Korttelin keskellä on yhteispiha ja toriaukio. Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu myös metron sisäänkäynti. Korkea kulmarakennus ja toriaukio sijoittuvat metroradan päälle rakennettavalle kannelle. Tällä kohdalla myös Keinulaudankuja katetaan. Asuntojen pysäköintipaikat ovat pääosin asuinkorttelin ja yhteispihan alla pysäköintilaitoksessa. Pysäköintilaitoksen mitoituksessa on varauduttu myös liityntäpysäköinnin sekä viereisen ostoskeskuksen lisärakentamisen autopaikkatarpeeseen.

Liityntäliikenteen bussiterminaalitoiminnot sijoitetaan Kontulankaaren ja Keinulaudantien varteen. Liityntäliikenteen pysäköintialue sijaitsee nykyisin Keinulaudantien varressa ja alueella on 54 autopaikkaa. Liityntäliikenteen pysäköintipaikkoja on kaavamuutosalueella tarkoitus rakentaa 100 lisää. Myös raskaan liikenteen pysäköintipaikkojen lisäämiseen on alueella tarvetta.

Kontulankaari/ metroasema on julkisen liikenteen vaihtopaikkana erikoistason esteettömyyskohde. Kaava-alue on myös tärkeä pyöräilyn pääreittien risteyskohta. Pääreittejä on Kontulantien itäreunalla, Kontulankaaren pohjoisreunalla, Keinulaudantien länsireunalla ja lisäksi on autoliikenteen kaduista erillisinä väylinä Kiikku ja emännänpolku. Polkupyöräpaikkoja on tällä hetkellä noin 70 ja niitä on tarkoitus rakentaa 100 lisää.

Kontulantien ja Kontulankaaren liittymään rakennetaan kiertoliittymä. Metron nykyinen sähkönsyöttöasema siirretään Keinulaudantien varteen.

Uusien asuinkorttelien kerrosala on yhteensä 14 930 k-m2. Liikerakennusten korttelialueen ja huoltoaseman korttelialueen kerrosalat, 800 k-m2 ja 300 k-m2, säilyvät nykyisen kaavan mukaisena. Metron sähkönsyöttöasemalle on osoitettu rakennusoikeutta 500 k-m2.

Esittelijä

Asemakaavan muutosehdotus on laadittu yhteistyössä rakennusviraston kanssa.

Katualueet ja liikenne

Kaavaehdotuksessa Rullalaudanpolun pohjoispäähän on merkitty yleinen torialue, joka rakennetaan metrolinjan päälle, katetulle osalle. Virastojen välisessä yhteistyökokouksessa syksyllä 2011 alue oli merkitty asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH).

Kadut voidaan rakentaa pääosin maanvaraisina. Rullalaudanpolku ja Ramppi vaativat pohjanvahvistustoimenpiteitä turpeen takia. Lisäksi monitasoiset, pieneen tilaan sovitetut katujärjestelyt vaativat useita tukimuuriratkaisuja. Katujärjestelyjen takia Kontulankaaren kevyen liikenteen silta puretaan ja metrosiltaa levennetään.

Kustannukset

Kustannusarviossa ei ole otettu huomioon Kontulankaaren kevyen liikenteen sillan purkamiskustannuksia, joka sisällytettäneen tontin rakentamiskustannuksiin erillisin sopimuksin. Kustannusarviossa ei myöskään ole alueen nykyisten alikulkusiltojen mahdollisia korjaustarpeita. Näitä saattaa ilmetä jatkosuunnittelu- ja rakentamisvaiheessa, vaikka kulkuyhteydet sijoittuvat siltojen kohdissa pääosin nykyisille paikoilleen.

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

Liitteet

1	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12088 selostus, päivätty 13.12.2011
2	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12088 kartta, päivätty 13.12.2011
3	Havainnekuva 13.12.2011
4	Sijaintikartta
5	Vuorovaikutusraportti 13.12.2011

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Arkkitehtuuriosasto	
Katu- ja puisto-osasto	Esitysteksti
Kaupunkisuunnitteluvirasto	