

LEIKKIKUJA 5

47. KAUPUNGINOSA MELLUNKYLÄ, KONTULA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12552
PÄIVÄTTY

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula)
korttelin 47031 tonttia 3 ja katualuetta

Kaavan nimi:
Leikkikuja 5

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 4.4.2018

Nähtävilläolo (MRL 65 §):

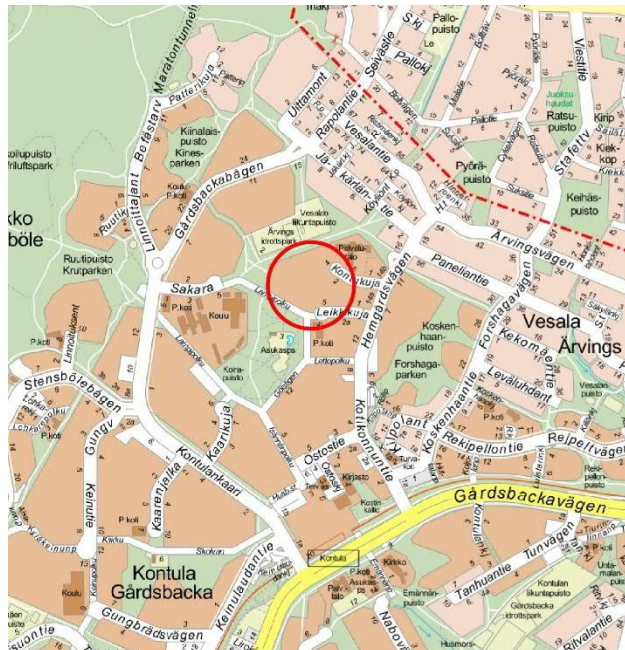
Kaupunkiympäristölautakunta:

Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto

Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Kontulassa osoitteessa Leikkikuja 5.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala**Asemakaavoitus:**

Jussi Ukkonen, arkkitehti
Tuukka Linnas, tiimipäällikkö,

Kaavapiirtäminen:

Pia Viitanen ja Katri Ruut suunnitteluavustajat

Liikenne- ja katusuunnittelu:

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:

Mari Soini, maisema-arkkitehti

Rakennettu kulttuuriympäristö:

Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat:

Pekka Leivo, projektipäällikkö,
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri,
Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri,
Mikko Tervola, insinööri

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:

Peter Haaparinne, kehittämis-päällikkö

Rakennusvalvontapalvelut: Ossi Lehtinen, arkkitehti

Pelastuslaitos: Pulmu Waitinen, vanhempi palotarkastaja

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kaupunginmuseo: Petteri Kummala, tutkija

Muut viranomaistahot

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Sini Lehtonen, alueinsinööri

Hakijataho

Fastighets Ab Styrbord

Hankesuunnittelu

Arkkitehtitoimisto Avarc Arkkitehdit Oy

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus.....	5
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	5
Liikenne.....	6
Palvelut	6
Esteettömyys.....	7
Luonnonympäristö.....	7
Ekologinen kestävyys.....	7
Suojelukohteet	8
Yhdyskuntatekninen huolto	8
Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentaminen	8
Pelastusturvallisuus.....	9
Vaikutukset.....	9
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	11
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	12

LIITTEET

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Havainnekuva, arkkitehtitoimisto Avarc Arkkitehdit Oy
- Ote Helsingin yleiskaavasta (2016) (kaupunginvaltuusto 26.10.2016, KHO:n päätös 8.11.2018)
- Ote voimassa olevista asemakaavoista
- Kuvaliite suojelukohteista

4 Viitesuunnitelma, arkkitehtitoimisto Avarc Arkkitehdit Oy

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelin 47031 tonttia 3 osoitteessa Leikkikuja 5 sekä sen edessä olevaa katualuetta. Tavoitteena on mahdollistaa kahden 8-kerroksisen asuinkerrostalon täydennysrakentaminen Leikkikujan varteen.

Uutta asuntokerrosalaa on 5 000 k-m², ja alueelle arvioidaan tulevan noin 100–125 uutta asukasta.

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

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa kahden 8-kerroksisen asuinkerrostalon täydennysrakentaminen Leikkikujan varteen. Uudet rakennukset pihajärjestelyineen korvaavat tontilla nykyisin olevan väljän pysäköintikentän. Täydennysrakentamisen myötä tontin ja katutilan ilme kohentuu.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että se edistää täydennysrakentamista Kontulan alueella.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 14 623 m².

Kaavaratkaisussa alueen kokonaiskerrosala on 12 200 k-m². Alueelle arvioidaan tulevain noin 100–125 uutta asukasta. Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 5 000 k-m².

Nykyinen korttelitehokkuus on $e_k=0,54$. Kaavaratkaisun korttelitehokkuus $e_k=0,91$.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontti on osa Kontulan 1960–1970-luvuilla rakentunutta vehreää ja väljää kerrostaloaluetta Kontulan keskuksen pohjoispuolella. Aluetta on täydennetty viimeisen kymmenen vuoden aikana yksittäisillä täydennysrakennushankkeilla.

Nykyisellään tontti jakaantuu toiminnallisesti vihreään piha-alueeseen, jossa on kolme 8-kerroksista asuinkerrostaloa sekä avoimeen kenttämäiseen pysäköintialueeseen. Hilding Ekelund on suunnitellut tontilla olevat vuonna 1968 valmistuneet pistemäiset asuinkerrostalot.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Täydennysrakennettavat kaksi asuinkerrostaloa jatkavat nykyisten pistemäisten asuinkerrostalojen rintamaa Leikkikujan varteen. Vanha vihreä piha-alue länsipuolella säilyy entisellään ja uudisrakentaminen jäsentää olemassa olevan itäpuolen pysäköintialueen viimeistellyksi piha- ja pysäköintialueeksi.

Uusien 8-kerroksisten asuinkerrostalojen vesikattojen päällä on yhteistilaa sekä niihin liittyvät kattoterassit. Varastotilat sijaitsevat pääosin kellarissa. Rakennusten katujulkisivu muodostuu parvekevyöhykkeestä, joka peittää koko julkisivun. Pääasiallisena julkisivumateriaalina on valkoinen kiviaines.

Liikenne

Leikkikujan liikennemäärä on nykyisin noin 500 ajon./vrk. Kaavan toteuttamisen myötä Leikkikujan liikennemäärän arvioidaan kasvavan n. 90 ajon./vrk. Leikkikuja on päättävä tonttikatu. Kontulan ostoskeskuksen suunnasta alueelle saavutaan kävellen ja pyöräillen puiston viertä Lampipolkua pitkin. Kontulan avoimesta korttelirakenteesta johtuen osa asukkaista oikaisee myös viereisten korttelialueiden laajojen pihojen läpi.

Lähimmät bussipysäkit ovat Kotikonnuntiellä noin 200 metrin päässä. Kulkemalla Lampipolkua pitkin myös Kontulankaaren pysäkit alueen länsipuolella noin 500 metrin etäisyydellä ovat hyvin saavutettavissa. Kontulan metroasema on noin 800 metrin päässä.

Kaavaratkaisussa pysäköinti on osoitettu keskitettäväksi pääosin maanalaiseen pysäköintilaitokseen kansipihan alle sekä uusien asuinkerrostalojen taakse tulevalle pysäköintialueelle. Myös olemassa olevien asuinkerrostalojen pysäköintipaikat sijoittuvat näille paikoille. Vieraspysäköintipaikat järjestetään tontilla.

Palvelut

Leikkikujan eteläpuolella kaava-aluetta vasten sijaitsee päiväkot Lammi. Viereisessä Lampipuistossa on Leikkipuisto Lampi. Puistoalueen takana ovat Vesalan ala- ja yläasteen koulut. Pohjoisessa on Kontukujan varrella Kontulan palvelukeskus ja siitä hieman kauempana Vesalan liikuntapuisto. Etelässä noin 800 metrin päässä on Kontulan keskuksessa metroasema sekä kattavat julkiset ja kaupalliset palvelut.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Asemakaava-alue on nykyisin kortteli- ja katualuetta. Tontin itä-osa Leikkikujan varrella on asfaltoitua pysäköintikenttää ja väljä puistomainen piha-alue sijoittuu tontin länsiosaan, rakennusten pohjoispuolelle ja väleihin. Piha-alueella on laajasti nurmea ja avokalliopaljastumia ja pääosa tontin puustosta kasvaa tontin pohjoisosissa naapuritonttiin sekä rakennusten etelä- ja länsipuolella Lampipolkuun ja Lampipuistoon rajautuen. Runkopuut ovat pääosin mäntyä, kuusta, koivua ja muita lehtipuita.

Helsingin kaupungin luontotietojärjestelmän mukaan (26.9.2018) alueella ei ole suojeltavia luontokohteita tai havaintoja suojeltavista lajeista.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa rakentaminen on sijoitettu nykyiselle pysäköintikentälle ja kaavaratkaisu mahdollistaa edellytykset säilyttää tontin olemassa olevat piha-alueet pääosin nykytilassaan.

Asemakaavaan on sisällytetty ympäristön kannalta myönteisiin ratkaisuihin ohjaavia kaavamääräyksiä. Täydennysrakennettava piha- ja pysäköintialue viimeistellään istutuksin. Mahdolliset tukimuurit viereisen tontin korkeampaa piha-aluetta vasten on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tulee istuttaa tai hoitaa luonnonmukaisena piha-alueena. Leikkikujan varteen on osoitettu puin ja pensain istutettavia alueen osia.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Kaupunkirakennetta tiivistetään olemassa olevaan infrastruktuuriin tukeutuen. Kontulan metroasema on alle 800 metrin etäisyydellä. Lähimmät bussipysäkit ovat n. 200 metrin etäisyydellä.

Kaavaratkaisu

Uudisrakentaminen sijoitetaan nykyisen pysäköintialueen paikalle. Ratkaisu mahdollistaa nykyisen vehreän ja väljän piha-alueen säilymisen ennallaan. Sijainti mahdollistaa kestäviin liikkumismuotoihin pohjautuvat elämäntavan.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Tontilla on kolme Hilding Ekelundin suunnittelemaa vuonna 1968 valmistunutta 8-kerroksista asuinkerrostaloa. Rakennukset edustavat Ekelundin myöhäistuotantoa, jossa on selvästi nähtävissä muistumia 1950-luvun suunnitteluperiaatteista.

Leikkikujan rakennuksissa Ekelund nojautuu hänen aiemmista töistään tuttuihin perusratkaisuihin, joita ovat esimerkiksi hieman porrastuvat rakennusmassat, puoliksi upotetut, suojaisat parvekkeet, huolitellusti toteutetut ja sijoitetut yksityiskohdat ja yleisesti julkisivujen harmoniset ja luontevat suhteet.

Rakennukset ovat säilyttäneet erittäin hyvin alkuperäiset ominaispiirteensä, eikä täydennysrakentaminen tontin itäpuolella heikennä rakennuskokonaisuuden keskeisiä arvoja.

Kaavaratkaisu

Olemassa olevat 8-kerroksiset asuinkerrostalot suojellaan kaavamuutoksessa merkinnällä sr-2: Kaupunkikuvallisesti ja paikallis-historiallisesti arvokas säilytettävä rakennus. Korjaus- ja muutostyöt tulee toteuttaa siten, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Rakentaminen aiheuttaa vain korttelin nykyisten talojen tonttiliitosten muutoksia.

Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentaminen

Lähtökohdat

Maanpinnan korkeusasema kaava-alueella vaihtelee välillä noin +35,7 – +38,0. Kaava-alue sijaitsee kallio- ja kitkamaa-alueella. Maapeitteen paksuus vaihtelee välillä noin 0–6 metriä. Maanpinnan topografia on pääpiirteissään loivapiirteistä. Pohjaveden pinnan korkeusasemasta ei ole tarkkaa tietoa.

Kaavaratkaisu

Alustavan arvion mukaan rakennus voidaan perustaa maanvaaraan tai murskearinan välityksellä kallion vaaraan. Rakennusten perustaminen edellyttää louhintaa.

Lopullinen perustamistapa valitaan kohteessa tehtävien maaperätutkimusten ja suunnittelun perusteella.

Maaperä on rakennettavuudeltaan hyvää.

Louhinnassa tulee huomioida alueella olemassa olevat rakennukset ja rakenteet sekä niiden värinärajat sekä mahdolliset muut värinäherkät rakenteet värinärajoineen.

Pelastusturvallisuus

Olemassa olevien asuinkerrostalojen pelastusteitä ja muita hätäpoistumisjärjestelyjä ei heikennetä.

Pelastustiejärjestelyt on esitetty selostuksen liitteenä olevassa viitesuunnitelmassa.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Kaavaratkaisun kaupunkikuvallinen vaikutus, täydennysrakentamisen mitoitus sekä pysäköintiratkaisu on tutkittu arkkitehtitoimisto Avarc Arkkitehdit Oy:n laatimassa viitesuunnitelmassa.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungille kohdistuu tuloja yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksina. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen täydentää väljää kaupunkirakennetta. Leikkikujan länsipäästä muodostuu molemmilta puoliltaan rakennuksiin rajautuvaa katutilaa. Täydennysrakennettavat asuinkerrostalot sovitetaan alueen vallitsevaan rakennustapaan. Nykyiset asuinkerrostalot suojellaan niiden rakennushistoriallisen arvon vuoksi.

Vaikutukset luontoon

Kaavaratkaisun mukaisella rakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon. Nykyinen pysäköintialueena oleva asfalttikenttä korvataan asuinrakennuksia ympäröivällä istutetulla piha-

ja pysäköintialueella. Korttelin piha-alueella on edellytykset säilyä vehreänä ja puistomaisena.

Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Korttelin pysäköintiliikenne ohjataan täydennysrakennettavien asuinkerrostalojen takana olevalle pysäköintialueelle sekä tämän alueen alla olevaan maanalaisen pysäköintilaitokseen. Kaava luo edellytykset toteuttaa uusille taloille korkealuokkaiset yhdyskunta-teknisen huollon palvelut.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavaratkaisun toteuttaminen lisää asuntojen määrää erinomaisten joukkoliikenne- ja pyöräily-yhteyksien varrella. Täydennysrakentaminen on sijoitettu nykyisellään pysäköintikenttänä olevalle tontin osalle. Ratkaisu säilyttää tontin suuren ja vanhaa puustoa sisältävän piha-alueen.

Vaikutukset liikenteeseen sekä ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen

Täydennysrakentaminen lisää liikennettä Leikkikujalla ja päiväkotin Lammikon läheisyydessä. Ajoneuvoliikennemäärän lisäys on kuitenkin varsin pieni noin 90 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Arvoidut liikennemäärät eivät aiheuta merkittäviä melu- tai ilmanlaatuvaikutuksia, joten kaavaratkaisu luo edellytykset terveellisen ja viihtyisän asuinympäristön toteuttamiselle.

Suunnittelualueen tonttijaio otetaan jatkossa aivan tontin itäpäästä. Näin asukasliikenne ei enää jatkossa tule päiväkodin edessä olevalle kääntöpaikalle. Tämä parantaa päiväkodin saatoliikenteen järjestelyjä.

Vaikutukset asumisoloihin

Täydennysrakennettavat kaksi 8-kerroksista asuinkerrostaloa sijoittuvat Leikkikujan varteen. Ne tiivistävät katutilaa ja niiden myötä nykyisellään pysäköintikenttänä oleva tontinosa rakennetaan pintamateriaalein ja istutuksin viimeistellyksi piha- ja pysäköintialueeksi.

Uudisrakennukset muuttavat ympäröivien asuinkerrostalojen asuntojen näkymiä. Ne rajaavat paikallisesti näkymiä ja luovat osittain urbaanimpaa ja suljetumpaa kaupunkitilaa. Alueen väljä ja avoin kaupunkirakenne kuitenkin säilyy pääosin ennallaan. Alueen asuinrakennusten asunnoista avautuu jatkossakin vaihtelevia näkymiä, vaikka näkymät uusien talojen suuntaan muuttuu.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa asemakaavan kuvaus.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavassa (2016) (kaupunginvaltuusto 26.10.2016, KHO:n päätös 8.11.2018) alue on asuntovaltaista aluetta A3, jonka korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2. Nyt laadittu kaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on esikaupungin pintakallioaluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 5753 (vahvistettu 17.5.1966). Kaavan mukaan suunnittelualue on asutokerrostalojen korttelialuetta. Kaavaan on suunnittelualueelle merkitty rakennusalat kolmelle VIII-kerroksiselle asuinkerrostalolle sekä ohjeellinen alue tontilla olevalle pysäköimispaikalle.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialue on yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asema-kaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2018 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/ Kaupunginmuseo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 16.4.–7.5.2018 seuraavissa paikoissa:

- Kontulan kirjastossa, Ostostie 4
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin 18.4.2018 Uutta Itä-Helsinkiä -tapahtuman yhteydessä Itäkeskuksen peruskoulussa osoitteessa Jää-tanssipolku 1.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten huomiot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta käsittelivät tontilla olevia 8-kerroksisia asuinkerrostaloja sekä täydennysrakentamisen suhdetta niihin. Kannanottojen perusteella kaavaan on lisätty suojelumerkintä olemassa olevia asuinkerrostaloja koskien.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat täydennysrakennettavien asuinkerrostalojen vaikutukseen viereisten asukkaiden asuntojen näkymiin, liisääntyvään liikenteeseen Leikkikujalla sekä tästä johtuviin vaikutuksiin turvallisuuteen, ilmanlaatuun ja liikennemeluun. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että asuinkerrostalot on sijoitettu pohjois-eteläsuunnassa Leikkikujan varteen mahdollisimman kauas pohjoispuolen tontin asuinkerrostaloista ja liikennettä koskevat asiat on selvitetty kaavatyön aikana.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 28.11.2018
Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 06.11.2018
Kaavan nimi Leikkikuja 5
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 04.04.2018
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 1,4623 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,4623

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,4623	100,0	12200	0,83	0,0000	5000
A yhteensä	1,3383	91,5	12200	0,91	0,0000	5000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1240	8,5			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

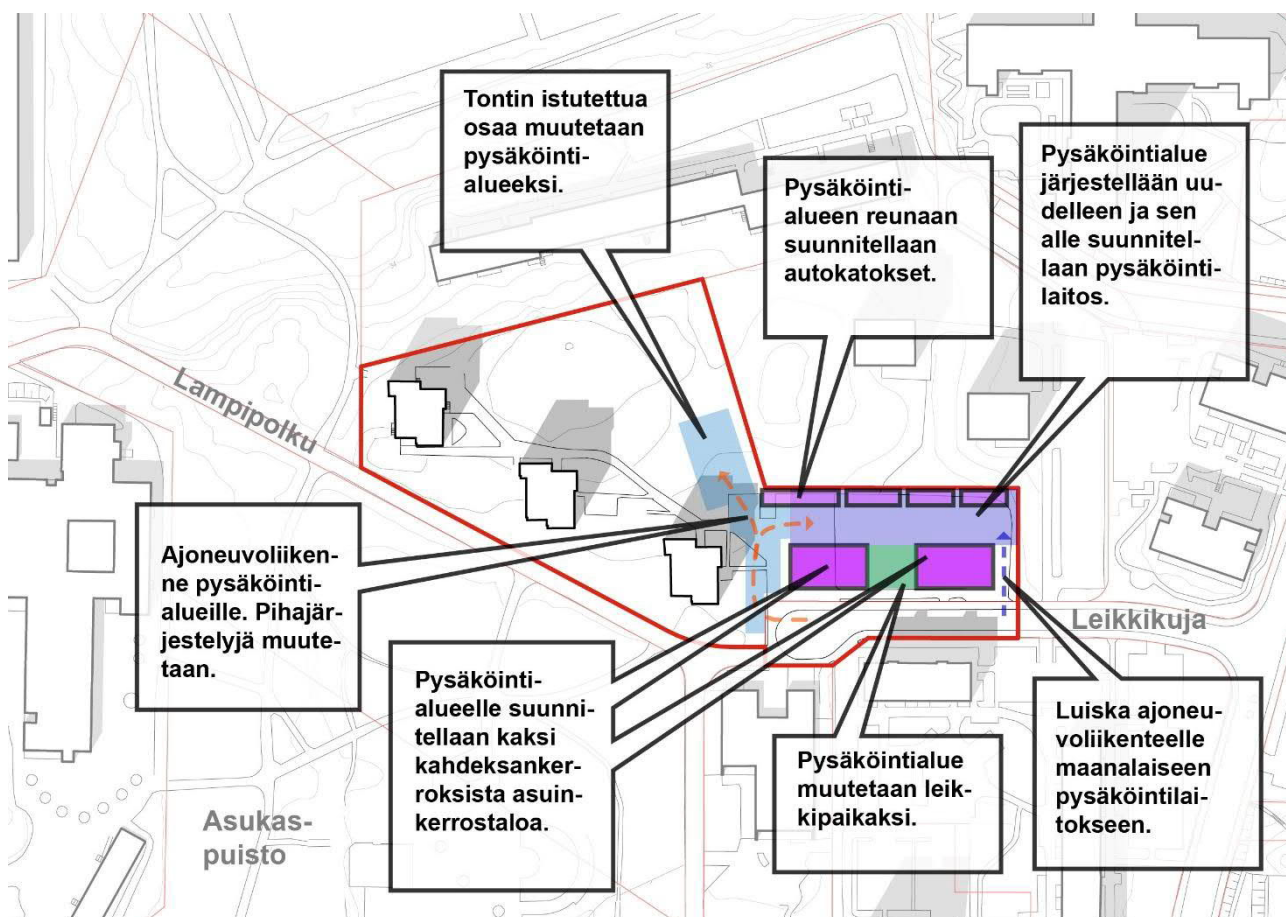
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	1,4623	100,0	12200	0,83	0,0000	5000
A yhteensä	1,3383	91,5	12200	0,91	0,0000	5000
AK	1,3383	100,0	12200	0,91	0,0000	5000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1240	8,5			0,0000	
Kadut	0,1240	100,0			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

MELLUNKYLÄ, LEIKKIKUJA 5, ASEMAKAAVAN MUUTOS**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

Osoitteeseen Leikkikuja 5 tontille 47031/3 suunnitellaan uusia asuinkerrostaloja. Hankkeen lähtökohdista keskustellaan Uutta Itä-Helsinkiä -tapahtuman yhteydessä 18.4. Itäkeskuksen peruskouluissa.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Tavoitteena on mahdollistaa kahden 8-kerroksisen asuinkerrostalon täydennysrakentaminen Leikkikujan varteen. Uusien asukkaiden määrän arvioidaan olevan 100–125. Suunnittelualue käsittää tontin osoitteessa Leikkikuja 5 sekä tontin edessä olevan katualueen. Tontin ajojärjestelyjä

muutetaan niin, että ajoyhteys maantasopysäköintiin otetaan Leikkikujan kääntöpaikan päästä ja ajoyhteys maanalaiseen pysäköintilaitokseen johtavalle luiskalle tulee tontin itäreunaan.

Osallistuminen ja aineistot

Asukastilaisuus pidetään Uutta Itä-Helsinkiä -tapahtuman yhteydessä Itäkeskuksen peruskoulussa 18.4.2018 klo 16.00–20.00. (os. Jäätanssi-polku 1 (ruoka- ja liikuntasalit))

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineistoa (Kaavan viitesuunnitelma) on esillä 16.4.–7.5.2018 seuraavissa paikoissa:

- Kontulan kirjastossa, Ostostie 4.
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa info- ja näyttelytila Laiturin asiakaspalvelussa (käyntiosoite Narinkka 2), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 7.5.2018**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Kontula-Seura ry
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

Suunnittelun taustatietoa

Tontti 47031/3 on yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen tontinomistajan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1966) tontti on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Leikkikujan katualuetta koskien on voimassa asemakaava vuodelta 2014.

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi.

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia ja selvityksiä:

- Mellunkylän alueellinen kehittämissuunnitelma (2011)

Tontilla sijaitsee nykyisin kolme kahdeksankerroksista asuinkerrostaloa. Tontti jakaantuu itä-länsi-suunnassa kahteen osaa. Itäpuolen osa, joka liittyy kiinteästi Leikkikujan katualueeseen, on avointa paikoitusaluetta. Länsipuoli on metsäistä avointa piha-aluetta, jossa pistemäiset asuinkerrostalot sijaitsevat väljästi suhteessa toisiinsa.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Jussi Ukkonen, arkkitehti, p. (09) 310 20516, jussi.ukkonen@hel.fi

Liikenne

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37129, jussi.jaaska@hel.fi

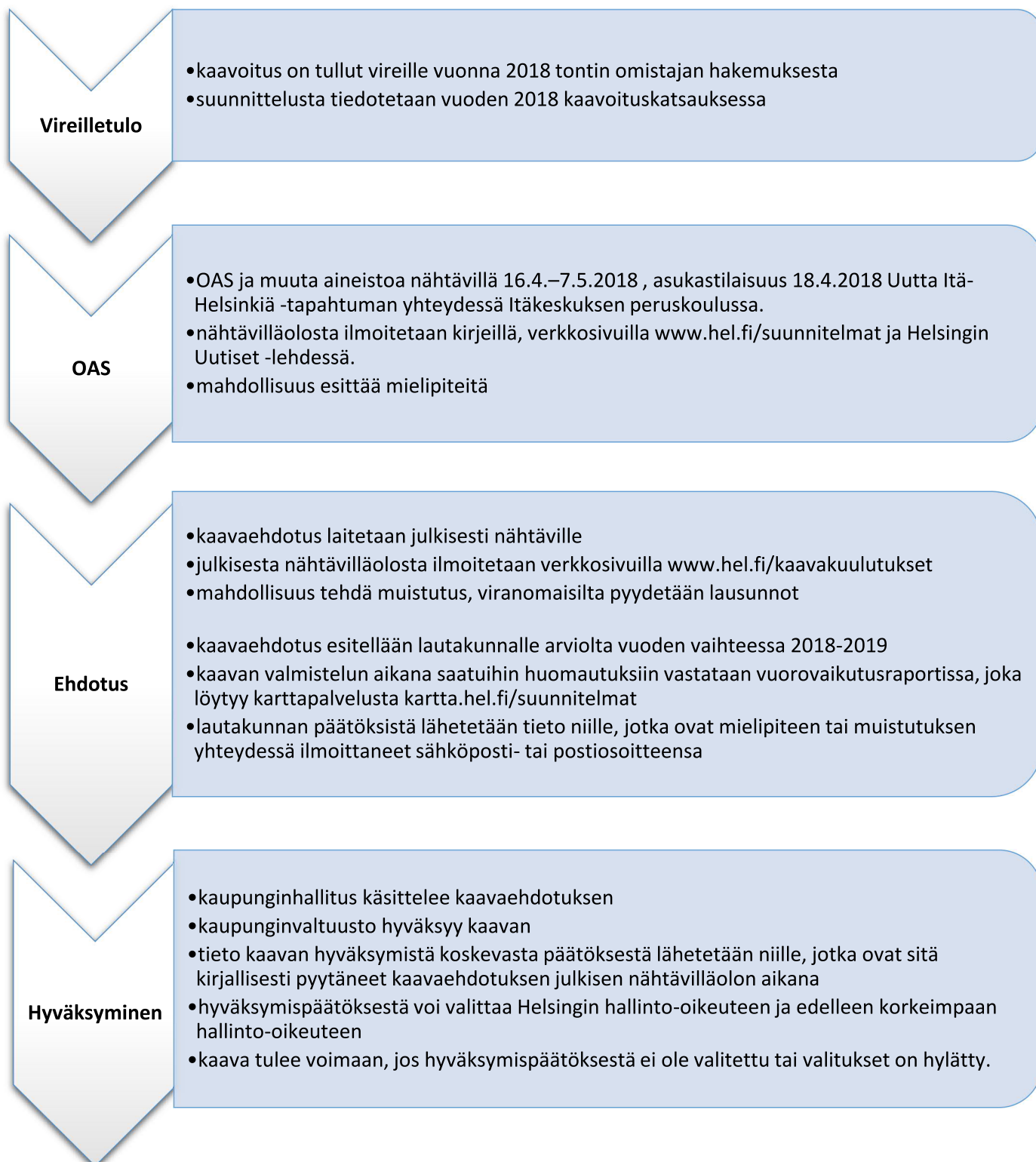
Teknistaloudelliset asiat

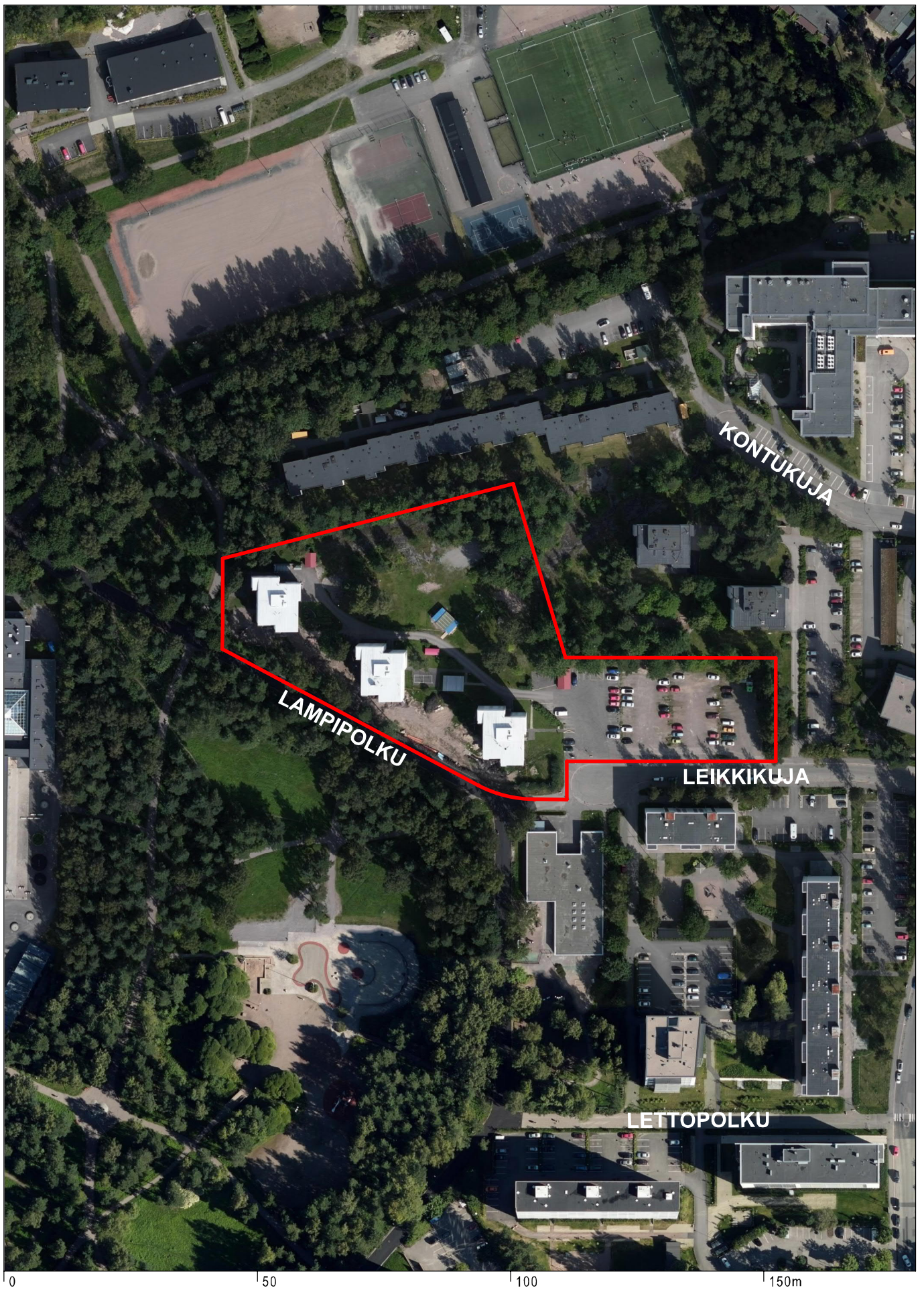
Pekka Leivo, diplomi-insinööri, p. (09) 310 37388, pekka.leivo@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla, jonka voit tilata osoitteesta www.hel.fi/suunnitelmavahti.

Kaavoituksen eteneminen





Ilmakuva
Leikkikuja 5
Alueen raja

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen alueyksikkö
Vuosaari-Vartiokylänlahti - tiimi

Tontilla 47031/14 lisäksi:

Rakentamaton tontinosa, jolta ei käytetä kulkutietä, eikä siä ohjeistettu ole tulla kulkua tai hoidaa luonnontilaisena pinta-alueena.

Tontilla 47031/15 lisäksi:

Rakennuksen julkisivut tulee sovitaa alueella vallitsevaan tyyliin. Rakennuksen pääsisäänkäyntiä julkisivun osalta tulee käyttää valkoista väliä.

Tulee kadun puolelta rakennuksen ensimmäisen kerroksen julkisivussa olla ikkunoita ja ovia ripustettuna sisätilojen käyttötilakäytöksi.

Saavat parvekkeet ylittää rakennusalan rajan 2 metriä.

On kadunpuoleisten parvekkeiden oltava koko huoneiston levyisiä.

On pihakansi pysäköintialueineen ja istutuksin.

Asuntojen huoneistoissa vähintään 50% tulee toteuttaa asuntotyyli, jolla on keittiön/keittiön tilaisi kolme asuinhuoneita.

Rakennusten katutasossa saa olla liikeliikkeitä ja julkista lähipalveluita. Liikeliikkeitä saatetaan rakentaa asemakaavaan mukaan merkityn kerroksen tilaisiin.

Autopaikkojen määrä on:

AK-korttelialueella vähintään 1 ap / 110 km².

Pä tontin 47031/14 sisäluoto:

Obebyggda tomter, som inte används för gångfart, eller som lik- eller värtställe, ska planeras och skidas som naturliga gärdsområden.

Pä tontin 47031/15 sisäluoto:

Byggnadens fasader ska anpassas till den på området rådande stilen. Som byggnadens huvudsakliga yttillse ska man använda sig av naturliga material för användning.

Ska byggnadens gärdsfasader i första våningen vara försedda med fönster och dörrar beroende av interiörernas användningsändamål.

Balkonger får överskrida byggnadsytan med 2 meter.

Ska balkongerna mot gatan vara lika breda som lägenheten.

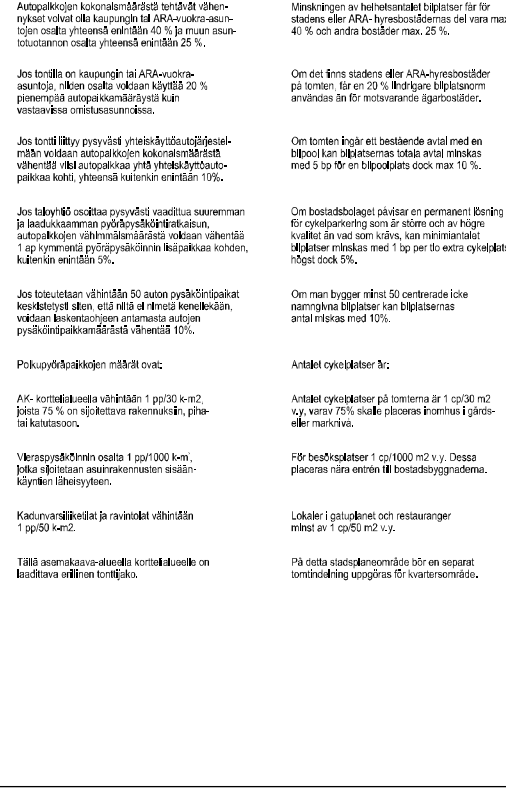
Parkeringssområdena på gärdsfälcken ska struktureras genom val av ytmaterial och med planteringar.

Ska minst 50% av bostädernas yttillse vara äggenheten utgöra av bostäder som främst förbrukar miljö.

I markplanet får finnas affärsutrymmen och offentlig serviceutrymmen. Affärsutrymmen får byggas utöver den i detaljplanen angivna väntningsplan.

Blipaisomas antal:

Pä AK-47031/15 område minst av 1 bp / 110 m² v.y.



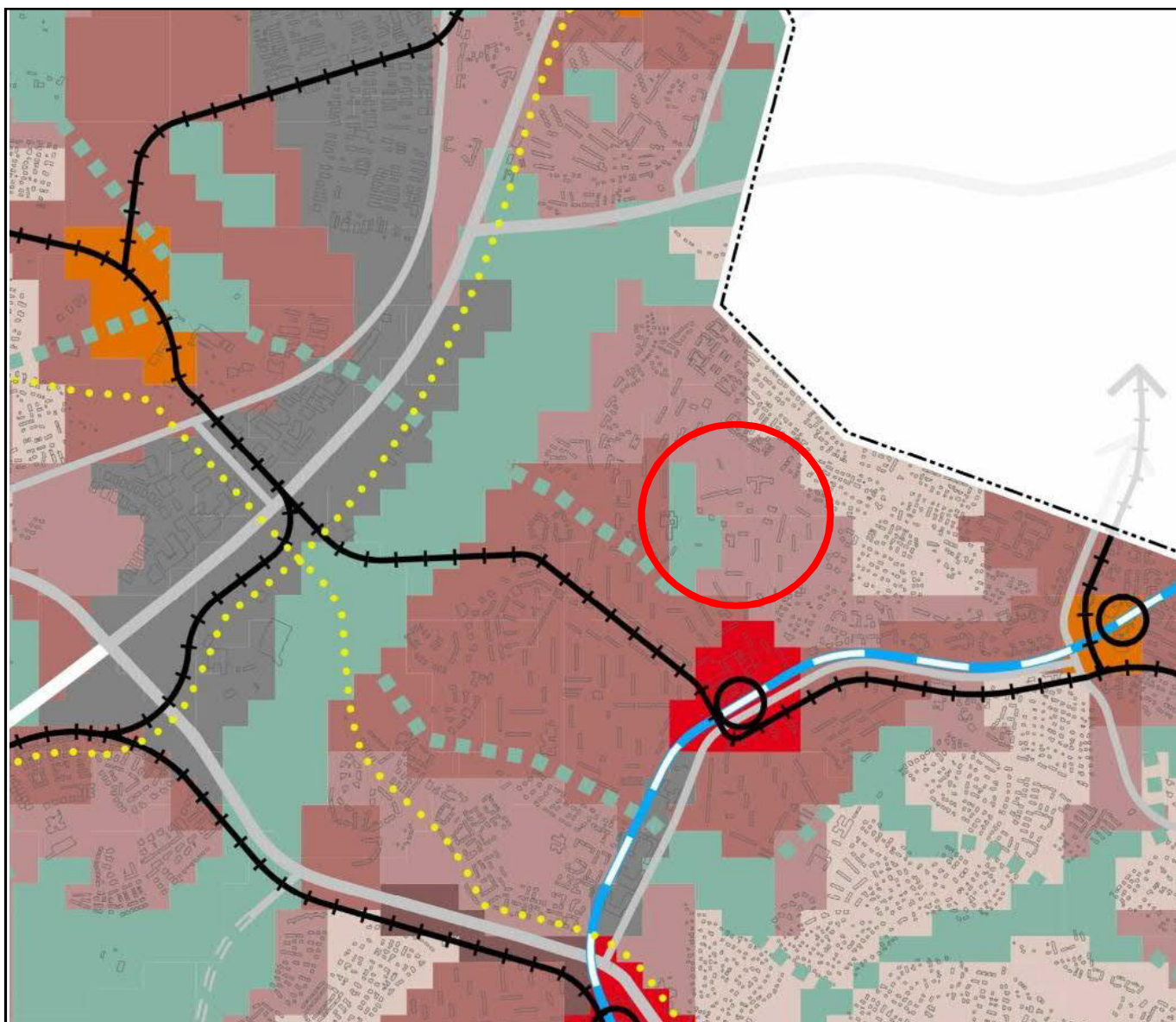


478 LEIKKIKUJA 5

HAVAINNEKUVA, 1:750
29.10.2018

avarc arkkitehdit oy
telokatu 42 b
00250 helsinki finland
www.avarc.net

AVARC
architects



- Liike- ja palvelukeskusta C1
- Kantakaupunki C2
- Lähikeskusta C3
- Asuntovaltainen alue A1
- Asuntovaltainen alue A2
- Asuntovaltainen alue A3
- Asuntovaltainen alue A4
- Suomenlinnan aluekokonaisuus
- Toimitila-alue
- Yhdyskuntateknisen huollon alue

- Satama
- Puolustusvoimien alue
- Virkistys- ja viheralue
- Merellisen virkistys- ja matkailun alue
- Viheryhteys
- Rantaraitti
- Vesialue
- Rautatie asemineen
- Metro asemineen
- Raideliikenteen runkoyhteys

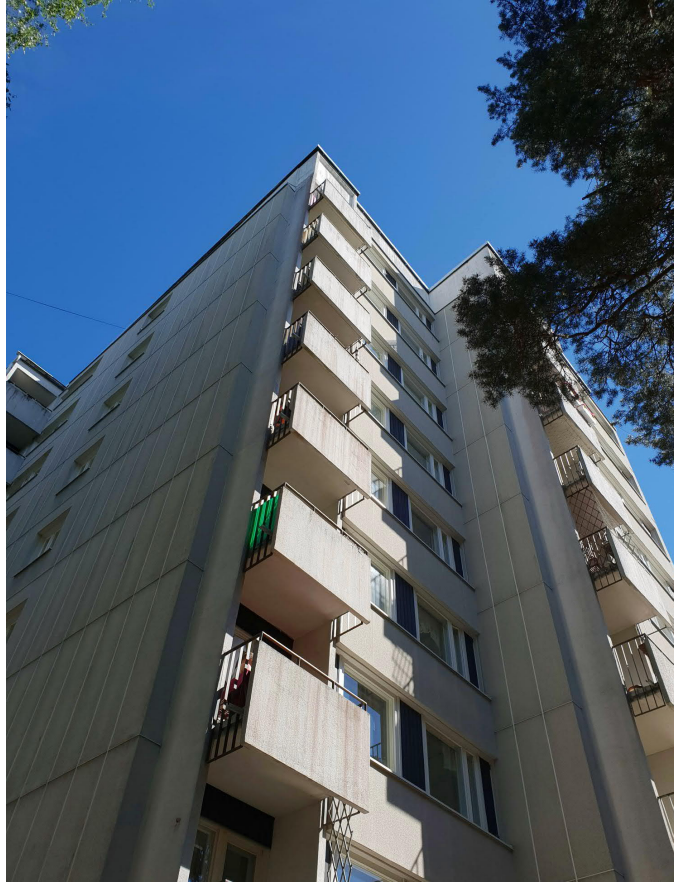
- Pikaraitiotie
- Raideliikenteen yhteystarve
- Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymineen
- Kaupunkibulevardi
- Pääkatu
- Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus
- Baanaverkko
- Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen
- Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom.

Ote Helsingin yleiskaavasta
(kaupunginv. 26.10.2016, KHO:n päätös 8.11.2018)
Leikkikuja 5

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen alueyksikkö / Vuosaari-Vartiokylänlahti - tiimi



Suojeltavat asuinkerrostalot
etelästä



Suojeltavien asuinkerrostalojen julkisivu-
jen parvekkeet ja ikkunajako



Vehreää piha-aluetta



Leikkikujan käänköpaikka ja tontin pysä-
köintikenttä

Kuvaliite



Mellunkylä, Leikkikuja 5, asemakaavan muutos
Hankenumero 1501_15
HEL 2018-002512



TÄYDENNYSRAKENTAMINEN, VIITESUUNNITELMA

Fastighets Ab Styrbord, Leikkikuja 5

29.10.2018

avarc arkitekdit oy
töölönkatu 42 b
00250 helsinki finland
www.avarc.net

AVARC
architects





478 LEIKKIKUJA 5
RAKEISUUSKARTTA 1:5000,
29.10.2018

avarc arkkitehdit oy
töölönkatu 42 b
00250 helsinki finland
www.avarc.net

AVARC
architects 







ALUEJULKISIVU LEIKKIKUALTA POHJOISEEN



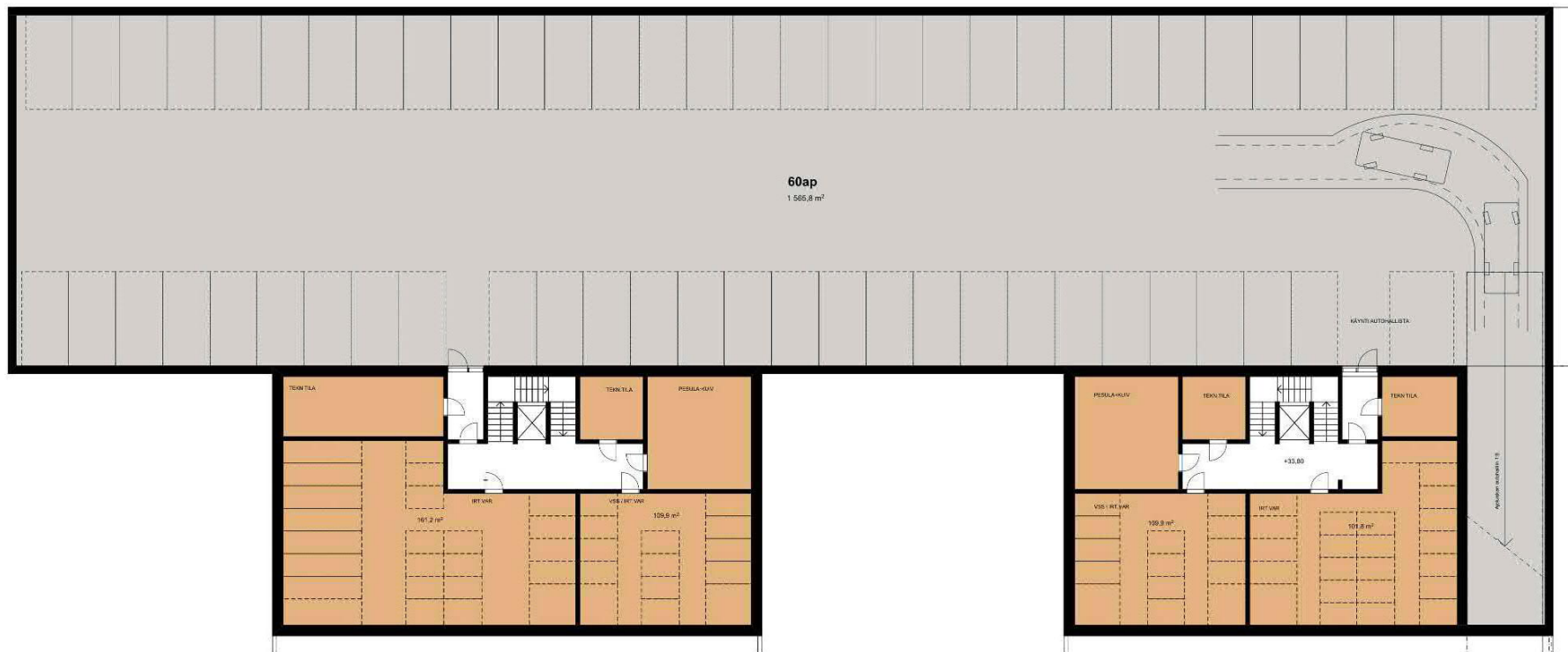
ALUEJULKISIVU TONTILTA ETELÄÄN



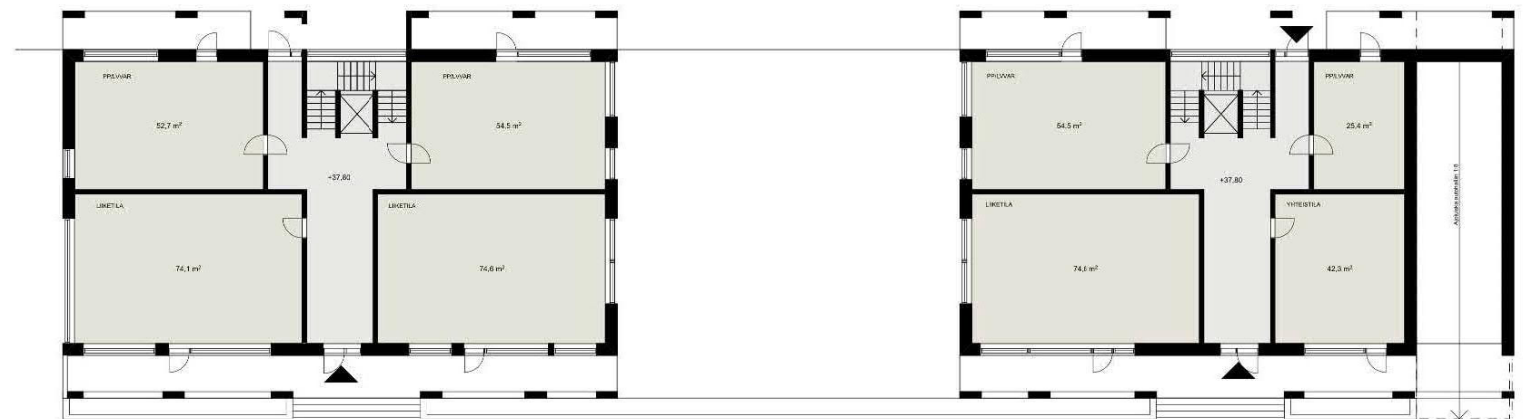
ALUELEIKKAUS



ALUEJULKISIVU LÄNTEN



KELLARI



1. KRS.

Uudisrakennusten alustavia pinta-aloja:

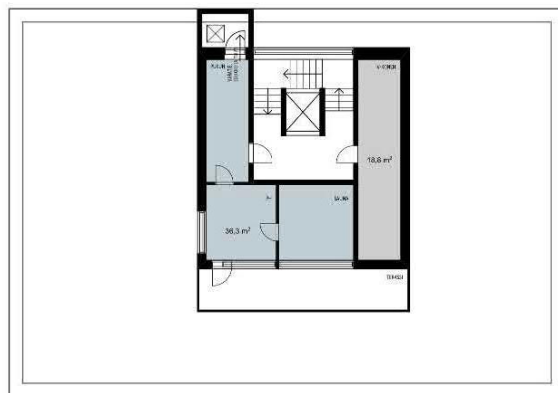
TALO D	BRUTTOALA	KERROSALA	ASUNTO- JA LIIKETILAT	APUTILAT
KELLARI	305	-	-	210
1 KRS	305	70+75	75	80
2-8 KRS	2590	2429	1967	-
ULLAKKO	102	-	-	55
YHT.	3304	2499+75 LT	2042	345

TALO E	BRUTTOALA	KERROSALA	ASUNTO- JA LIIKETILAT	APUTILAT
KELLARI	370	-	-	270
1 KRS	370	70+149	149	107
2-8 KRS	2590	2429	1967	-
ULLAKKO	102	-	-	55
YHT.	3434	2499+149 LT	2116	432

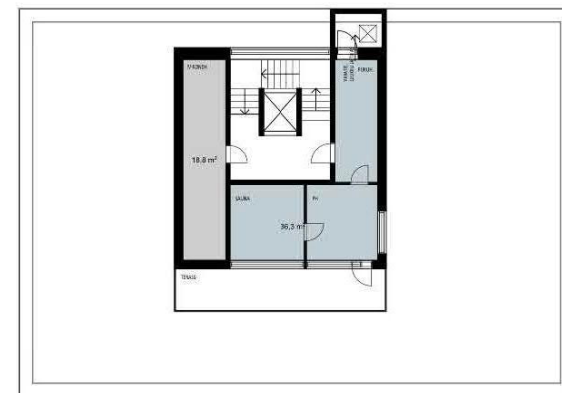
Yhteensä	BRUTTOALA	KERROSALA	ASUNTO- JA LIIKETILAT	APUTILAT
	6738	4998+224 LT	4158	777



2-8 KRS



ULLAKKO



478 LEIKKIKUJA 5

TILAKAAVIO 2-8 KRS JA ULLAKKO 1:250,
29.10.2018

avarc arkkitehdit oy
töölönkatu 42 b
00250 helsinki finland
www.avarc.net

AVARC
architects



478 LEIKKIKUJA 5

JULKISIVU LEIKKIKUJALLE (ETELÄÄN) 1:200,
29.10.2018

avarc arkkitehdit oy
töölönkatu 42 b
00250 helsinki finland
www.avarc.net

AVARC
architects





478 LEIKKIKUJA 5

JULKISIVU SISÄPIHALLE (POHJOISEN) 1:200,
29.10.2018

avarc arkkitehdit oy
töölönkatu 42 b
00250 helsinki finland
www.avarc.net

AVARC
architects





478 LEIKKIKUJA 5

LEIKKAUS 1:200,
29.10.2018

avarc arkkitehdit oy
töölönkatu 42 b
00250 helsinki finland
www.avarc.net

AVARC
architects

