HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO

ASEMAKAAVAOSASTO 2011:12017

KOTIKONNUNTIEN VARSI

47. KAUPUNGINOSA, MELLUNKYLÄ, KONTULA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12017
PÄIVÄTTY 9.12.2010

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula, Vesala)
korttelin 47021 tontteja 2–4 ja katualueita
korttelia 47035, korttelin 47042 tonttia 4 ja 5 ja
korttelin 47043 tonttia 1 sekä
katu-, puisto- ja suojaviheralueita

Kaavan nimi: Kotikonnuntien varsi
Hankenumero: 0737_2
HEL 2011-001586

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 9.2.2004
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 9.12.2010
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 4.2.–7.3.2011
Kaupunkisuunnitteluvirasto: muutettu 15.5.2012
Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Kontulan keskuksen ja metroaseman vieressä, 14 km Helsingin keskustasta koilliseen.

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Sijaintikartta
Ilmakuva
Asemakaavan muutoksen pienennös
Havainnekuva
Ote maakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Ote ajantasa-asemakaavasta
Ote voimassa olevasta hakemistokartasta

Kontulan keskuksen asemakaavaluonnos
Kontulan keskuksen asemakaavaluonnoksen havainnekuva
Kontulan keskus, Kallioväestönsuoja/ tilojen käyttö ja kaavan tilavaraus
Kontulan keskus, Metrotason laitospaikat/ tuleva tilanne
Kontulan keskus, Kontulan kalliopuiston yleissuunnitelma VE A
Maaperäkartta
Vesihuollon viitesuunnitelma
Energiahuollon ja tietoliikenteen viitesuunnitelma
Liikenteen yleissuunnitelma 10.11.2010
Asuinkerrostalotonttien autopaikkalaskelma

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Kontulan keskus - täydennysrakentamisen luonnostelu
Arkkitehtitoimisto A-Konsultit 15.2.2006
Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto

Kontulan kalliopuiston yleissuunnitelma
Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy 9.1.2006
Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto

Kontulan keskus, runkomeluselvitys
Insinööritoimisto Akukon Oy, Helsinki 8/2006

Vesalan, Kontulan, Kurkimäen ja Kivikon aluesuunnitelma 2010–2019
Helsingin kaupungin rakennusviraston julkaisut 2010:5/Katu- ja puisto-osasto

Kontulan keskus asemakaavaluonnos
Metrovyöhykkeen viitesuunnitelma 3.1.2012
Pöyry Finland Oy, A-Konsultit Oy
Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Karilas Kaisa, arkkitehti
Anna-Kaisa Aalto maisema-arkkitehti
Karisto Maria, maisema-arkkitehti
Jääskä Jussi, diplomi-insinööri, liikennesuunnittelu
Kilpinen Jouni, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu
Narvi Seija, insinööri, maanalaisten tilojen suunnittelu
Evinsalo Erkki, suunnitteluavustaja

SISÄLLYS

1
TIIVISTELMÄ 1
Asemakaavan muutoksen sisältö 1
Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet 1
Asemakaavan muutoksen toteutus 2

2
LÄHTÖKOHDAT 2
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 2
Maakuntakaava 3
Yleiskaava 3
Asemakaavat 3
Rakennusjärjestys 3
Kiinteistörekisteri 4
Rakennuskiellot 4
Muut suunnitelmat ja päätökset 4
Pohjakartta 4
Maanomistus 4
Alueen yleiskuvaus 4
Luonnonympäristö 6
Yhdyskuntatekninen huolto 6
Maaperä 6
Ympäristöhäiriöt 6

3
TAVOITTEET 7

4
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS 7
Yleisperustelu ja -kuvaus 7
Mitoitus 7
Asuinkerrostalojen korttelialue (AK) 7
Erityisasumisen korttelialue (AKS) 8
Erillispientalojen korttelialue (AO) 9
Liikenne 10
Palvelut 13
Luonnonympäristö 13
Suojelukohteet 13
Kalliosuoja ja pysäköintiratkaisut 14
Yhdyskuntatekninen huolto ja pohjarakentaminen 14
Ympäristöhäiriöt 15
Nimistö 15

5
ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET 15
Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja yritystoimintaan ja rakennettuun ympäristöön 15
Vaikutukset liikenteen järjestämiseen 15
Vaikutukset luontoon ja maisemaan 16
Vaikutukset ihmisten elin- ja asumisoloihin, turvallisuuteen ja ympäristöterveyteen 16
Vaikutukset yhdyskuntateknisen huollon järjestämiseen 16
Kaavatalous 16

6
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS 16
Rakentamisaikataulu 16
Toteutuksen seuranta 17

7
SUUNNITTELUN VAIHEET 17
Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus 17
Viranomaisyhteistyö 18
Esitetyt mielipiteet 19
Lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset 19

8
KÄSITTELYVAIHEET 21

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa Kontulan keskusta tukevan täydennysrakentamisen Kotikonnuntien varressa.

Kotikonnuntien ja Ostostien kulmaan muodostetaan uusi tontti, jolle on mahdollista rakentaa kaksi pääosin neljäkerroksista asuinrakennusta. Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle (Hoas) osoitetaan lisärakentamismahdollisuus ja samalla yhteyttä Koskenhaanpuistoon sujuvoitetaan. Nykyistä pientaloaluetta täydennetään yhdellä tontilla ja kuorma-autoille osoitetaan pysäköintialue nykyisen huoltoaseman yhteyteen.

Kaavamuutos luo edellytyksiä Kontulan keskuksen kehittämiselle myös laajemmin: keskuksen alla sijaitsevan kalliosuojan itäisen hallin muuttaminen asukaspysäköintikäyttöön mahdollistuu, ja keskeinen kalliopuisto saa suunnitellun lisäalueen, kun nykyisten asuinkerrostalotonttien avokallioaluetta liitetään puistoalueeseen.

Uuden asuinkerrostalotontin rakennusoikeus on 2 400 k-m^2, uuden erityisasumisen tontin (Hoas) 1 650 k-m^2 ja uuden pientalotontin 140 k-m^2.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kontulan keskuksen kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Myös Kontula-seura ja yksityinen henkilö ovat tehneet aloitteita. Kaupunkisuunnitteluviraston toimintasuunnitelmaan Kontulan keskuksen suunnittelu otettiin vuonna 2003. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi keskuksen suunnitteluperiaatteet 15.6.2006 ja asemakaavan muutosluonnoksen 24.9.2010.

Asemakaavan muutos koskee osaa Kontulan keskuksen kaavaluonnoksen alueesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan Kontulan keskuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Kontulan kirjastossa. Muutosluonnoksesta on jätetty kolme viranomaiskannanottoa ja kolme mielipidekirjettä, jotka on otettu kaavoitustyössä huomioon.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen 9.12.2010.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 4.2.–7.3.2011 ja siitä saatiin pelastuslautakunnan, kaupunginmuseon, Helsingin seudun ympäristöpalvelut/veden, Liikennelaitos-liikelaitoksen, Helsingin Energia -liikelaitoksen ja Helen Sähköverkko Oy:n, kiinteistölautakunnan, ympäristökeskuksen, yleisten töiden lautakunnan, sosiaaliviraston, terveyskeskuksen ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnot. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lausuntojen johdosta kaupunkisuunnitteluvirasto on tehnyt asemakaavaehdotukseen muutamia muutoksia ja tarkistuksia.

Asemakaavan muutoksen toteutus

Alueen toteuttamista koordinoi kaupungin talous- ja suunnittelukeskus.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee seitsemän erityistavoitetta, joista kaksi ensiksi mainittua ovat Helsingin seudun erityistavoitteita:

- riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueidenkäytössä varmistettava tonttimaan riittävyys
- Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Seudun keskuksia vahvistetaan asunto-, työpaikka ja palvelukeskuksina
- alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua
- maa- ja kallioperän soveltuvuuden huomioon ottaminen suunniteltuun käyttöön
- melusta ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvan haitan ehkäiseminen
- kaukolämmön käyttöedellytysten edistäminen.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Kaavaa muutetaan alueella, jolla asuntotuotannolla on hyvät edellytykset toteutua sekä valmiiksi rakennetun yhdyskuntateknisen huollon ja palveluverkon että rakentamisvalmiuden osalta. Kaava sijoittuu metroliikenteen palvelualueelle. Kevyen liikenteen yhteydet on esitetty alueen liikennesuunnitelmassa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa Kontulan keskus on keskustatoimintojen ja sen ympäristö taajamatoimintojen aluetta. Metro on osoitettu seutuliikenteen ratana.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltaista aluetta (nykyiset kerrostalotontit) ja pientalovaltaista aluetta (Kotikonnuntien itäpuoli). Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaavat nro 5753 (vahvistettu 17.5.1964), 7494 (vahvistettu 24.7.1977), 8824 (vahvistettu 1.6.1984), 9120 (vahvistettu 20.5.1986), 9145 (vahvistettu 9.3.1987), 9220 (vahvistettu 23.2.1988). Kaavojen mukaan Kotikonnuntien länsipuoli on asuinkerrostalojen korttelialuetta ja autopaikkojen korttelialuetta. Kotikonnuntien itäpuolella on huoltoasematontti, erillispientalojen korttelialuetta, asuntolatyyppisten asuinrakennusten korttelialuetta sekä puisto- ja suojaviheraluetta. Huoltoasematontin ja Kontulantien välissä oleva metroraide on raideliikenteelle varattua katualuetta. Kaavoissa on maanalaista kallioväestönsuojaa koskevat tilavaraukset.

Pientalotonteilla tonttitehokkuus on 0,25, ja niiden rakennusoikeus on yhteensä 318 k-m^2. Muiden asuintonttien rakennusoikeus on yhteensä 17 300 k-m^2. Huoltoasematontin rakennusoikeus on 850 k-m^2.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin ja valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Rakennuskiellot

Huoltoasematonttia 47035/2 ei ole merkitty kiinteistörekisteriin, joten tontilla on voimassa rakennuskielto maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:n nojalla.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Kontulan keskuksen suunnitteluperiaatteet 15.6.2006 ja asemakaavan muutosluonnoksen 24.9.2009. Asemakaavan muutos on osa kaavaluonnoksen alueesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Kotikonnuntien pyörätiesuunnitelman 12.11.2009.

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirastossa on käynnissä esikaupunkialueiden renessanssi -hanke, jonka tavoitteena on Helsingin nykyisen esikaupunkialueen kehittäminen ja asumistason parantaminen täydennysrakentamisen avulla. Koko kaupungin kattavan yleissuunnitelman lisäksi täydennysrakentamista tarkastellaan kahdella pilottialueella. joista toinen on Mellunkylä, johon Kontulakin kuuluu.

Kaava-alue sisältyy rakennusviraston katu- ja puisto-osaston laatimaan Vesalan, Kontulan, Kurkimäen ja Kivikon aluesuunnitelmaan 2010–2019.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 15.4.2010.

Maanomistus

Pientalotontit 47042/4 ja 5 ovat yksityisomistuksessa. Kaupunki omistaa muun alueen, ja tontit on vuokrattu pitkäaikaisin vuokrasopimuksin.

Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee hyvän palvelutason omaavan Kontulan ostoskeskuksen välittömässä läheisyydessä Kotikonnuntien molemmin puolin.

Kotikonnuntien länsipuolen rakennuskanta koostuu kolmesta 1960-luvulla rakennetusta yhdeksänkerroksisesta kerrostalosta ja niiden pysäköintilaitoksesta. Ostostien ja Kotikonnuntien kulman laaja pysäköintialue on osittain vajaakäytössä. Ostoskeskuksen viereinen avokallioalue ulottuu tonteille.

Kotikonnuntien itäpuolella Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön (Hoas) kolme- ja neljäkerroksiset rakennukset 1980-luvulta reunustavat Koskenhaanpuiston kallioaluetta.

Kilpolantien pientaloalueeseen kuuluvista kahdesta pientalotontista toinen on rakentamaton ja toisella tontilla on yksikerroksinen pientalo, jonka laajennus on 1960-luvulta.

Koskenhaantien ja Kotikonnuntien kulmassa on huoltoasema, jonka yhteydessä on pieni päivittäistavaramyymälä. Huoltoaseman vieressä on alueellinen paperinkeräyspiste.

Kontulan keskuksen alla oleva 1983 valmistunut S6-luokan kalliosuoja ulottuu kaava-alueelle. Väestönsuoja sijoittuu pääosin tasojen noin +19 ja +25 välille. Ajoyhteys kalliosuojaan on Kotikonnuntieltä Hoas:n tontin kautta. Ostostien ja Kotikonnuntien varressa on maanpintaan ulottuvia ilmanvaihtokuiluja, joista osa on tontilla ja osa suojaviheralueella.

Kotikonnuntie on paikallinen kokoojakatu. Keväällä 2011 Kotikonnuntiellä Koskenhaantien liittymän pohjoispuolella tehtiin liikennelaskenta. Kotikonnuntien nykyinen liikennemäärä välillä Kontulantie–Koskenhaantie on noin 7 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja välillä Koskenhaantie–Ostostie noin 5 500 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Ostostiestä pohjoiseen noin 3 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kadun länsireunassa on jalkakäytävä. Ostostie on asuntokatu, jonka kautta toimii osa ostoskeskuksen huollosta ja asiakasliikenteestä. Kadun liikennemäärä on noin 2 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kotikonnuntien ja Ostostien liittymä on mitoitukseltaan väljä.

Kotikonnuntien ja Ostostien varressa pysäköi useita kuorma-autoja öisin.

Kotikonnuntietä kulkee liityntäliikenteen linja 94A ja Rekipellontietä linja 95 ja Rekipellontietä sekä Kotikonnuntietä yölinja 97N. Lisäksi aluetta palvelevat Jouko-linjat J92 ja J93. Metroasema on noin 300 m etäisyydellä.

Metroraiteen ja huoltoasematontin välissä kulkee metroradan suuntainen Kontulan keskukseen johtava kevyen liikenteen reitti, jolla on alikulkusilta Kotikonnuntiellä. Huoltoaseman itäpuolelta reitiltä on Huttalanpolun kautta yhteys Koskenhaantielle.

Huoltoasematontin ja metroradan väli on suojaviheraluetta, ja suojaviheraluetta on Kotikonnuntien ja Kilpolantien alueen välissä. Kerrostalojen ja ostoskeskuksen välissä on maisemallisesti tärkeä avokallioalue.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kallioselännettä, jonka korkein kohta, noin +47 metriä merenpinnasta, on kaava-alueen vieressä, nykyisten asuinkerrostalojen länsipuolisella puistoalueella. Tämän maisemallisesti tärkeän kallioalueen käyttö nykyisin on melko vähäistä ja toisaalta valvomatonta mm. puutteellisten kulkuyhteyksien vuoksi. Avokallio ulottuu kaava-alueen tonteille.

Kaava-alueeseen kuuluu myös pieni osa Koskenhaanpuiston ympäristökeskuksen kasvillisuudeltaan hyvin arvokkaaksi luokittelemasta silokallioalueesta.

Kotikonnuntien varressa olevat pienialaiset suojaviheralueet ovat luonnonmukaista puistikkoa ja metroraiteen varrella suojaviheralue on varustettu pensasistutuksin.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä

Maaperä

Alueen maaperän pintaosa on lähes kauttaaltaan vähintään kertaalleen rakennettua. Alue on lähes kokonaan päällystettyä sekä tehokkaasti pinta- ja pohjakuivatettua. Länsiosassa, Koskenhaanpuistossa ja metroraiteen ympäristössä peruskallio on nähtävissä. Luonnolliset, erilaisten rakennekerrosten alapuoliset irtomaakerrokset ovat ohuita ja ovat hiekkaa, jota on erityisesti Kilpolantien alueella. Alueen maaperä on rakennettavuudeltaan hyvää. Käyttöhistorian perusteella arvioituna maaperä ei ole pilaantunutta.

Ympäristöhäiriöt

Kotikonnuntien ja Ostostien liikenne aiheuttaa melua.

3
TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on Kontulan keskuksen elinvoimaisuutta tukeva täydennysrakentaminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien välittämässä läheisyydessä sekä virkistyksen, kevyen liikenteen yhteyksien ja pysäköinnin kehittäminen.

4
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutos pohjautuu Kontulan keskuksen kaavaluonnokseen. Kotikonnuntien varteen osoitetaan uutta asuntorakentamista ja katutila muutetaan kaupunkimaisemmaksi.

Kotikonnuntien ja Ostostien kulmaan muodostetaan uusi tontti, jolle on mahdollista rakentaa kaksi pääosin neljäkerroksista asuinrakennusta. Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle (Hoas) osoitetaan lisärakentamismahdollisuus ja samalla yhteyttä Koskenhaanpuistoon sujuvoitetaan. Nykyistä pientaloaluetta täydennetään yhdellä tontilla ja kuorma-autoille osoitetaan pysäköintialue nykyisen huoltoaseman yhteyteen. Kotikonnuntien varteen rakennetaan pyörätie ja uusi jalkakäytävä, ja kuorma-autojen pysäköintimahdollisuus katuosuudella poistuu.

Kaavamuutos luo edellytyksiä Kontulan keskuksen kehittämiselle myös laajemmin: keskuksen alla sijaitsevan kalliosuojan itäisen hallin muuttaminen asukaspysäköintikäyttöön mahdollistuu, ja keskeinen kalliopuisto saa suunnitellun lisäalueen, kun nykyisten asuinkerrostalotonttien avokallioaluetta liitetään puistoalueeseen.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 5,5 ha. Tästä 1,8 ha on asuinkerrostalojen korttelialuetta ja sen autopaikkojen korttelialuetta, 0,9 ha erityisasumisen korttelialuetta ja sen autopaikkojen korttelialuetta, 0,2 ha erillispientalojen korttelialuetta, 0,4 ha huoltoaseman korttelialuetta, 0,8 ha puistoa, 0,1 ha raideliikenteen aluetta ja 1,3 ha katualuetta sekä yleistä pysäköintialuetta (kuorma-autot).

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Kotikonnuntien ja Ostostien kulmaan on Koy Ostostie 2:n tontin nykyisestä pysäköintialueesta ja katualueesta muodostettu uusi asuinkerros-

talotontti. Tontille voi rakentaa kaksi pääosin neljäkerroksista asuinrakennusta. Kadun kulman rakennus sijaitsee siten, että sen pihataso on katutasoa korkeammalla, ja katutasoon tulee rakentaa liike- tai palvelutilaksi sopivaa tilaa 100 k-m^2. Uudelta tontilta on Koy Ostostie 2:n tontin kautta osoitettu korttelin sisäinen jalankulkuyhteys ostoskeskuksen suuntaan.

Nykyisille asuinkerrostaloille on osoitettu mahdollisuus erillisten ulkoiluvälinevarastojen rakentamiseen.

Pysäköintipaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/120 k-m^2. Nykyisten rakennusten (Koy Ostostie 2 ja As Oy Kotikonnuntie 2) autopaikat ja niiden vieraspaikat (1 ap/1 000 k-m^2) tulee sijoittaa saman korttelin autopaikkatontille (LPA), ja Koy Ostostie 2:n tontille saa lisäksi sijoittaa 27 autopaikkaa maantasoon. Autopaikkatontille on osoitettu kellarin rakentamismahdollisuus, joten laitoksen autopaikkamäärää on mahdollista lisätä, mikäli laitos halutaan korvata uudella.

Uusien asuntojen pysäköintipaikat tulee sijoittaa rakennuksen kellariin tai pihakannen alle tai vaihtoehtoisesti korttelin autopaikkatontille. Uusien asuntojen vieraspaikat ovat kadulla.

Uusien asuinrakennusten tontille on tontin lounaiskulmaan osoitettu likimääräinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alue.

Kallioväestönsuojan aluevaraus ja nykyiset kaksi väestönsuojan ilmanvaihtokuilua suojavyöhykkeineen on merkitty asemakaavaan. Näiden lisäksi on korttelin autopaikkatontille osoitettu uusi varaus kallioluolasta rakennettavan poistumistien sijoittamiseksi.

AK-tonttien pysäköintipaikkalaskelma on selostuksen liitteenä.

Erityisasumisen korttelialue (AKS)

Uusi opiskelija-asunnoille tarkoitettu tontti on muodostettu Kotikonnuntien varteen osasta Hoas:n nykyistä tonttia ja liittämällä siihen viereistä puistoaluetta. Uusi rakennus sijoittuu kallion rinteeseen siten, että se on puiston suuntaan neljäkerroksinen ja kadun suuntaan viisikerroksinen. Kaavamääräys edellyttää, että tontin reunan avokallioalue säilytetään luonnonmukaisena. Tämä edellyttää, että rakennus toteutetaan Hoas:n suunnitelmien mukaisesti sivukäytäväratkaisuna siten, että huoneistojen parvekkeet suuntautuvat kallioalueelle ja kadun puolen sivukäytävistä on poistumisportaat rakennuksen molemmissa päissä.

HOAS Kontula Julkisivut länteen ja pohjoiseen, pohjapiirros 2-4 kerros arkkitehtitoimisto Brunow & Maunula

Väestönsuojaan johtava luiska Kotikonnuntien varressa säilyy entisellä paikalla ja se on mahdollista osittain kattaa. Kaavamääräys edellyttää, että ajoväylän vapaa korkeus on 4,2 m.

Hoas:n uuden tontin ja entisten rakennusten väliin on osoitettu uusi, Koskenhaanpuiston kalliolle johtava jalankulku-pyörätie ja kaistale tontista on liitetty puistoalueeseen, jotta kallion eteläreunaan voidaan rakentaa ulkoilupolku.

Nykyisten Hoas:n rakennusten autopaikoista Kotikonnuntien varressa on muodostettu erillinen autopaikkatontti (LPA), jolle sijoittuvat nykyisten asuntolarakennusten autopaikat. Uudisrakennuksen autopaikat sijoittuvat tontille, ja ajo niihin on em. autopaikkatontin kautta samoin kuin nykyisten rakennusten huoltoajo.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Kotikonnuntien varteen on muodostettu uusi omakotitontti. Samalla viereisten yksityisessä omistuksessa olevien tonttien muotoa on muutettu tarkoituksenmukaisemmaksi yhteistyössä tontinomistajan kanssa.

Kaava-alueen kolmen tontin rakennusoikeudet on merkitty luvulla siten, että korttelialueen rakennusoikeus vastaa tehokkuuslukua e = 0,25. Rakennuspaikat on osoitettu rakennusaloin. Yksityisessä omistuksessa olevalle nykyiselle rakennukselle on merkitty käytetty rakennusoikeus

(120 k-m^2) ja käyttämätön rakennusoikeus on kohdistettu saman omistajan toiselle tontille.

Kotikonnuntien varressa tonttien rakennusalat ovat kuuden metrin etäisyydellä suunnitellun ajoradan reunasta ja 3,5 m etäisyydellä tontin rajasta. Talousrakennuksen saa kuitenkin rakentaa 1,5 m etäisyydelle tontin Kotikonnuntien puoleisesta rajasta.

Kaavamääräykset on muilta osin ajanmukaistettu soveltaen Kontulassa ja Vesalassa viime aikoina käytettyjä määräyksiä, ja asemakaavaan on mm. lisätty mahdollisuus rakentaa talousrakennuksia ym. enintään 20 % asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta, ja toimisto- tai liiketilaa, joka ei aiheuta haittaa ympäristölle, saa olla enintään 20 % asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta.

Kallioväestönsuojan maanalainen tilavaraus ulottuu tonttialueelle.

Liikenne

Kotikonnuntien ennusteliikennemäärä vuonna 2030 Kontulantie–Koskenhaantie on noin 8 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja välillä Koskenhaantie–Ostostie noin 6 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Ostostien ennusteliikennemäärä on noin 2 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikenteen kasvu katuverkolla muodostuu lähinnä asuintonttien täydennysrakentamisesta.

Nykyiset liikennemäärät /ennuste 2030 (ajon./vrk)

Kotikonnuntien ja Ostostien risteyksen mitoitusta on tarkistettu. Kotikonnuntien länsireunaan rakennetaan jalankulku-pyörätie ja itäreunaan jalkakäytävä Ostostien liittymästä etelään.

Ostostien pohjoisreunalla oleva pyörätie on esitetty jatkettavaksi Ostoskujalta Kotikonnuntielle aiemmin laaditun katusuunnitelman mukaisesti.

Kulku Koskenhaanpuiston ohjataan Kotikonnuntien ja Ostostien risteyksestä suojaviheralueesta puistoalueeksi muutetun Kilpolanpolun puistikon ja uuden Röllipolun jalankulku-pyörätien kautta.

Koskenhaantien eteläreunalle huoltoaseman kohdalle rakennetaan jalkakäytävä.

Koskenhaantien varteen katualueelle on mahdollisuus sijoittaa pysyvä paperijätteen aluekeräyspiste.

Kotikonnuntieltä Kostinkalliolle johtavan uuden jalankulkuraitin (Aholanpolku) alkupää on osoitettu kaavassa.

Metroraiteen pohjoispuolinen kevyen liikenteen raitti järjestellään uudestaan tilan tuottamiseksi yleiselle pysäköintialueelle huoltoaseman eteläpuolelle.

Metroraiteen alue on merkitty rautatiealueeksi metrorataa varten (LR-me) nykyisen asemakaavan ohjeellisen rajauksen mukaisena.

Kuorma-autojen pysäköintialue (LP) kahdeksalle ajoneuvolle on sijoitettu nykyisen huoltoasematontin (LH) yhteyteen. Kuorma-autojen pysäköintimahdollisuus Kotikonnuntiellä poistuu, kun Kotikonnuntielle rakennetaan jalkakäytävä ja yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Metroradan suuntainen raitti voidaan uudelleen linjaamalla säilyttää.

Uusia kadunvarsipysäköinnin paikkoja esitetään 4 kpl Koskenhaantien pohjoisreunaan. Kadunvarsipysäköintimahdollisuus säilyy Kotikonnuntiellä Ostostien risteyksestä pohjoiseen. Ostostiellä kadunvarsipaikat hieman vähenevät, kun yhdistetty jalankulku- ja pyörätie jatketaan katusuunnitelman mukaisesti Kotikonnuntielle.

Pysäköintipaikkamitoituksen perusteet

Kaava-alue on Kontulan metroaseman välittömässä läheisyydessä ja kevyen liikenteen yhteydet metroasemalla ovat hyvät.

Keskuksen kaavaluonnoksessa tämän alueen asuinkerrostalotonteille pysäköintipaikkojen vähimmäismääräksi määritettiin tavanomainen esikaupunkialueilla käytetty 1 ap/100 k-m^2. Tarkemman arvioinnin perusteella on vähimmäispaikkamääräksi nyt tällä alueella asetettu 1 ap/120 k-m^2, johtuen julkisen liikenteen hyvästä palvelutasosta ja lyhyestä etäisyydestä metroasemalle. Uudisrakennusten vieraspaikat ovat kadulla, nykyisten kerrostalojen vieraspaikat ovat joko tontilla tai korttelin pysäköintitontilla.

Hoas:n opiskelija-asuntolatonttien pysäköintipaikkamääräystä on lievennetty pysäköintipaikkojen laskentaohjeen mukaisesta 1 ap/120 k-m^2:stä siten, että vähimmäismäärän tulee olla 1 ap/250 k-m^2 (nykyisessä asemakaavassa vähimmäismäärä on 1 ap/180 k-m^2). Tähän on päädytty, koska nykyisistä 25 autopaikasta enimmillään n. 15 autopaikkaa on ollut vuokrattuna. Pysäköintipaikkamääräys on vastaava kuin kantakaupungin opiskelija-asuntoloita koskeva pysäköintipaikkamääräys. Tämä pysäköintipaikkamääräys tuottanee tässä kohteessa kysyntää vastaavan määrän pysäköintipaikkoja.

Erillispientalotonteilla on käytetty Kilpolantien alueen asemakaavan nykyistä vähimmäisvaatimusta 1 ap/130 k-m^2 ja lisäksi 1 autopaikka tilapäistä pysäköintiä varten.

Kontulan keskuksen asemakaavaluonnoksen mukaisesti kaava mahdollistaa asukaspysäköintipaikkojen sijoittamisen kalliosuojaan (noin 60 autopaikkaa). Kallioluolan pysäköintipaikat on tarkoitus osoittaa uuden, osittain nykyisen metron avokuilun kohdalle suunniteltujen asuinrakennusten käyttöön (keskuksen kaavaluonnos ns. kallionreunan tontti 47021/13). Lisäksi puistoalueelle on osoitettu kalliopysäköinnin tilavaraus ostoskeskusta tai liityntäpysäköintiä varten.

Palvelut

Huoltoasematoiminta alueella säilyy. Kotikonnuntien ja Ostostien kulman uudisrakennukseen rakennettava monikäyttötila (100 k-m^2) tuo hieman lisämahdollisuuksia liike- ja palvelutoiminnalle. Lisäksi asuinkerrostalojen ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa sosiaalisia palvelu- tms. tiloja ja pientalotonteilla saa olla vähäisessä määrin toimisto- tai liiketilaa.

Luonnonympäristö

Ostoskeskuksen suunniteltuun Kostinkallion puistoalueeseen liittyvä, nykyisten kerrostalotonttien avokallio-osuus on muutettu puistoalueeksi. Puistoalueelle saa sijoittaa kalliotilojen ilmanvaihtohormeja maisemaan sovittaen ja riittävän etäälle asuinrakennuksista.

Koskenhaanpuiston rajaus muuttuu jonkin verran. Kallioalueen reunaan on mahdollista rakentaa kapea (1,5 m) ulkoiluyhteys.

Osa Kotikonnuntien suojaviheralueesta liitetään Kilpolantien pientalotontteihin. Nykyiset kevyen liikenteen yhteydet Kilpolantieltä (Kilpolanreuna) ja Kilpolanpolulta Kotikonnuntielle säilyvät.

Suojelukohteet

Hoas:n uuden, kallioalueen reunaan sijoittuvan tontin (47032/7) itäreuna on osoitettu alueeksi, jolla avokallio on säilytettävä luonnonmukaisena (s-1), ja tontilla oleva mäntyryhmä on osoitettu alueeksi, jolla puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena siten, että sen maisemallinen arvo säilyy.

Kalliosuoja ja pysäköintiratkaisut

Kontulan keskuksen kaavaluonnoksessa kallioväestönsuojan pelastuslaitoksen käytössä oleva itäisin halli esitetään muutettavaksi asukaspysäköintikäyttöön ja muuten suoja säilyy nykyisessä harrastustila- ja varastokäytössä. Keskuksen kaavaluonnokseen sisältyy myös varaus nykyisen ostoskeskuksen maanalaisen pysäköintitilan laajentamisesta ja maanalaisten pysäköintilaitosten ketjun rakentamisesta Keinulaudankujan ja Kotikonnuntien välille.

Kaavamuutoksessa on keskuksen kaavaluonnoksen mukaisesti osoitettu nykyinen kallioväestönsuoja, siltä osin kuin se ulottuu suunnittelualueelle, sekä sen ilmanvaihto- ja poistumiskuilujen tilavaraukset suojaalueineen. Väestösuojan tilojen käyttö pysäköintiin sekä harraste- ja varastotiloina on mahdollistettu kaavamääräyksellä. Lisäksi on osoitettu uusi poistumiskuilu- ja teknisten tilojen varaus Kotikonnuntien nykyisen pysäköintilaitoksen (LPA 47021/3) kohdalle, ja tontille on osoitettu mahdollisuus kellarin rakentamiseen pysäköintikäyttöön. Väestösuojan tilavaraukset on asemakaavamääräyksellä varattu kaupungin tarpeisiin

Puistoalueelle on Kontulan keskuksen kaavaluonnoksen mukaisesti osoitettu kalliopysäköinnin tilavaraus ostoskeskusta (tontti 47021/12) tai liityntäpysäköintiä varten. Kalliotilojen ilmanvaihtohormeja saadaan sijoittaa maanpinnalla Kostinkallion puistoalueelle.

Maanalaisten tilojen yläpuolella olevilla korttelialueilla rakennettaessa tai louhittaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, ettei aiheuteta haittaa maanalaisille tiloille tai rakenteille.

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa rakennuksille tai muille maanalaisille tiloille tai rakenteille.

Kallioväestösuojan pelastusturvallisuusvaatimuksia ja rakenteellisia turvallisuusvaatimuksia on sisällytetty kaavamääräyksiin.

Yhdyskuntatekninen huolto ja pohjarakentaminen

Uuden rakentamisen tieltä joudutaan toteuttamaan vähäistä sadevesiviemäri- ja kaukolämpöverkon uudelleen rakentamista.

Asemakaavamuutoksessa osoitettu uusi maanpäällinen rakentaminen mahdollisine kellaritiloineen voidaan perustaa kallioperän varaan suoraan tai lyhyillä, hiekkakerroksen läpi ulottuvilla paaluilla. Pihat ja kunta-

tekniikka voidaan perustaa luonnollisen tai rakennetun pohjamaan varaan esirakentamatta tai paaluttamatta.

Ympäristöhäiriöt

Kaavassa on Kotikonnuntien ja Ostostien varren uudisrakentamista koskevia melumääräyksiä. Asuinrakennusten rakennusalat sijaitsevat liikenteen pakokaasujen suositusetäisyyksien ulkopuolella.

Nimistö

Nimistötoimikunta on 26.8.2009 ehdottanut alueen kalliopuiston nimeksi Kostinkallio - Kostiberget Kontula-nimisellä tilalla asuneen puutarhuri Kosti Kajannon mukaan, kalliota reunustavan uuden kevyen liikenteen yhteyden nimeksi Aholanpolku - Aholastigen Kontulan ensimmäiset asemakaavat laatineen arkkitehti Pentti Aholan mukaan ja Kotikonnuntien itäpuolella uudeksi kevyen liikenteen yhteyden nimeksi Kilpolanreuna - Kilpolakanten. Kotikonnuntieltä Kilpolanpolulle johtavan raitin nimenä käytetään olemassaolevaa nimeä Kilpolanpolku - Kilpolastigen.

Nimistötoimikunta on 15.9.2010 ehdottanut Koskenhaanpuistoon johtavan polun nimeksi Röllipolku - Venstigen kallioalueelle esiintyvän röllikasveihin kuuluvan jäykkäröllin mukaan.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yritystoimintaan ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteuttaminen tuo uutta rakentamista olemassa olevan kaupunkirakenteen keskeiselle paikalle hyvien liikenneyhteyksien viereen. Kaavamuutoksen toteuttaminen eheyttää ja tiivistää kaupunginosan toiminnallista ja kaupunkirakenteellista keskusta ja tukee Kontulan keskuksen yritystoiminnan edellytyksien säilymistä hyvinä.

Vaikutukset liikenteen järjestämiseen

Liikenneturvallisuus paranee Ostostien ja Kotikonnuntien liittymän tiivistämisen ja Kotikonnuntien länsireunan jalankulku-pyörätien ja itäreunan jalankulkutien rakentamisen myötä. Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet täydentyvät.

Ostoskeskusalueen kevyen liikenteen reittien täydentäminen mahdollistuu Kostinkalliolle rakennettavalla jalankulkuyhteydellä. Ulkoiluyhteys Kontulan keskuksen suunnasta Kotikonnunpuistoon paranee.

Kuorma-autojen pysäköinti selkeytyy.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Alueen keskeinen kallioalue muuttuu Kostinkallio-puiston rakentamisen myötä mielenkiintoiseksi ja omaleimaiseksi puistoalueeksi. Kotikonnuntien varressa säilyy pienialainen viheralue, ja sen kehittämistä puistoalueena tukee kadun varteen rakennettava jalankulkuväylä.

Kotikonnuntien yleisilme muuttuu rakennetummaksi.

Vaikutukset ihmisten elin- ja asumisoloihin, turvallisuuteen ja ympäristöterveyteen

Asuntotarjonta alueella kasvaa, mikä myös ylläpitää kaupunginosan elinvoimaa. Rakentaminen edesauttaa Kontulan keskuksen kaupallisten ja julkisten palvelujen säilymistä ja kehittämistä.

Keskeisen kallioalueen kunnossapito helpottuu ja alue pysyy siistinä ja viihtyisänä, kun jalankulkureitit ja Kostinkallion puistoalue rakennetaan.

Ilma- ja runkoäänen sekä ilman laadun osalta kaavamuutos luo edellytykset ohje- ja suositusarvojen mukaiselle jatkosuunnittelulle.

Asemakaavamuutos luo edellytykset olemassa olevan kalliosuojan suojakäytön turvaamiselle työn ja käytön aikana.

Vaikutukset yhdyskuntateknisen huollon järjestämiseen

Kaavamuutos luo edellytykset normaalien korkealaatuisten yhdyskuntateknisen huollon palveluiden toteuttamiselle alueella.

Kaavatalous

Kaavan toteuttaminen aiheuttaa kaupungille rakentamiskustannuksia: kadut 0,8 milj. euroa, puistot 0,1 milj. euroa, johtosiirrot 0,3 milj. euroa. Katu- ja viheralueiden ylläpitokustannukset eivät kasva merkittävästi.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Rakentamisaikataulu

Alueen toteuttaminen edellyttää kiinteistöviraston tonttiosaston toimenpiteitä pientalotontien maanvaihtojärjestelyjen ja kuorma-autojen pysä-

köintialueen muodostamisen osalta sekä täydennysrakentamiskorvaukseen liittyviä toimenpiteitä uuden asuinkerrostalotontin ja Hoas:n uudisrakentamisen osalta.

Toteutuksen seuranta

Alueen toteuttamista koordinoi kaupungin talous- ja suunnittelukeskus.

7 SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kontulan keskus

Kaupunkisuunnitteluviraston toimintasuunnitelmaan Kontulan keskuksen suunnittelu otettiin vuonna 2003. Kontula-Seura on eri yhteyksissä toivonut aluetta kehitettävän mm. työpaikkoja lisäämällä. Timo Avela on 19.12.2001 tehnyt aloitteen Kontulan keskuksentäydennysrakentamisesta mm. Kontula-talolla.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 9.2.2004).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 23.2.2004, jonka jälkeen alueella mm. järjestettiin kaavakävely ja keskustelutilaisuuksia alueen eri toimijoille ja suunnittelumateriaali esiteltiin kirjaston tiloissa.

Yhteistyössä alueen koulujen ja nuorisoasiankeskuksen kanssa pyrittiin mielikuvakartta- ja tulevaisuusverstas-menetelmin tavoittamaan lasten ja nuorten näkemyksiä alueen kehittämisestä. Suunnitteluperiaatteiden luonnoksesta järjestettiin yleisötilaisuus 21.3.2006.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 15.6.2006 maankäytön suunnitteluperiaatteet asemakaavaluonnoksen laatimisen pohjaksi.

Osallisille lähetettiin kirje (päivätty 14.5.2009) asemakaavan muutosluonnoksen nähtävänäolosta ja lisäksi asiasta julkaistiin lehti-ilmoitus. Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Kontulan kirjastossa 25.5.–15.6.2006. Yleisötilaisuus pidettiin 25.5.2009 Vesalan yläasteella.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Kontulan keskuksen asemakaavan muutosluonnoksen 24.9.2009.

Kotikonnuntien varsi

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä viraston internetsivuilla, kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Kontulan kirjastossa 31.8.–5.10.2010. Osallisille lähetettiin kirje asemakaavan muutosluonnoksen nähtävänäolosta ja nähtävänä olon jatkamisesta(kirjeet päivätty 19.8.2010 ja16.9.2010).

Kaavan laatija oli tavattavissa Kontulan kirjastossa kahtena iltana kaavan nähtävänäolon aikana. Asunto Oy Kotikonnuntie 2 ja Kiinteistö Oy Ostostie 2 -yhtiöille on kaavaluonnos esitelty erillisessä tilaisuudessa. Kotikonnuntien huoltoasemasta on pidetty neuvoteltu tontin vuokramiehen edustajan ja tonttiosaston kanssa.

Kaavaluonnosta koskien on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse kolme viranomaiskannanottoa ja kolme mielipidettä. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty kaavan nähtävä olon aikana Kontulan kirjastossa ja puhelimitse.

Viranomaisyhteistyö

Kontulan keskus

Kaavamuutoksen valmisteltu on tehty yhteistyössä kiinteistöviraston tonttiosaston, rakennusviraston katu- ja puisto-osaston ja HKL-liikelaitoksen kanssa. Viranomaisyhteistyötä on lisäksi tehty mm. pelastuslaitoksen, Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, kaupunginkirjaston, kiinteistöviraston tilakeskuksen ja sosiaaliviraston kanssa.

Kaavaluonnoksesta esittivät kannanottonsa Museovirasto, kaupunginmuseo, rakennusviraston katu- ja puisto-osasto, HKL-liikelaitos ja sosiaalivirasto.

Kotikonnuntien varsi

Kaavaluonnoksen valmistelu on tehty yhteistyössä kiinteistöviraston tontti ja kaupunkimittausosaston, rakennusviraston katu- ja puisto-osaston, pelastuslaitoksen, kaupunginmuseon, sosiaaliviraston ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) jätehuollon kanssa.

Kaavaluonnoksesta on saatu viranomaisten kannanotot HKL-liikelaitokselta, terveyskeskukselta ja sosiaalivirastolta. Viranomaisten kan-

nanotot kohdistuivat rakennusvaiheen turvallisuuteen metroradan vieressä, terveyskeskuksen asiakkaiden ja henkilöstön pysäköintitarpeisiin, sosiaalipalvelun tilojen toteuttamiseen kaava-alueella sekä kaupungin palvelutilojen tilatarpeiden selvitystarpeeseen koko Kontulan keskuksen alueella.

Kevyen liikenteen raitin muutostyöt metroradan vieressä voidaan toteuttaa metrotoimintaa häiritsemättä. Kadunvarsipysäköintipaikkoja on kaava-alueella jatkossa hieman nykyistä vähemmän, mutta terveysaseman edustan pysäköintialueeseen ei esitetä muutoksia.

Sosiaaliviraston toiveen mukaisesti on mahdollisuus sijoittaa sosiaalipalvelu- tms. tilaa kerrostalojen ensimmäiseen kerrokseen ulotettu koskemaan kaikkia alueen kerrostaloja.

Esitetyt mielipiteet

Kaavaluonnosta koskien on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse kolme mielipidettä, joista kaksi saman tahon toimittamia.

Saadut mielipiteet kohdistuivat suunniteltuun kuorma-autojen pysäköintialueeseen ja sen aiheuttamiin muutoksiin huoltoasematontilla sekä Kilpolantien puistikon rakentamiseen.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että kuorma-autojen pysäköintialuetta on hieman supistettu ja että Kilpolanpolun puistikon suunnittelua ja rakentamista koskeva kirje on toimitettu tiedoksi rakennusviraston katu- ja puisto-osastolle.

Lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 4.2.–7.3.2011.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin pelastuslautakunnan, kaupunginmuseon, Helsingin seudun ympäristöpalvelut/veden, Liikennelaitos-liikelaitoksen, Helsingin Energia -liikelaitoksen ja Helen Sähköverkko Oy:n, kiinteistölautakunnan, ympäristökeskuksen, yleisten töiden lautakunnan, sosiaaliviraston, terveyskeskuksen ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnot. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Liikennelaitos-liikelaitoksella, kaupunginmuseolla, kiinteistölautakunnalla, ympäristökeskuksella ja sosiaalivirastolla ei ollut huomautettavaa.

Terveyskeskuksen lausunto kohdistuu terveyskeskuksen liikennejärjestelyihin. Yleisten töiden lautakunta esittää pyöräilyn sallimista uudella raitilla, ja lausunnossa todetaan kaava-alueen katu- ja viheralueiden rakentamis- ja ylläpitokustannukset. Pelastuslautakunnan lausunto kohdistuu mm. maanalaisten tilojen maanpäällisiin tilavarauksiin sekä yleisemmin maanalaisten tilojen pelastusturvallisuuden huomioon ottamiseen Kontulan keskuksessa. Helsingin seudun ympäristöpalvelut/veden lausunto koskee kallioväestösuojan ilmanvaihtokuilun tilavarauksen laajuutta, Helsingin Energian ja Helen Sähköverkko Oy:n lausunto johtokujatarpeita. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto koski melu- ja ilmanlaatukysymyksiä ja niitä koskevia selvitysten ja määräysten täydentämistarpeita.

Jatkosuunnittelu

Lausuntovaiheen aikana on kaupunkisuunnitteluvirastossa valmistunut Kontulan keskuksen kaavaluonnoksen metrovyöhykkeen osalta konsulttityö, jossa tarkastellaan metron kattamisen, siihen liittyvän rakentamisen sekä nykyisen väestönsuojan pysäköintikäytön edellytyksiä ja näiden toimintojen vaatimia teknisiä ja pelastusturvallisuuteen liittyviä tilavarauksia.

Asemakaavan muutosehdotukseen on lausuntojen johdosta tehty 15.5.2012 seuraavat tarkistukset:

– Röllipolun merkintä on muutettu muotoon pp/h ja yleisten töiden lautakunnan arvioimat investointikustannukset on liitetty kaavaselostukseen.

– Kostinkallion puistoalueelle on lisätty ilmanvaihtokuilujen rakentamista koskeva sanallinen määräys.

– Kostinkallion alle sijoittuvan pysäköintitilan kaavamerkintää on tarkistettu. Maanalaista pysäköintitilaa koskeva kaavamerkintä ma-LPA on muutettu muotoon ma-1 ja sitä koskeva kaavamääräys on muutettu muotoon: "Maanalainen tila, johon saa sijoittaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja yhteen tasoon. Kostinkallion alla olevassa tilassa saa olla myös yleistä pysäköintiä."

– Kotikonnuntien varressa sijaitsevalla autopaikkojen korttelialueella (47021/3) on väestösuojan uutta poistumistien tilavarausta (map 2) laajennettu ja merkinnän kaavamääräystä on tarkennettu siten, että jalankulkuyhteyksien lisäksi

myös teknisten tilojen sijoittaminen merkinnän alueelle on mahdollista.

– Korttelin 47021 LPA-alueelle ja Kotikonnuntien ja Kilpolantien väliselle puistoalueelle on lisätty sijainniltaan likimääräinen johtokuja maanalaisia johtoja varten.

– Kerrostalotontille 47021/20 on lisätty likimääräinen leikki- ja oleskelualueeksi osoitettu alue tontin lounaiskulmaan ja tontin rakennusalojen julkisivujen ääneneristävyyttä koskevaa kaavamerkintää on kadun varressa jatkettu rakennusalojen sivuseinillä.

– Pientalotonttien 47042/8 ja 9 meluntorjunnan jatkosuunnittelua koskevaa kaavamääräystä on tarkistettu. Kaavamääräyksen virheelliset tontinnumerot on poistettu ja määräystä on muutettu siten, että melun lukuarvolle on annettu vaihteluväli, jossa on huomioitu liikennemelun väheneminen etäisyyden kadusta kasvaessa. Tonttien rakennusalat on tarkistettu huomioiden ilmanlaadun suositusetäisyydet.

Lisäksi kaavaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia ja kaavaselostuksen liikenne-ennuste on tarkistettu.

8 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 9.12.2010, ja se päätti puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Käsittely

Merkittiin, että esittelijä muutti esitystä poistamalla asemakaavamääräyksistä seuraavan kohdan: "Asuntojen keskipinta-alan on oltava vähintään 75 huoneisto-m^2. Määräys ei koske senioriasunto-, palveluasunto- eikä vuokra-asuntotuotantoa."

Merkittiin, että jäsen Männistö ilmoitti olevansa asiassa esteellinen ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 15.5.2012 muuttanut asemakaavan muutosehdotusta.

Helsingissä 15.5.2012

Olavi Veltheim

KONTULAN KESKUS
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

TEHTÄVÄ KSLK DNRO PROJ.NRO	Asemakaavan muutos 2001-2301/610 765	OSOITE TAI MUU PAIKANNUS Kontulan ostoskeskus lähialueineen ks. liitekartta
ALOITE TAI HAKIJA	Kaupunkisuunnitteluviraston toimintasuunnitelma, Kontula-seura, idealuonnos Kontula-taloksi ym./Timo Avela	
SUUNNITTELUN KOHDE Suunnittelualue Suunnittelun tavoite	 Suunnittelu koskee Kontulan ostoskeskuksen ja julkisten palvelujen muodostamaa Kontulan keskusta, saman korttelin asuintontteja sekä metroradan lähialueita ostoskeskuksen itä- ja eteläpuolella (liitekartta). Yleisenä tavoitteena on alueen asunto- ja työpaikkarakentamismahdollisuuksien lisääminen ja ostoskeskuksen säilyminen elinvoimaisena. Alueen viihtyisyyttä ja turvallisuutta ja kulttuuri- ja nuorisotoimen toimintaedellytyksiä pyritään parantamaan. Metrokuilun päälle rakentamista tutkitaan ja liityntäliikenteen terminaalialuetta ja liityntäpysäköintiä kehitetään. Alueelle laaditaan ensin suunnitteluperiaatteet ja sen jälkeen tarvittavat asemakaavan muutokset. Suunnittelutyö tehdään yhteistyössä Helsingin lähiöprojektin kanssa.	
LÄHTÖTIEDOT Nykytilanne	 Kontulantien pohjoispuolelle sijoittuu pääosa Kontulan julkisista palveluista, monipuolinen ostoskeskus sekä metroasema. Ostoskeskus on Kontulan Ostokeskus Oy:n, Kiinteistö Oy Kontulan Asemakeskuksen sekä Kontulan Palvelutalo Oy:n (mm. kirjasto, nuorisotalo, uimahalli ja mielenterveystoimisto) muodostama kokonaisuus, jota täydentää terveyskeskus. Varsinainen ostoskeskus on rakennettu kahdessa vaiheessa vuosina 1967 ja 1988. Kirjasto, nuorisotalo ja uimahalli on rakennettu 1970-luvulla ja terveysasema vuonna 1988. Samassa Kontulankaaren, Kontulantien, Kotikonnuntien ja Ostoskujan rajaamassa korttelissa on lisäksi kolme kahdeksankerroksista asuinrakennusta 1960-luvulta.	

	Kontulan metroasema otettiin käyttöön vuonna 1986. Uusin metrolaiturin sisäänkäynti liukuportaineen valmistui syksyllä 2003. Metroraide kulkee keskuksen eteläpuolitse avokaivannossa. Metron eteläisin sisäänkäynti, bussiterminaali ja liityntäpysäköintialue ovat ostoskeskuksen eteläpuolella Keinulaudantien varressa, josta on myös ajo ostoskeskuksen alla oleville pysäköintipaikoille. Keskuksen pohjoisreunassa on laajat pysäköintialueet sekä huoltoajoyhteys kellaritiloihin. Keskuksen alla on lisäksi väestönsuojaluolasto, jossa on mm. skeittihalli ja kuntosali. Keskuksen itäpuolella suunnittelualueeseen kuuluu metrokuilu ja sen pohjoispuolinen huoltoasematontti sekä Kotikonnuntien varressa oleva väestönsuojan sisäänajo. Etelässä suunnittelualueeseen kuuluu Lirokujan varressa olevat puutarhamyymälä ja ns. kylmä jakeluasema, jotka muodostavat Kontulantien ja metroradan väliin sijoittuvan Kurkimäen pienteollisuusalueen pohjoisimman kärjen.
Maanomistus	Alue on kaupungin omistuksessa.
Seutukaava	Seutukaavassa Kontulan keskus on taajamatoimintojen aluetta, johon liittyy paikallisliikenteen rata.
Yleiskaava	Helsingin yleiskaavassa 1992 ostoskeskuksen alue on keskustatoimintojen aluetta, johon liittyy metrorata asemineen. Muu alue on asuntoaluetta. Kaupunginvaltuuston hyväksymässä Helsingin yleiskaavassa 2002 on osoitettu metrorata asemineen, keskustatoimintojen aluetta on laajennettu Kurkimäen pienteollisuusalueen pohjoisosaan saakka ja asuintontit on osoitettu kerrostalovaltaiseksi alueeksi (asuminen, toimitilat).
Asemakaavat	Ostoskeskuksen ja asemakeskuksen alueella on voimassa asemakaava nro 9077 (vahvistettu 20.5.1986). Molempien liikekeskusten tontit ovat liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Kirjaston ja uimahallin tontti on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), jolla toimisto- ja liiketiloja voi olla enintään 40 %. Terveyskeskuksen tontti on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS). Asuintonteilla on voimassa asemakaava nro 7497 (vahvistettu 27.7.1977). Tontit ovat asuntokerrostalojen korttelialuetta (AK).

	Pääosa metroradan ja Kontulantien alueesta sekä Kotikonnuntien huoltoasema sisältyvät asemakaavaan nro 8824 (vahvistettu 1.6.1984). Huoltoasema on huoltoasemarakennusten korttelialuetta (LH). Metron eteläisin sisäänkäynti ja liityntäpysäköintialue kuuluvat asemakaavaan nro 8944 (vahvistettu 28.5.1985). Kurkimäen pienteollisuusalueen pohjoisosassa on voimassa asemakaava nro 10101 (vahvistettu 9.12.1993). Puutarhamyymälän tontti on liikerakennusten korttelialuetta (KL) ja jakeluaseman tontti on huoltoasemarakennusten korttelialuetta (LH). Lisäksi pienempiä osia suunnittelualueesta kuuluu seuraaviin asemakaavoihin (vahvistamisajankohta suluissa): 5550 (7.5.1965), 5753 (17.5.1966), 8060 (14.3.1980), 8490 (20.12.1982), 9120 (20.5.1986), 9145 (9.3.1987), 9220 (23.2.1988).
Muut suunnitelmat ja päätökset	Kontulan metroaseman peruskorjauksen suunnittelun yhteydessä liikennelaitos on selvittänyt liityntäliikenteen terminaalin tilatarvetta ja alueen lisärakentamismahdollisuuksia. (Bussiterminaalin tilanvaraus ja maankäytön tehostaminen 2.7.2001. Rakennusvirasto HKR-rakennuttaja, Vesi-Hydro Oy). Pääkaupunkiseudun ja sen lähialueiden liityntäpysäköintistrategian vuosille 2010 ja 2025 mukaan metroaseman liityntäpysäköintipaikkoja Kontulassa tulee lisätä (YTV Pääkaupunkiseudun julkaisusarja B 2003:3). Liikennelaitos on esittänyt tutkittavaksi uusia poikittaisia runkolinjoja. Mahdollisesti jokin linjoista kulkisi Kontulan keskuksen kautta. (Ajatuksia Helsingin joukkoliikenteen kehittämiseksi Seppo Vepsäläinen, HKL C 1/2003).
Muut lähtötiedot	Kaupunginkanslian elinkeinopalvelu on laatinut selvityksen Helsingin ostoskeskuksista vuonna 2000. Selvityksessä todetaan mm., että ostoskeskusyhtiöiden kannalta pysäköintipaikkoja on liian vähän. Selvitys päivitetään vuoden 2004 aikana. Metroraiteen pohjoispuolisessa kalliossa on jäänne I maailmansodan aikaisesta tykkipatterista. Kontulan, Kivikon ja Vesalan kehittämisohjelma 2000−2003

	(Ulla Korhonen-Wälmä, Helsingin lähiöprojekti 2001). Lähiöprojekti lähikuvassa. Lähiöprojektikauden 2000−2003 arviointi. (Helsingin kaupungin tietokeskus, tutkimuksia 4/2003). Kontula aluerakentamisen mallikohteena. Selvitys Kontulan rakennetusta ympäristöstä (Riitta Salastie, Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 1995).
ARVIOINTISUUNNITELMA	Asemakaavan toteuttamisen vaikutuksia arvioidaan yhdyskuntarakenteen, ihmisten elin- ja asumisolojen, yritystoiminnan, ympäristöterveyden, turvallisuuden sekä kaupunkikuvan, luonnonolosuhteiden, yhdyskuntateknisen huollon ja yhdyskuntatalouden kannalta.
OSALLISET	Suunnittelualueen ja naapurikiinteistöjen omistajat ja haltijat, yritykset, työntekijät ja asukkaat. Kontula-seura ry, Vesalan pienkiinteistöyhdistys ry, Vartio-Mellunkylän pienkiinteistöyhdistys ry, Kurkimäki-seura ry, Kivikko-seura ry, Kontulan ostoskeskuksen yrittäjäyhdistys, Itä-Helsingin Yrittäjät ry. Helsingin Energia, Helsingin Vesi, itäinen sosiaalikeskus, kaupunginkirjasto, kaupunginmuseo, kiinteistöviraston tonttiosasto, kulttuuriasiainkeskus, liikennelaitos, liikuntavirasto, nuorisoasiainkeskus, pelastuslaitos, rakennusviraston katuosasto ja viherosasto, rakennusvalvontavirasto, terveyskeskus, ympäristökeskus. Itäkeskuksen poliisipiiri/lähipoliisi, Museovirasto, Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunta.
OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	Kaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston kaavoituskatsauksessa 2003. Osallisille lähetetään tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa on esitetty suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet. Taloyhtiöiden osalta suunnitelma postitetaan isännöitsijälle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävänä 16.2.–30.4.2004 Kontulan kirjastossa, Kontulan lähiöasemalla, Internetissä: www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt! ja kau-

	punkisuunnitteluvirastossa Kansakoulukatu 3, 1. kerroksen aula. Asiaa koskeva keskustelutilaisuus on Kontulan kirjastossa 23.2.2004 klo 18.00−20.00, osoite Ostostie 4. Tilaisuudesta ilmoitetaan myös Helsingin Uutisten itäpainoksessa. Kaupunkisuunnitteluvirasto ja lähiöprojekti järjestävät kevään 2004 aikana 1–2 ohjattua kaavakävelyä sekä erillisiä keskustelutilaisuuksia alueen eri toimijoille. Lasten ja nuorten näkemyksiä pyritään tavoittamaan yhteistyössä alueen koulujen ja Kontulan Taidekulman kanssa. Mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä suunnittelun lähtökohdista ja tavoitteista voi jättää 30.4.2004 saakka myös joko kirjallisesti tai suullisesti suoraan kaavan valmistelijalle.
Suunnitteluperiaatteet	Valmisteluaineistoa esitellään asukkaille syksyllä 2004. Suunnitteluperiaatteet esitetään hyväksyttäväksi kaupunkisuunnittelulautakunnalle alkuvuodesta 2005.
Asemakaavan muutos	Suunnitteluperiaatteiden hyväksymisen jälkeen asemakaavamuutoksia ruvetaan laatimaan joko yhtenä kokonaisuutena koko alueelle tai osa-alueittain vuosien 2005−2006 aikana. Asemakaavan muutosluonnokset asetetaan nähtäville, jolloin niistä voi kertoa mielipiteensä. Ajankohdista tiedotetaan jäljempänä esitetyin tavoin. Tarvittaessa järjestetään keskustelutilaisuuksia. Mikäli kaupunkisuunnittelulautakunta puoltaa kaavamuutosehdotuksen hyväksymistä, kaupunginkanslia pyytää asiantuntijaviranomaisilta lausunnot ja asettaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävilläoloaikana ehdotuksesta voi tehdä muistutuksen. Julkisesta nähtävilläolosta kuulutetaan Alueuutisissa sekä kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä: Helsingin Sanomat, Hufvudstadsbladet, Uutispäivä Demari ja Kansan Uutiset. Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymät vastineet mielipiteisiin ja muistutuksiin postitetaan niille mielipiteen tai muistutuksen esittäjille, jotka ovat antaneet osoitteensa. Lausuntojen ja muistutusten käsittelyn jälkeen kaavaehdotus etenee kaupunginhallituksen käsittelyyn ja kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Tiedottaminen	Suunnitteluperiaatteiden valmisteluaineiston ja kaavaluonnosten nähtävilläolosta ilmoitetaan lehti-ilmoituksella Helsingin uutisten itäpainoksessa, Internetissä: www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt! sekä kirjeitse osallisille. Taloyhtiöissä kirjeet postitetaan isännöitsijälle. Lisäksi ilmoitetaan seuraavissa paikoissa: Kontulan lähiöasema, Kontupiste ja Kontulan kirjasto. Suunnittelun etenemistä voi seurata myös lähiöprojektin Internet-sivuilta osoitteessa www.hel.fi/lahioprojekti/kontula/keskus.
MIELIPITEET	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä lähtökohtia ja tavoitteita koskevat mielipiteet tulee jättää **30.4.2004 mennessä** joko kirjallisesti osoitteeseen kaupunkisuunnitteluvirasto, kirjaamo, Kansakoulukatu 3, PL 2100, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, faksilla numeroon 169 4484, sähköpostitse kaupunkisuunnittelu@hel.fi tai esittää suullisesti kaavan valmistelijalle.
VALMISTELUSTA VASTAA	Arkkitehti Kaisa Karilas Kaupunkisuunnitteluvirasto, asemakaavaosasto käyntiosoite: Kansakoulukatu 3, postiosoite: PL 2100, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI puhelin: 169 4363 kaisa.karilas@ksv.hel.fi
PÄIVÄYS 9.2.2004	 Anneli Lahti asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	**Täyttämispvm**	09.08.2011
Kaavan nimi	Kotikonnuntien varsi		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	09.12.2010
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	09.02.2004
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	09112017
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,4476	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	1,8417	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	5,4476

Ranta-asemakaava

	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**5,4776**	**100,6**	**27108**	**0,49**	**0,0000**	**4190**
A yhteensä	2,5052	45,7	26258	1,05	-0,2557	4190
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,7825	14,3			0,3713	
R yhteensä						
L yhteensä	2,1899	40,0	850	0,04	0,3234	0
E yhteensä					-0,4390	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,8417**	**33,8**		**0,2597**	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**5,4776**	**100,6**	**27108**	**0,49**	**0,0000**	**4190**
A yhteensä	2,5052	45,7	26258	1,05	-0,2557	4190
AK	1,4768	58,9	19700	1,33	-0,2270	2400
AO	0,1826	7,3	458	0,25	0,0556	140
AKS	0,8458	33,8	6100	0,72	-0,0843	1650
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,7825	14,3			0,3713	
VP	0,7825	100,0			0,3713	
R yhteensä						
L yhteensä	2,1899	40,0	850	0,04	0,3234	0
Kadut	1,1299	51,6			-0,0174	
Kev.liik.kadut	0,0684	3,1			0,0414	
LR	0,1434	6,5			0,1434	
LP	0,0527	2,4			0,0527	
LH	0,4244	19,4	850	0,20	0,0205	0
LPA	0,3711	16,9			0,0828	
E yhteensä					-0,4390	
EV					-0,4390	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,8417**	**33,8**		**0,2597**	
mav	1,2965	70,4		-0,3074	
ma-LPA	0,1548	8,4		0,1548	
maah	0,2150	11,7		0,2150	
mai	0,0883	4,8		0,0883	
map	0,0871	4,7		0,1090	

Sijaintikartta

47. kaupunginosa Mellunkylä, Kontula

Kotikonnuntien varsi

ILMAKUVA, Kotikonnuntien varsi

Kaava-alueen nro 12017 rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäinen toimisto

12017 / 9.12.2010
47
MELLUNKYLÄ
MELLUNGSBY
LETTOPOLKU
GUNGFLYSTIGEN
Koskenhaanpuisto
KOSKENHAANPUISTO
FORSHAGAPARKEN
KOTIKONNUNTIE
HEMSÄRDSVÄGEN
KILPOLANTIE
KILPOLAVÄGEN
KILPOLANPOLKU
KILPOLASTIGEN
KILPOLANREUNA
KILPOLAKANTEN
REKIPELLONTIE
KOSKENHAANTIE
FORSHAGAVÄGEN
HUTTALANPOLKU
HUTTALASTIGEN
OSTOSTIE
OSTOSKÖPVÄGEN
HUSBONDSSTIGEN
GÅRDSBACKAVÄGEN
KONTULANKUJA
KONTULANKUJA GÅRDSBACKAGRÄNDE
AHOLANPOLKU
AHOLASTIGEN
KOSTINKALLIO
KOSTIBERGET
Mellunkylän ky
47034
47032
47043
47044
47042
47041
47040
47343
47035
47030
47021
47012
47010
Tennis
Paikoitus
maa
Kiinteistövirasto kaupunkimittausosasto
Helsingin kaupungin kiinteistövirasto kaupunkimittausosasto
Helsingfors stads fastighetskontors stadsmätningsavdelning
1:1000
Tasokoordinaatisto: Helsingin kaupungin erilliskoordinaatisto
Plankoordinatsystem: Helsingfors stads lokala koordinatsystem
Korkeusjärjestelmä: NN
Höjdsystem: NN
K6 R2,3
4/2010
Pohjakartta täyttää asetuksen ne 1284/1999 vaatimukset
Baskarten fyller förordningens krav nr 1284/1999
15.4.2010
0 25 50 75 m
1:2000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

47021 — Korttelin numero.

20 — Ohjeellisen tontin numero.

AK — Asuinkerrostalojen korttelialue.

AKS — Erityisasumisen korttelialue.

AO — Erillispientalojen korttelialue.

VP — Puisto. Kostinkallion puistoalueelle saa sijoittaa ilmanvaihtohormeja maisemaan sovittaen ja riittävän etäälle asuinrakennuksista.

LR-me — Rautatiealue metrorataa varten.

LP — Yleinen pysäköintialue.

LH — Huoltoaseman korttelialue.

LPA — Autopaikkojen korttelialue.

/k — Alue on varattu kaupungin tarpeisiin.

OSTOSTIE — Kadun tai puiston nimi.

5200 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

2300+100 — Lukusarja yhteenlaskettuna ilmoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan enimmäismäärän, toinen monikäyttötilan vähimmäismäärän.

IV — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

1/2k IV — Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

(47021/19,20,21) — Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja ohjeelliset tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

+41.0 — Maanpinnan, piha- tai pysäköintikannen likimääräinen korkeusasema.

Rakennusala.

mk — Rakennusalan osa, johon monikäyttötila tulee sijoittaa. Tälle osalle saa rakentaa luvun osoittaman kerrosalamäärän liike-, sosiaalipalvelu-, toimisto-, myymälä-, koulu-, päiväkoti- tms. tilaa.

t — Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

p — Pysäköimispaikka.

Likimääräinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

ma-1 — Maanalainen tila, johon saa sijoittaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja yhteen tasoon. Kostinkallion alla olevassa tilassa saa olla myös yleistä pysäköintiä.

ma-ajo/mav — Maanalaiseen väestösuojaan johtava ajoluiska. Ajoluiskan saa osittain kattaa kevyellä rimakatoksella tms. edellyttäen, että ajoväylän vapaa korkeus 4.2 m säilyy.

mav(+16.0–+34.0) — Maanalainen väestönsuojaksi tarkoitettu tila, jota saa käyttää pysäköintiin sekä harraste- ja varastotiloiksi. Tila suojavyöhykkeineen sijaitsee sulkuihin merkittyjen korkeusasemien välissä.

maah — Maanalainen tila suojavyöhykkeineen ajo- ja/tai huoltoyhteyksiä varten.

mai — Alueen osa, johon saa sijoittaa maan pinnalle tai rakennukseen liitettävän ilmanvaihtokuilun suojavyöhykkeineen.

map1 — Alueen osa, johon saa sijoittaa maan pinnalle tai rakennukseen johtavan porras- ja hissikuilun suojavyöhykkeineen.

map2 — Maanalainen tila, johon saa sijoittaa tiloja jalankulkuyhteyksiä ja teknisiä tiloja varten suojavyöhykkeineen.

~ekp~

Likimääräinen alueen osa, jolle saa sijoittaa alueellisen paperijätteen keräilypisteen.

32dBA

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten asuinrakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB (LAeq). Sivulla sijaitsevat parvekkeet tulee lasittaa.

LAeq70-60dB

Meluntorjunnan toteutussuunnittelun lähtökohtana pidettävä Kotikonnuntien mitoitusmelutaso. Lukusarja osoittaa rajan lähimmän ja kauimmaisen kohdan mitoitusmelutason.

Istutettava alueen osa.

s

Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena siten, että sen maisemallinen arvo säilyy.

s-1

Alueen osa, jolla avokallio tulee säilyttää luonnonmukaisena.

Säilytettävä/istutettava puurivi.

Katu.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

ajo

Ajoyhteys.

pel

Jalankululle varattu katu, jota saadaan käyttää pelastustienä.

pel

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jota saadaan käyttää pelastustienä.

pp

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

h

Jalankululle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.

~pp

Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu likimääräinen alueen osa.

~jk

Likimääräinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.

ut

Ulkoilutie. Ulkoilutie tulee rakentaa enintään 1,5 m leveänä polkuna.

AK- ja AKS-KORTTELIALUEELLA:

Saa ulkoseinien eteen rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi viherhuoneita, lasikuisteja, lasitettuja parvekkeita ja luhtikäytäviä. Niitä varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Saa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m2 ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksien yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyyppien kehittämisessä.

Saa asuinrakennuksen ensimmäisessä kerroksessa olla sosiaalisia palvelu- tms. tiloja.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 30 m2 asuntokerrosalaa. Näistä 75 % on sijoitettava rakennuksiin tai talousrakennuksiin.

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä leikki- tai oleskelualueina, kulkuteinä tai pysäköimiseen, on istutettava käyttäen puita ja pensaita tai pidettävä luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa.

Tontit saa aidata ainoastaan istutuksin.

Tonteilla 47021/19 ja 22:

Saa asuinrakennuksen ensimmäisessä kerroksessa olla asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja ja saunoja sekä talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia, harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja. Tontilla on oltava riittävästi asukkaiden yhteistiloja. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Saa tontille asemakaavakartassa luvulla osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa yhden 75 k-m2 suuruisen ulkoiluvälinevaraston kutakin tontin asuinrakennusta kohden.

Tontilla 47021/20:

Saa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja ja saunoja sekä talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia, harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja rakentaa maanpäällisinä enintään 15 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Saa ullakolle rakentaa saunatiloja terasseineen sekä harraste- ja kokoontumistilaa tai vastaavia asukkaille tarkoitettuja yhteistiloja.

Tulee asukkaiden käyttöön rakentaa riittävät varastotilat sekä vähintään:

- talosauna, jos tontilla on vähintään 20 saunatonta asuntoa

- talopesula, jos tontilla asuntoja on 30 tai enemmän

- kuivaushuone 10 m2, jos asuntoja on alle 30

- 1 % tontin asemakaavaan merkitystä kerrosalasta harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja

Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Monikäyttötila tulee varustaa sellaisin LVIS- ym. ratkaisuin, että tilojen käyttö käyttötarkoituksen mukaisesti on mahdollista ilman rakenteellisia muutoksia. Tilat tulee suunnitella niin, että niihin on suora pääsy kadulta. Monikäyttötilan kerroskorkeuden on oltava vähintään 3,4 m.

Rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla rappaus.

Kattojen on oltava tasa- tai pulpettikattoja.

Vesikaton ylimmän korkeusaseman yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä laitteita eikä muita rakennelmia.

Pihakansi on pääasiallisesti rakennettava ja istutettava leikki- ja ulko-oleskelutiloiksi.

Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilmaa ei saa johtaa pihamaalle. Poistoilmahormi on sijoitettava rakennukseen.

Maanalaisen pysäköintitilan katujulkisivut on käsiteltävä muun julkisivun tapaan.

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa maantasokerroksiin.

Tonteilla 47043/10 ja 47032/7:

Saa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja ja saunoja sekä talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia, harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja rakentaa maanpäällisinä enintään 15 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Tontilla on oltava riittävästi asukkaiden yhteistiloja.
Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.Tiloja saa sijoittaa myös toiselle AKS-tontille.

AO-KORTTELIALUEELLA:

Tontille saa asemakaavakartassa tehokkuusluvulla osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa autotalleja, -katoksia, varastotiloja, lasikuisteja ja kasvihuonetilaa yhteensä enintään 20 % sallitusta asuntokerrosalasta, kuitenkin siten, että lasikuistien ja kasvihuoneiden kerrosala ei ylitä 5 % sallitusta asuntokerrosalasta.

Tontille asemakaavakartassa tehokkuusluvulla osoitetusta rakennusoikeudesta saa enintään 65 % rakentaa yhteen kerrokseen.

Talousrakennuksen saa sijoittaa 1,5 metrin etäisyydelle Kotikonnuntien puoleisesta tontinrajasta.

Rakennuksen kattomuodon tulee olla pulpetti- tai harjakatto.

Enintään 20 % asemakaavakartassa tehokkuusluvulla osoitusta rakennusoikeudesta saa käyttää toimistotilaksi tai ympäristölle haittaa tuottamattomaan liiketoimintaan, edellyttäen, että tonttia käytetään myös asumiseen.

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä leikki- tai oleskelualueina, kulkuteinä tai pysäköimiseen, on istutettava käyttäen puita ja pensaita tai pidettävä luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa.

Mikäli tontit aidataan Kotikonnuntien puolelta, tulee aidan olla kivirakenteinen.

Rakennusten enimmäiskorkeudet ovat:

- autosuoja tai talousrakennus 3,5 m

- 1-kerroksinen asuinrakennus 5,0 m

- 2-kerroksinen asuinrakennus 7,5 m

LPA-KORTTELIALUEELLA:

Tontti 47032/6 tulee kadun puolelta aidata matalalla kivirakenteisella muurilla, jota tulee täydentää istutuksin.

Tontille 47021/21 saa rakentaa maanalaisen kellarin pysäköintikäyttöön.

LH-KORTTELIALUEELLA:

Tontille saa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa 400 m2 suuruisen katoksen.

AUTOPAIKAT

Tontin 47021/19 asemakaavamääräyksissä vaadituista autopaikoista 27 saadaan sijoittaa tontille, muut paikat tulee sijoittaa LPA -korttelialueelle.

Tontin 47021/22 asemakaavamääräyksissä vaaditut autopaikat tulee sijoittaa LPA-korttelialueelle.

Tontin 47021/20 asemakaavamääräyksissä vaaditut autopaikat tulee sijoittaa tontille pihakannen alle ja kellariin, tai vaihtoehtoisesti autopaikat tai osa niistä voidaan sijoittaa LPA-korttelialueelle.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- AK-korttelialueella 1ap/ 120 k-m2. Lisäksi on tonteilla 47021/ 19 ja 22 varattava asukkaiden vieraspysäköintiin 1 ap/1000 k-m2.

- AO-korttelialueella 1 ap/130 k-m2, kuitenkin vähintään yksi autopaikka. Lisäksi kutakin asuntoa kohden tila yhden auton tilapäistä pysäköimistä varten.

- opiskelija-asunnot 1 ap/ 250 k-m2

- monikäyttötilat 1 ap/ 100 k-m2

- huoltoasema 1 ap/ 50 k-m2

- päiväkodit 1 ap/ 250 k-m2

TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA:

Yleiset varotoimet rakentamiselle:

Maanalaisten tilojen yläpuolella olevilla korttelialueilla rakennettaessa tai louhittaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, ettei aiheuteta haittaa maanalaisille tiloille tai rakenteille.

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu haittaa rakennuksille tai muille maanalaisille tiloille ja rakenteille.

Pelastusturvallisuus:

Maanalaisia tiloja rakennettaessa olemassa olevien väestönsuojatilojen suojakäyttöä ei saa vaarantaa. Työnaikaisista käyttökatkoksista on neuvoteltava pelastuslaitoksen kanssa.

Rakennettaessa maanalaisia tiloja olemassa olevien tilojen kautta, tulee olemassa olevien tilojen käyttöturvallisuus- ja pelastusturvallisuustaso turvata työn aikana.

Ennen rakennusluvan hyväksymistä luvanhakijan on esitettävä hyväksyttävät suunnitelmat väestönsuojaluolan muuttamisesta pysäköintikäyttöön.

Korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

0 25 50 75 m

1:2000

KOTIKONNUNTIEN VARSI

ASEMAKAAVAN MUUTOS
HAVAINNEKUVA 1:1000

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto / itäinen toimisto
Kaisa Karilas / Erkki Evinsalo

Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta
Mellunkylä/ Kontula/ Kotikonnuntien varsi
Liite kaavaan nro 12017

KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA

T — Toimitilavaltaisena kehitettävä alue.

PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN

HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE

TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/ TOIMISTO/SATAMA

TEKNISEN HUOLLON ALUE

KAUPUNKIPUISTO

HUV — Ympärivuotisena tivolialueena kehitettävä alue.

EA — Ekoasumisen kokeilualue.

VIRKISTYSALUE

Helsinki-puistona kehitettävä alue.

LR — LIIKENNEALUE

LS — SATAMA-ALUE

SOTILASALUE

(A) — Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistysalueeksi, jos yleiskaavakartalla osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.

LUONNONSUOJELUALUE

KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUSTAITEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KANNALTA MERKITTÄVÄ ALUE

MAAILMANPERINTÖKOHDE

VESIALUE

KESKUSPUISTON ALUE

SUUNNITTELUALUE

S — SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA

MOOTTORIKATU

PÄÄKATU

METRO TAI RAUTATIE ASEMINEEN

JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKOLINJA ASEMINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)

PÄÄLIIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS

V — VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS

KÄVELYKESKUSTA

Ote yleiskaava 2002:sta
Mellunkylä/ Kontula/ Kotikonnuntien varsi
Liite kaavaan nro 12017

Ote ajantasa-asemakaavasta
Mellunkylä/ Kontula/ Kotikonnuntien varsi
Liite kaavaan nro 12017

Ote voimassa olevasta hakemistokartasta
Mellunkylä/ Kontula/ Kotikonnuntien varsi
Liite kaavaan nro 12017

MELLUNKYLÄ
MELLUNGSBY
47022
AK
47030
47021
K-1
47166
KL
47167
47168
47169
AKS
47035
LH
47040
47043
47020
47007
47005
47009
47008
Konrula
Emännänpuisto
SKOLVAN
KOTIKONUNTIE
ÖSTERSTIG
KÖPVÄGEN
KONUJAUDANTIE
GINGBROSVÄGEN
KOSKENNIAANTIE
FORSHAGAVÄGEN
TANHUAANTIE
MELLUNKYLÄ 47

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET

VIIVAT, NUMEROT JA KORTTELIALUEET

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

47021 Korttelin numero.

15 Ohjeellisen tontin numero.

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

AL-1 Asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialue. Tontin kerrosalasta saa enintään 75% käyttää asuinhuoneistoja varten.

AKS Erityisasumisen korttelialue.

AO Erillispientalojen korttelialue.

K Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

K-1 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueen liike- ja toimistokerrosalasta saa käyttää julkisia lähipalveluja varten enintään 40 % ja majoitustoimintaan enintään 16 %. Alueelle saadaan sijoittaa asumista luvulla erikseen osoitettu kerrosalamäärä.

KL Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa puutarhamyymälän. Kasvihuoneita saa sijoittaa vain rakennusalalle. Rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa vain vähäisiä rakenteita.

Y Yleisten rakennusten korttelialue. Alueen rakennetusta kerrosalasta saa käyttää toimistoihin ja liiketiloihin enintään 40 %.

YS Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.

VP Puisto.

LR-mea Rautatiealue metroasemaa varten.

LR-me Rautatiealue metrorataa varten.

LH Huoltoaseman korttelialue.

LPA Autopaikkojen korttelialue.

LPA-1 Autopaikkojen korttelialue kuorma-autojen pysäköintiä varten.

/k Alue on varattu kaupungin tarpeisiin.

sm-1 Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla suojeltu kiinteä muinaisjäännös. Ennen alueen rakentamistoimenpiteiden aloittamista on kaupunginmuseolle varattava mahdollisuus tutkia ja dokumentoida alue.

NIMISTÖ

KONTULANTIE Kadun tai puiston nimi.

RAKENNUSOIKEUS

2000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Lukusarja, jonka ensimmäinen luku osoittaa liike-, toimisto- tai julkisen lähipalvelun tilojen enimmäismäärän ja jälkimmäinen luku asuinkerrosalan enimmäismäärän. Jos asuinkerrosalaa ei rakenneta, se voidaan korvata pääkäyttötarkoituksen mukaisilla tiloilla, joita saa olla 5600 k-m2.

7100+200 Lukusarja, jonka ensimmäinen luku osoittaa asuinkerrosalan enimmäismäärän ja jälkimmäinen luku liiketilojen enimmäismäärän.

e=0.25 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

RAKENNUSALAT JA KORKEUDET

Rakennusala.

t Talousrakennuksen rakennusala.

IV Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

VIII (2/3) Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

+62.5 Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

+43.0 Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.

rak 2 Merkintä osoittaa, kuinka monta toisistaan erillistä rakennusta rakennusalalle on rakennettava.

ma Maanalainen tila.

OSTOSKESKUS

as Rakennusalan osa, johon saa sijoittaa asuntoja likimääräisestä tasosta +42.0 ylöspäin.

K-1/▽(2/3) Rakennusalan osa, johon saa sijoittaa tontin pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa vaihtoehtona asumiselle.

y Rakennusalan osa, johon tulee rakentaa julkisen palvelun tilaa.

hl Rakennusalan osa, johon saa sijoittaa hotellin tai vastaavaa majoituspalvelutilaa tasosta +41.0 ylöspäin.

u Kortteliin 47021 kuuluva uloke, jolle saadaan rakentaa likimääräisestä tasosta +34.4 ylöspäin.

K-1 -korttelialueella:

Saa sen estämättä mitä suurimmasta sallitusta kerrosluvusta on määrätty rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi varsinaisten kerrosten yläpuolelle ravintolaterasseja sekä konehuoneita.

Tulee korttelialueella ilmastointilaitteiden melu vaimentaa niin, että uuden kattoasumisen melun ohjearvot saavutetaan.

K ja K-1 -korttelialueilla:

Saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa likimääräiselle tasolle +30.0 - +31.75 varasto, pysäköinti-, sosiaali- ja teknisiä tiloja.

Tulee uudisrakentamishankkeen yhteydessä selvittää palotekniset kysymykset koko tontin alueelta.

Saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa katoksia.

Tontille 47021/15 saa rakentaa kaksi kellarikerrosta pysäköintipaikkoja varten.

jk1 Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jossa katosten tulee olla ostoskeskusrakennusten ominaispiirteisiin sopivia kevyitä katoksia. Jalankulkualueen tulee säilyä ulkotilana. Jalankulkualueelle avautuvien julkisivujen tulee olla pääosin lasia.

jk2 Alueen osa, jolle tulee rakentaa likimääräiselle tasolle + 41.0 vähintään 3 m leveä ja 2,8 m korkea yleiselle jalankululle varattu kulkutila ja likimääräisten tasojen +30.0 - +36.6 - +41.0 välinen porras ja hissi.

jk3 Alueen osa, jolle tulee rakentaa likimääräiselle tasolle +41.0 vähintään 3 m leveä ja 2,8 m korkea yleiselle jalankululle varattu kulkutila.

y Alueen osa, jolla tulee olla kevyen liikenteen yhteys likimääräisellä tasolla +41.0.

OSTOSKUJAN ALUE

YS-korttelialueella saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa likimääräiselle tasolle +41.0 rakennettavan kerroksen alapuolelle varasto-, pysäköinti-, sosiaali- ja teknisiä tiloja sekä niihin verrattavia tiloja.

ASUINTONTIT

AK- ja AKS- ja A-korttelialueella:

Rakennuksen ensimmäisessä ja toisessa kerroksessa saa olla liiketiloja ja julkisia palvelutiloja.

Harraste- ja kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja tulee rakentaa asukkaiden käyttöön 1 % tontin kerrosalasta. Pesula on rakennettava, jos tontilla on vähintään 30 asuntoa.

Rakennuksen kaikkiin kerroksiin saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja sekä teknisiä tiloja asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 15 m2 ylittävän osan rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa, edellyttäen, että tämä lisää asumisviihtyvyyttä.

Rakennuksen porrashuoneesta tulee olla yhteys läpi talon.

Rakennuksen ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 metriä viereisen katualueen pinnan tason yläpuolella.

Tulee julkisivujen olla pääosin paikalla muurattuja ja/tai rapattuja.

Kattojen on oltava tasa- tai pulpettikattoja.

Maanpäällisen pysäköintitilan julkisivut on käsiteltävä muun julkisivun tapaan.

Pihakansi on pääasiallisesti rakennettava ja istutettava leikki- ja ulko-oleskelutiloiksi. Pihakanteen on upotettava istutusalustaa puille, pensaille, koristekasveille ja nurmikolle.

Pihakannen alaisten autonsäilytystilojen poistoilmaa ei saa johtaa pihamaalle.

Kontulantien varressa korttelin 47169 AKS-tontilla asuinrakennukset tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla. Tuloilman ottokohta tulee sijoittaa kattotasolle sisäpihan puolelle.

Korttelin 47021 tonteilla 19-22 käytetään lisäksi soveltuvin osin voimassaolevan kaavan nro 7494 leikkipaikkoja, aitaamista jne. koskevia kaavamääräyksiä.

AO -korttelialueella:

Uudella Kotikonnuntiehen rajoittuvalla tontilla rakennuksen etäisyys tontin kadunpuoleisesta rajasta 3 m.

Muilta osin sovelletaan korttelissa voimassaolevan asemakaavan nro 9145 määräyksiä.

KADUT, AJO- JA KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYDET SEKÄ ISTUTUKSET JA JOHDOT

KEINULAUDAN Katu.

ma-KEINULAU Maanalainen tai pihakannen alainen katu.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

e — Eritasoristeys.

ajo — Alueella oleva ajoyhteys, jonka kautta ajo toiselle tontille on sallittu.

ma-ajo — Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska. Luiska tulee pääosin kattaa.

ma-ajo1 — Alueen osa, jossa saadaan järjestää maanalainen ajoyhteys viereiselle tontille.

pp — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

pp/h — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.

pel — Jalankululle varattu katu, jota saadaan käyttää pelastustienä.

a — Kadun alittava kevyen liikenteen yhteys.

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

pp — Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

h — Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

pel — Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jota saadaan käyttää pelastustienä.

jk/ar — Alueen osa, jolle tulee rakentaa katutasoon vähintään 3 m leveä ja 2,8 m korkea yleiselle jalankululle varattu katettu kulkutila, esim. arkadi.

Istutettava alueen osa.

Säilytettävä/istutettava puurivi.

Yhdyskuntateknisen huollon verkostoja varten varattu alueen osa

METRORATA JA -ASEMA

mera — Alueen osa metroratata ja -asemaa varten. Metroradan yläpuolelle saadaan rakentaa rakennuksia ja kansirakenteita sekä metroradan tason alapuolelle ulottuvia kantavia rakennusosia, jotka eivät haittaa metron käyttöä.

mer

Alueen osa metroratata varten. Metroradan yläpuolelle saadaan rakentaa rakennuksia ja kansirakenteita sekä metroradan tason alapuolelle ulottuvia kantavia rakennusosia, jotka eivät haittaa metron käyttöä.

lm

Rakennusala metron lippuhallia sekä liukuporras- ja porraskuilua varten. Lippuhalliin saa sijoittaa kioskin. Kontulankaaren varressa rakennusalalle saa sijoittaa lisäksi hissin maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

em

Metron huoltorakennusta varten varattu alueen osa.

Raideliikennealueen liittyessä korttelialueeseen 47021 saavat metroaseman ja -radan rakennusosat ulottua enintään 100 cm korttelialueen puolelle.

AUTOPAIKAT

p

Pysäköimispaikka.

ma-LPY

Maanalainen yleinen pysäköintilaitos, jonne saa sijoittaa autopaikkoja sekä huolto- ja teknisiä tiloja. Kontulankaaren alla olevan pysäköintilaitoksen saa rakentaa kahteen tasoon.

ma-LPA

Maanalainen pysäköintilaitos, jonne saa sijoittaa autopaikkoja sekä huolto- ja teknisiä tiloja. Tontin 47021/15 pysäköintilaitoksen saa rakentaa kahteen tasoon.

(47021/18)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja ohjeelliset tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Korttelin 47021 tontin 13 katutasoon tulee rakentaa pysäköintilaitos. Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa tontin 47021/13 liiketilojen autopaikkoja sekä korttelin 47021 tontin 14 asuntojen autopaikkoja, liityntäpysäköintipaikkoja ja polkupyörien laitospaikkoja. Korttelin 47021 tontin 13 asuntojen autopaikat saa sijoittaa kaava-alueen kallioväestösuojaan.

Kaava-alueelle tulee rakentaa vähintään 200 liityntäpysäköintipaikkaa. Liityntäpysäköintipaikkoja saa sijoittaa Kontulankaaren maanalaiseen pysäköintilaitokseen, korttelin 47168 tontin 1 pysäköintilaitokseen ja tontin 47012/13 maantasoiseen pysäköintilaitokseen, johon saa sijoittaa myös polkupyörien laitospaikkoja.

Liike- ja toimistotilojen vuorottais-pysäköinti voidaan ottaa huomioon pysäköintipaikkojen mitoituksessa K-1 - korttelialueella. Rakentajan tulee laatia asiasta laskelma rakennuslupavaiheessa.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

K-korttelialue 1 ap/ 60 k-m2

Y-korttelialue 1 ap/ 100 k-m2

YS-korttelialue 1 ap/ 100 k-m2 kerrosalaa

Asunnot 1 ap / 100 m2 kerrosalaa, poikkeuksena Kontulantiehen ja Keinulaudantiehen rajoittuvat tontit, joilla 1 ap/ 120 k-m2

Asunnot vanhusten palvelutalossa 1 ap/250 k-m2

Opiskelija-asunnot 1 ap/ 180 k-m2

Liike- ja toimistotilat 1 ap/ 60 k-m2

Hotelli tai muu majoitusrakennus 1 ap/ 150m2

Huoltoasema 1 ap/ 50 k-m2

Kirjasto 1 ap/ 160 k-m2

Nuorisotila tai muu kokoontumistila 1 ap/ 100 k-m2

Jakeluasema 1 ap/ 80 k-m2

Puutarhamyymälä 1 ap/ 50 k-m2

METRON RUNKO- JA ILMAÄÄNEN SEKÄ AJONEUVOLIIKENTEEN MELUN VAIMENTAMINEN

rm1

Metron liikennöinnin runkoääni tulee vaimentaa rakenteissa niin, että tavoitteena pidettäviä äänenpaineen enimmäistasoja (LASmax) sisätiloissa ei ylitetä.

rm2

Metron liikennöinnin runkoääni tulee vaimentaa rakenteissa niin, että tavoitteena pidettäviä äänenpaineen enimmäistasoja (LASmax) sisätiloissa ei ylitetä. Asuintiloja saa sijoittaa alimmillaan metrokannen yläpuoliseen toiseen kerrokseen.

rm3

Metron liikennöinnin runkoääni tulee vaimentaa rakenteissa niin, että tavoitteena pidettäviä äänenpaineen enimmäistasoja (LASmax) sisätiloissa ei ylitetä. Asuintiloja saa sijoittaa alimmillaan metrokannen yläpuoliseen kolmanteen kerrokseen.

rmv

Metroaseman laiturialueen koillispuolisen ristivaihteen meluavuutta tulee vähentää vähintään uudisrakentamisen edellyttämällä määrällä.

me1

Yhtenäinen, läpinäkyvä ja vähintään 2,5 metriä korkea metron ilmaääntä estävä aita.

me2

Kontulantien reunaosuus, jolla melukaiteen tarve selvitetään jatkosuunnittelussa.

32dBA

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten asuin- ja majoittumisrakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB (LAeq). Sivulla sijaitsevat parvekkeet tulee lasittaa.

KALLIOVÄESTÖNSUOJA

ma-ajo/mav

Maanalaiseen väestösuojaan johtava ajoluiska.

mav(+16.0–+33.0)

Maanalainen väestönsuojaksi tarkoitettu tila, jota saa käyttää pysäköintiin sekä harraste- ja varastotiloiksi. Tila suojavyöhykkeineen sijaitsee sulkuihin merkittyjen korkeusasemien välissä.

maah

Maanalainen kalteva tila suojavyöhykkeineen ajo- ja/tai huoltoyhteyksiä varten.

mai

Alueen osa, johon saa sijoittaa maan pinnalle tai rakennukseen johtavan ilmanvaihtokuilun suojavyöhykkeineen.

map1

Alueen osa, johon saa sijoittaa maan pinnalle tai rakennukseen johtavan porras- tai hissikuilun suojavyöhykkeineen.

map2

Maanalainen tila, johon saa sijoittaa tiloja jalankulkuyhteyksiä varten suojavyöhykkeineen.

YLEISET VAROTOIMET RAKENTAMISELLE

Maanalaisten tilojen yläpuolella olevilla korttelialueilla rakennettaessa tai louhittaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, että aiheuteta haittaa maanalaisille tiloille tai rakenteille.

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta aiheudu haittaa rakennuksille tai muille maanalaisille tiloille ja rakenteille.

RAJASEINÄMÄÄRÄYKSET JA PELASTUSTURVALLISUUS

Maanalaisia tiloja rakennettaessa olemassa olevien väestönsuojatilojen suojakäyttöä ei saa vaarantaa. Työnaikaisista käyttökatkoksista on neuvoteltava pelastuslaitoksen kanssa.

Rakennettaessa maanalaisia tiloja olemassa olevien tilojen kautta, tulee olemassa olevien tilojen käyttöturvallisuus- ja pelastusturvallisuustaso turvata työn aikana.

Tonttien välisiin rajaseiniin saa tehdä aukkoja. Maanalaisissa tiloissa aukkoja saa tehdä sekä tonttien että tonttien ja katualueen välisiin rajaseiniin. Alueet ja rakennukset on suunniteltava ja rakennettava siten, että vastaava paloturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

Ennen tontinrajat ylittävän hankekokonaisuuden tai sen osan rakennusluvan myöntämistä tulee hakijan laatia selvitys pelastusturvallisuudesta myös rakennuslupa-alueen ulkopuolelta koko rakentamisen tosiasialliselta vaikutusalueelta.

Keinulaudankujan ja Kotikonnuntien yhdistävästä pysäköintilaitosten ketjusta sekä kallioväestönsuojasta on laadittava rakenne- ja palotekninen suunnitelma ennen asemakaavaehdotuksen laatimista. Kunkin osakokonaisuuden on kuitenkin ratkaistava oman hankkeensa palotekniset kysymykset.

TONTTIJAKO

Korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

KONTULAN KESKUS

ASEMAKAAVAN MUUTOS, LUONNOS
HAVAINNEKUVA
24.9.2008

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto / Länsi toimisto
Kaisa Karilaa / Erkki Evinsalo

TILOJEN KÄYTTÖ / TULEVA TILANNE

- NUORISOASIAINKESKUKSEN ASKARTELUPAJA
- TEKNINEN TILA TAI VARASTO
- LIIKUNTAVIRASTON KUNTO- JA VOIMAILUSALI
- NUORISOASIAINKESKUKSEN SKEITTIHALLI
- UUDEN TONTIN 47021/13 AUTOPAIKAT
- NYKYINEN AJOYHTEYS
- UUSI HISSI- JA PORRASYHTEYS

KONTULAN KESKUS

KALLIOVÄESTÖNSUOJA / TILOJEN KÄYTTÖ JA KAAVAN TILAVARAUS 1:2000

KSV / ASEMAKAAVAOSASTO
ITÄINEN TOIMISTO

e.e

AUTOPAIKAT / ASUNNOT

AUTOPAIKAT / LIIKE- JA PALVELUTILAT

KAUPUNGIN YLEISET PYSÄKÖINTIPAIKAT / KAKSITASOINEN LIITYNTÄPYSÄKÖINTILAITOS

PYSÄKÖINTILAITOKSIA YHDISTÄVÄ AJOYHTEYS

LUONNOS 24.9.2009

0 50 100 150 m

KONTULAN KESKUS

METROTASON LAITOSPAIKAT / TULEVA TILANNE

KSV / ASEMAKAAVAOSASTO
ITÄINEN TOIMISTO

e.e

MERKINNÄT

- SÄILYVÄ MÄNTY
- ISTUTETTAVA LEHTIPUU
- ISTUTETTAVA MATALA PENSASAIDANNE
- MAANPEITEKASVILLISUUS
- NURMI
- KALLIOPUISTO
- KIVETTY KAUPUNKIAUKIO
- PORTAAT
- GRILLIPAIKKA
- PENKKI
- KATUKORIS
- PUUTASO
- TERÄSRAKENTEINEN AITA
- TUKIMUURI
- MUURIIN UPOTETTAVA VALAISIN, ks. DET 1
- PUISTOVALAISIN
- SUUNNITELUALUEEN RAJA
- DET 1. ERILLINEN DETALJIKUVA, KS. LIITE 7.
- POIKKILEIKKAUS, KS. LIITE 8.

LIITE 4.
YLEISSUUNNITELMA VE A.

KOTIKONNUNTIEN VARSI
Maaperä

1 : 2000

KALLIOPALJASTUMA

MAALAJIALUEEN RAJA

—5— SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU SYVYYS MAANPINNASTA

Hk HIEKKA-ALUE, MAANKERROKSEN PAKSUUS YLI 3m

Tv TURVEALUE, TURVEKERROKSEN PAKSUUS YLI 3m

Tv/Mr TURVEALUE, TURVEKERROKSEN PAKSUUS 1-3m

Tä/Mr TÄYTEALUE, TÄYTEKERROKSEN PAKSUUS 1-3m

KOTIKONNUNTIEN VARSI
Vesihuollon viitesuunnitelma

1 : 2000

V NYKYINEN VESIJOHTO

V UUSI VESIJOHTO

NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI

NYKYINEN SADEVESIVIEMÄRI

UUSI SADEVESIVIEMÄRI

KÄYTÖSTÄ POISTUVA

KOTIKONNUNTIEN VARSI
Energiahuollon ja tietoliikenteen viitesuunnitelma

1 : 2000

—— T ——	NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPELI
—— L ——	NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO
—— L ——	UUSI KAUKOLÄMPÖJOHTO
—— Z20 ——	NYKYINEN 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
□	NYKYINEN MUUNTAMO
—×—×—	KÄYTÖSTÄ POISTUVA

aluekeräyspiste

0 10 20 30 40 50 m

erotuskaista nurmi/kivetys

jalankulku

pyöräily

yhdistetty jalankulku ja pyöräily

Kontulan keskus, Kotikonnuntien varren liikennejärjestelyt

Piir. n:o		K.osa	47
Suhde			
Korvaa/Korvattu			
Ehd.			
Hyv.			
Piirt. JJ	Laat. JJ	Tark.	Pvm. 08.08.2011

KSV/LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO

KOTIKONNUNTIEN AUTOPAIKAT	asunto k-m2	monikäyt tötila k-m2	maant.	laitos	kellari	vierasp. kadulla	nykyset maant.p.	nykyiset laitosp.	maantasop aikkoja poistuu	maant.	laitos	vierasp. kadulla
Kontulan keskuksen kaavaluonnnos 1ap/100 km2												
Uusi kulmatontti	2300				23	2						
KOTIKONNUNTIEN KAAVALUONNOS31082010 1ap/ 120 k-m2											20	2
Uusi kulmatontti	2300	100										
KOY Ostostie 2 (160AS)	10400		27	77			93	67	66	27	60	
Koy:n vieraspaikat laitoksessa				10							10	
As Oy Kotikonnuntie 2 (96AS)	6900			69				96			58	
AsOy:n vieraspaikat laitoksessa				7							7	
YHTEENSÄ	19600	100	27	163	23	2		163	66	27	155	2

huom. laitoksen paikoista 8 kpl normaalia kapeampia, noin 2,3 m

ASUINKERROSTALOTONTTIEN AUTOPAIKKALASKELMA