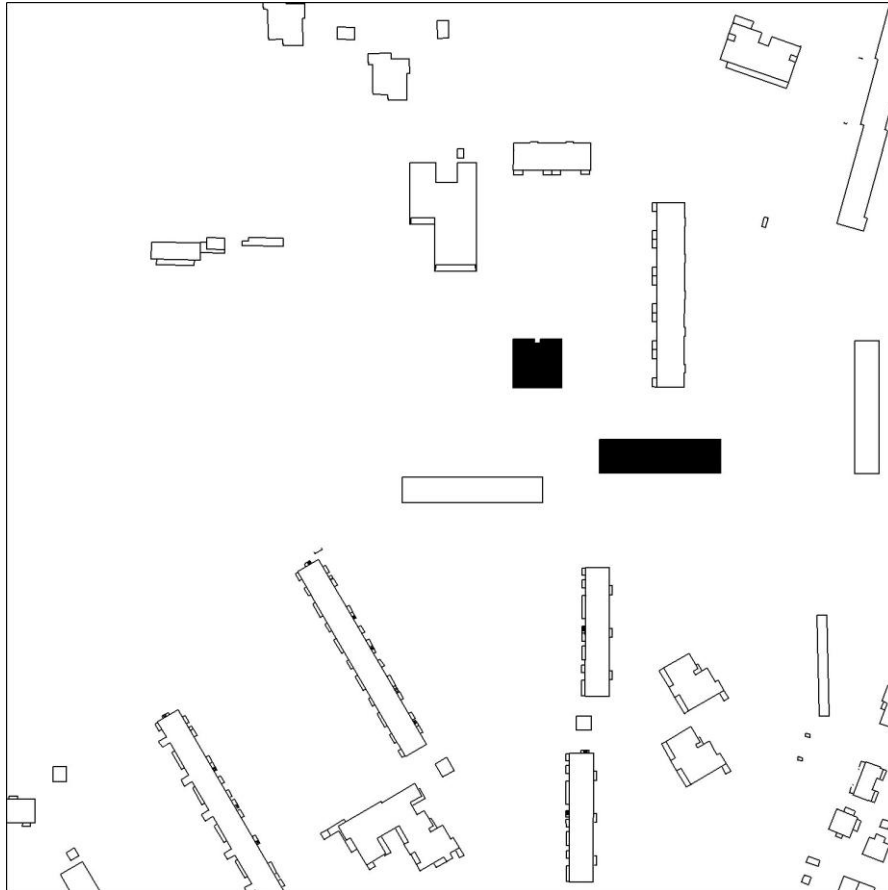




KOTIKONNUNTIE 10, LEIKKIKUJA 2

MELLUNKYLÄ, KONTULA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12175
PÄIVÄTTY 11.12.2012

Asemakaavan muutos koskee:

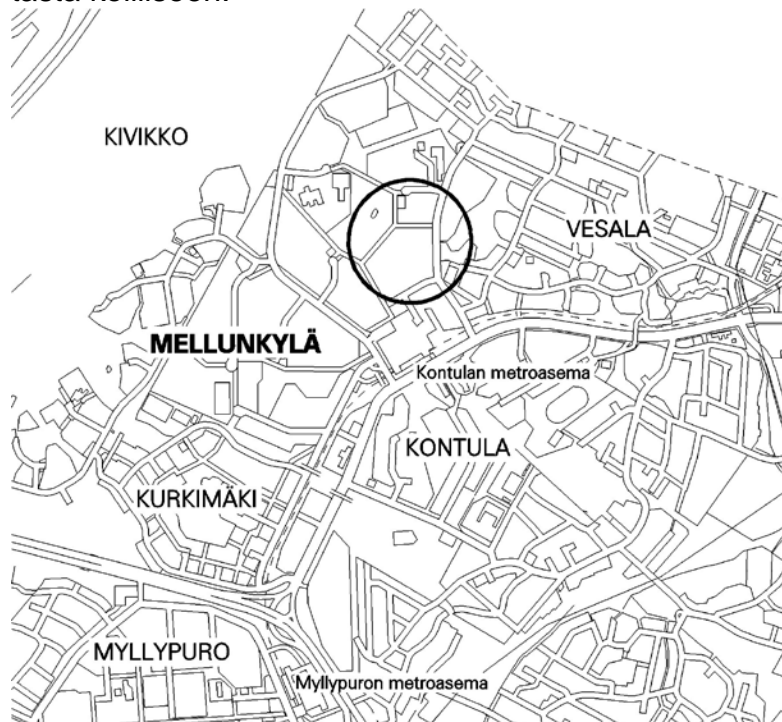
Helsingin kaupungin
47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula)
korttelia 47030, korttelin 47034 tonttia 1 sekä
liikenne- ja katualueita

Kaavan nimi: Kotikonnuntie 10 ja Leikkikuja 2
Hankenumero: 1501_1
HEL 2011-010275

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 10.5.2012
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 11.12.2012
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 11.1.–11.2.2013
Kaupunkisuunnitteluvirasto: muutettu 19.12.2013
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Kontulan keskuksen vieressä, 14 km Helsingin keskus-
tasta koilliseen.



LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Ilmakuva
Asemakaavan muutos tai sen pienennös
Ote asemakaavojen hakemistokartasta
Havainnekuva
Ote maakuntakaavasta
Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Ote ajantasa-asemakaavasta

Maaperä
Vesihuolto
Tietoliikenne ja energia
Liikennemelun leviämislaskentakartta
Pysäköintipaikkalaskelma
Hakijoiden havainnekuvamateriaalia

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Kaupunkisuunnitteluvirasto:

toimistopäällikkö, arkkitehti Kari Piimies
arkkitehti Kaisa Karilas
maisema-arkkitehti Anna-Kaisa Aalto, Niina Strengell
Jussi Jääskä (liikennesuunnittelu)
insinööri Peik Salonen (teknistaloudellinen suunnittelu)
diplomi-insinööri Matti Neuvonen (melu- ja ilmanlaatukysymykset)
suunnitteluavustaja Sirkka Hinkkanen

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa kahden uuden asuinkerrostalon rakentamisen kaava-alueelle.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty Asunto Oy Helsingin Kotikonnuntie 10 ja VVO Vuokra-asunnot Oy:n aloitteesta.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä Kontula-talon aulassa, kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungin ilmoitustaululla, ja Internetissä www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt"). Mielipiteitä on saatu viisi kappaletta. Suunnitelmaa on mielipiteiden johdosta tarkistettu.

Asemakaavan muutos on ollut julkisesti nähtävillä ja siitä on saatu lausunnot. Muistutuksia ei esitetty.

Ehdotusta ei ollut lausuntojen johdosta tarvetta muuttaa. Ehdotukseen on tehty teknisluonteinen tarkistus.

Asemakaavan muutoksen toteutus

Asemakaavan muutoksen toteutusajankohta riippuu kaavamuutoksen hakijoista.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee Helsingin seudun yleistavoite:

- Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Seudun keskuksia vahvistetaan asunto-, työpaikka ja palvelurakentamisella.

Asemakaavan muutosta koskee Helsingin seudun erityistavoite:

- Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueidenkäytössä turvattava tonttimaan riittävyys.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.

Uudenmaan maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä 2. vaihe-maakuntakaavassa suunnittelualue on tiivistettävää aluetta.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on merkitty kerrostalovaltaisiksi alueeksi asumiseen ja toimitiloille. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaavat nro 5753 (vahvistunut 17.5.1966) ja nro 9879 (vahvistunut 9.4.1992). Asemakaavoissa tontit ovat asuin-kerrostalojen korttelialuetta. Kotikonnuntien ja Ostostien varressa on erilliset yleiseen pysäköintiin tarkoitetut alueet. Kotikonnuntien varren LP-alueelle saa sijoittaa kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevan päiväkotia Lammikon (tontti 47034/2) autopaikat. HEKA-Kontulan tontilla (47030/11) on erikseen osoitettu rakennusoikeutta päiväkotia varten. Leikkikuja 2:n tontilla on käyttämättä erillisen myymälärakennuksen rakennusoikeutta 300 k-m², muutoin tonttien kaavan mukainen rakennusoikeus 47 170 k-m² on kokonaan tai lähes kokonaan käytetty.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Esikaupunkialueiden renessanssi- hankkeeseen liittyen on kaupunkisuunnitteluvirastossa laadittu Mellunkylän alueellinen kehittämissuunnitelma. Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsi 10.2.2011 kehittämissuunnitelmaraportin tiedoksi ja hyväksyi kehittämissuunnitelman kartat 1–4 selitteineen ja toimenpiteineen jatkosuunnittelun pohjaksi. Kaavamuutos on kehittämissuunnitelman tontikohtaista lisärakentamista koskevan tavoitteen mukainen.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 2.5.2012.

Maanomistus

Tontti 47030/5 on yksityisomistuksessa. Muun alueen omistaa Helsingin kaupunki.

Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Kontulan 1960–70-luvulla rakennetulla kerrostaloalueella Kontulan keskuksen pohjoispuolella. Alueen yleisilme on vihreä ja väljä.

Rakennettu ympäristö

Rakennuskanta on 1960–1970-luvuilta ja osin 1990-luvulta. Asuinrakennukset ovat viidestä yhdeksään kerroksisia. Tonttien pysäköintialueet ovat osin vajaakäytössä. Tontilla 47034/1 on poikkeusluvalla osa autopaikoiksi tarkoitettua aluetta Lettopolun varressa rakennettu tenniskentäksi. HEKA-Kontulan kiinteistössä osoitteessa Ostostie 5 sijaitsee päiväkotipiha.

Kotikonnuntie 10:n tontilla tonttitehokkuus on nyt $e = 0,64$, ja Leikkikujan 2:n tontilla $e = 0,52$.

Liikenne

Alueen itäpuolella kulkee Kotikonnuntie, joka on paikallinen kokoojajatu. Kotikonnuntien liikennemäärä on nykyisin 4 500, jonka voi arvioida lisääntyvän vuoteen 2035 noin 5 500 ajoneuvoon. Liikenteen kasvu on täysin riippuvainen alueen tonttien täydennysrakentamisen määrästä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt 12.11.2009 Kotikonnuntielle liikennesuunnitelman 5797-33, jossa kadun länsireunalle rakennetaan yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Kotikonnuntien hyväksytyssä pyörätiesuunnitelmassa tärkeimmät jalankulun ylityskohdat on päätetty rakentaa korotettuina tai keskikorokkeellisina suojateinä. Ostostielle on laadittu katusuunnitelma, jossa kadun pohjoisreunalla on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Suunnitelmasta on toteuttamatta Kotikonnuntien ja Ostoskujan välinen osuus.

Kotikonnunttiellä on bussipysäkit Leikkikujan liittymässä. Niitä käyttävät linjat 94A joka ajaa Kontulan metroasemalle ja yölinja 97N Rautatieasemalta Kontulaan. Kontulasta on metron lisäksi bussilinjat 78 Vuosaaresta Malmille (tuleva Jokeri 2) sekä linjat 94 ja 95 Itäkeskukseen. Toisaalta Kontulan metroasema on hyvin saavutettavissa myös jalan tai pyörällä. Etäisyys on noin 600 metriä.

Palvelut

Kaava-alueen päiväkotit Pihapirtin lisäksi sijaitsee alueen vieressä päiväkotit Lammikko sekä Lampipuisto, jossa on Leikkipuisto Lampi (ei tällä hetkellä toiminnassa). Puistoalueen takana ovat Vesalan ala- ja yläasteen koulut. Kontulan keskuksessa on metroasema sekä kattavat julkiset ja kaupalliset palvelut. Kotikonnunttiellä on liityntäliikenteen linjan 94A pysäkipari.

Luonnonympäristö

Tonteilla on täysikasvuista puustoa ja hoidettua pihakasvillisuutta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Asema-kaavan toteuttaminen vaatii vähäisiä johtosiirtoja sekä vesihuoltoverkoston lisärakentamista.

Maaperä

Alueen maaperä on suurimmaksi osaksi kitkamaata. Alueen luoteisosassa esiintyy turvealue, jossa turvekerroksen paksuus on arviolta kolme metriä sekä moreenikerroksen yläpuolinen turvealue.

Ympäristöhäiriöt

Kotikonnuntie aiheuttaa ajoneuvoliikenteen melua.

3 TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on uusien asuinkerrostalojen rakentaminen nykyisille kerrostalotonteille alueen ympäristön ominaispiirteet säilyttäen.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Kahdelle asuintontille on osoitettu lisärakentamista, ja kolmas tontti (HEKA-Kontula, Ostostie 5) sisältyy kaavamuutosalueeseen ajo- ja pysäköintijärjestelyjen muutosten vuoksi.

Kotikonnuntie 10:n nykyiselle pysäköintialueelle suunnitellaan rakennettavaksi viisikerroksinen kerrostalo. Nykyinen tonttiliittymä Kotikonnuntieltä korvataan naapuritontin (HEKA-Kontula, 47030/11) kanssa yhteisellä liittymällä ja ajoyhteyden varren nykyisiä vajaakäyttöisiä autopaikkoja osoitetaan uudisrakennuksen ja päiväkotitontin Lammikon autopaikoiksi.

Leikkikuja 2:ssa tontin eteläosaan suunnitellaan rakennettavaksi yksi kahdeksankerroksinen yhden portaan kerrostalo.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 7,4 ha.

Kotikonnuntie 10 tontille suunniteltu uudisrakennus on kooltaan 3 440 k-m² ja Leikkikuja 2 tontille suunniteltu uudisrakennus 3 200 k-m². Uusia asukkaita uudisrakennukset tuovat noin 170 asukasta (1 as/40 k-m²).

Kotikonnuntie 10:n tontilla voimassaolevan asemakaavan tonttitehokkuus on $e = 0,64$, ja Leikkikujan 2:n tontilla $e = 0,52$. Kaavamuutoksessa lisärakennettavan alueen tonttitehokkuus (lisärakennettava uusi ja vanha tontti yhteensä) nousee: Kotikonnuntie 10:n osalta näin laskettu tonttitehokkuus $e = 0,97$, ja Leikkikuja 2:n osalta vastaava tonttitehokkuus $e = 0,73$.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Uusille asuinrakennuksille on muodostettu omat tontit. Tarvittavat ajo-yhteydet toisen tontin kautta on osoitettu kaavamerkinnöin, ja lisäksi kaavamääräyksissä edellytetään, että pelastustiet suunnitellaan yhteisesti. Kotikonnuntie 10 nykyisen leikkialueen ja vastaavasti Leikkikuja 2 nykyisen leikkialueen on tarkoitus olla nykyisen asukkaiden ja erotettavan uuden tontin tulevien asukkaiden yhteiskäytössä.

Kotikonnuntie 10 uuden tontin viisikerroksinen kellarillinen uudisrakennus sijoittuu nykyiselle pysäköintialueelle. Kotikonnuntie 10 nykyisen rakennuksen, uudisrakennuksen sekä viereisen HEKA-Kontulan tontin (47030/11) ajoliittymät on yhdistetty, ajo näille kolmelle tontille nykyisen HEKA-Kontulan ajoliittymän kautta. Uudisrakennuksen tontti on rajattu siten, että nyt vajaakäytössä olevia HEKA-Kontulan pysäköintipaikkoja hyödynnetään uudisrakennuksen pysäköintiin.

Ajo liittymän kohdalla oleva yleinen pysäköintialue (LP) liitetään HEKA-Kontulan ja uudisrakennuksen tontteihin ja osasta on muodostettu päiväkotikiikkoa varten erillinen autopaikkojen korttelialue (LPA). Myös Ostostien varressa oleva pieni yleinen pysäköintialue (LP) liitetään HEKA-Kontulan tonttiin.

Leikkikuja 2 uuden tontin kahdeksankerroksinen kellarillinen uudisrakennus sijoittuu Lettopolun tuntumaan osittain nykyisen tenniskentän kohdalle. Ajo tontille on Leikkikujalta. Uudisrakennusten autopaikat ovat omalla tontilla. Uudisrakennuksen tontin autopaikkojen yhteydessä on osa nykyisten rakennusten autopaikoista, pääosan sijoituessa tontin koilliskulman uusille pysäköintipaikoille. Tontinrajaa on tarkistettu Leikkikujan kääntöpaikan kohdalla.

Kaavamääräys edellyttää, että uudisrakennuksissa vähintään 45 % asunnoista sisältää 3 tai useampia asuinhuoneita, ja että em. asuntojen keskikoon tulee olla vähintään 80 h-m². Määräys ei koske kaupungin omistamia kiinteistöjä.

Liikenne ja pysäköinti

Kotikonnuntien ja Ostostien varressa olevat LP-alueet liitetään kaavamuutoksessa asuintontteihin. Pysäköintitontilla olevat päiväkotikiikon paikat jäävät edelleen pysäköintialueelle LPA-alueena. Siten päiväkodin tilanne autopaikkojen osalta säilyy voimassaolevan kaavan mukaisena.

Kaavan autopaikkamääräykset ovat kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2.2012 hyväksymän pysäköintipaikkojen laskentaohjeen mukaiset. Nykyisten rakennusten vieraspaikat on osoitettava tontilta. Uusien tonttien osalta vieraspysäköintipaikat ovat Leikkikujan ja Kotikonnuntien ajoradalla. Tarvittaessa kadunvarsipysäköinnille asetetaan aikarajoitus vieraspysäköinnin turvaamiseksi, kuten Kontulankaarella. (aikarajoitus 4 tuntia voimassa maanantaista perjantaihin kello 6–24). Asemakaava ei aiheuta muita muutoksia katualueella.

Palvelut

Rakennusten ensimmäisessä kerroksessa saa olla sosiaalipalvelutms. tiloja.

Luonnonympäristö

Ympäristön kannalta merkittävät puustoalueet tonteilla on merkitty säilytettäväksi puustoisina alueina, joita hoidetaan elinvoimaisina siten että niiden kaupunkikuvallinen arvo säilyy.

Yhdyskuntatekninen huolto

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää tontilla 47030/14 sijaitsevan tonttivesijohdon, kaukolämpöjohdon sekä tietoliikennekaapelin siirtämisen. Tontti 47034/4 liitetään teknisen huollon verkostoon rakentamalla Kotikonnuntieltä Lettopolulle jätevesiviemäri, vesijohto sekä tarvittavat tietoliikenne - ja energiahuollon verkostot.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Rakennukset perustetaan kitkamaa-alueella maanvaraisesti ja turve-alueella rakennukset perustetaan tukipaaluin kantavan kerroksen varaan tai massanvaihdon avulla.

Alueella ei ole ollut sellaista toimintaa josta olisi aiheutunut maaperän pilaantumista.

Ympäristöhäiriöt

Kotikonnuntien liikenteestä aiheutuu suurimmillaan noin 64 dB päiväaikainen keskiäänitaso kadun varteen suunnitellun uuden asuinrakennuksen päätyjulkisivulle. Kaavassa on tältä osin annettu äänitasoero-vaatimus sekä parvekkeiden lasitusvaatimus liikennemelun huomioon ottamiseksi. Piha-alueet ovat riittävästi melulta suojassa. Kaavan liitteenä on esitetty melun leviämislaskenta Kotikonnuntien varrelta.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön, ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Kaavan toteuttaminen tuo lisää asukkaita metron vaikutusalueelle ja uusia käyttäjiä Kontulan keskuksen ja lähialueen palveluille sekä virkistys- ja ulkoilualueille.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Rajoittamaton pysäköinti Leikkikujan ja Kotikonnuntien ajoradalla mahdollisesti poistuu, jos vieraspysäköinnissä ilmenee ongelmia. Liikennemäärä lisääntyy vähäisessä määrin Kotikonnuntiellä.

Asemakaavan toteuttaminen vahvistaa olemassa olevan teknisen huollon verkoston käyttöä.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kotikonnuntien ja Lettopolun ilme muuttuu rakennetummaksi. Kotikonnuntien ja Leikkikujan kulmauksessa poistuu puustoa uuden pysäköintialueen vuoksi.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kustannuksia ilman arvonnäkökulmaa vesihuoltoverkoston toteuttamisesta Lettopolulle 15 000 euroa. Tontin 47030/14 rakentamiskelpoiseksi saattamisesta aiheutuu maanomistajalle kustannuksia tietoliikennekaapelin, vesijohdon ja kaukolämpöjohdon siirtämisestä 10 000 euroa.

6

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Rakentamisaikataulu

Kiinteistöviraston tonttiosasto tulee käymään tontin 47030/5 omistajan kanssa kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut. Tontin 47034/1 vuokralaisen kanssa neuvotellaan täydennysrakentamiskorvauksesta.

Asemakaavan muutoksen toteutusajankohta riippuu kaavamuutoksen hakijoista.

Toteutuksen seuranta

Talous- ja suunnittelukeskuksen täydennysrakentamisprojekti tekee seurantaa esikaupunkialueiden tonttikohtaisesta lisärakentamisesta.

7

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille Asunto Oy Helsingin Kotikonnuntie 10:n (tontin 47030/5 omistaja) hakemuksen (saapunut 30.9.2011) ja VVO Vuokra-asunnot Oy:n (tontti 47034/1) hakemuksen (saapunut 20.12.2011) johdosta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 10.5.2012) sekä kaavaluonnos ja havainnekuva.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä Kontula-talon aulassa, kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungin ilmoitustaululla, ja Internetissä www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt") 21.5.–11.6.2012. Asiaa koskeva yleisötilaisuus pidettiin 24.5.2012 osana Mellunkylän aluefoorumia.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä Helsingin kaupungin rakennusviraston katu- ja puisto-osaston, rakennusvalvontaviraston, sosiaaliviraston, ympäristökeskuksen ja kiinteistöviraston tonttiosaston ja tilakeskuksen kanssa.

Ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai kaavaluonnoksesta. Pelastuslaitos ja Helsingin Energia ovat huomioineet asemakaavan muutoksen vireilletulon. Sosiaalivirasto on ilmoittanut, että päivähoidon vastuualue toimii yhteistyössä tilakeskuksen kanssa. Kiinteistöviraston tonttiosasto tulee käymään

tarvittavat maapoliittiset ja täydennysrakentamiskorvausneuvottelut hakijoiden kanssa.

Tilakeskus esitti päiväkotitontin rakennusoikeuden lisäämistä tulevaisuuden tarpeita silmälläpitäen ja otti esiin myös huoltoajon varmistamiseen sekä pysäköintipaikat ja niiden talvikunnossapidon.

Koska päiväkodin tilankäytön mahdollisten muutosten suunnitteluun ollaan tilakeskuksessa ja sosiaalivirastossa vasta ryhtymässä, on käytyjen neuvottelujen perusteella päädytty rajaamaan päiväkodin Lammikon tontti pois kaavamuutoksen alueesta, kuitenkin siten, että päiväkodille edelleen osoitetaan pysäköintipaikat HEKA-Kontulan tontin yhteydestä Kotikonnuntien varresta.

Rakennusvirasto kiinnitti huomioita pysäköintiin, päiväkodin saattoliikennejärjestelyihin, talvikunnossapitoon, piharakentamiseen, istutuksiin, hulevesiin sekä istutusmääräyksiin.

Osa rakennusviraston esiin nostamista asioista on tullut kaavaehdotuksessa huomioon otetuksi, kun suunnitelmaa on kehitetty.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Leikkikuja 2:n tontista erotetulle uudelle tontille luonnosvaiheessa osoitetut kaksi yhden portaalan asuinrakennusta on kaavaehdotuksessa korvattu yhdellä kahdeksankerroksisella yhden portaalan asuinrakennuksella. Uuden tontin kerrosala on samalla pienentynyt, luonnoksessa tontin kerrosala oli 4 060 k-m².

Kotikonnuntie 10:n tontista erotetun uuden tontin osalta kaavaehdotusta on muutettu jonkin verran, rakennusmassa on mm. lyhennetty. Uuden tontin kerrosala on samalla pienentynyt, luonnoksessa tontin kerrosala oli 3 800 k-m².

Asemakaavaluonnoksessa mukana ollut päiväkotitontti on rajattu pois kaavaehdotuksesta.

Esitetyt mielipiteet

Asemakaavaosastolle on saapunut kirjeitse viisi mielipidettä, joista yhteen liittyi 107 allekirjoittajan adressi. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa.

Asukastilaisuudessa mielipiteet kohdistuivat lisärakentamisen määrään ja erityisesti Leikkikuja 2:n osalta vuokralaiset olisivat kaivanneet tietoa suunnitelmista jo ennen kaavaluonnoksen laatimista.

Kirjeitse saapuneet mielipiteet kohdistuivat mm. uudisrakentamisen määrään ja tonttien viheralueiden vähenemiseen sekä liikenteeseen. Erityisesti Leikkikuja 2 tontin lisärakentamista luonnoksessa esitetyllä tavalla vastustettiin. Kontula-Seura ei puoltanut suunnitelmaa, ja seura katsoi suunnitelman olevan mm. ristiriidassa alueen alkuperäisen suunnittelun kanssa.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että Leikkikuja 2:n pihaa on väljennetty ja pysäköintialuetta siirretty.

Lausunnot ja nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 11.1.–11.2.2013.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta, pelastuslautakunta, ympäristökeskus, Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy sekä HSY:n vesihuolto. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lausunnoissa kiinnitettiin huomiota vara- ja pelastusteiden järjestämiseen ja vesihuollon rakentamisvelvoitteisiin.

Asemakaavan muutosehdotukseen on tehty seuraava tarkistus:

- polkupyöräpysäköinti koskeva kaavamääräys on tarkistettu muotoon: Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 30 m² asuntokerrosalaa. Näistä puolet on sijoitettava rakennuksiin

Lisäksi kaavaselostukseen on liitetty ote 2. vaihemaakuntakaavasta.

8 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 11.12.2012, ja se päätti puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 19.12.2013 muuttanut asemakaavan muutosehdotusta. Kaupunkisuunnitteluvirasto totesi (19.12.2013) kir-

jeessään kaupunginhallitukselle, ettei lausuntojen johdosta ole ollut tarvetta muuttaa asemakaavan muutosehdotusta.

Helsingissä 19.12.2013

Olavi Veltheim

10.5.2012

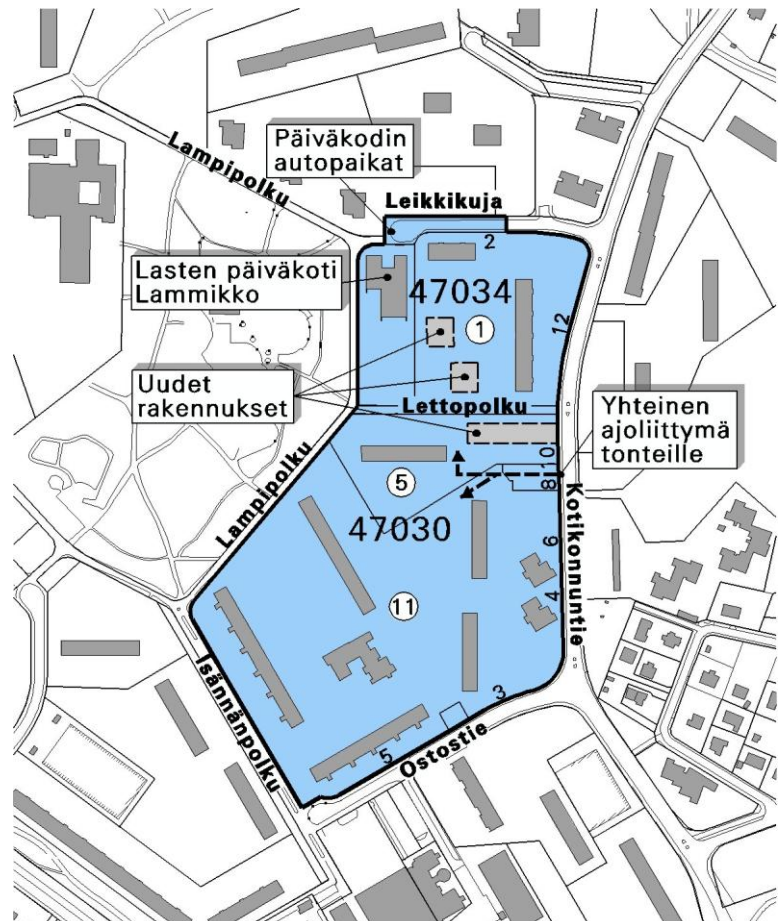
KONTULA, KOTIKONNUNTIE 10 JA LEIKKIKUJA 2 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Suunnittelualueeseen kuuluu Ostostien, Isännänpolun, Lampipolun, Leikkikujan ja Kotikonnutien rajaama alue (korttelit 47030 ja 47034 sekä katu-alueita).

Nykytilanne

Alue on osa Kontulan kerrostaloaluetta ja sijaitsee jalankulkuetäisyydellä ostoskeskuksesta ja metroasemasta. Rakennuskanta on 1960–1970-luvuilta ja osin 1990-luvulta. Asuinrakennukset ovat viidestä yhdeksään kerroksisia. Tonttien pysäköintialueet ovat osin vajaakäytössä. Alueella on kaksi lasten päiväkotia. Päiväkoti Lammikko sijaitsee Leikkikujalla ja päiväkotipiha-pihti osoitteessa Ostostie 5.



Mitä alueelle suunnitellaan

Kotikonnutie 10:n nykyiselle pysäköintialueelle suunnitellaan rakennettavaksi viisikerroksinen (3 800 k-m²) suuruinen kerrostalo. Nykyinen tonttiliittymä Kotikonnutieltä korvataan naapuritontin (47030/11) kanssa yhteisellä liittymällä ja ajoreitin viereen sijoitetaan uudisrakennuksen autopaikkoja.

Leikkikuja 2:ssa tontin eteläosaan suunnitellaan rakennettavaksi kaksi viisikerroksista yhden portaan kerrostaloa (yhteensä 4060 k-m²). Päiväkoti Lammikon käyttöön rakennetaan pysäköintipaikat Leikkikujan kääntöpaikan yhteyteen.



10.5.2012

Aloite

Asemakaavan muutosta ovat hakeneet Asunto Oy Helsingin Kotikonnuntie 10 tontille 47030/5 ja VVO Vuokra-asunnot Oy tontille 47034/1.

Maanomistus

Tontti 47030/5 on yksityisomistuksessa. Muun alueen omistaa Helsingin kaupunki.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1966 ja 1992. Asemakaavoissa tontit ovat asuinkerrostalojen korttelialuetta ja päiväkotiki Lammikon tontti on julkisten lähipalvelujen korttelialuetta. Kotikonnuntien ja Ostostien varressa on erilliset yleiseen pysäköintiin tarkoitettut alueet. Leikkikuja 2:n tontilla on käyttämättä erillisen myymälärakennuksen rakennusoikeutta 300 k-m², muutoin tonttien kaavan mukainen rakennusoikeus on kokonaan tai lähes kokonaan käytetty.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi asumiseen ja toimitiloille.

Maankäyttösopimus

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen Asunto Oy Helsingin Kotikonnuntie 10:n kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto arvioi kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkivaan ja asuinympäristöön kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä 21.5.–11.6.2012;

- Kontula talon aulassa, Keinulaudankuja 4, Kontulan ostoskeskus
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Keskustelutilaisuus on 24.5. Kontulatalossa (Symppis) Keinulaudankuja 4, Kontulan ostoskeskus klo 18.00–19.00 osana Mellunkylän aluefoorumia. Kaavan valmistelijat ovat tavattavissa ennen tilaisuutta klo 17.30 alkaen sekä muulloin kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen **viimeistään 11.6.2012** kirjallisesti osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto,
PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.





10.5.2012

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle syksyllä 2012.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä keväällä 2013.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Kontula–Seura, Vesalan pienkiinteistöyhdistys, Vartio- ja Mellunkylän omakotiyhdistys, Helsingin kaupungin asunnot/Heka Kontula vuokralaistomikunta, Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: pelastuslaitos, rakennusviraston katu- ja puisto-osasto, kiinteistöviraston tonttiosasto ja tilakeskus, sosiaalivirasto, Helsingin Energia, Helen Sähköverkko, rakennusvalvontavirasto, ympäristökeskus
- muut asiantuntijaviranomaiset: Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY), Helsingin seudun liikenne (HSL).

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille, asukkaille ja kiinteistössä toimiville yrityksille)
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt")
- Helsingin kaavoituskatsauksessa
- Helsingin uutisissa.

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Kaisa Karilas
puhelin 310 37315
sähköposti [kaisa.karilas\(a\)hel.fi](mailto:kaisa.karilas(a)hel.fi)

liikennesuunnittelija DI Jussi Jääskä
puhelin 310 37129
sähköposti [jussi.jaaska\(a\)hel.fi](mailto:jussi.jaaska(a)hel.fi)



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|--|--|---|------------|
| Kunta | 091 Helsinki | Täyttämispvm | 20.11.2012 |
| Kaavan nimi | Kontula,Kotikonnuntie 10 ja Leikkikuja 2 | | |
| Hyväksymispvm | | Ehdotuspvm | |
| Hyväksyjä | | Vireilletulosta ilm. pvm | 10.05.2012 |
| Hyväksymispykälä | | Kunnan kaavatunnus | |
| Generoitu kaavatunnus | | | |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha] | 7,3570 | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] | |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] | | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 7,3570 |

| | | |
|---------------------------------|--------------------------------|------------------------|
| Ranta-asemakaava | Rantaviivan pituus [km] | |
| Rakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |
| Lomarakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |

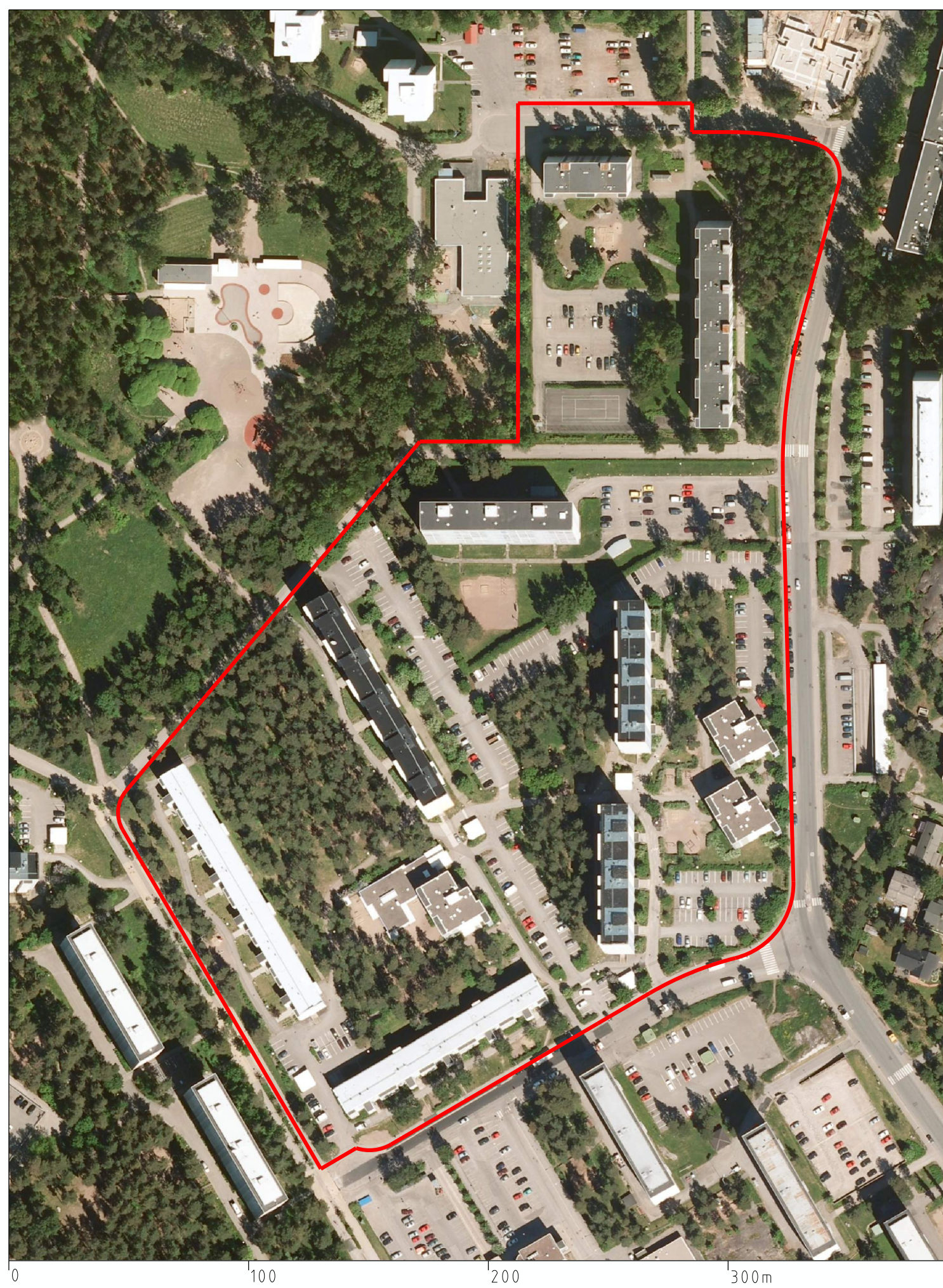
| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 7,3570 | 100,0 | 53810 | 0,73 | 0,8082 | 6640 |
| A yhteensä | 7,1715 | 97,5 | 53810 | 0,75 | 0,8980 | 6640 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | | | | | | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 0,1855 | 2,5 | | | -0,0898 | |
| 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 | | | | |

Alamerkinnt

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|------------------------------|--|
| Yhteensä | 7,3570 | 100,0 | 53810 | 0,73 | 0,8082 | 6640 |
| A yhteensä | 7,1715 | 97,5 | 53810 | 0,75 | 0,8980 | 6640 |
| AK | 7,1715 | 100,0 | 53810 | 0,75 | 0,8980 | 6640 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | | | | | | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 0,1855 | 2,5 | | | -0,0898 | |
| Kadut | 0,0875 | 47,2 | | | 0,0025 | |
| Kev.liik.kadut | 0,0906 | 48,8 | | | | |
| LP | | | | | -0,0997 | |
| LPA | 0,0074 | 4,0 | | | 0,0074 | |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |



ILMAKUVA, Kotikonnuntie10 ja Leikkikuja 2
Kaava-alueen nro 12175 rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäinen toimisto



HELSINKI
47. kaupunginosa, Mellunkylä, Kontula
Kortteli 47030 ja kortteli 47034, tontti 1
Liikenne- ja katualueet
Asemakaavan muutos 1:2000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



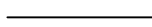
Autopaikkojen korttelialue.



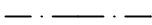
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



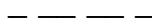
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Ohjeellinen tontinraja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

47034

Korttelin numero.

4

Ohjeellisen tontin numero.

LETTOPOLKU

Kadun nimi.

2250

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

1140+pk670I

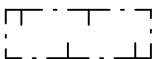
Luku osoittaa neliömetreinä, kuinka suuren osan rakennuksen alimmasta kerroksesta (I) saa kerrosalaneliömetreinä ilmoitetun kerrosalan lisäksi käyttää päiväkodin tiloiksi.

IV

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

(47034/2)

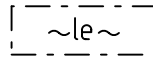
Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja ohjeelliset tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.



Rakennusala.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisen asuinrakennuksen ulkovaipan kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään luvun ilmoittama määrä.



Sijainniltaan likimääräinen leikkialue. Korttelissa 47030 tulee leikkialue rakentaa tonttien 13 ja 14 yhteiseksi ja korttelissa 47034 tonttien 3 ja 4 yhteiseksi.



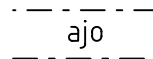
Istutettava alueen osa.



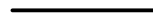
Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena siten, että sen maisemallinen arvo säilyy.



Istutettava puurivi.



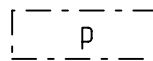
Ajoyhteys. Alueelle saa sijoittaa teknisen huollon verkoston osia.



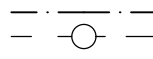
Katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



Pysäköimispaikka.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Alueen osalle ei saa istuttaa puita eikä syvään juurtuvia pensaita.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

AUTO- ja POLKUPYÖRÄPAIKAT

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- autopaikkoja tulee rakentaa vähintään suurempi luvuista 1ap/ 120 k-m² tai 0,6 ap/ asunto

- kaupungin vuokratyöyhtiöissä autopaikkojen määrää voidaan vähentää 20% edellisestä

- tonteilla 47030/13 ja 47034/3 tulee rakentaa vieraspaikkoja 1 ap/1000 k-m²

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 30 m² asunto-kerrosalaa. Näistä puolet on sijoitettava rakennuksiin.

AK-KORTTELIALUEILLA

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

Rakennukseen liittyvät parvekkeet saavat ylittää rakennusalan rajan 2 m.

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.

Saa enintään kuusikerroksisissa rakennuksissa ullakolle kerrosluvun estämättä rakentaa saunatiloja terasseineen sekä harraste- ja kokoontumistilaa tai vastaavia asukkaille tarkoitettuja yhteistiloja.

Saa ullakolle rakentaa teknisiä tiloja.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa pysäköintialueen yhteyteen ja ne saa rakentaa tonttien yhteisiksi.

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.

Tontin asemakaavan mukaisesta asuinkerrosalasta vähintään 45 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m². Määräys ei koske Helsingin kaupungin omistamia kiinteistöjä.

Tonteilla 47030/13 ja 14 sekä 47034/3 ja 4, jotka rajautuvat toisiinsa, tulee pelastustiet suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti.

Tonteilla 47030/12 ja 13 sekä 47034/3:

Saa asukkaiden käyttöön tarkoitettuja asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja ja saunoja sekä talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia, harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja rakentaa rakennuksen kaikkiin kerroksiin enintään 20 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta sekä tontilla 47030/13 lisäksi autotalleja. Tontilla on oltava riittävästi asukkaiden yhteistiloja. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Tonteilla 47030/14 ja 47034/4:

Saa asukkaiden käyttöön tarkoitettuja asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja ja saunoja sekä talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia, harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja rakentaa rakennuksen kaikkiin kerroksiin ja kellariin enintään 20 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

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.

Uudisrakennusten tulee sopeutua alueen kaupunkikuvaan.

Rakennuksissa tulee olla kellari.

Rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla rappaus.

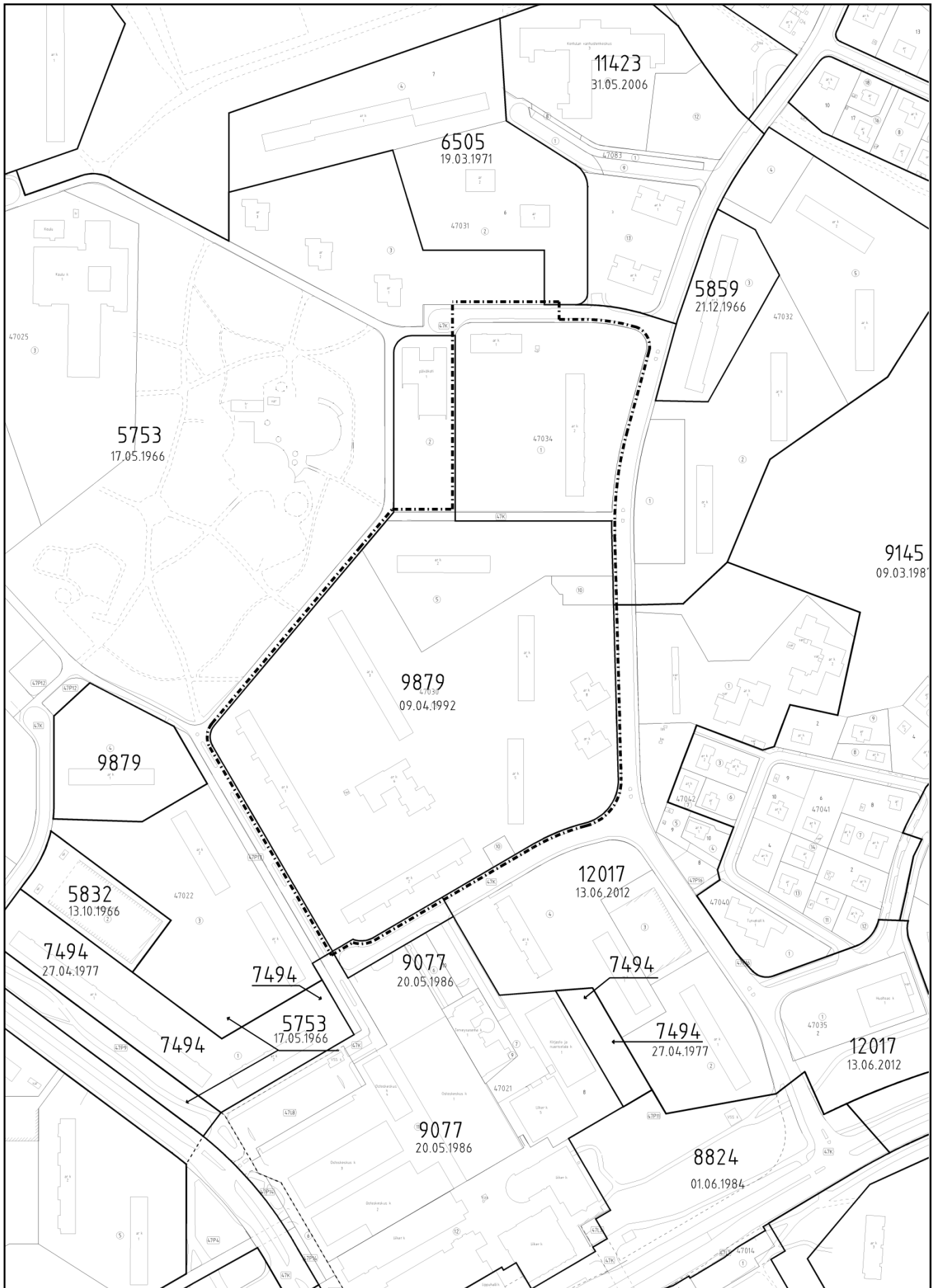
Kattojen on oltava tasa- tai pulpettikattoja.

Vesikaton ylimmän korkeusaseman yläpuolelle saa sijoittaa vain välttämättömiä teknisiä laitteita.

Tontilla 47030/14 tulee rakennuksen Kotikonnutien puoleisen ja pitkien sivujen parvekkeet lasittaa.

TONTTIJAKO

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Ote hakemistokartasta
 Kortteli 47030 ja kortteli 47034, tontti 1
 Liite kaavaan nro 12175 / 11.12.2012

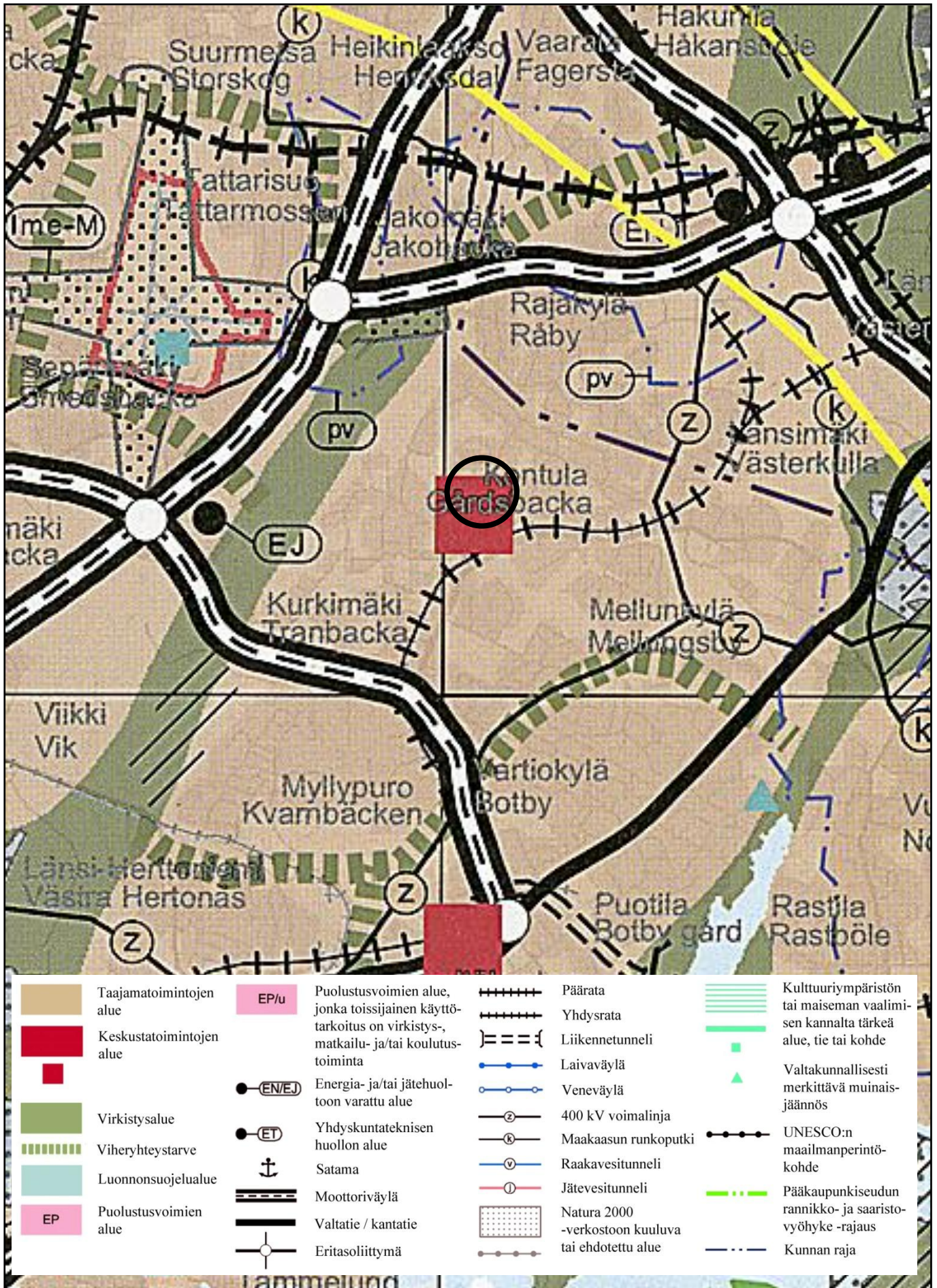




Kotikonnuntie 10 ja Leikkikuja 2
 ASEMAKAAVAN MUUTOS kslk 11.12.2012
 HAVAINNEKUVA 1:2000

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto/itäinen toimisto
 Kaisa Karilas / S. Hinkkanen



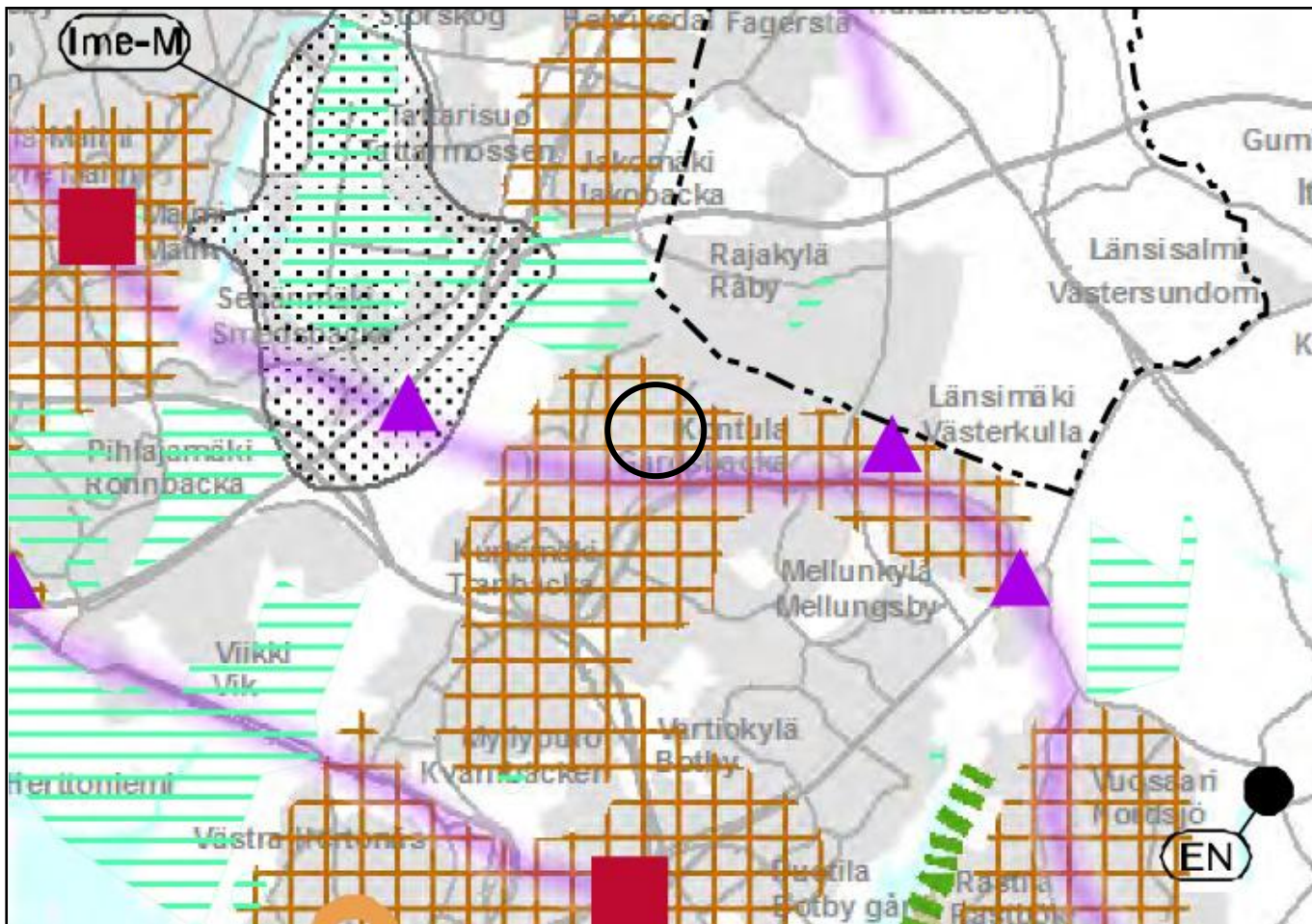


Ote maakuntakaavasta

Kortteli 47030 ja kortteli 47034, tontti 1

Liite kaavaan nro 12175 / 11.12.2012





Merkinnät Beteckningar

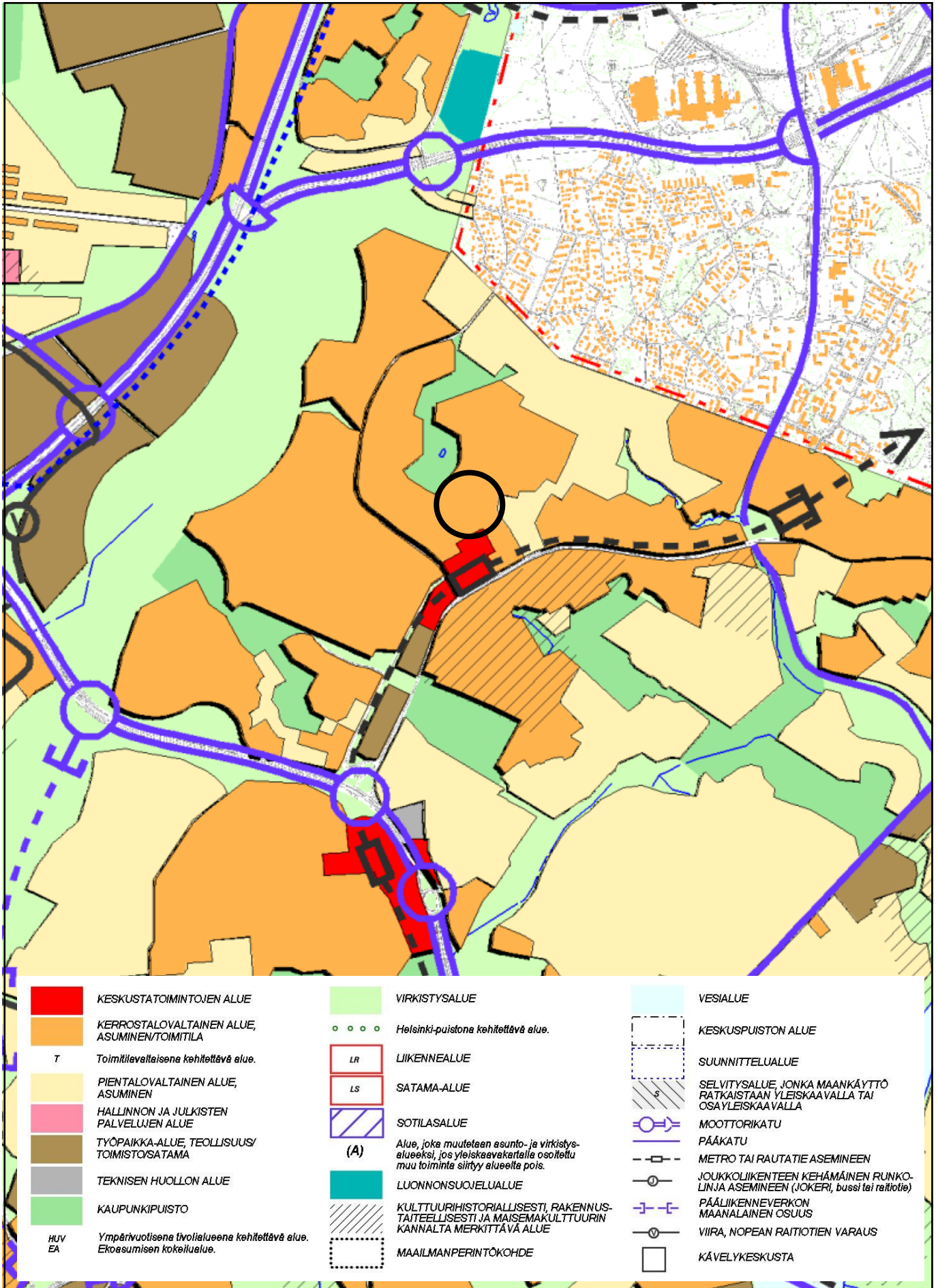
- Taajamatoimintojen alue
Område för tätortsfunktioner
- Tiivistettävä alue
Område som ska förätas
- Taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialue
Reservområde för tätortsfunktioner eller arbetsplatser
- Raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue
Område för tätortsfunktioner som stöder sig på spår
- Raideliikenteeseen tukeutuva asemansuodun kehitysalue
Utvecklingsområde för stationstrakt som stöder sig
- Kylä
By
- Palvelujen alue
Område för service
- Keskustatoimintojen alue, valtakunnan keskus
Område för centrumfunktioner, riksentrum
- Keskustatoimintojen alue, seutukeskus
Område för centrumfunktioner, regioncentrum
- Keskustatoimintojen alue
Område för centrumfunktioner
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö
Stor detaljhandelsenhet av regional betydelse
- Työpaikka-alue
Arbetsplatsområde
- Teollisuusalue
Industriområde
- Virkistysalue
Rekreatiomsområde
- Viheryhteystarve
Behov av gröntförbindelse
- Luonnonsuojelualue
Naturskyddsområde
- Puolustusvoimien alue
Försvarsmaktens område

- EPU Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutustoiminta
Försvarsmaktens område, vars sekundära användningsändamål är rekreation, turism och/eller utbildning
- Moottoriväylä
Motorled
- Valtatie / Kantatie
Riksväg / Stamväg
- Seututie
Regional väg
- Yhdystie
Förbindelseväg
- Eritasoliittymä
Planskild anslutning
- Päärata
Huvudbana
- Yhdysrata
Förbindelsebana
- Liikennetunneli
Trafiktunnel
- Liikennetunnelin ohjeellinen linjaus
Trafiktunnel, riktgivande sträckning
- Liikenneväylän katkoviivamerkinä osoittaa vaihtoehotisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen
Trafikled betecknad med streckad linje anger en alternativ lösning eller riktgivande sträckning
- Liikenteen yhteystarve
Behov av trafikförbindelse
- Joukkoliikenteen vaihtopaikka
Omstigningsplats för kollektivtrafik
- Liityntäpysäköintipaikka
Plats för anslutningsparkering
- Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli
Tvärgående kollektivtrafikförbindelse i huvudstadsregionen
- Ulkoilureitti
Friluftsled
- 400 kV voimajohto
400 kV kraftledning

- 110 kV voimajohto
110 kV kraftledning
- 110 kV voimajohdon ohjeellinen linjaus
110 kV kraftledning, riktgivande sträckning
- Estlink 1
- Estlink 2
- 110 kV voimajohdon tai merkittävän merikaapelin yhteystarve
110 kV kraftledning eller betydande undervattenskabel, behov av förbindelse
- Energiahuollon alue
Område för energiförsörjning
- Siirtoviemäri
Avloppsledning
- Siirtoviemärin ohjeellinen linjaus
Riktgivande sträckning för avloppsledning
- Maakaasun runkoputki
Naturgashuvudledning
- Lentomelualue M (L_{Aeq} 7-22 yli 55 db)
Flygbullerområde M (L_{Aeq} 7-22 över 55 db)
- Puolustusvoimien melualue (L_{Aeq} 7-22 yli 55 db)
Försvarsmaktens bullerområde (L_{Aeq} 7-22 över 55 db)
- Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue
Område som hör till eller föreslagits höra till nätverket Natura 2000
- Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009)
Område, väg eller objekt av riksintresse som är viktigt med tanke på kulturmiljön (RKY 2009)
- Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma
Värdefullt ås eller annan värdefull geologisk formation
- Kunnan raja 1.1.2013
Kommungrens 1.1.2013
- Maakuntakaava-alueen raja
Gräns för landskapsplanområdet

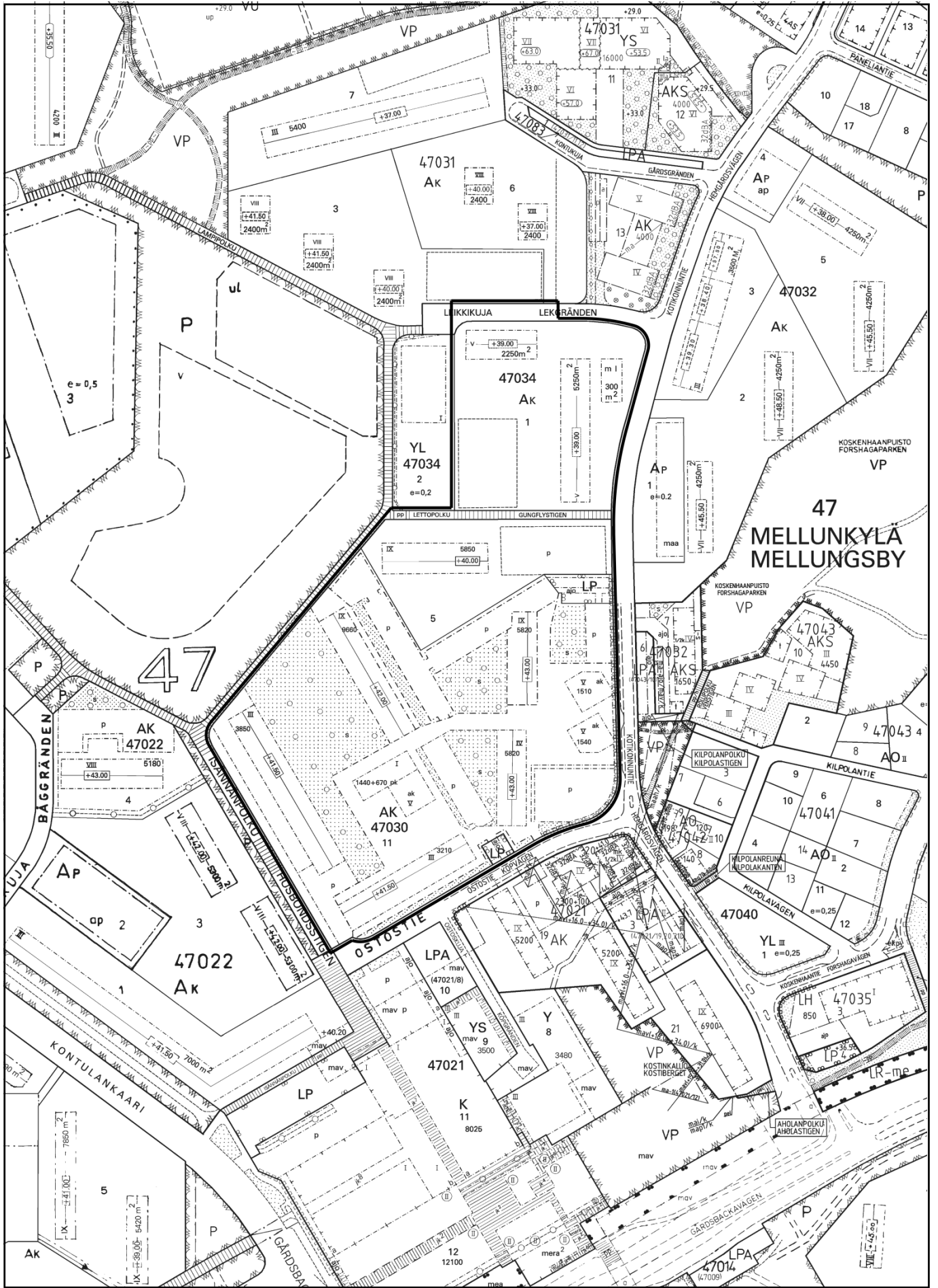
Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta
Kortteli 47030 ja 47034, tontti 1
Liite kaavaan nro 12175 / 11.12.2012





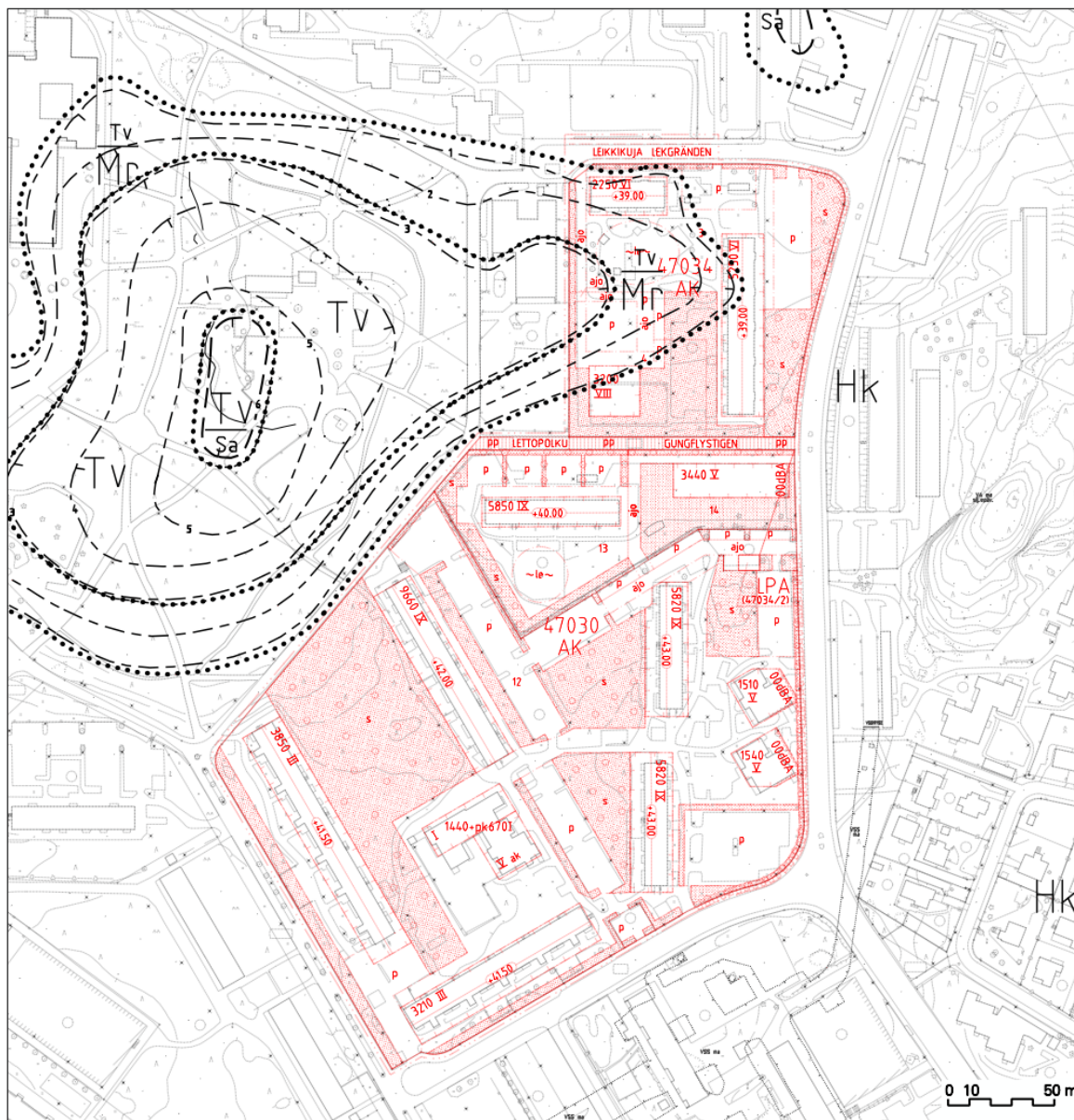
Ote Yleiskaava 2002:sta
 Kortteli 47030 ja kortteli 47034, tontti 1
 Liite kaavaan nro 12175 / 11.12.2012





Ote ajantasa-asetymäkartasta
 Kortteli 47030 ja kortteli 47034, tontti 1
 Liite kaavaan nro 12175 / 11.12.2012





KOTIKONNUNTIE 10 JA LEIKKIKUJA 2

Maaperä

1 : 3000



KALLIOALJASTUMA



MAALAJALUEEN RAJA



SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU SYVYYS MAANPINNASTA

Hk

HIEKKA-ALUE, MAANKERROKSEN PAKSUUS YLI 3m

Tv
Sa

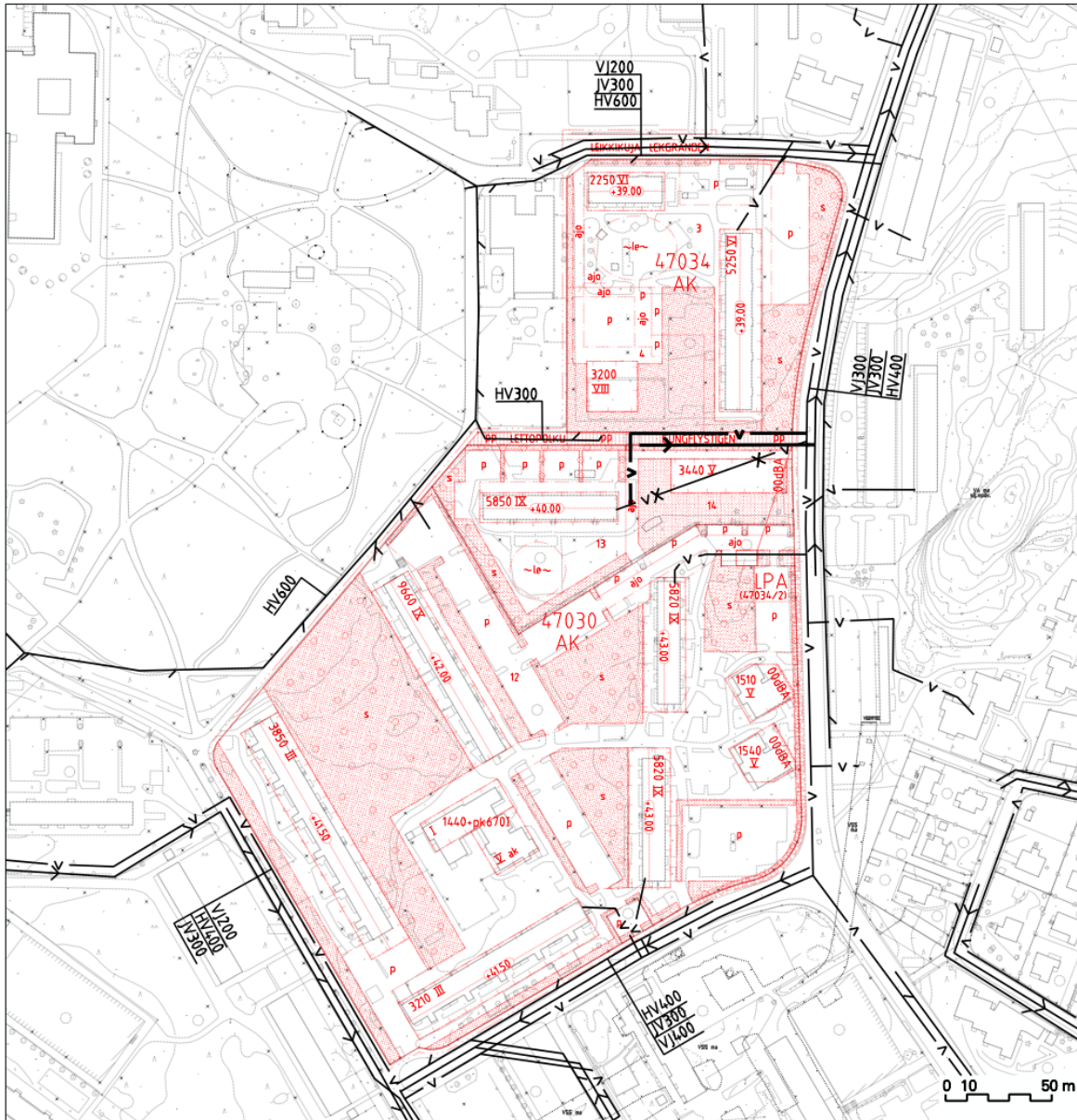
TURVEALUE, TURVEKERROKSEN PAKSUUS YLI 3m

Tv

TURVEALUE, TURVEKERROKSEN PAKSUUS YLI 3m

Tv
Mr

TURVEALUE, TURVEKERROKSEN PAKSUUS 1-3m



KOTIKONNUNTIE 10 JA LEIKKIKUJA 2

Vesihuolto

1 : 3000

— V — NYKYINEN VESIJOHTO

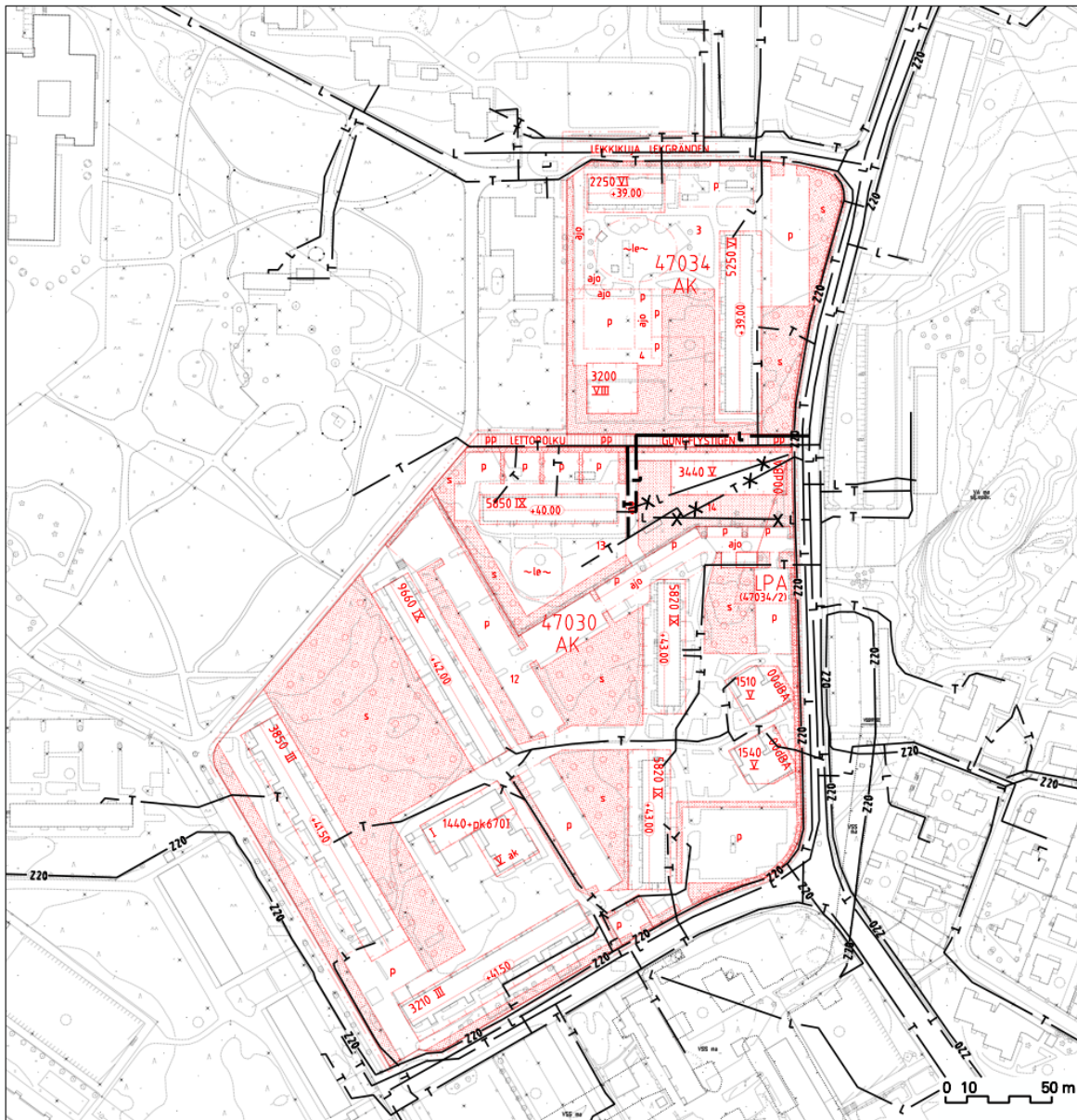
— V — UUSI VESIJOHTO

—> NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI

—> UUSI JÄTEVESIVIEMÄRI

—> NYKYINEN HULEVESIVIEMÄRI

—X— KÄYTÖSTÄ POISTUVA



KOTIKONNUNTIE 10 JA LEIKKIKUJA 2 Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 3000

- | | | | |
|---------|----------------------------------|-------|---------------------------|
| — T — | NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPELI | — T — | UUSI TIETOLIIKENNEKAAPELI |
| — L — | NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO | — L — | UUSI KAUKOLÄMPÖJOHTO |
| — Z20 — | NYKYINEN 20 KV:n SÄHKÖMAAKAAPELI | | |
| — X — X | KÄYTÖSTÄ POISTUVA | | |

Kotikonnuntie ALUSTAVA MELUSELVITYS

Katuliikenteen melu
Päivä klo [7-22]
Keskiäänitaso LAeq
Laskentakorkeus: maanpinta +2m,

1

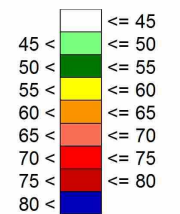


KSV/TEK/MNe 9.11.2012



- Liikenteen lähtötaso
- ▨ Nykyinen rakennus
- Tuleva rakennus

Melutaso, dB(A)



Kotikonnuntie: 5 500 ajon./vrk
Raskaan liikenteen osuus: 8 %
Nopeusrajoitus: 40 km/h



AUTOPAIKAT 16112012 KaK

| | tontilla nyt | 1ap/ k-m2 | 1ap/ 250 | 1ap/ 120 | 20% väh | as.lkm x as.lkm | 0,6 | 20% väh | vieras ap tarve | viitesuunn. maantaso | tallit | viitesuunn. yht. | tarve/ kaavamuuotos | kaavan havainne- kuva yht. | vähimm. normin ylittävät lisäpaikat |
|----------------------|-----------------|--------------|-------------|-------------|------------|-----------------------|-----|------------|-----------------------|-------------------------|--------|---------------------|------------------------|----------------------------------|--|
| Leikkikuja 2 nyk.* | 67 | 7500 | | 63 | | 115 | 69 | | 8 | 77 | | 77 | 77 | 77 | |
| Leikkikuja 2 uusi | | 3200 | | 27 | | 46 | 28 | | 4 | 30 | | 30 | 28 | 30 | 2 |
| Kotikonnutie 10 | 82 | 5850 | | 49 | | 81 | 49 | | 6 | 55 | 10 | 65 | 55 | 65 | 10 |
| Kotikonnutie 10 uusi | | 3440 | | 29 | | | | | 4 | 30 | | | 29 | 31 | 2 |
| HEKA/Ostostie 5** | 358 | 33520 | | 280 | 224 | 441 | 265 | 212 | 34 | | | | 258 | 315 | 57 |
| HEKA/Kaarikuja 7 | 67 | 5180 | | 44 | 36 | 72 | 44 | 36 | 6 | | | | 42 | 67 | 25 |
| HEKA yhteensä | 425 | | | | | | | | | | | | 300 | 382 | 82 |
| Päiväkoti Lammikko | 0 | 1000 | 4 | | | | | | | | | | 4 | 4 | |
| KAAVA-ALUE YHT. | 507 | | | | | | | | | | | | | 538 | |

* Leikkikuja 2 nykyinen, asemakaavan veloitetta pienempi autopaikkamäärä perustuu poikkeuslupa

** HEKA nykytilanne: Ostostie 5 (358kpl)+ Kaarikuja 7 (67kpl) yht. 425kpl, joista vapaana kylmiä 73kpl ja lämpöpaikkoja 15kpl, vuokrattuina yht. 337kpl
HUOM. Ostostiellä voimassaolevan asemakaavan kaikki LP-alueiden paikat (10+22) sisältyvät HEKA:n nykyiset paikat -lukuun

Voimassaoleva asemakaava: Ostostie 5 autopaikoista saa 10kpl sij. Kaarikuja 7 tontille ja pk Lammikon paikat saa sij. Kotikonnutien LP-alueelle

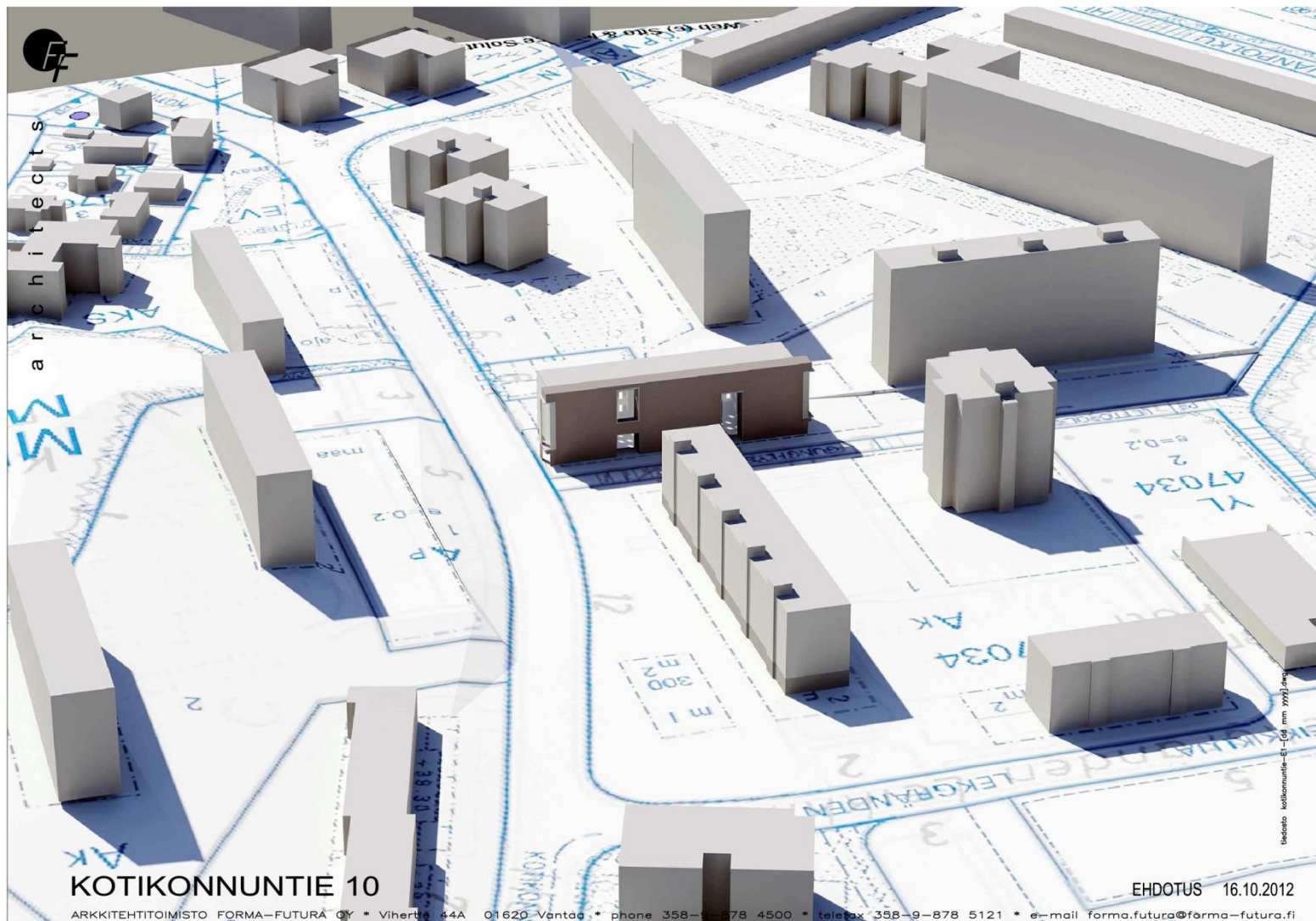
Kaavamuuotos:

HEKA:n kokonaispaikkamäärä vähenee 43 kpl

Uudisrakennusten vieraspaikkoja ei tarvitse osoittaa tontilta; pk Lammikon paikat kaava-alueella (LPA)



architects



KOTIKONNUNTIE 10

EHDOTUS 16.10.2012

ARKKITEHTITOIMISTO FORMA-FUTURA OY • Vihertie 44A 01620 Vantaa • phone 358-9-78 4500 • telefax 358-9-878 5121 • e-mail forma.futura@forma-futura.fi

tasoteho kotikonnutie-01-04 mm 3793j.dwg



luonnos 25.09.2012

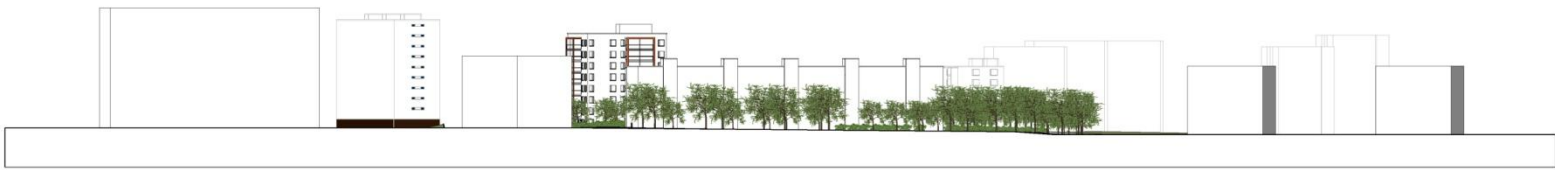
ARKKITEHTITOIMISTO HEDMAN & MATOMÄKI OY



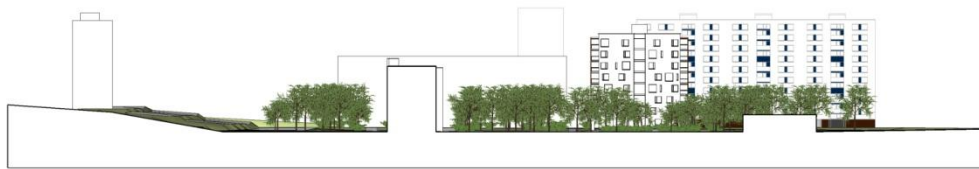
LEIKKIKUJA 2

HAKIJAN HAVAINNEKUVAMATERIAALIA

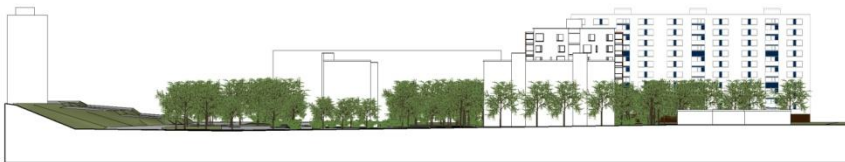
ALUEJULKISIVU KOTIKONNUNTIELLE



POIKKILEIKKAUS



ALUEJULKISIVU LEIKKIKUJALLE



ALUEJULKISIVU LÄNTEEN



ALUEJULKISIVU LETTOPOLULLE



luonnos 25.09.2012

ARKKITEHTITOIMISTO HEDMAN & MATOMÄKI OY