

Wallenberg Marjaana

Lähettäjä: Karilas Kaisa
Lähetetty: 25. kesäkuuta 2013 14:08
Vastaanottaja: Kirjaamo Helsinki
Aihe: ksv VL: Rautahatuntien johtokujat, oikaisu lausuntoon

Kirjattavaksi asiaan HEL 2011-1592 . terveisin Kaisa Karilas

Lähettäjä: Saarijärvi Jukka [<mailto:Jukka.Saarijarvi@hsy.fi>]
Lähetetty: 23. huhtikuuta 2013 15:29
Vastaanottaja: Salonen Peik
Kopio: Karilas Kaisa; Liukkonen Jarmo
Aihe: Rautahatuntien johtokujat, oikaisu lausuntoon

Hei

Asiassa tehdyn vesihuollon jatkosuunnittelun ja selvitysten perusteella HSY: toteaa, että johtokujamerkinnt korttelin 47182 tonteilta 18, 19, 22 ja 23 voidaan poistaa.

Jukka Saarijärvi

Jukka Saarijärvi
yksikön päällikkö
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY
Vesihuolto
alueverkostot
PL 300
00066 HSY
Käyntiosoite: Asemapäällikönkatu 7
Puh. (09) 1561 3043, 050-5931023
sähköposti: jukka.saarijarvi@hsy.fi
www.hsy.fi

Lähettäjä: Salonen Peik [<mailto:Peik.Salonen@hel.fi>]
Lähetetty: 23. huhtikuuta 2013 12:36
Vastaanottaja: Liukkonen Jarmo; Saarijärvi Jukka
Aihe: Rautahatuntien johtokujat

Hei, tarvitsemme sähköpostin jossa HSY pyytää kaupunkisuunnitteluvirastoa johtokujamerkintöjen poistamisen korttelin 47182 tonttien 18,19,22 j23 osalta aikaisemman lausunnon oikaisemiseksi. Asialla olis iso kiire.

T:Peik

Peik Salonen
Insinööri

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
yleissuunnitteluosasto
Kansakoulukatu 3
PL 2100, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

p.(09) 310 37248
peik.salonen@hel.fi
www.hel.fi/ksv

Kaj/TSA

Yleis- ja elinkaarisuunnittelu/ Risto Seppänen

LAUSUNTO

31.1.2011

1 (1)

HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunginhallitus
PL 1
00099 Helsingin kaupunki

Lausuntopyyntö 2010 – 2221 / 523

KONTULAN OMAKOTIALUEEN KESKIOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS-
EHDOTUS (NRO 12015)

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
24. 02. 2011	
Dnro/Dnr	<u>KAS 2010 - 2221</u>
Tehtäväluokka Uppgiftsklass	<u>523</u>

1, 4546

Olemme tarkistaneet otsikossa mainitun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostuksen.

Helsingin Energialla ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole muutosehdotukseen huomautettavaa.

HELSINGIN ENERGIA


Seppo Ruohonen
toimitusjohtaja

HELEN SÄHKÖVERKKO Oy


Risto Harjanne
toimitusjohtaja

LIITTEET

Palautettavat asiakirjat



3.3.2011

Helsingin kaupunginhallitus
PL 1 (Pohjoisesplanadi 11-13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

HELSEINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO
HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR
Saapunut/Inkommit
08. 03. 2011
Dnro/Dnr Khs 2010-2221
Tehtäväluokka 723
Uppgiftsclass 24

Halken Dnro 2010 - 2221/523, 23.12.2010
HSY:n Dnro 1132/08/081/811/2010, 28.12.2010

**LAUSUNTO KONTULAN OMAKOTIALUEEN
KESKIOSAN ASEMAKAAVAN
MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 12015)**

47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) korttelin 47181 tontteja 1, 2, 4, 5, 9, 10, 12, 13, 15, korttelia 47182, korttelin 47183 tontteja 1, 3, 5, 6 ja 9-16, korttelia 47184, korttelin 47185 tontteja 5-7 ja 9-16 sekä katu- ja puistoalueita koskeva asemakaavan muutosehdotus.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.11.2010 lähettämässä kirjeessä pyydetään lausuntoa oheisesta asemakaavaehdotuksesta. Kirjeessä todetaan mm:

"Alue sijaitsee Kontulan pientaloalueella ja aluetta rajaavat pohjoispuolelta Humikkalantie ja etelässä Mustapuronpuisto.

Asemakaavan muutosehdotuksessa Kontulan omakotialueen keskiosa säilyy erillispientalojen korttelialueena (AO). Tonttitehokkuus nostetaan luvusta 0,2 lukuun 0,25. Rakennusoikeuden lisäys on yhteensä 3 385 kerrosalaneliömetriä. Asemakaavan muutoksessa rajoitetaan asuntojen lukumäärä ja tontin minimikoko.

Jotta uudet rakennukset soveltuvat nykyiseen omakotimaiseen ympäristöön, kaavassa on rakennusten korkeutta ja kattomuotoa koskevia määräyksiä. Myös pihojen pinnoitusta, aitaamista ja kadunvarsien istuttamista ohjataan määräyksiin.

Kolmetoista jälleenrakennuskautena vuosina 1940–1958 rakennettua paikallishistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokasta asuinrakennusta esitetään suojeltavaksi sr-3-merkinnällä.

Asemakaavan muutos on laadittu alueelle kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta. Alueella on viisi tonttia, joilla on jo tehokkuuslukuna $e = 0,25$, joten nämä tontit eivät ole mukana muutoksessa."



3.3.2011

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Kaavoituksen yhteydessä on laadittu alustava vesihuollon yleissuunnitelma. Sen mukaan asemakaavan muutosehdotusta koskevaa aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Alueella sijaitsee useassa kohtaa aivan tontin ja kadun rajalla yleinen vesijohto tai viemäri. Tällaisia kohtia on tonttien 47184/15, 16, 8, 9, 47183/11, 13, 14 ja Rautapaidantien raja, tonttien 47183/3, 10, 5 ja Hietajärvenpolun raja, tonttien 47185/4, 5, 6, 7 ja Rautapaidantien raja sekä tonttien 47182/18, 19 ja 22 ja Rautahatuntie. Asemakaavaan tulee näissä kohdissa merkitä tonteille johtokuja siten, että johtokujan leveys on vähintään kaksi metriä vesijohdon tai viemäriin reunasta.

Vesihuollon osalta HSY:n yhteyshenkilönä asiassa toimii alueinsinööri Jarmo Liukkonen, puh. 09 1561 3044.

Tuomo Heinonen
osastonjohtaja
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

TIEDOKSI

HSY:n kirjaamo



25.1.2011

Kaj/TSA

Kaupunginhallitus
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAAMO	
HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
31. 01. 2011	
Dnro/Dnr	Khs 2010-2221/523
Tehtävluokka	
Uppgiftsklass	

27

LAUSUNTO KONTULAN OMAKOTIALUEEN KESKIOSAN ASEMA-
KAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 12015)

Museo 2010-218

EHDOTUS

Kaupunginmuseon johtokunta päättäne antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaavamuutosalue sijaitsee Kontulan pientaloalueella, jota rajaavat pohjoispuolelta Humikkalantie ja etelässä Mustapuronpuisto. Kaavamuutoksen tavoitteena on omakotialueen tonttitehokkuuden nostaminen ja 13 jälleenrakennuskauden asuinrakennuksen suojelu.

Suojeltaviksi esitetyt rakennukset on rakennettu vuosina 1940–1958. Pientalot ovat paikallishistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokkaita rakennuksia. Suojeltavaksi esitetyt talot muodostavat kaava-alueella hyvin säilyneitä kokonaisuuksia muuten rakennuskannaltaan jo suhteellisen kerroksiseksi muotoutuneella alueella tai rakennukset sijaitsevat kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla.

Suojelumerkintöjen lisäksi kaavaselostuksen liitteenä on suojeltujen rakennusten korjausohje. Tämä selventää jatkossa periaatteita, joiden mukaan suojeltuja rakennuksia korjataan, muutetaan tai laajennetaan. Kaavassa annetaan myös määräyksiä piha-alueiden rakentamisesta ja aitaamisesta.

Kaupunginmuseo on ollut kaavoitustyössä mukana rakennussuojelun osalta. Esittelijä pitää esitettyjä suojelumerkintöjä asianmukaisina ja riittävinä. Esittelijä puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.



25.1.2011

Lisätiedot:

Mäkinen Anne, yksikön päällikkö, puhelin 310 36486

KAUPUNGINMUSEON JOHTOKUNTA

Simo Laaksovirta
Johtokunnan puheenjohtaja

Päivi Elonen
hallintopäällikkö



22.2.2011

Kaupunginhallitus
PL 1

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Bespunat/Inkomst	
02. 03. 2011	
Dno/Dnr	<i>Khs 2010-2221</i>
Tehtäväluokka	<i>523</i>
Uppgiftsklass	<i>L1</i>

96 §
LAUSUNTO KONTULAN OMAKOTIALUEEN KESKIOSAA KOSKEVAS-
TA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 12015)

Kv 2010-2325, Khs 2010-2221
Kiinteistökartta K6 R1
Esityslistan asia To/16

Lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle asemakaavan muutos-
ehdotuksesta nro 12015 seuraavan lausunnon:

Lautakunta puoltaa kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.11.2010 kau-
punginhallitukselle esittämän 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula)
korttelin 47181 tontteja 1, 2, 4, 5, 9, 10, 12, 13 ja 15, korttelia 47182,
korttelin 47183 tontteja 1, 3, 5, 6, 9-16, korttelia 47184 sekä korttelin
47185 tontteja 5-7 ja 9-16 ja katu- ja puistoaluetta koskevan asema-
kaavan muutosehdotuksen nro 12015 hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotuksessa nostetaan Kontulan omakotialu-
een keskiosan tonttitehokkuus luvusta 0,2 lukuun 0,25 siten, että alu-
een yhteenlaskettu rakennusoikeus kasvaa 3 385 kerrosneliometriä.
Muutos mahdollistaa omakotialueen tiivistämisen kuitenkin siten, että
tontin vähimmäiskoko alueella on 480 m².

Kaavamuutoksen kohteena oleva alue muodostuu pääosin yksityis-
omistuksessa olevista erillispientalotonteista. Kaupunki omistaa muu-
tosehdotukseen sisältyvät tontit 47181/1-2, 4-5 ja 9-10. Kyseiset tontit
on vuokrattu pitkäaikaisesti vuonna 2050 päättyvin maanvuokrasopi-
muksin.

Lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä,
koska se mahdollistaa Kontulan omakotialueen keskiosan maltillisen li-
sä- ja täydennysrakentamisen. Lisäksi muutos on perusteltu, koska se
merkitsee kortteleiden 47181 - 47185 tonttitehokkuusluvun alueellista
yhdenmukaistamista.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle.

Kaj / TSA



22.2.2011

Lisätiedot:

Välimäki Minna, kiinteistölakimies, puhelin 310 73889

Pöytäkirja pidetään Helsingin kaupungin kirjaamossa nähtävänä
9.3.2011

Teuvo Sarin
apulaisosastopäällikkö



Kaj/ISA

Kaupunginhallitus

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
28. 02. 2011	
Dnro/Dnr	<i>Khs2010-2221</i>
Tehtäväluokka	<i>523</i>
Uppgiftsklass	

Lausuntopyyntöne 2010-2221/523, 23.12.2010

KONTULAN OMAKOTIALUEEN KESKIOSAN ASEMAKAAVAN
MUUTOSEHDOTUS (NRO 12015)

Kaupunginhallitus on pyytänyt pelastuslaitoksen lausuntoa koskien 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) korttelin 47181 tontteja 1, 2, 4, 5, 9, 10, 12, 13, 15, korttelin 47182, korttelin 47183 tontteja 1, 3, 5, 6 ja 9-16, korttelia 47184, korttelin 47185 tontteja 5-7 ja 9-16 sekä katu- ja puistoalueita koskevaa asemakaavan muutosehdotusta.

Asemakaavan muutosehdotuksessa Kontulan omakotialueen keskiosa säilyy erillistalojen korttelialueena (AO). Tonttitehokkuus nostetaan luvusta 0,2 lukuun 0,25. Alueen täydennysrakentamisessa tulee huomioida lähelle rakentamista koskevat määräykset ja aluepalovaaran torjuminen.

Lisätietoja:

Raila Hoivanen, vanhempi palotarkastaja, 310 31233


Kari Lehtokangas
pelastuskomentaja

LIITTEET

Lausuntopyyntöasiakirjat



EP

9.2.2011

Kaj/TSA

Kaupunginhallitus
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11-13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
15. 02. 2011	
Dnro/Dnr	Khs 2010-2221/523
Tohtävaluokka	
Uppgiftsklass	

Hallintokeskuksen kirje 23.12.2010

LAUSUNTO KONTULAN OMAKOTIALUEEN KESKIOSAN ASEMA-
KAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 12015)

Ymk 2010-2733
Khs 2010-2221/523

Ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoseh-
dotuksesta.

YMPÄRISTÖKESKUS

Pekka Kansanen
ympäristöjohtaja

Päivi Kippo-Edlund
ympäristötutkimuspäällikkö

Postiosoite
Kirjaamo/ympäristökeskus
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite/Kirjaamo
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
IBAN-tilinumero

Puhelin
+358 9 310 13702
+358 9 310 1635 *

Faksi
+358 9 655 783

Tilinro
800012-62637
BIC DABAFIHH

Y-tunnus
0201256-6
Alv. nro
FI02012566
IBAN FI06 8000 1200 0626 37



1.3.2011

Handwritten initials: JH/1754

Kaupunginhallitus
PL 1 (Pohjoisesplanadi 11-13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO	
HELSINGIN KAUPUNGIN REKISTERISKONTORI	
Saepunu/Inkommit	
10. 03. 2011	
Dnro/Dnr	<i>KH 2010 2221</i>
Tehtäväluokka	<i>523</i>
Uppgiftsklass	<i>23</i>

109 §
LAUSUNTO KONTULAN OMAKOTIALUEEN KESKIOSAN ASEMA-
KAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 12015)

HKR 2010-2111, Halke 2010-2221/523 23.12.2010
Esityslistan asia Ka/4

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Nykytilanteen laajennettu käänköpaikka ja ajoyhteys tontille puiston läpi on virallistettu ja merkitty asemakaavaan. Muutokset eivät aiheuta kustannuksia rakennusvirastolle.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle ja katu- ja puisto-osastolle.

Lisätiedot:
Markkula Jaakko, kaupunginarkkitehti, puhelin 310 38802
Mouhu Nina, aluesuunnittelija, puhelin 310 39838

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä 9.3.2011

Handwritten signature: Anna-Leena Salo-Halinen

Anna-Leena Salo-Halinen
pöytäkirjanpitäjä



11.11.2010

418 §
KONTULAN OMAKOTIALUEEN KESKIOSAN ASEMAKAAVAN MUU-
TOSEHDOTUS (NRO 12015)

Kslk 2009-1613
Karttaruutu K6/R1, hankenro 0749_2
Esityslistan asia Akp/3

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 11.11.2010 päivätyyn 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) korttelin 47181 tontteja 1, 2, 4, 5, 9, 10, 12, 13, 15, korttelia 47182, korttelin 47183 tontteja 1, 3, 5, 6 ja 9–16, korttelia 47184, korttelin 47185 tontteja 5–7 ja 9–16 sekä katu- ja puistoalueita koskevan asemakaavan muutos ehdotuksen nro 12015 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.
- antaa jäljempänä olevat vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että

- asemakaavan muutos ehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Kontulan pientaloalueella ja aluetta rajaavat pohjoispuolelta Humikkalantie ja etelässä Mustapuronpuisto.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos ehdotuksessa Kontulan omakotialueen keskiosa säilyy erillispientalojen korttelialueena (AO). Tonttitehokkuus nostetaan luvusta 0,2 lukuun 0,25. Rakennusoikeuden lisäys on yhteensä 3 385 kerrosalaneliömetriä. Asemakaavan muutoksessa rajoitetaan asuntojen lukumäärä ja tontin minimikoko.

Jotta uudet rakennukset soveltuvat nykyiseen omakotimaiseen ympäristöön, kaavassa on rakennusten korkeutta ja kattomuotoa koskevia määräyksiä. Myös pihojen pinnoitusta, aitaamista ja kadunvarsien istuttamista ohjataan määräyksin.

Kolmesta jälleenrakennuskautena vuosina 1940–1958 rakennettua paikallishistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokasta asuinrakennusta esitetään suojeltavaksi sr-3-merkinnällä.



11.11.2010

Asemakaavan muutos on laadittu alueelle kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta. Alueella on viisi tonttia, joilla on jo tehokkuuslukuna $e = 0,25$, joten nämä tontit eivät ole mukana muutoksessa.

Lähtökohdat

Kaavoitustilanne

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on pientalovaltaista aluetta asumiseen. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Alueella voimassa oleva asemakaava on vahvistettu vuonna 1987. Kaavan mukaan tontit ovat erillispientalojen korttelialuetta (AO), tehokkuusluku on 0,20, ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Kerrosalasta saa asuntojen ulkopuoliset tilat mukaan lukien rakentaa enintään 75 % yhteen kerrokseen. Tontille saa kerrosalan lisäksi rakentaa autotalleja tai -katoksia sekä muita asuntojen ulkopuolisia, asumista palvelevia tiloja yhteensä enintään 30 k-m²/asunto, kuitenkin enintään 25 % kerrosalasta.

Maanomistus

Tontit ovat yksityisomistuksessa lukuun ottamatta korttelin 47181 tontteja 1–5, jotka ovat kaupungin omistuksessa, mutta pysyvästi vuokratuna. Kaupunki omistaa katu- ja puistoalueet.

Alueen yleiskuvaus

Alue on omakotialuetta, jota rajaa eteläpuolelta Mustapuronpuisto. Alue on ilmeeltään kirjavaa ja ajallisesti useissa eri vaiheissa toteutunutta omakotialuetta. Rakennusten massoittelu, käytetyt kattomuodot ja julkisivumateriaalit vaihtelevat tonteittain. Asuntojen lukumäärä tonteilla on yleensä yksi.

Alueelle on ominaista runsas kasvillisuus ja vaihtelevat maastonmuodot. Katujen ilme on vihreä, sillä katuja reunustavat puut, pensaat ja erilaiset aidat.

Suojelukohteet

Alueella on 22 asuinrakennusta, jotka on rakennettu jälleenrakennuskaudella. Alueella on paikoitellen säilynyt pieniä jälleenrakentamiskaudella toteutettuja asuintalojen ryhmiä, joissa talot kuitenkin ovat ulko-



11.11.2010

muodoltaan erilaisia. Peruskorjauksen yhteydessä monia rakennuksia on laajennettu tai muutettu.

Ympäristöhäiriöt

Humikkalantien henkilö- ja linja-autoliikenne aiheuttavat jonkin verran melua lähialueelle. Humikkalantien nykyinen liikennemäärä on noin 850 ajoneuvoa vuorokaudessa, ja ennuste vuodelle 2020 on 2 500 ajoneuvoa.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tehokkuusluvun nostaminen luvusta 0,2 lukuun 0,25 ja ympäristön kannalta arvokkaan rakennuskannan suojeleminen.

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksessa kaikkien tonttien käyttötarkoitus on edelleen AO eli erillispientalojen korttelialue. Tonttitehokkuus koko alueella on $e = 0,25$. Kolmetoista jälleenrakennuskautena rakennettua paikallishistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokasta asuinrakennusta suojellaan sr-3-merkinnällä.

Mitoitus Muutosalueen pinta-ala on 7,5 ha. Alueella on 68 tonttia, joiden pinta-alat vaihtelevat suuresti. Keskimääräinen tonttikoko on noin 1 000 m². Nykyinen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 13 541 kerrosalaneliometriä, josta on käytetty 76 %. Asemakaavan muutosehdotuksessa rakennusoikeuden lisäys on 3 385 kerrosalaneliometriä.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Tontit ovat erillispientalojen korttelialuetta (AO). Tehokkuusluku on $e = 0,25$. Tontille saa rakentaa yhden asunnon kutakin tontin täyttä 400 m² kohti. Kuitenkin, jos tontti on 600–799 m², saa rakentaa kaksi asuntoa. Tonttijaolla muodostettavan tontin pinta-alan tulee olla vähintään 480 m².

Tontille saa asemakaavakartassa tehokkuusluvulla osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa autotalleja ja -katoksia, varastotiloja, lasikuisteja ja kasvihuonetilaa yhteensä enintään 20 % sallitusta asun-



11.11.2010

kerrosalasta kuitenkin siten, että lasikuistien ja kasvihuoneiden kerrosala ei ylitä 5 % sallitusta asuntokerrosalasta.

Suurin sallittu kerrosluku on edelleen kaksi. Asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta saa enintään 65 % rakentaa yhteen kerrokseen. Tätä asemakaavamääräystä ei sovelleta laajennettaessa olemassa olevaa rakennusta, jolle on myönnetty rakennuslupa ennen 1.1.2010. Rakennuksen kattomuodon tulee olla pulpetti- tai harjakatto.

Samalla tontilla olevien asuinrakennusten sijoittelun ja etäisyyden toisistaan on oltava sellainen, että ne vastaavat alueen perinteistä omakotimaista rakennetta. Tonttia ei kadun puolelta saa aidata muutoin kuin pensasaidoin tai pensasaidoilla peitetyin matalin verkkoaidoin. Pihateitä ei saa päällystää kovin pintamateriaalein kuten asfaltilla tai betonikivin. Tonttien kadunpuoleiseen reunaan on merkitty 4 m leveä istutettava alueen osa.

Suojelukohteet

Alueen omakotitaloista 13 paikallishistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokasta rakennusta suojellaan sr-3-merkinnällä. sr-3-merkintä ja -määräys kuuluu: "Paikallishistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Korjaustoimenpiteiden tulee tapahtua rakennuksen alkuperäisiin ominaispiirteisiin sopivalla tavalla. Rakennuksen tai sen osan saa purkaa vain, jos siihen on pakottava syy."

Kaavaselostuksen liitteenä on suojeltujen rakennusten korjausohje, jonka periaatteita tulee noudattaa, kun asemakaavassa sr-3-merkittyjä rakennuksia korjataan, muutetaan tai laajennetaan. Ohje on suositusluonteinen.

Yhdyskuntatekninen huolto

Maanalaista johtoa varten varattuja alueen osia, joille ei saa istuttaa puita eikä syvälle juurtuvia pensaita, on merkitty 19 tontille.

Alueen koilliskulmaan on merkitty jätevesitunnelia varten maanalainen tunneli, jonka kohdalla kalliota ei saa louhia siten, että tunnelille aiheutuu haittaa.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Alueen maaperä on pääosin kitkamaa-alueita, paikoin esiintyy savi- ja turvealueita. Rakennukset perustetaan kitkamaa-alueella anturoilla tai



11.11.2010

laatalla kallion tai maan varaan ja lattiat voidaan tehdä kantavina tai maanvaraisina. Savialueilla, missä savikerroksen paksuus on alle 3 metriä, rakennukset perustetaan tukipaaluin kantavan kerroksen varaan tai vaihtoehtoisesti massanvaihdon varaan. Lattiat tulee rakentaa kantavina. Savialueilla, missä savikerroksen paksuus on yli 3 metriä, tulee rakennukset perustaa paalujen välityksellä kantavan pohjakerroksen varaan ja lattiat tulee tehdä kantavina. Suunnittelualueelta ei ole tiedossa maaperän pilaantuneisuutta tai sellaista aiheuttanutta toimintaa.

Puistoalueet (VP)

Rautapaidantien ja Humikkalantien väliselle puistoalueelle on merkitty ajoyhteys tontille 47184/19. Puistoalueen halki kulkee jalankululle ja polkupyöräilylle varattu raitti. Puiston eteläreunassa olevaa Rautapaidantien kääntöpaikka on laajennettu nykytilanteen mukaiseksi.

Katualueet

Katualueet säilyvät nykyisellään lukuun ottamatta Rautapaidantien länsipään kääntöpaikan laajennusta.

Liikenne ja melu

20 m lähempänä Humikkalantien katualuetta on liikennemelulle alttiina olevien asuin- tai työhuoneen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan kaavamääräyksen mukaan oltava vähintään 30 dB.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Alueen ilme muuttuu vähitellen tiiviimmäksi, mutta alue säilyy omakoti-alueena. Asemakaavan muutoksen ansiosta tontteja jaettaneen, joten omakotitalojen määrä alueella kasvaa. Ympäristön kannalta arvokkaimmat rakennukset säilyvät alueella, ja niitä peruskorjataan.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Alueella on viisi tonttia, joilla on jo tehokkuusluku $e = 0,25$, joten nämä tontit eivät ole mukana muutoksessa.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja ar-



11.11.2010

viointisuunnitelma (päiväty 16.12.2009). Vireilletulosta ilmoitettiin vuoden 2005 kaavoituskatsauksessa ja sen jälkeen vuosittain kaavoituskatsauksissa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Osallisille lähetettiin asemakaavan muutosluonnos, havainnekuva ja luettelo suojeltavista rakennuksista (kirje päiväty 31.3.2010).

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos sekä muuta valmisteluaineistoa on ollut nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja esillä Kontulan kirjastossa 12.4.–3.5.2010. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin Kontulatalossa (Vanha posti) 22.4.2010.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupunginmuseon kanssa. Kaupunginmuseo pitää lausunnossaan (päiväty 30.4.2010) tärkeänä, että alueella säilyy myös sen vanhinta rakennuskantaa antamassa ajallista syvyyttä ja rikkautta. Suojeltavaksi esitetyt rakennukset muodostavat säilyneitä kokonaisuuksia muuten rakennuskannaltaan jo suhteellisen kerroksiseksi muotoutuneella alueella tai ovat kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla. Kaupunginmuseo pitää esitettyjä suojelumerkintöjä perusteltuina.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse kaksi mielipidettä, joista yksi koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja yksi asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Yleisötilaisuudessa oli 9 osallistujaa ja tärkeimmäksi kysymykseksi nousi, kuinka suojelu vaikuttaa rakennuksen korjaamiseen ja uudisrakentamiseen tontilla. Keskusteltiin rakennusoikeuden lisääntymisestä ja tonttikoon pienenemisestä alueella. Kysyttiin Rautapaidantien ja Karjatanhuanpolun kulmauksessa olevan puiston hoidosta.

Anna Brummer ja Juha Olsonen ehdottavat (11.1.2010) mielipiteesään osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta Rautapaidantien kääntöpaikan ja Humikkalantien välisen puistikon parantamista istutuksin, penkein ja leikkivälinein sekä pienehköjä parannuksia alueen istutuksiin. He esittävät yhdysladun rakentamista Kelkkapuiston suunnalta. He



11.11.2010

vastustavat tehokkuuden nostamista, koska väljä rakentaminen tuntuu viihtyisämmältä ja kannattavat vanhojen rakennusten suojelemista.

Vastine

Puistojen kunnostus, hoito ja parannustyöt kuuluvat rakennusviraston katu- ja puisto-osastolle. Latujen suunnittelu kuuluu liikuntavirastolle. Kirje on toimitettu edelleen tiedoksi asianomaisille viranomaisille.

Asemakaavan muuttaminen ei edellytä maanomistajalta lisärakentamista tontilla. Muutos parantaa useimmilla alueen tonteilla tontin käyttömahdollisuuksia ja mahdollistaa suurien tonttien jakamisen.

Asunto Oy Rautahatuntie 28 on 26.4.2010 ilmoittanut mielipiteenään asemakaavan muutosluonnoksesta, että tehokkuusluvun nostaminen 0,2:sta 0,25:een muuttaa alueen luonteen oleellisesti. Alueella on säilynyt omakoti- ja pientaloasuminen väljillä 1 000 1 500 m²:n tonteilla. Lähiseudun alueista esim. Vartiokylä on pilattu täysin sijoittamalla ulkonäöltään toisistaan poikkeavia taloja pienille tonteille. Tuntuu naurettavalta suojella eräitä alueen rakennuksia, kun sallitaan kuitenkin niiden viereen rakentaa suojeltavia rakennuksia suurempia rakennuksia.

Vastine

Tehokkuusluvun muutos luvusta $e = 0,2$ lukuun $e = 0,25$ merkitsee 1 000 m²:n tontilla rakennusoikeuden lisääntymistä 50 kerrosneliömetrillä. Koska rakennusoikeudesta saa rakentaa enintään 70 % yhteen kerrokseen, ei lisäyksen vaikutus rakennusten peittävyyyteen tontin alasta ole olennainen.

Kontulan omakotialueen keskiosassa on nykyisen asemakaavan sallimaa käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 3 400 k-m². Nykyinen asemakaava sallii tonttien jakamisen ilman, että pienintä tonttikokoa rajoitetaan kaavassa. Alueen nykyinen väljyys perustuu osittain käyttämättömään rakennusoikeuteen.

Rakennusoikeuden lisäys parantaa tonttien käyttöä ja mahdollistaa tonttien jakamisen ilman että nykyisiä rakennuksia täytyisi purkaa. Myös niillä tonteilla, joilla on kaavassa suojeltu rakennus, voidaan uusi rakennusoikeus käyttää. Alueen 68:sta maanomistajasta vain kaksi on ilmoittanut vastustavansa tehokkuusluvun lisäystä.



11.11.2010

Alueen ilme muuttuu vähitellen, kun tontteja jaetaan ja lisärakennetaan. Rakennusten suojelu pohjautuu kaupunginmuseon edustajan esitykseen. Kaupunginmuseo pitää esitettyjä suojelumerkintöjä perusteltuina.

Kaavamuutosta ei mielipiteitten johdosta muutettu, koska Kontulan omakotialueille on laadittu useita vastaavia kaavamuutoksia, eikä alueen maanomistajien enemmistö vastusta muutosta.

Tilastotiedot

Voimassa oleva asemakaava

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
AO	67 707	13 541
Puisto (VP)	1 403	
Katu	5 816	
Yhteensä	74 926	13 541

Asemakaavan muutosehdotus

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
AO	67 707	16 927
Puisto (VP)	1 339	0
Katu	5 880	0
Yhteensä	74 926	16 927

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuuluvaa aluetta.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle sekä

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12015 kartta, päivätty 11.11.2010
- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12015 selostus, päivätty 11.11.2010

Pöytäkirjanote niille mielipiteensä esittäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa



11.11.2010

Lisätiedot:

Asikainen Arja, teknikko, puhelin 310 37318

Makkonen Leena, arkkitehti, puhelin 310 37262, rakennussuojelu

Jääskä Jussi, diplomi-insinööri, puhelin 310 37129, liikennesuunnittelu

Salonen Peik, insinööri, puhelin 310 37248, teknistaloudellinen suunnittelu

LIITTEET

- Liite 1 [Mielipidekirjeet](#)
Liite 2 [Kaupunginmuseon kannanotto](#)
Liite 3 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12015 kartta, päivätty 11.11.2010 \(sähköinen liite\)](#)
Liite 4 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12015 selostus, päivätty 11.11.2010 \(sähköinen liite\)](#)