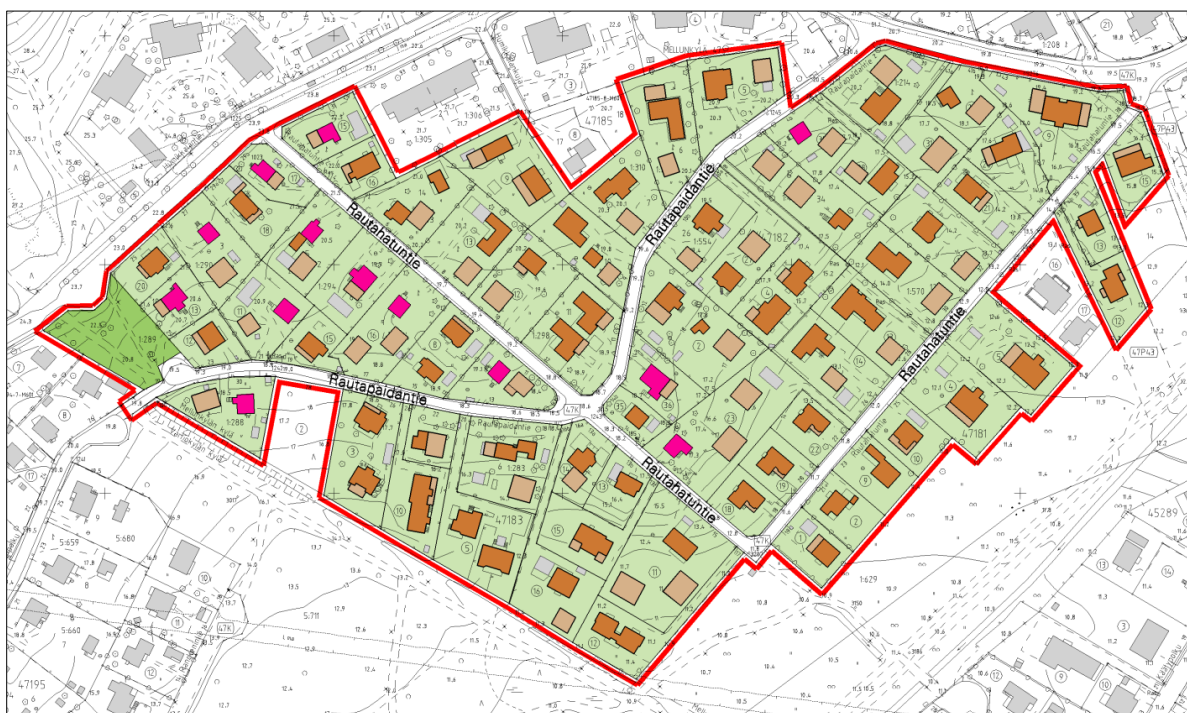




Kontulan omakotialueen keskiosa

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12015
PÄIVÄTTY 11.11.2010

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
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

Kaavan nimi:
Kontulan omakotialueen keskiosa
Hankenumero: 0749_2
HEL 2011-001592

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 16.12.2009
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 11.11.2010
Nähtävilläolo (MRL 65 §):14.1.–14.2.2011
Kaupunkisuunnitteluvirasto: muutettu 6.5.2014
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

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

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Sijaintikartta
Ilmakuva
Asemakaavan muutoksen pienennös
Havainnekuva
Ote maakuntakaavasta
Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Ote yleiskaava 2002:sta
Ote ajantasa-asemakaavasta
Maaperäkartta
Vesihuoltokartta
Energiahuolto ja tietoliikenne kartta
Luettelo suojeltavista rakennuksista
Suojeltujen rakennusten korjausohjeet
Kuvaliite suojelukohteista

1

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksessa Kontulan omakotialueen keskiosa säilyy erillispientalojen korttelialueena (AO). Tonttitehokkuus nostetaan luvusta 0,2 lukuun 0,25. 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.

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

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

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.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin yksi mielipide, joka koski puistoalueiden kunnostamista. Kirjeessä vastustettiin myös tehokkuusluvun korottamista.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos sekä muuta valmisteluaineistoa on ollut nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja esillä Kontulan kirjastossa 12.4.–3.5.2010.

Asemakaavan muutosluonnoksesta on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yksi mielipide. Mielipiteessä vastustettiin tehokkuusluvun nostamista.

Asemakaavan muutoksen toteutus

Alueen lisärakentaminen tulee tapahtumaan hitaasti yksityisten maanomistajien haluamassa tahdissa.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa 1.3.2009 voimaantulleiden valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2008 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.

2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue rajautuu tiivistettävään alueeseen. Suunnittelualueelle ei ole osoitettu merkintöjä.

Yleiskaava

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

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 9025 (vahvistettu 19.3.1987). Kaavan mukaan tontit ovat erillispientalojen korttelialuetta (AO), tehokuusluku 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.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Muutos koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuuluvaa aluetta.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 17.5.2010.

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.

Rakennettu ympäristö

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.

Luonnonympäristö

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

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperä

Olemassa olevien tietojen mukaan alueen maaperä on pääosin kitka- maata, jossa maakerroksen paksuus tiiviin kerroksen päällä on yli metrin. Alueen itä- ja eteläosassa esiintyy savialueita, joissa savikerroksen

arvioitu paksuus on 1–4 metriä. Lounaisosassa on pienellä alueella turvealue, jossa turvekerroksen paksuus on 1–3 metriä.

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.

3

TAVOITTEET

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

4

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

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 kerrosalaneliömetriä, josta on käytetty 76 %. Asemakaavan muutoksessa rakennusoikeuden lisäys on 3 385 kerrosalaneliömetriä.

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 asunto-

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 useille tonteille.

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-aluetta, paikoin esiintyy savi- ja turvealueita. Rakennukset perustetaan kitkamaa-alueella anturoilla tai 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.

5

ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

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

6

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Asemakaavan muutos on laadittu alueelle 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 arviointisuunnitelma (päiväty 16.12.2009). Vireilletulosta ilmoitettiin vuoden 2005 kaavoituskatsauksessa ja sen jälkeen vuosittain kaavoituskatsauksissa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan 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

Kaavamutoksen 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 siten esitettyjä suojelumerkintöjä perusteltuina.

Lausuntovaiheen jälkeen on yhteistyössä HSY veden kanssa tarkistettu kaavaehdotuksen johtokujia.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin yksi mielipide, joka koski puistoalueiden kunnostamista. Kirje on toimitettu tiedoksi rakennusviraston puisto- ja katuosastolle sekä liikuntavirastoon. Kirjeessä vastustettiin myös tehokkuusluvun korottamista.

Asemakaavan muutosluonnoksesta on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yksi mielipide. Mielipiteessä vastustettiin tehokkuusluvun nostamista.

Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhe-
limitse.

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.

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

Lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset ja asianosaisten kuuleminen

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 14.1.–14.2.2011.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut/vesi, Helsingin Energia -liikelaitos ja Helen Sähköverkko Oy, kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta, ympäristökeskus, pelastuslaitos ja kaupunginmuseon johtokunta antoivat lausuntonsa ehdotuksesta. Muistutuksia ei esitetty.

Kaavaehdotuksen maanalaisia johtokujavarauksia tarkistettiin HSY veden lausunnon ja neuvottelujen perusteella kahteen otteeseen. Muutetusta asemakaavan muutosehdotuksesta lähetettiin kaksi kirjettä (22.6.2011 ja 22.2.2012) niille maanomistajille, joiden tonteilla kaavaehdotuksen maanalaisia johtokujavarauksia tarkistettiin. Kirjeiden johdosta jätettiin neljä mielipidettä.

Mielipiteissä vastustettiin maanalaista johtokujavarausta kahdella tontilla. Tontinomistajat olivat huolissaan johtokujamerkinnän ulottumisesta nykyisten rakenteiden tai istutusten kohdalle. HSY veden tekemän lausunnon oikaisun perusteella johtokujavarausta poistettiin osalta tontteja.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Seuraaville tonteille on kaavakarttaan lisätty johtokujat tai olevaa johtokujamerkintää on tarkennettu, suluissa katuosoitteet:

- korttelin 47181 tontit 2, 5 ja 9 (Rautahatuntie 21, 29 ja 23)
- korttelin 47183 tontit 3, 5, 10, 11, 12, 13, 14 (Rautapaidantie 26, 20, 24, Rautahatuntie 15, 17, 13b, 13a)
- korttelin 47184 tontit 8, 9, 15, 16, (Rautapaidantie 15, 13, 19, 17)
- korttelin 47185 tontit 5, 6, 7 (Rautapaidantie 3, 5, 7).

Teknisluonteisena tarkistuksena on rakennusten etäisyyttä tontinrajasta koskevan suomenkielisen kaavamääräyksen sanamuotoa tarkistettu.

Asemakaavan selostukseen on lisätty ilmakeku ja ote 2. vaihemaakun-takaavasta.

7 KÄSITTELYYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakun-nalle 11.11.2010, ja se päätti puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 6.5.2014 muuttanut asemakaavan muu-tosehdotusta.

Helsingissä 6.5.2014

Olavi Veltheim



KONTULAN OMAKOTIALUEEN KESKIOSA ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Suunnittelualuetta rajaavat pohjoispuolelta Humikkalantie ja etelässä Mustapuronpuisto.

Asemakaavan muutos koskee Kontulan omakotialueen keskiosan omakotitontteja kortteleissa 47181–47185 sekä puisto- ja katualueita.

Nykytilanne

Alue on pientaloaluetta. Alueen omakotitonteista noin puolet on yli 1 000 m². 28 asuinrakennusta on rakennettu ennen 1960-lukua.

Mitä alueelle suunnitellaan

Asemakaavan muutostyössä:

- tutkitaan mahdollisuuksia nostaa alueella tonttihakkuutta (sallitun enimmäiskerrosalan suhdetta tontin pinta-alaan) $e = 0,2$:sta enintään $e = 0,25$:een.
- selvitetään rakennussuojelutarve ja -mahdollisuudet. Tavoitteena on säilyttää sellaiset 1940- ja 1950-luvulla rakennetut jälleerakennuskauden omakotitalot, jotka ovat paikallishistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittäviä.

Aloite

Kaavamuuotos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Maanomistus

Korttelialueet ovat pääosin yksityisessä omistuksessa. Kuusi tonttia sekä puisto- ja katualueet ovat Helsingin kaupungin omistuksessa.

Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1987 tontit ovat erillispientalojen korttelialuetta (AO). Tehokkuusluku on $e = 0,2$.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia rakennettuun ympäristöön kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Aloituvaihe

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää viimeistään 14.1.2010.

Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos laaditaan kevään 2010 aikana. Luonnoksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella sekä viraston Internet-sivuilla ja siitä on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Ehdotusvaihe





Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle syksyllä 2010.

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 vuonna 2010.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Vartio- ja Mellunkylän kiinteistöyhdistys ry, Kontula-seura ry,
- Itä-Helsingin Yrittäjät ry
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: Kaupunginmuseo, kiinteistöviraston tonttiosasto, rakennusviraston katu- ja puisto-osasto, Helsingin Vesi.

Mistä saa tietoa

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

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

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

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

Mielipiteet

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

Kaupunkisuunnitteluvirasto, kirjaamo
PL 2100, 00099 Helsingin kaupunki
(käyntiosoite Kansakoulukatu 3)

tai faksi 310 37378

tai sähköposti [kaupunkisuunnittelu\(a\)hel.fi](mailto:kaupunkisuunnittelu(a)hel.fi)

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Kaavaa valmistelee

tekniikko Arja Asikainen
puhelin 310 37318 (ke-pe)
sähköposti [arja.asikainen\(a\)hel.fi](mailto:arja.asikainen(a)hel.fi)



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	14.10.2010
Kaavan nimi	Kontulan omakotialueen keskiosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	16.12.2009
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112015
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	7,4931

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	7,4926		16927	0,23	0,0000	3385
A yhteensä	6,7707	90,4	16927	0,25		3385
P yhteensä	0,1339	1,8			-0,0060	
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,5880	7,8			0,0060	
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 [lkm]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ²]	Suojeltujen rakennusten muutos [lkm +/-]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ² +/-]
Yhteensä	13	1552	13	1552

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,4926		16927	0,23	0,0000	3385
A yhteensä	6,7707	90,4	16927	0,25		3385
AO	6,7707	100,0	16927	0,25		3385
P yhteensä	0,1339	1,8			-0,0060	
P	0,1339	100,0			-0,0060	
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,5880	7,8			0,0060	
Kadut	0,5880	100,0			0,0060	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	13	1552	13	1552
Asemakaava	13	1552	13	1552

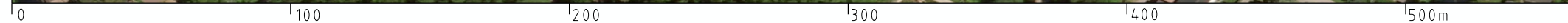


Sijaintikartta

47. kaupunginosa Mellunkylä

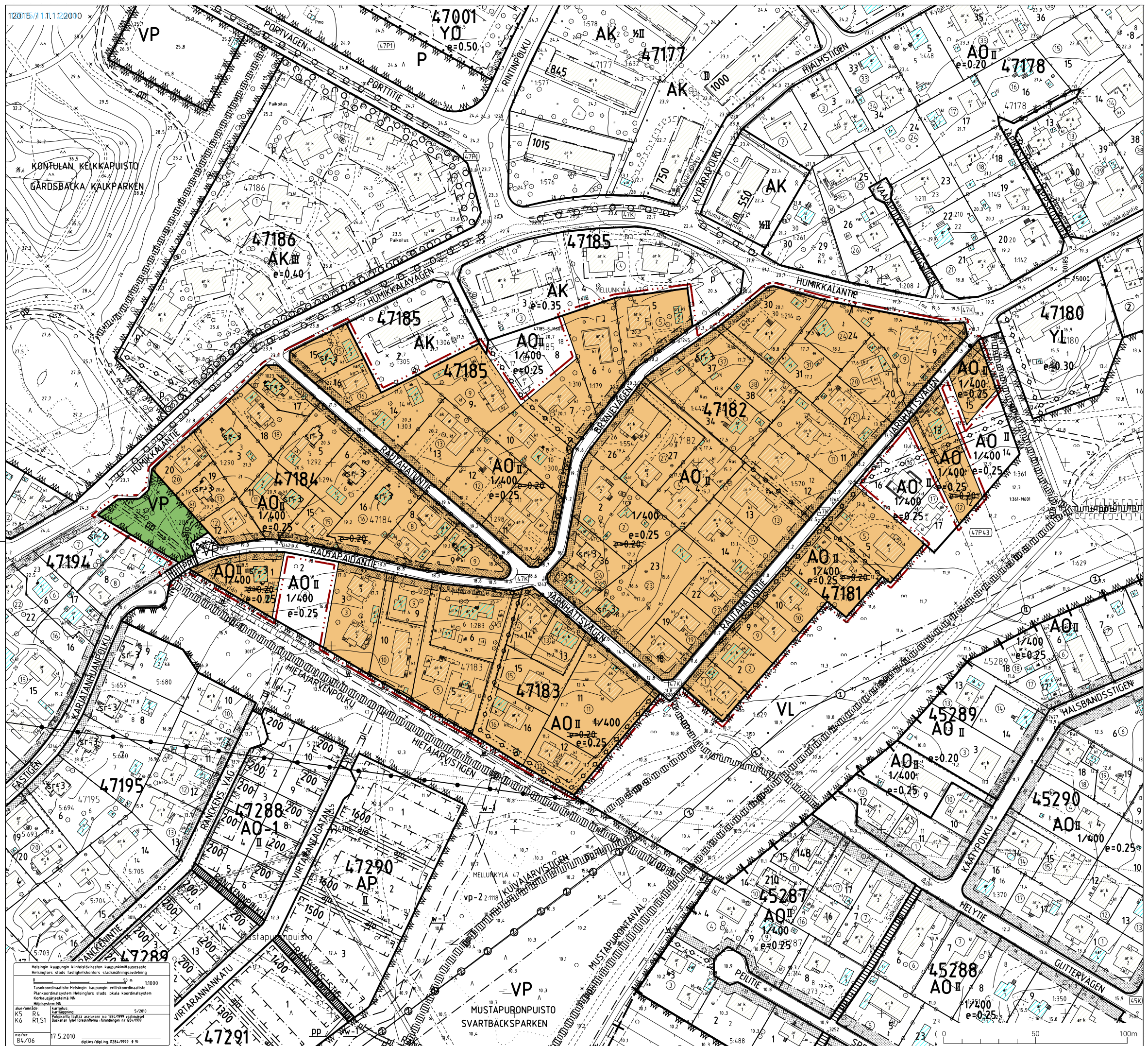
Kontulan omakotioalueen keskiosa





Kaava-alueen nro 12015 raja





	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
	Erillispientalojen korttelialue.
	Puisto.
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkin­nän poistamista.
	Korttelin numero.
	Ohjeellisen tontin numero.
	Kadun tai puiston nimi.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu likimääräinen alueen osa.
	Alueella oleva likimääräinen ajoyhteys.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Alueen osalle ei saa istuttaa puita eikä syvälle juurtuvia pensaita.
	Maanalainen tunneli, jonka kohdalla kal­liota ei saa louhia siten, että tunnelille aiheutuu haittaa.
	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.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för fristående småhus.

Park.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande tomtgräns

Kryss på beteckning anger att beteckning­en slopas.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Namn på gata eller park.

Romersk siffra anger högsta tillåtna an­talet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Exploateringstal, dvs. förhållandet mel­lan våningsytan och tomtens yta.

Byggnadsyta.

Del av område som skall planteras.

Gata.

Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.

För gång- och cykeltrafik reserverad ungefärlig del av område.

Ungefärlig körförbindelse inom området.

För underjordisk ledning reserverad del av område. På denna del av område får inte planteras träd eller buskar med djupa rötter.

Tunnel, ovanför vilken sprängningsar­beten inte får utföras så, att tunneln förorsakas skada.

Lokalhistoriskt och ur miljöns synpunkt värdefull byggnad. Reparationsåtgärder­na ska vara lämpliga med beaktande av byggnadens ursprungliga karaktärsdrag. Byggnaden eller en del av den får rivas endast av vägande skäl.

Merkintä osoittaa, että tontille saa raken­taa yhden asunnon kutakin tontin täyttä 400 m2 kohti. Kuitenkin, jos tontin pinta­ala 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, -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. Tätä asemakaavamääräystä ei sovelleta laajennettaessa rakennusta, jolle on myön­netty rakennuslupa ennen 1.1.2010.

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

Samalla tontilla olevien asuinrakennusten sijoittelun ja etäisyyden toisistaan on olta­va sellainen, että ne vastaavat alueen perinteistä omakotimaista rakennetta.

Rakennuksen kattomuodon tulee olla pul­petti- tai harjakatto.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikki- tai oleskelualueina, kul­kuteinä eikä vaadittuun määrään auto­paikkoja, on istutettava käyttäen puita ja pensaita tai pidettävä luonnonmukai­ssessa puistomaisessa kunnossa.

Tonttia ei kadun puolelta saa aidata, muutoin kuin pensasaidoin tai pensas­aidoilla peitetyn matalin verkkoaidoin.

Beteckningen anger att på tomt får byg­gas en bostad per varje 400 m2 tomtyta. Om tomtens yta är 600 - 799 m2 får dock byggas två bostäder.

Tomt som bildas genom tomtindelning skall vara minst 480 m2.

På tomt får utöver den i detaljplanen med exploateringstal angivna byggnads­rätten byggas garage, bilplatser med skärmtak, förrådsutrymmen, glasverandor och växthusutrymmen sammanlagt högst 20 % av den tillåtna bostadsvåningsytan, dock så att glasverandornas och växthu­sens våningsyta inte överstiger 5 % av den tillåtna bostadsvåningsytan.

Av tomtens i detaljplanekartan med ex­ploateringstal angivna byggnadsrätt får högst 65 % byggas i en våning. Bestäm­melsen behöver inte iakttas vid tillbygg­nad av byggnad, som har beviljats bygg­nadstillstånd före 1.1.2010.

Högst 20 % av den för tomten i deltalj­planekartan med exploateringstal angivna byggnadsrätten får användas för kontors­utrymme eller för affärsverksamhet som inte medför olägenheter för omgivningen, under förutsättning att tomten också an­vänds för boende.

På samma tomt belägna bostadsbyggnad­ers placering och avstånd från varandra bör vara sådana, att de motsvarar områdets traditionella egnahemsmässiga struktur.

Skall byggnadens takform vara pulpettak eller åstak.

Obebyggda tomtdelar som inte används som lekplatser, vägar eller för parkering skall planteras och även förses med träd och buskar, eller hållas i naturenligt parkartat skick.

Tomten får inte inhägnas mot gata med annat än buskhäck eller med ett lågt nätstaket som täcks av buskar.

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

Pihateitä ei saa päällystää kovin pinta­materiaalein kuten asfaltilla tai beto­nikivin.

Rakennusten vähimmäisetäisyys tontin rajoista on, ellei rakennusrajoin toisin osoiteta:

- kadun puoleisesta tontin rajasta 4 m.

- 2 m tontin rajan osalla, jolla vierei­sen tontin leveys on enintään 6 m.

- muista tontin rajoista 4 m. Autotallin tai -katoksen ja talousrakennuksen vä­himmäisetäisyys naapuritontin rajasta on 2 m. Naapurin suostumuksella ne saa ra­kentaa myös rajaan kiinni.

- virkistysalueiden puoleisesta tontin rajasta 2 m.

Rakennusten enimmäiskorkeudet ovat:

- autosuoja tai talousrakennus 3,5 m
- 1-kerroksinen asuinrakennus 5,5 m
- 2- kerroksinen asuinrakennus 7,5 m

Autopaikkojen vähimmäismäärä tontilla on:

- asuntojen lukumäärän tontilla ollessa enintään kaksi, 1 ap / 100 m2 asuinker­rosalaa ja lisäksi kutakin asuntoa koh­den tila yhden auton tilapäistä pysä­köintiä varten.

- asuntojen lukumäärän tontilla ollessa suurempi kuin kaksi, 1 ap / 80 m2 asuin­kerrosalaa, kuitenkin vähintään 1,25 ap / asunto.

Tällä asemakaava-alueella korttelialu­eelle on laadittava erillinen tonttijako.

Inom 20 m:s avstånd från Humikkalavägen bör ljudisoleringen i för trafikbuller utsatta bostads- och arbetsrums ytter­väggar samt fönster och andra konstruk­tioner vara minst 30 dB.

Gårdsvägar får inte beläggas med hårda ytmaterial såsom asfalt eller betong­sten.

Byggnadernas minimiavstånd från tomt­gräns är, om inte med byggnadsgränser annorlunda anges:

- från gräns mot gata 4 m.

- 2 m vid sådan del av tomtgräns, där den angränsande tomten är högst 6 m bred.

- från övriga gränser 4 m. Garages, skärmtaks eller ekonomibyggnads minimi­avstånd från gräns mot granntomt är 2 m. Dessa får med grannens tillstånd byggas även intill gränsen.

-från gräns mot rekreationsområde 2 m.

Byggnadernas maximihöjder är:

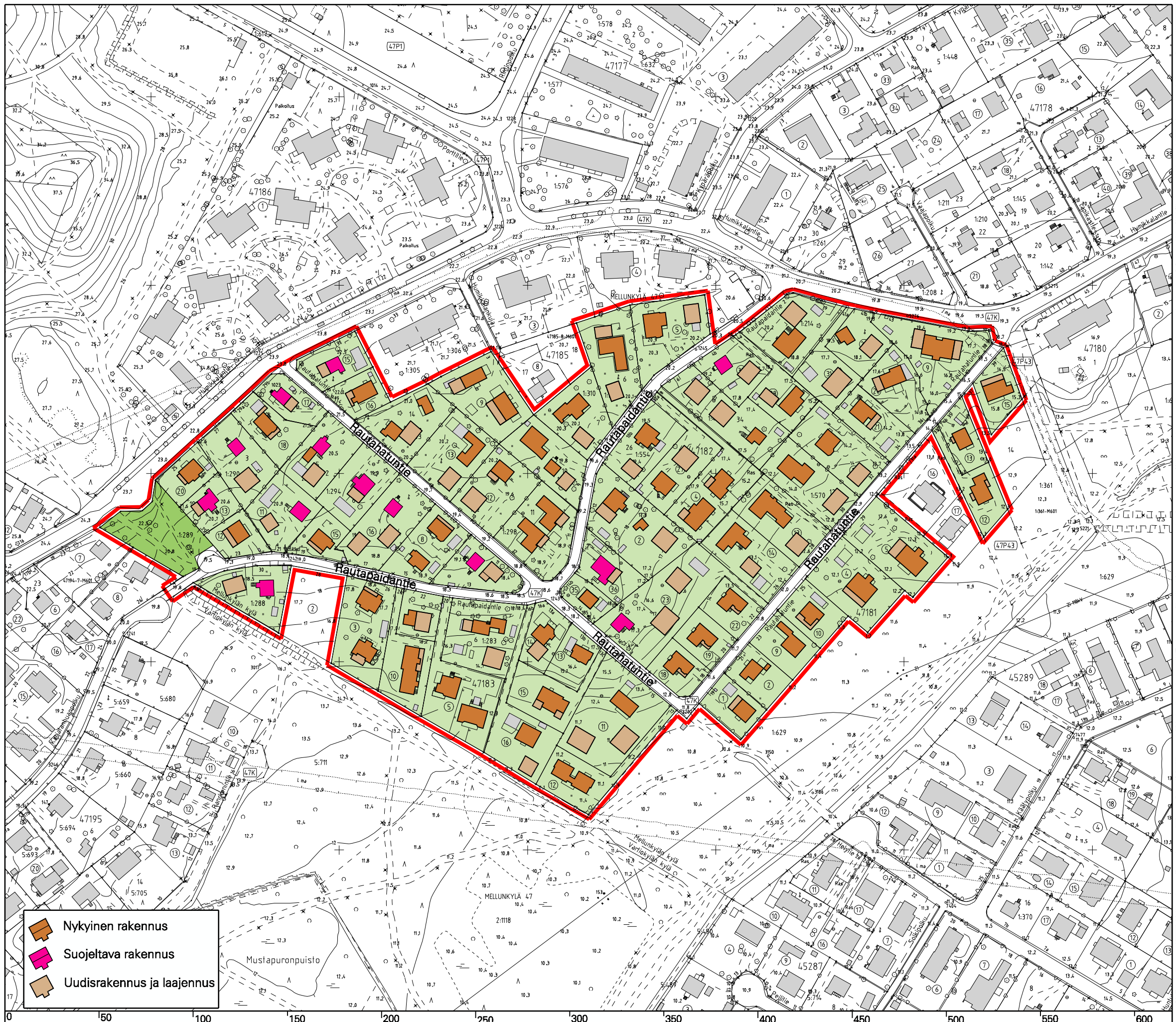
- garage eller ekonomibyggnad 3,5 m
- 1-vånings bostadsbyggnad 5,5 m
- 2-vånings bostadsbyggnad 7,5 m

Minimiantalet bilplatser på tomten är:

- när antalet bostäder på tomt är högst två, 1bp / 100 m2 bostadsvåningsyta och därtill plats för tillfällig parkering av en bil per bostad.

-när antalet bostäder på tomt är större än två, 1 bp / 80 m2 bostadsvåningsyta, dock minst 1,25 bp / bostad.

På detta detaljplaneområde skall för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

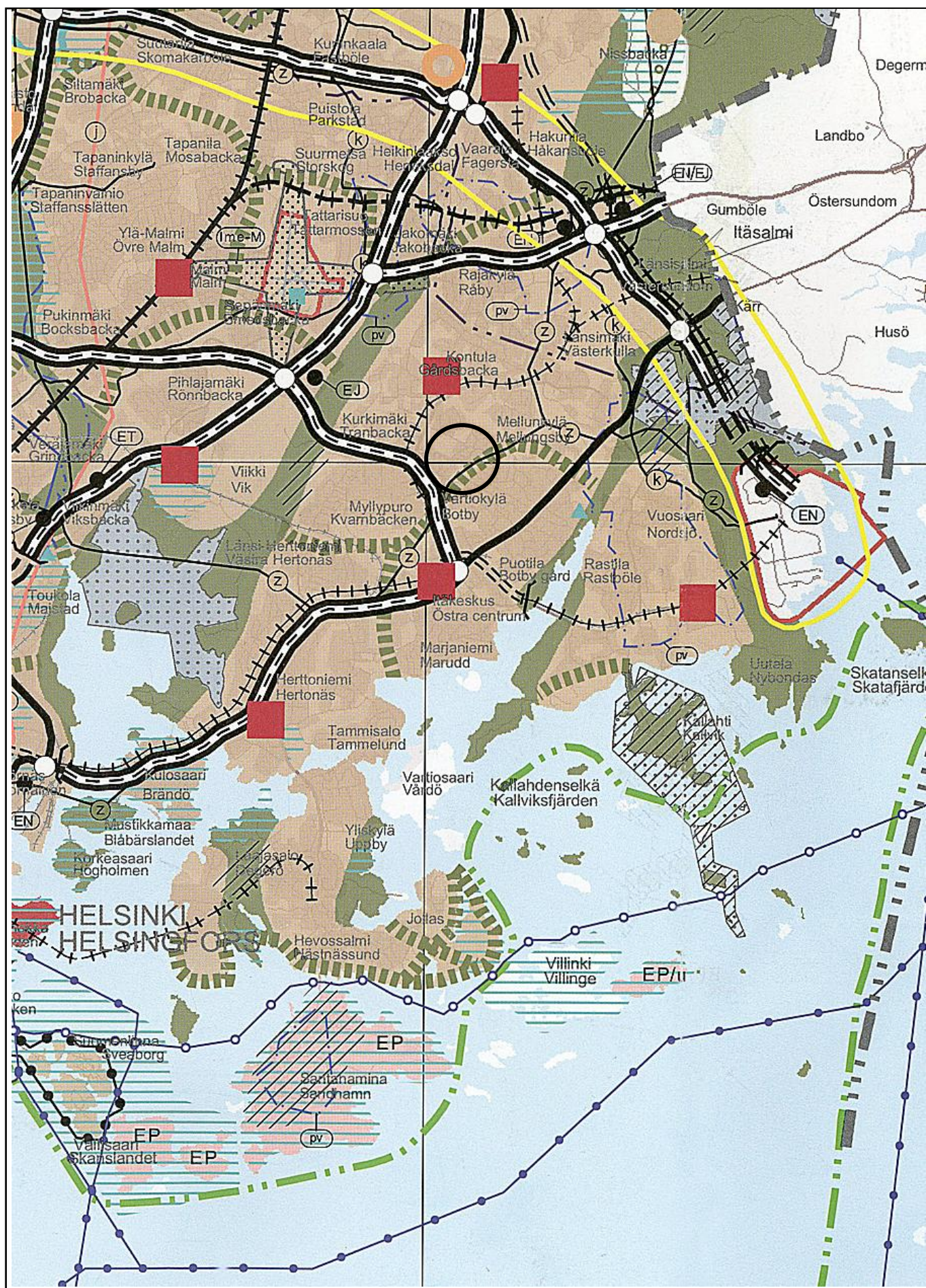


-  Nykyinen rakennus
-  Suojeltava rakennus
-  Uudisrakennus ja laajennus

Kontulan omakotialueen keskiosa
Havainnekuva

Helsingin Kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto itäinen toimisto
Arja Asikainen / Leena Typpö

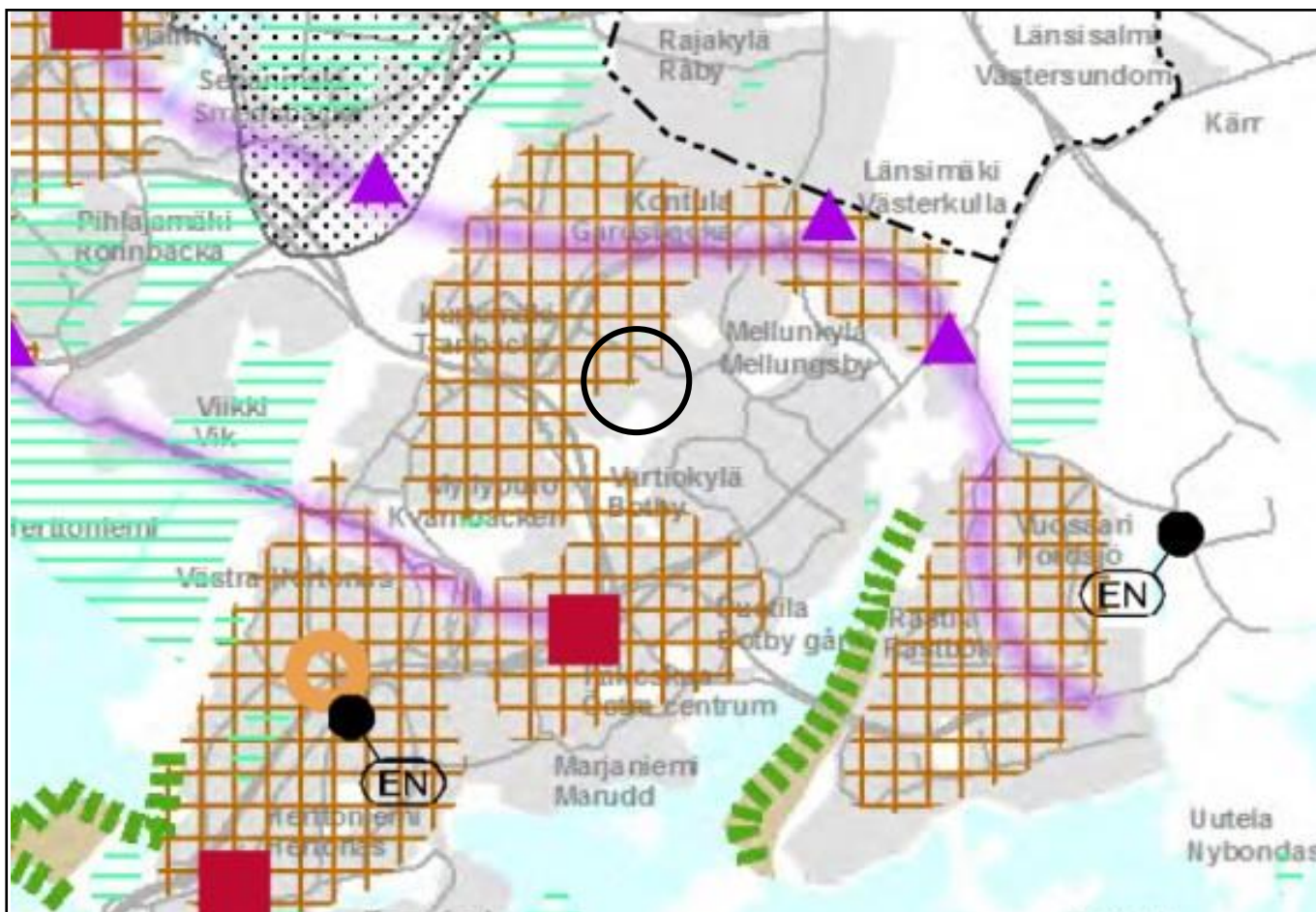




Ote maakunta-kaavasta

47. kaupunginosa Mellunkylä, Kontula
Kontulan omakotialueen keskiosa





Merkinnät Beteckningar

Taajamatoimintojen alue
Område för tätortsfunktioner

Tiivistettävä alue
Område som ska förtätas

Taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialue
Reservområde för tätortsfunktioner eller arbetsplats

Raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue
Område för tätortsfunktioner som stöder sig på spå

Raideliikenteeseen tukeutuva asemanseudon kehitysalue
Utvärkingsområde 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 grönförbindelse

Luonnonsuojelualue
Naturskyddsområde

Puolustusvoimien alue
Försvarsmaktens område

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

Pääraita
Huvudbana

Yhdysraita
Förbindelsebana

Liikennetunneli
Trafiktunnel

Liikennetunnelin ohjeellinen linjaus
Trafiktunnel, riktgivande sträckning

Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehtoisen 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

Energihuollon alue
Område för energiförsörjning

Siirtoviemäri
Avloppsledning

Siirtoviemäriin 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 hör 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)

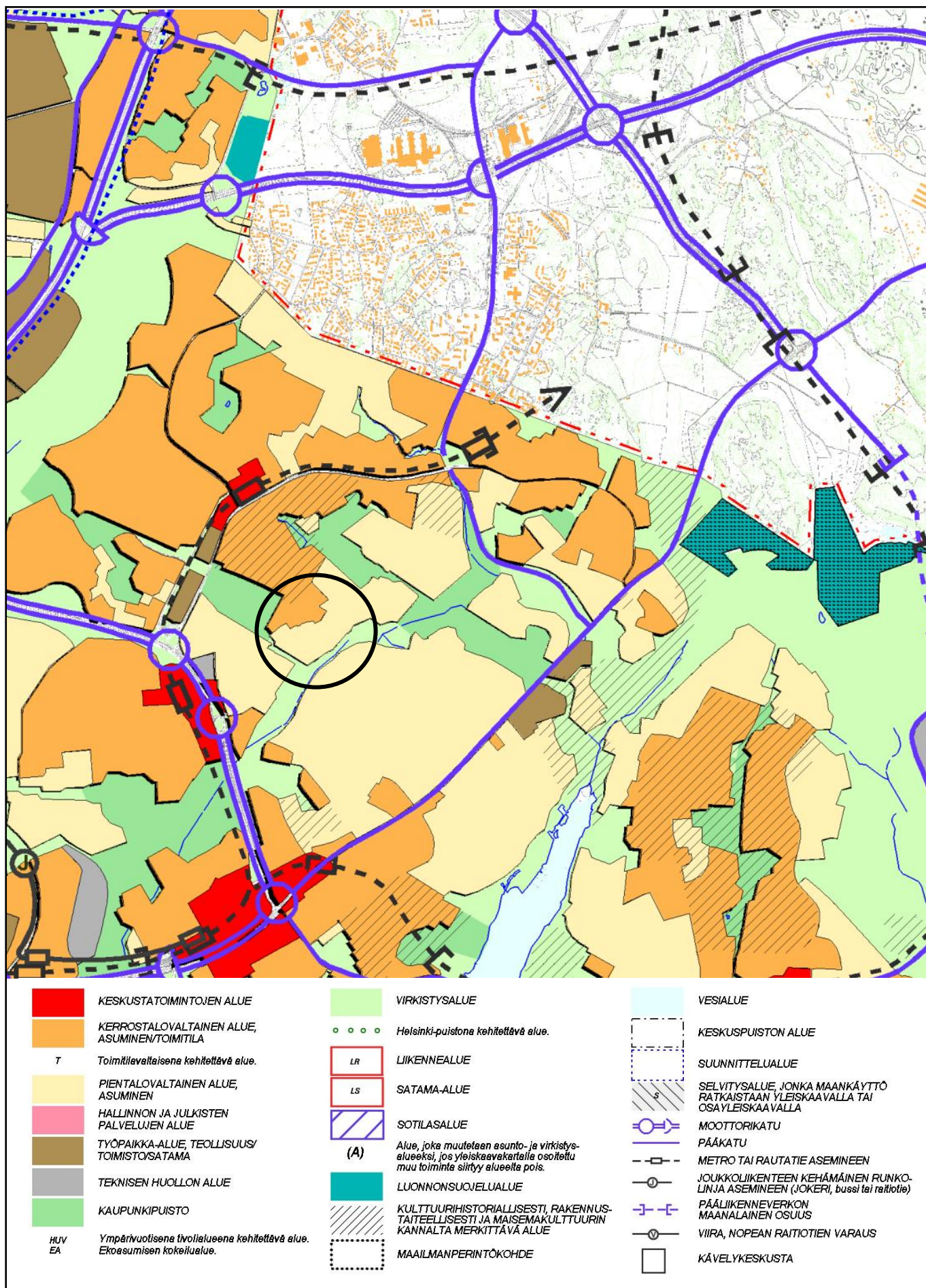
Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma
Värdefullt område eller annan värdefull geologisk formation

Kunnan raja 1.1.2013
Kommungräns 1.1.2013

Maakuntakaava-alueen raja
Gräns för landskapsplanområdet

Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta
47.kaupunginosa, Mellunkylä, Kontula
Kontulan omakotialueen keskiosa





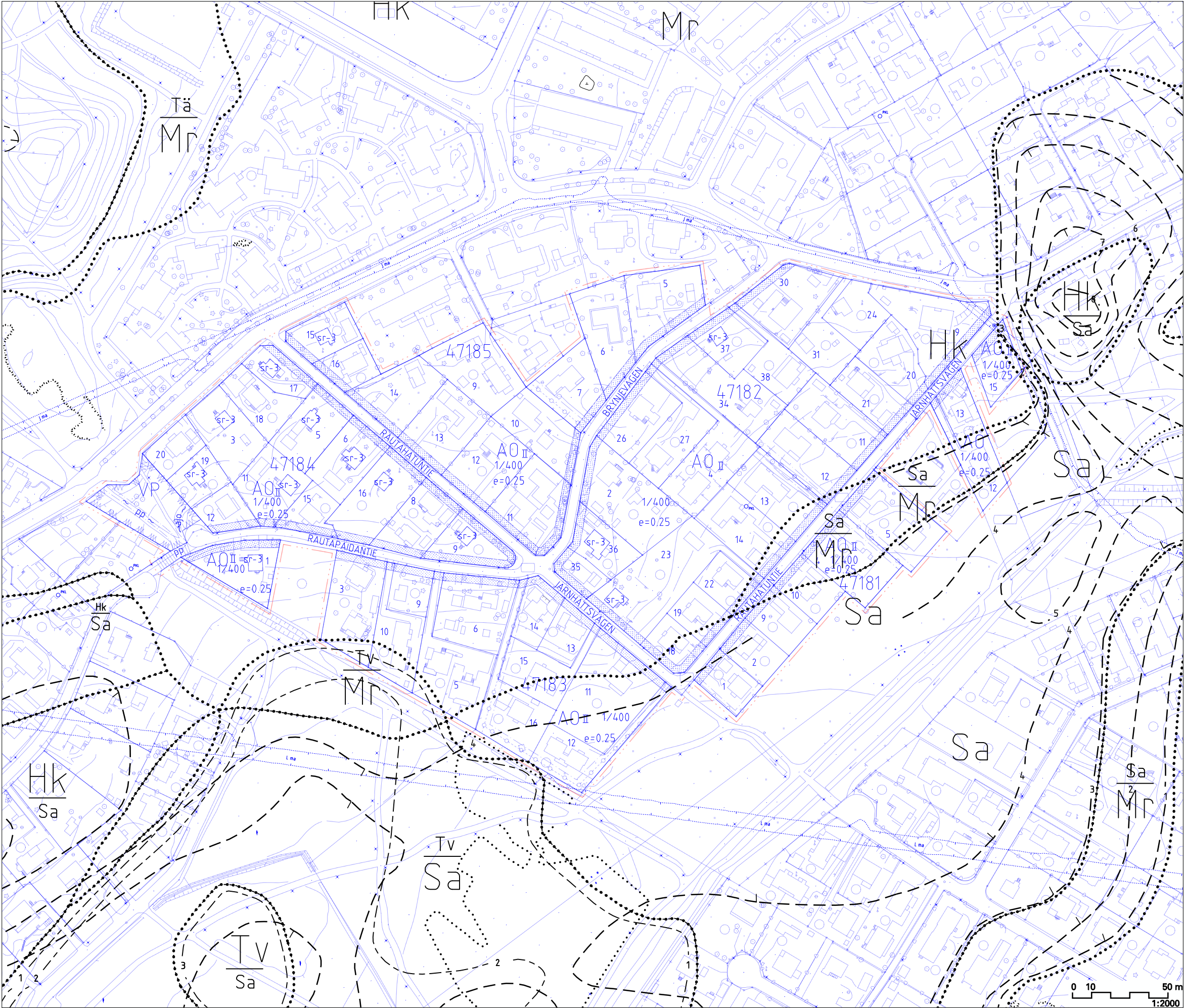
Ote yleiskaava 2002:sta
 47 Kaupunginosa Mellunkylä, Kontula
 Kontulan omakotialueen keskiosa





Ote ajantasa-asemakaavasta
 47 kaupunginosa Mellunkylä, Kontula
 Kontulan omakotialueen keskiosa





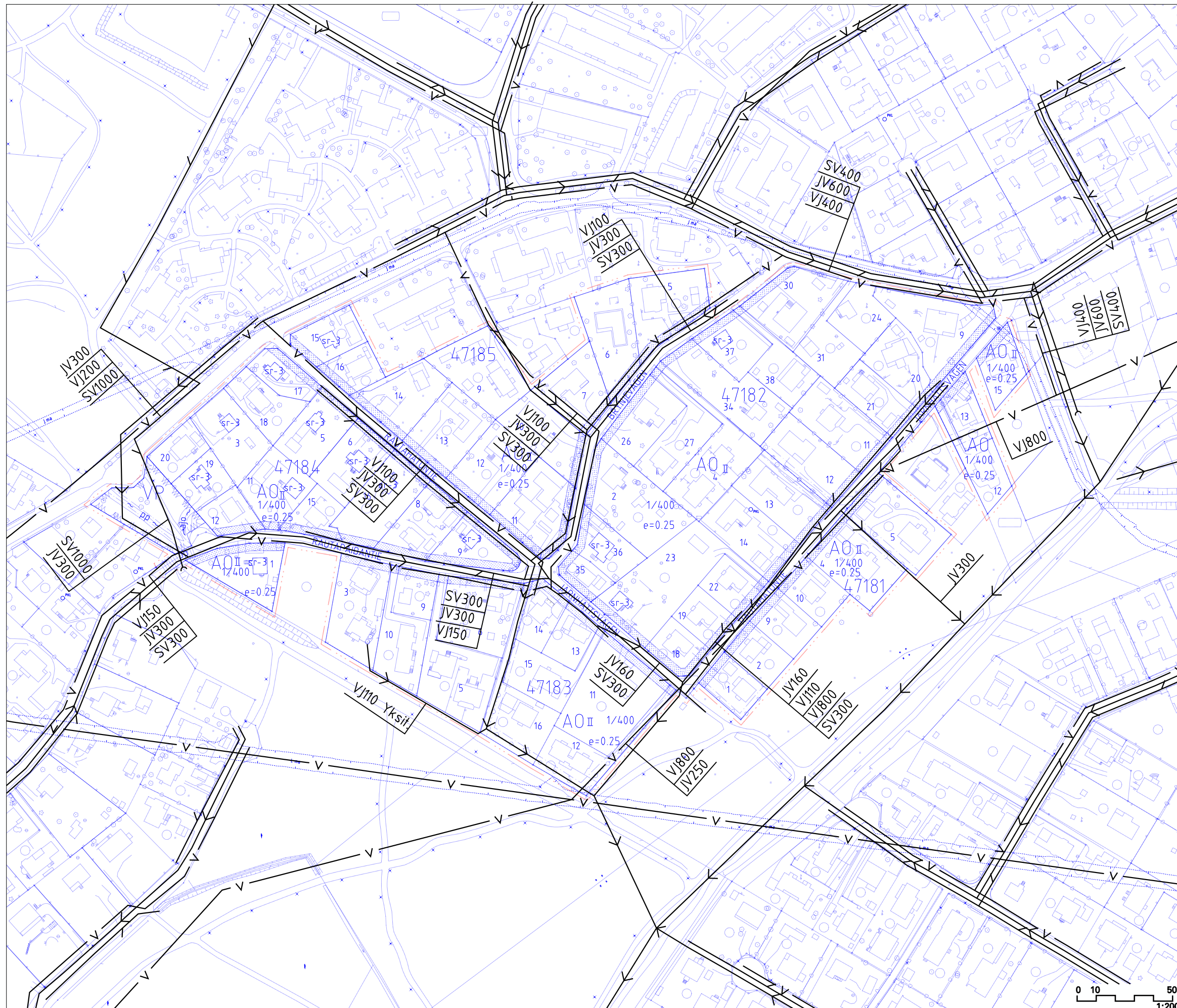
MELLUNKYLÄ Rautapaidantie Maaperä

1 : 2000

- KALLIOPALJASTUMA
- MAALAJALUEEN RAJA
- SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU SYVYYS MAANPINNASTA
- Hk HIEKKA-ALUE, MAANKERROKSEN PAKSUUS YLI 3m
- Mr MOREENIALUE, MAANKERROKSEN PAKSUUS YLI 1m
- Sa SAVIALUE, SAVIKERROKSEN PAKSUUS YLI 3m
- $\frac{Sa}{Mr}$ SAVIALUE, SAVIKERROKSEN PAKSUUS 1-3m
- $\frac{Hk}{Sa}$ LIEVEALUE, SAVEN PÄÄLLÄ OLEVAN HIEKKAKERROKSEN PAKSUUS 1-3m
- $\frac{Hk}{Sa}$ LIEVEALUE, SAVEN PÄÄLLÄ OLEVAN HIEKKAKERROKSEN PAKSUUS YLI 3m
- $\frac{Tv}{Sa}$ TURVEALUE, TURVEKERROKSEN PAKSUUS 1-3m
- $\frac{Tv}{Sa}$ TURVEALUE, TURVEKERROKSEN PAKSUUS YLI 3m
- $\frac{Tv}{Mr}$ TURVEALUE, TURVEKERROKSEN PAKSUUS 1-3m

1 : 2000

— NYKYINEN SADEVESIVIEMÄRI



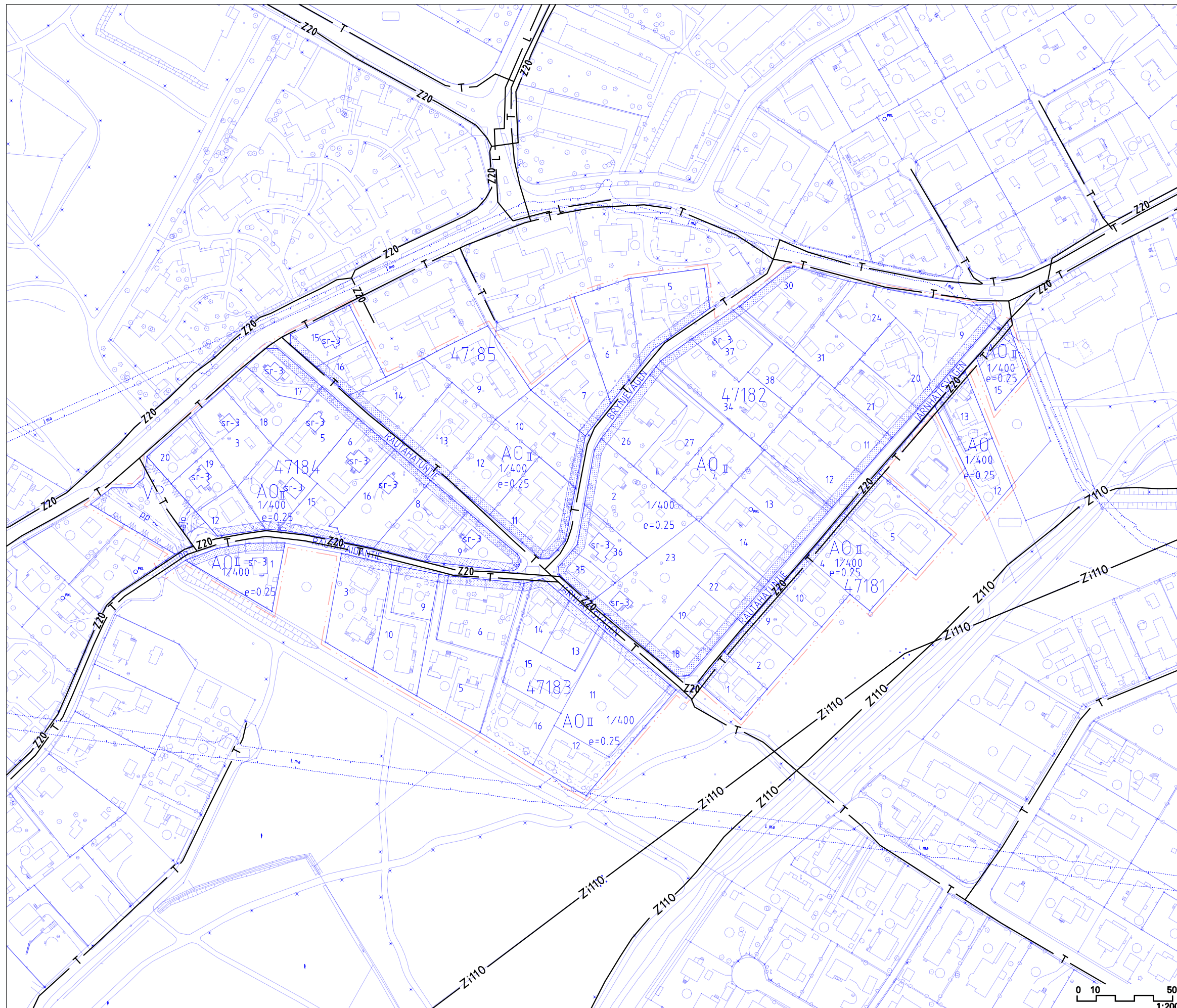
1 : 2000

— I — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO

—Z20— NYKYINEN 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI

— Z110 — NYKYINEN 110 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI

— Zi110 — NYKYINEN 110 kV:n ILMAJOHTO



KONTULAN OMAKOTIALUEEN KESKIOSA SUOJELTAVAT RAKENNUKSET						
sr-3 suojelumerkintä						
OSOITE	NRO	KORTTI	TONTTI	RAKENNUSVUOSI		
Humikkalantie	27	47184	3	1948		
Humikkalantie	31	47185	15	1947		
Rautahatuntie	1	47184	17	1950		
Rautahatuntie	3	47184	5	1946		
Rautahatuntie	5	47184	6	1957		
Rautahatuntie	7	47184	16	1948		
Rautahatuntie	16	47182	23	1940		
Rautapaidantie	13	47184	9	1956		
Rautapaidantie	14 a	47182	36	1958		
Rautapaidantie	4 b	47182	37	1949		
Rautapaidantie	21	47184	11	1946		
Rautapaidantie	25	47184	13	1941		
Rautapaidantie	30	47183	1	1949		

KONTULAN OMAKOTIALUEEN KESKIOSAN SUOJELTUIJEN RAKENNUSTEN KORJAUSOHJEET

Tässä ohjeessa ilmeneviä periaatteita noudatetaan, kun asemakaavassa nro 12015 sr-3-merkittyjä rakennuksia korjataan, muutetaan tai laajennetaan.

JOHDANNOKSI

Jälleenrakennuskauden alueiksi luetaan sodan päättymisen jälkeen rakennetut pientaloalueet, joita rakennettiin sodassa tuhoutuneen rakennuskannan korvaamiseksi sekä suurten ikäluokkien ja siirtolaisväestön asuttamiseksi. Jälleenrakentaminen alkoi ensimmäisen kerran talvisodan tauottua maaliskuussa 1940, vaikka varsinainen jälleenrakentamiskausi alkoi vasta 1940-luvun puolivälistä. Kiivainta jälleenrakentaminen oli 1940-luvun loppupuolella. Talotyyppin osalta taitekohtana voidaan pitää 1960-luvun vaihdetta, jolloin pientalorakentamisessa yleistyi tasakatto ja siirryttiin laajassa mitassa rivitalorakentamiseen.

Jälleenrakennuskaudella rakennettujen asuntoalueiden kulttuurihistoriallista arvoa ja niiden viihtyisyyttä on alettu pitää arvossa muutama vuosikymmen sitten vallinneiden purkamis- ja uudisrakentamistavoitteiden jälkeen. Myös yksittäisten jälleenrakennuskauden talojen arvostus on noussut.

Helsingissä oli vuonna 2004 kaikkiaan 21 330 pientaloa. Näistä jälleenrakennuskaudella eli vuosina 1940–1959 rakennettuja oli 4 560, joka oli 21 % koko pientalokannasta. Kaikki tällä kaudella rakennetut pientalot eivät kuitenkaan edusta puolitoistakerroksista, harjakattoista ns. rintamamiestalotyyppiä.

Yhtenäisten jälleenrakentamiskauden aluekokonaisuuksien lisäksi eri puolilla kaupunkia on lukuisia alueita, joilla jälleenrakennuskauden talot ovat miljöölle ominaisleimaa antavana rakennuskannan osana. Vaikka alueet olisivat osittain jo uusiutuneet eivätkä siten muodosta laajempia jälleenrakennuskauden yhtenäisiä kokonaisuuksia, näilläkin alueilla pienempien ryhmien säilyminen on tärkeää paikallisen identiteetin sekä kaupunkikuvan kannalta.

Suojelu asemakaavalla on tarkoituksenmukaista niillä alueilla, missä jälleenrakennuskauden rakennuskantaa on jäljellä siinä määrin, että se antaa alueelle ominaisluonteen. Uudistuneillakin alueilla on tärkeää, että alkuperäistä rakennuskantaa säilyy muuttuvassa ympäristössä kertomassa alueen syntyhistoriasta ja sodan jälkeisestä aikakaudesta. Yksittäisten rakennusten tai pienempien ryhmien säilyttäminen saattaa olla tärkeää myös kaupunkikuvallisista syistä alueelle tyypillisten katunäkymien takia.

Yhtenä tärkeänä tekijänä on yksittäisten rakennusten kunto ja säilyneisyys. Jo yli viidenkymmenen vuoden ikäistä rakennuskantaa on täytynyt korjata ja kunnostaa, joskus ehkä useammankin kerran. Usein korjaukset on tehty hyvin periaattein ja rakennuksen alkuperäisiä ominaispiirteitä kunnioittaen, mutta joskus myös vähemmän onnistuneesti, jolloin talon luonne on kokonaan muuttunut. Suojelukohteiden valinnassa korostuu luonnollisesti alkuperäisessä asussa säilyneisyys. Rakennus katsotaan hyvin säilyneeksi jos se on korjattu alkuperäiseen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla alkuperäisiä rakennusosia korjaten ja vaalien. Ylikorjattu, luonteeltaan muuttunut talo saatetaan jättää suojelun ulkopuolelle. Suojelu ei ulotu sisätiloihin.

Suojelukaavoja laadittaessa on mahdollisuus perehtyä yksittäisten rakennusten kuntoon vain silmämääräisesti. Jälleenrakennuskauden alueiden asemakaavoissa nykyisin yleisesti käytössä oleva sr-3-määräys sisältää mahdollisuuden purkaa rakennus pakottavasta syystä, mikäli kuntokartoituksessa tai -tutkimuksessa rakennuksen korjaaminen osoittautuu kohtuuttomaksi.

Sr-3-RAKENNUSTEN KORJAUS- JA LAAJENNUSPERIAATTEET

Alkuperäinen jälleenrakennuskauden pientalo on luonteeltaan eleetön ja tarkoituksenmukainen. Osa tämän kauden alueiden viehätuksesta on rakennuksen ja sitä ympäröivän tontin suhteessa. Suojeltaessa näitä rakennuksia ja ympäristöjä on tavoitteena vaalia ja säilyttää niiden alkuperäisiä erityispiirteitä. Kun rakennuksia korjataan, lähtökohtana tulee aina olla alkuperäinen rakennus ja sen omaleimaisuus, alkuperäinen tontti ja sen istutukset.

Jälleenrakennuskauden pientaloista puuttuu osa niistä mukavuuksista, joita on tullut myöhemmin rakennettuihin omakotitaloihin. Itsestään selvät mukavuudet, kuten sauna, saniteettitilat ja käytännöllinen keittiö sekä riittävät säilytystilat voidaan aina korjattaessa lisätä rakennukseen. Mutta mittavia ja näkyviä ulkoisia muutoksia, kuten rakennuksen tyylistä poikkeavia rakenteita, materiaaleja ja piharakenteita, tulisi välttää. Kun rakennuksen ulkopuolisia muutoksia tehdään, niiden tulisi sopeutua alkuperäiseen arkkitehtuuriin.

Mikäli myöhemmin muutettu rakennus materiaaleiltaan, väriltään tai yksityiskohdiltaan poikkeaa alla mainituista ohjeista, pidetään lähtökohtana alkuperäistä rakennusta, tai jos siitä ei ole tietoa, pätevät nämä ohjeet.

SOKKELI

Jälleenrakennuskauden taloissa sokkelit ovat yleensä betonia ja maalaamattomat. Ne korjataan paikkaamalla ja tarvittaessa maalataan sopivalla vaaleanharmaalla sävyllä.

ULKOSEINÄT

Julkisivumateriaalina käytetään peittomaalattua puuta tai rappautta. Puu on joko sahapintainen peiterimoilla varustettu pystylauta tai hienosahattu vaakalauta. 1960-luvun minerit-julkisivun voi säilyttää, mutta jos julkisivumateriaali vaihdetaan, niin valitaan peittomaalattu puujulkisivu.

KATTO

Jos katemateriaali uusitaan, niin sopivat materiaalit ovat maalattu sileä pelti, kattohuopa tai tiili. Väreistä sopivia ovat musta, harmaa, vihreä tai punainen. Jos kattoon tehdään ikkuna, sen on oltava pystysuora, ei upotettu, eikä kattolyhdyn katossa saa olla poikkiharjaa. Ikkunan tulee olla pieni ja luonteeltaan apuikkuna. Savupiippu pellitetään.

RÄYSTÄÄT

Rakennuksissa on oltava avoräystäät. Jälleenrakennuskauden periaatteiden mukaisen avoräystään alusrakenne jätetään mahdollisimman avoimeksi ja reunalaudoitus mahdollisimman kapeaksi. Sadevesikourut ja syöksytorvet tehdään pellistä.

IKKUNAT

Mikäli ikkunoita korjataan tai uusitaan, tulee tehdä puuikkunat. Puitteet ja listat peittomaalataan, ja koristelistoja ei tule käyttää. Ikkunapuite tulee maalata valkoiseksi tai kitinvalkoiseksi, listojen tulee olla vaaleat. Minerit-julkisivuissa listat voivat olla tummemmat.

Ikkunajako tulee tehdä alkuperäisen tyylin mukaisesti, ts. suurehko lasipinta, jossa on pystyjaako. Ikkunaprofiileiden tulee olla sellaiset, että ikkunan puite- ja karmirakenteen mittasuhteet vastaavat alkuperäistä. Mahdolliset uudet ikkuna-aukot tehdään niin, että ne muodoltaan, jaoltaan ja yksityiskohdiltaan vastaavat talon alkuperäisiä vastaavankokoisia ikkunoita.

OVET

Mikäli ulko-ovi joudutaan uusimaan, valitaan paneeliovi, jossa saa olla jakamaton ikkuna. Ovi maalataan peittomaalilla tai lakataan.

KUISTIT JA ULKOPORTAAT

Kuistin yksityiskohdat korjataan tai uusitaan julkisivun tapaan. Portaot valetaan betonista tai rakennetaan puusta. Ulkoportaissa tulee olla yksinkertainen puu- tai metallikaide, portaan ja kaihteen yksityiskohdat tehdään talon alkuperäisen tyylin mukaisesti.

PARVEKKEET JA TERASSIT

Alkuperäiseen jälleenrakennuskauden pientaloon eivät kuulu parveke- tai terassirakenteet. Selkeä pientä parvekettä, joka ei muuta rakennuksen olemusta, voidaan harkita. Sen sijaan terassirakenteet eivät alueelle sovi.

AITAAMINEN

Aidaksi sopii pensasaita, jonka kadun puolella tulee olla leikattu, tai verkkoaita ja pensaas yhdessä. Portin tulee olla yksinkertaisin detaljein varustettu puu- tai metalliportti.

PIHAMAA

Pihamaan pinnoitteet ja niiden värit tulee valita siten, etteivät ne poikkea vanhasta ympäristöstä. Vaalea betonikiveyspinta ja valkoinen sora ovat esimerkkejä pinnoitteesta, jotka eivät alueelle sovi. Nurmipinta ja betonilaatat polkujen kohdalla ja sorapinta ajotien kohdalla ovat luontevia ratkaisuja. Autopaikalle voidaan valita esimerkiksi betonikiviä, joiden läpi kasvaa nurmi.

LAAJENNUSOHJEET

Rakennusta laajennetaan joko pidentämällä harjan suuntaan täysikorkuisena tai yksikerroksisella siipirakennusosalla. Lisätilaa saadaan myös ottamalla ullakko asuinkäyttöön. Muutoin materiaalit, kattomuoto, detaljit ja värit suunnitellaan siten, että lähtökohtana käytetään laajennettavaa rakennusta ja sovelletaan yllämainittuja korjausohjeita. Sokkeli laajennusosassa voidaan toki tehdä harkoista, jotka pinnoitetaan.

Kuvaliite

Sr-3 suojeltavat rakennukset



Katunäkymä alueelta



Kortteli 47185 tontti 15
Humikkalantie 31





Kortteli 47184 tontti 17
Humikkalantie 29 B, Rautahatuntie 1



Kortteli 47184 tontti 3
Humikkalantie 27



Kortteli 47184 tontti 13
Rautapaidantie 25



Kortteli 47183 tontti 1
Rautapaidantie 30





Kortteli 47184 tontti 11
Rautapaidantie 21



Kortteli 47184 tontti 9
Rautapaidantie 13



Kortteli 47184 tontti 16
Rautahatuntie 7



Kortteli 47184 tontti 6
Rautahatuntie 5





Kortteli 47184 tontti 5
Rautahatuntie 3



Kortteli 47182 tontti 23
Rautahatuntie 16



Kortteli 47182 tontti 37
Rautapaikantie 4 B



Kortteli 47182 tontti 36
Rautapaikantie 14 a

