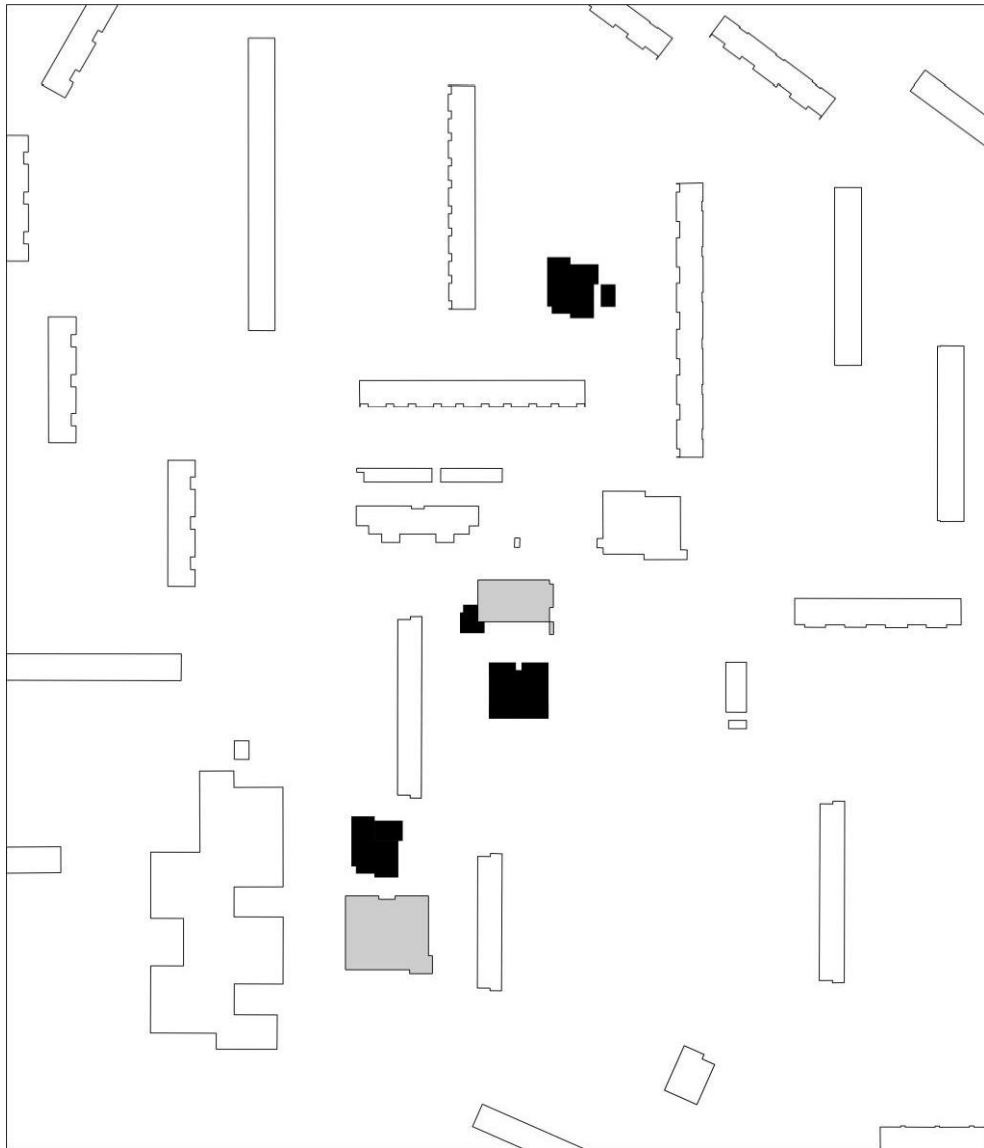




KAARENJALKA 5 JA KEINULAUDANTIE 7 MELLUNKYLÄ, KONTULA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12415
PÄIVÄTTY 1.11.2016

Asemakaavan muutos koskee:

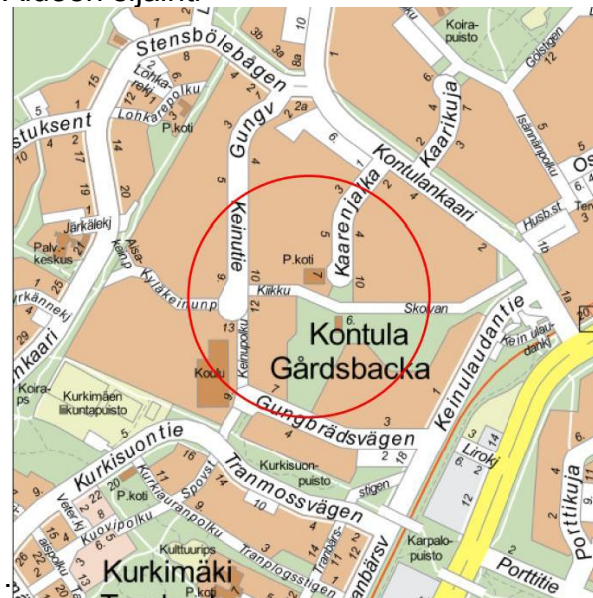
Helsingin kaupungin
47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula)
korttelin 47017 tonttia 1 ja korttelin 47019 tonttia 5

Kaavan nimi:
Kontula, Kaarenjalka 5 ja Keinulaudantie 7

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 26.4.2016
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 1.11.2016
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 18.11.–19.12.2016
Kaupunkisuunnittelulautakunta: muutettu 28.3.2017
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto

Maankäyttö: Kaisa Karilas, arkkitehti

Liikenne: Jussi Jääskä, insinööri

Teknistaloudelliset asiat: Peik Salonen, insinööri

Julkiset ulkotilat, maisema: Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, Riitta Salastie, arkkitehti

Vuorovaikutus: Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija

Kaavapiirtäminen: Sirkka Hinkkanen, suunnitteluavustaja

Hakijataho

Asunto Oy Kaarenjalka 5 ja Asunto Oy Keinulaudantie 7/ Sato
Rakennuttaja Oy.

Hankesuunnittelu

Arkkitehtitoimisto Mika Päivärinne Oy

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	6
Tavoitteet	6
Mitoitus.....	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne.....	8
Palvelut	9
Esteettömyys.....	9
Luonnonympäristö.....	9
Ekologinen kestävyys.....	9
Suojelukohteet	10
Yhdyskuntatekninen huolto	10
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	11
Ympäristöhäiriöt	11
Pelastusturvallisuus.....	11
Vaikutukset.....	12
TOTEUTUS.....	12
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	13
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	16

LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta
- 4 Viitesuunnitelma
- 5 Korjaushistoria ja kuvaliite suojelukohteista
- 6 Korttelikortit

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
 - Mellunkylän alueellinen kehittämissuunnitelma (2011)
 - Kontula aluerakentamisen mallikohteena (Ksv 1994)
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee Kontulan kerrostaloalueen Kaarenjalka 5 ja Keinulaudantie 7 tontteja sekä välillisesti Kaarenjalka 1 autopaikkojen korttelialuetta. Kaavaratkaisu mahdollistaa tonttien lisärakentamisen.

Tavoitteena on tonttien lisärakentaminen siten, että tonteille sijoitetaan yhteensä kolme uutta kahdeksankerroksista asuinrakennusta ja kaksi pienehköä kaksikerroksista pysäköintilaitosta. Yksi rakennuksista on suunniteltu Kaarenjalan, Kiikun, Keinutien ja Kontulankaaren rajaaman korttelin sisäosaan, toinen rakennus ja pysäköintilaitos Kiikun varteen ja kolmas rakennus ja pysäköintilaitos Keinutien jatkeena olevan Keinupolun varteen.

Keinulaudantie 7 nykyiset rakennukset esitetään säilytettäväksi. Kaarenjalka 5 tontille sijoittuvan uudisrakennuksen autopaikat sijoittuvat olemassa olevaan pysäköintilaitokseen kaavamuutosalueen ulkopuolella.

Uutta asuntokerrosalaa on 9 910 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 250 asukasta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Kontulan palvelujen väestöpohja kasvaa.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot, ja naapuriyhtiöltä kolme samansisältöistä muistutusta. Kiinteistövirastosta saadussa kannanotossa todettiin ja maankäyttöneuvottelujen tarve, ja että kaavamuutosta ei tule esittää kaupunginhallitukselle ennen kuin maankäyttösopimus on allekirjoitettu. Muut lausunnot olivat toteavia tai niissä ei ollut huomautettavaa tai lausuttavaa. Muistutukset kohdistuivat autopaikkajärjestelyihin ja läpikulun aiheuttamiin haittoihin. Tontinomistajien kohtelun tasapuolisuudesta ja autopaikkajärjestelyjen vaikutuksesta viihtyisyyteen oltiin huolissaan. Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on kaupungin strategian mukaisesti edistää täydennysrakentamista ja toteuttaa AM-ohjelman asuntotuotantotavoitetta.

Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on 28 161 m².

Nykyinen asemakaavan mukainen kerrosala on 18 850 k-m². Kaavaratkaisun mukainen kerrosalan lisäys on 9 910 k-m². Yhteensä kerrosalaa on 28 760 k-m². Asukasmäärän arvioitu lisäys on 250 asukasta.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaavamuutoksen tontit ovat osa Kontulan pääosin 1960–70 -luvulla aluerakentamiskohteena rakentunutta kerrostalolähiötä, jolle ovat ominaisia suuret rakennusmassat ja väljät puistomaiset pihat, joissa tonttien rajat eivät erotu.

Kontulan rakennetusta ympäristöstä tehdyssä selvityksessä (1995:12, Liisa Kuokkanen-Suomi ja Riitta Salastie) todetaan Kontulan keskeisiksi ominaisuuksiksi funktionalistinen (väljä ja tarkoituksenmukainen) kaava, puhdas asuntoalueen luonne, suuri mittakaava ja korttelirakenne (*"metsässä olevat talot"*).

Kontulassa rakennusten ominaispiirteitä ovat pääosin tasaiset kattomuodot, sokkelikerroksen korostaminen, vaalea julkisivuväri-tyy ja nauhaikkunat.

Korttelipihoille ovat ominaisia väljyys ja varttuneet metsiköt.

Kaarenjalka 5:n tonttia rajaa kadun puolelta viisikerroksinen vuonna 1968 valmistunut rakennus, pihan puolelta tontti rajautuu korttelin asuinkerrostalotonttien pihojen muodostamaan laajaan puistomaiseen korttelipihaan. Tontin autopaikat, 90 kpl, ovat naapuriyhtiön kanssa yhteisessä pysäköintilaitoksessa kaava-alueen ulkopuolella olevalla tontilla 47019/1 (sijaintikartta sivulla 11).

Keinulaudantie 7:n tontilla on kaksi vuosina 1965–66 valmistunutta, arkkitehti Lauri Silvennoisen suunnittelemaa yhdeksänkerroksista lamellitaloa (kahdeksan asuinkerrosta ja pääosin maanpäällinen kellarikerros). Tontti rajautuu länsireunastaan kallioiseen

puistoalueeseen ja pohjoisreunasta Kiikun jalankulku-pyörätiehen, länsireunasta Keinutiehen ja Keinupolkuun ja eteläreunasta Keinulaudantiehen. Tontin rakennusten hahmo on osa alueen identiteettiä.

Sato Oy:n tiedot korjaushistoriasta ja kuvat rakennuksista ovat selostuksen liitteenä. Lisätietoa rakennuksista on kohdassa Suojelukohteet.

Asuinkerrostalojen korttelialue

Kaarenjalka 5 tontin pihan puolelle on suunniteltu kahdeksankerroksinen yhden portaan asuinrakennus (3 010 k-m²) ja sen yhteyteen erillinen talousrakennus polkupyörien säilyttämiseen. Nykyisen ja uuden rakennuksen piha-alueiden on tarkoitus olla yhteiskäytössä. Uudisrakennuksen edustalle sijoitetaan yksi autopaikka liikuntaesteisille.

Kaarikuja 5 tontin nykyiset autopaikat Kaarenjalka 1 pysäköintilaitoksessa riittävät myös uudisrakennuksen tarpeisiin.

Keinulaudantie 7 tontille on suunniteltu kaksi kahdeksankerroksista yhden portaan asuinrakennusta (6 900 k-m²). Rakennukset sijoittuvat osittain tontin nykyisille pysäköintialueille. Korvaavat autopaikat sijoitetaan kahteen kaksikerroksiseen katettuun pysäköintilaitokseen, minkä lisäksi rakennetaan jonkin verran maantasaikkoja sekä pysäköintilaitoksiin liittyvät talousrakennukset pyörien säilytystä varten. Pysäköintilaitoksiin on suunniteltu viherkatto.

Keinulaudantie 7 on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-3, jonka mukaan rakennus on kulttuuri- ja paikallishistoriallisesti säilytettävä. Rakennus tulee korjata siten, että sen ominaispiirteet säilyvät.

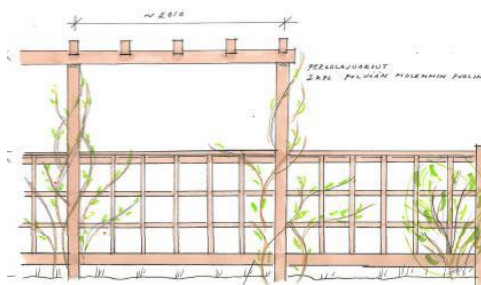
Suojelumääräyksen huomiointi tulevissa korjaustöissä on oleellista. Selostuksen liitteenä oleviin korttelikortteihin on sisällytetty ohjeita korjausten suunnitteluun.

Korttelien piha-alueet

Piha-alueiden leikkialueet rakennetaan tonttien yhteisiksi. Ympäristön kannalta tärkeimmät tonteilla sijaitsevat metsiköt on osoitettu erikseen kaavamerkinnällä "Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena siten, että sen maisemallinen arvo säilyy".

Kaavaselostuksen liitteenä olevissa korttelikorteissa on annettu ohjeita pihojen suunnittelusta ja tonttien rajaamisesta. Ohjeiden tavoitteena on, että pihoja kunnostettaessa säilytetään Kontulalle

ominainen metsäpihojen ilme. Tonttien rajaaminen aidalla tai yhtenäisellä pensasistutuksella ei kuulu alueen perinteiseen pihaympäristöön. Tästä syystä tonttien aitaaminen muutoin kuin istutuksella on kaavamääräyksellä kielletty. Korttelikorteissa on annettu määräystä täydentäviä ohjeita tontin rajaamisesta, mikäli kulkua on tarpeen rajoittaa. Suosituksena kulkuesteitä vaativiin paikkoihin ovat vapaasti kasvavien pensaiden istutusryhmät ja niitä täydentävät rajan tuntumaan sijoitettavia pergolarakenteet.



Ote hakijan laatimista pergolan periaateluonnoksesta

Liikenne

Lähtökohdat

Kaikki lähikadut ovat päättyviä katuja. Keinutien liikennemäärä on nykyisin noin 700 ajon./vrk, Keinulaudantien liikennemäärä noin 1 100 ajon./vrk ja Kaarenjalan liikennemäärä noin 700 ajon./vrk. Keinutiellä kulkee bussilinja 95. Paikka on kävelyetäisyydellä Kontulan metroasemasta, jonka kautta kulkee metron lisäksi seutulinja 560.

Kaavaratkaisu

Autoliikenne ei merkittävästi lisäänty asuntokaduilla. Kaarenjalan varressa olevan rakennuksen pysäköintipaikat ovat Kontulankaaressa olevassa pysäköintilaitoksessa, Keinulaudantien varressa, joten Kaarenjalan liikennemäärä pysyy likimain ennallaan. Keinulaudantien autoliikenteen määrä lisääntyy noin 60 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Keinutien liikennemäärä noin 80 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Pysäköintipaikkoja on määrätty rakennettavaksi kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymän ohjeen mukaisesti. Keinulaudantie 7 osalta ohjeen etäisyys metroasemasta ylittyy noin 65 m, poikkeama on katsottu vähäiseksi tässä tapauksessa.

Vieraspysäköinti on oletettu tapahtuvaksi ajoradalla. Pelastustieyhteydet ovat tontilla lukuun ottamatta Keinulaudantie 7 yhtä nostopaikkaa, jonne ajetaan Keinupolun kautta.

Palvelut

Lähtökohdat

Lähiympäristössä on hyvät lapsiperheiden palvelut: ala-aste, leikkipuisto ja päiväkoti. Päivittäistavarakauppa on noin 500 m etäisyydellä. Kontulan keskuksessa on monipuoliset julkiset ja kaupalliset palvelut.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Väljillä pihoidilla kasvaa jo varttunutta puustoa, joka peräisin 1960-luvun rakentamisen ajalta.

Kaavaratkaisu

Ympäristön kannalta tärkeimmät tonttien puustoalueet tonteilla on osoitettu erikseen kaavamerkinnällä "Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena siten, että sen maisemallinen arvo säilyy".

Kaavaselostuksen liitteenä olevissa korttelikorteissa on annettu ohjeita pihojen suunnittelusta.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Lisärakentaminen sijoittuu jalankulkuetäisyydelle metroasemasta ja runkoliikenteen pysäkeistä.

Kaavaratkaisu

Kaavamääräyksellä edellytetään jatkosuunnittelussa tutkittavaksi Helsingin käyttämää viherkerroinmenetelmää. Pysäköintilaitoksien ja talousrakennuksien katot tulee toteuttaa viherkattoina. Rakentamisessa edellytetään hulevesien käsittelyssä suosittavan ratkaisuja, jotka poistavat vettä pintakuivatusjärjestelmästä, ja suosittelaa uusiutuvan energian keräimien sijoittamista rakennuksiin.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Keinulaudantie 7 nykyiset rakennukset ovat kulttuuri- ja paikallis-historian kannalta arvokkaita.

Lauri Silvennoisen vuonna 1965 laatimissa pääpiirustuksissa näkyvät rakennusten keskeiset suunnitteluperiaatteet: materiaalivalinnat ja julkisivuväriyty ovat yksinkertaisia ja arkkitehtuuri perustuu massoitteeluun ja julkisivujen aukotuksen mittasuhteisiin. Silvennoisen alkuperäispiirustusten ja vuonna 1995 suunnitellun muutostyön piirustusten vertaaminen toisiinsa osoittaa, kuinka suuri merkitys rakennusosien pienilläkin mittasuhteilla oli Keinulaudantie 7:n pelkistetyissä julkisivuissa: Silvennoisen suunnitelmassa julkisivu muodostuu katkeamattomista linjoista, joiden yhtenäisyyttä on korostettu jakamalla parvekkeiden kaiteet kahteen vaakasuuntaiseen vyöhykkeeseen (metalliverkko ja umpinainen levyypinta) sekä varustamalla ikkunat vaakasuuntaisilla välipuitteilla. Julkisivujen nykyinen asu poikkeaa siksi alkuperäisen suunnitelman tavoitteista.



Oikealla Silvennoisen alkuperäinen julkisivupiirustus, vasemmalla muutos vuodelta 1993.

Kaavaratkaisu

Keinulaudantie 7:n nykyiset rakennukset merkitty säilytettäväksi (sr-3). Rakennukset tulee korjata siten, että niiden ominaispiirteet säilyvät. Selostuksen liitteenä oleviin korttelikortteihin on sisällytetty ohjeita korjausten suunnitteluun.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on nykyiseen verkostoon liitettävissä.

Kaavaratkaisu

Tontin 47019/5 uudisrakennuksen jätevedet on tarvittaessa johdettava kiinteistökohtaisella pumppaamalla yleiseen jätevesiviemäriin.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Tontilla 47017 on siltti ja hiekkakerroksen päällä oleva 1-3 metriä paksu täytemaakerros, tontin länsireunassa kallion pinta on näkyvässä tai hyvin lähellä maan pintaa. Maaperä tontilla 47019 jakaantuu siltti- ja hiekkakerroksen päällä olevaan täytemaahan, tontin länsiosassa maaperä on silttiä ja hiekkaa. Maaperä on rakennettavuudeltaan hyvää. Olemassa olevan tiedon mukaan ei ole syytä epäillä maaperän pilaantuneisuutta.

Kaavaratkaisu

Rakennukset perustetaan anturoilla maan tai kallion varaan, lopullinen perustamistapa ratkaistaan tarkempien pohjatutkimusten perusteella.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Katujen ajoneuvoliikenne on melko vähäistä eikä aiheuta merkittävää meluhaittaa.

Pelastusturvallisuus

Lähtökohdat

Uudisrakennukset rakennetaan nykyisten asuinrakennusten tonteille.

Kaavaratkaisu

Pelastustiet on suunniteltu tonttien yhteisiksi ja ne on esitetty viitesuunnitelmassa. Yksi pelastusajoneuvon nostopaikka sijoittuu Keinupolulle. Velvoite tonteille suunnitella pelastustiet yhtenäisesti on sisällytetty kaavamääräyksiin. Pelastustiejärjestelyt on esitetty selostuksen liitteenä olevassa viitesuunnitelmassa. Keinupolun jalankulku-pyörätielle (hoitoluokka II) on esitetty pelastusreitinä ja sille on esitetty yksi nostopaikka siten, että se on osittain tontin puolella.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja ihmisten elinoloihin

Kaavaratkaisun toteuttaminen vahvistaa Kontulan palvelujen väestöpohjaa.

Vaikutukset luontoon, maisemaan, kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Pihojen puustoinen ilme säilyy osittain. Uusien pysäköintilaitoksien viherkatot sopeuttavat rakennukset ympäristöön, eikä muutos ole suuri. Tämä on merkittävä asia erityisesti korkeiden rakennuksien asuntojen näkymissä. Kaupunkikuva muuttuu rakennettummaksi. Kaupunkikuvan kannalta merkittävät rakennukset säilyvät.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Autoliikenne lisääntyy asuntokaduilla alle 100 ajoneuvoa vuorokaudessa, joten sillä ei ole olennaista vaikutusta alueen viihtyvyyteen.

Asemakaavan toteuttaminen vahvistaa olemassa olevien teknisen huollon verkostojen käyttöä.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Helsingin viherkertoimen käyttö korttelialueiden vihertehokkuuden mittarina edistää ilmastotietoisten suunnitteluratkaisujen kehittämistä.

Hulevesien hallittu käsittely, viherkatot ja suositeltu uusiutuvan energian hyödyntäminen toteutuksessa parantavat edellytyksiä ilmastonmuutokseen sopeutumiseen.

TOTEUTUS

Kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosasto tekee seurantaa esikaupunkialueiden tonttikohtaisesta lisärakentamisesta.

Alueelle on laadittu toteuttamista ohjaavat korttelikortit, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä.

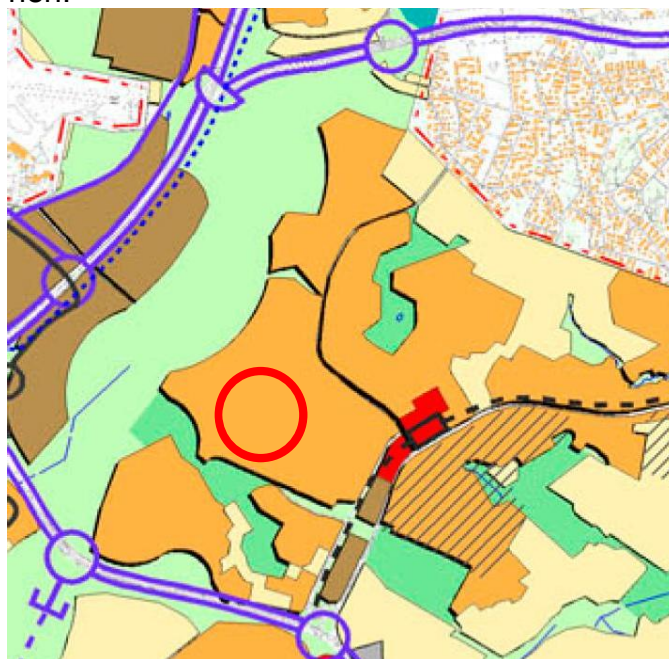
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

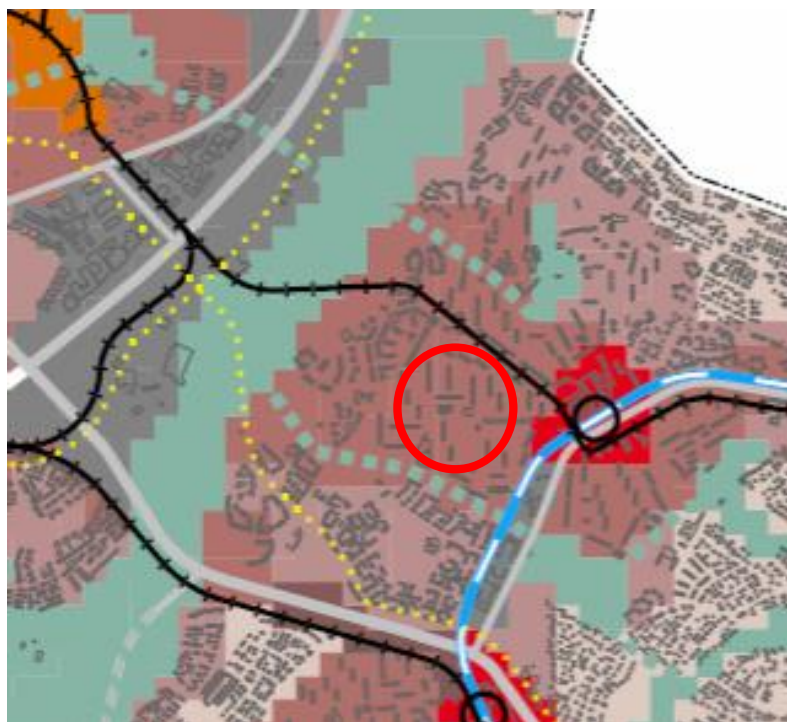
Yleiskaava

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltaista aluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen.



Ote Yleiskaava 2002:sta

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on asuntovaltaista aluetta A2, jolla korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0. Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavan mukainen. Yleiskaavan keskimääräinen korttelitehokkuus on 1,02 (laskelmassa ei ole huomioitu autopaikkoja, jotka sijoittuvat pysäköintilaitokseen kaava alueen ulkopuolella).



Asuntovaltainen alue A2

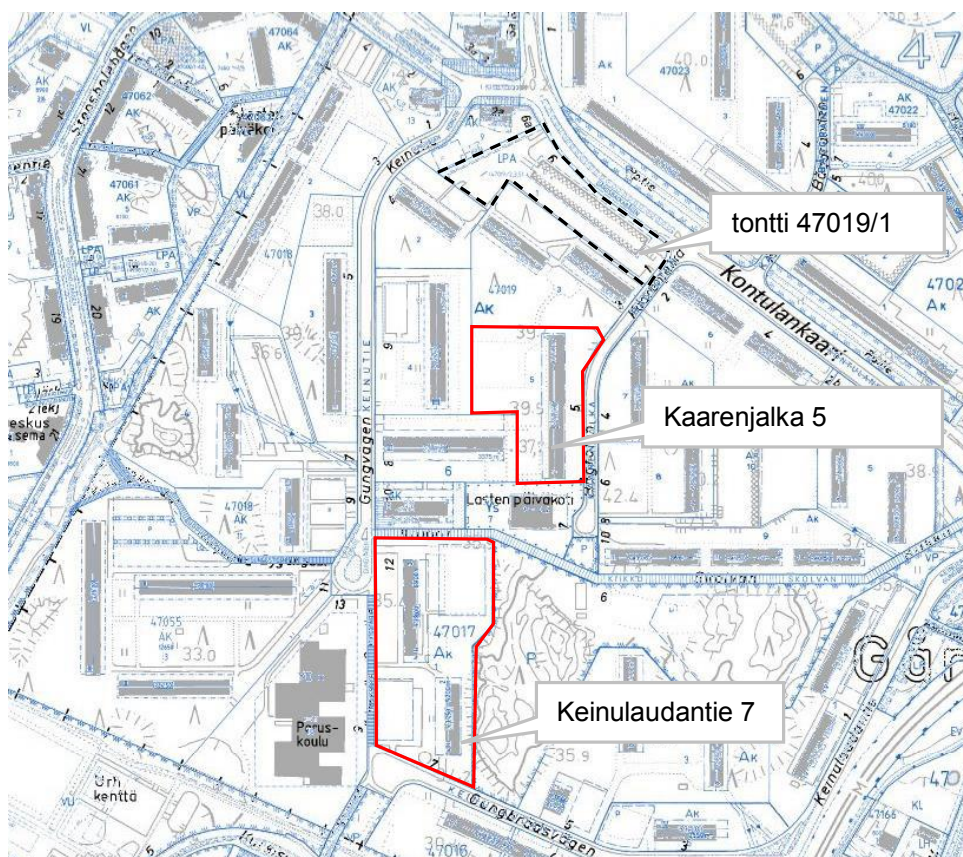
Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen keskeisten katujen varsilla tulee mahdollistaa liike- ja muuta toimintaa. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata.

Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta

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

Asemakaavat

Kaavamuutosalueen tonteilla on voimassa asemakaava nro 5550 (vahvistettu 7.5.1965). Kaavan mukaan Kaarenjalka 5 tontin autopaikat saa sijoittaa saman korttelin autopaikkatontille. Tällä tontilla (47019/1) on nykyisin voimassa asemakaava nro 11014, jossa tontti on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa tonttien 47019/2, 3 ja 5 autopaikkoja.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 15.4.2016.

Maanomistus

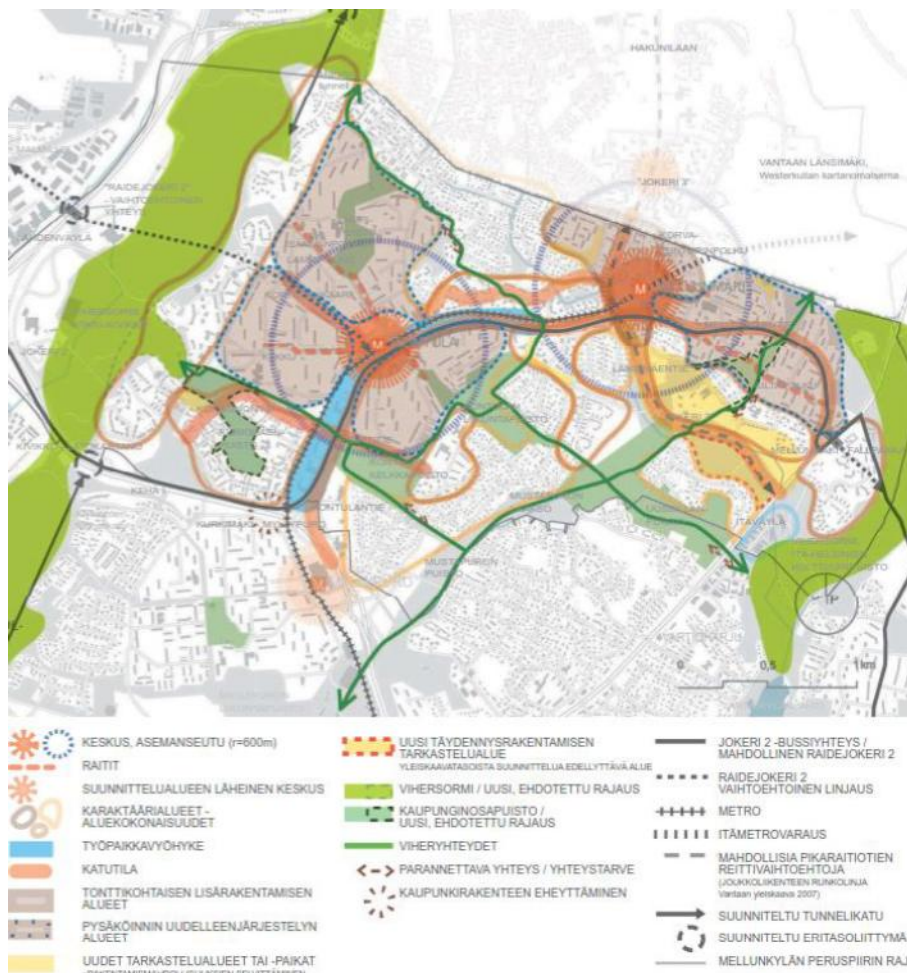
Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa.

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.

Kehittämissuunnitelmassa kaavamuutosalueen tontit ovat tontti-kohtaisen lisärakentamisen aluetta.



Ote Mellunkylän alueellisesta kehittämissuunnitelmasta

Muut lähtökohdat

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

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2015 tonttien omistajien hake-
muksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- kaupunginkanslia
- opetusvirasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- varhaiskasvatusvirasto
- ympäristökeskus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 16.5.–3.6.2016 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Kontulatalolla (ostoskeskus), keinulaudankuja 4
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin 19.5.2016 Kontulatalolla.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Rakennusviraston kannanotto kohdistui Keinulaudantie 7 pelastusreitit ja nostopaikan suunnitteluun. Kiinteistöviraston geoteknisen osaston kannanotto kohdistui rakennusaikaisten haittojen huomioon ottamiseen rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa. HSL:n kannanotto kohdistui pysäköintitarpeen arviointiin.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu

huomioon kaavatyössä siten, että pelastusreittiin liittyvät asiat on huomioitu tontin viitesuunnitelmassa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 3 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa.

Mielipiteet kohdistuivat autopaikkamitoitukseen ja paikkojen sijaintiin, kadunvarsipaikoituksen lisäämiseen, haitalliseen läpikulkuun sekä pienyritysten työtilojen tarpeeseen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaava-selostuksen liitteenä olevissa korttelikorteissa on tarkentavaa oheistusta myös läpikulun estämisestä.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen käsittely

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 1.11.2016 ja se päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 18.11.–19.12.2016

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin naapuriyhtiön taholta 3 samansisältöistä muistutusta.

Muistutukset kohdistuivat autopaikkajärjestelyihin ja läpikulun aiheuttamiin haittoihin. Tontinomistajien kohtelun tasapuolisuudesta ja autopaikkajärjestelyjen vaikutuksesta viihtyisyyteen oltiin huolissaan.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) Vesihuolto
 - Kiinteistövirasto
-

- pelastuslautakunta
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristökeskus

Yhteenveto lausunnoista

HSL:n lausunnossa viitattiin edellisen vaiheen lausuntoon, HSY/ Vesihuollon lausunnossa todettiin vesihuoltoverkoston tilanne alueella, ja yleisten töiden lautakunta totesi, ettei kaavan toteuttamisesta aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle. Kiinteistövirastosta saadussa kannanotossa todettiin ja maankäyttöneuvottelujen tarve, ja että kaavamuutosta ei tule esittää kaupunginhallitukselle ennen kuin maankäyttösopimus on allekirjoitettu.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.
Helen Oy ilmoitti, ettei sillä ole lausuttavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Muistutuksissa ja lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin. Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia.

Kaavaehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

Muistutusten johdosta:

- Kaavaselostuksen kohtaa Korttelien piha-alueet on täydennetty tonttien rajaamista koskien ja tekstiin on liitetty pergo-larakenteen periaateluonnos.

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- Asuntojen keskikokoa koskeva kaavamääräys on poistettu kaupunkisuunnittelulautakunnan 24.1.2017 päätöksen mukaisesti.
 - Viherkattoja koskeva kaavamääräyksen sanamuotoa on tarkistettu, sanapari "hulevesiä pidättävinä" on muutettu muotoon "hulevesiä viivyttävinä".
 - Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden sekä uuden yleiskaavan tietojen osalta.
-

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 1.11.2016 päivätyn ja 28.3.2017 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12415 hyväksymistä.

Helsingissä 28.3.2017

Olavi Veltheim

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	25.09.2016
Kaavan nimi	Kontula, Kaarenjalka 5 ja Keinulaudantie 7 asemakaavan muutos	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	26.04.2016
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,8161	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]2,8161

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	2,8161	100,0	28760	1,02	0,0000	9910
A yhteensä	2,8161	100,0	28760	1,02	0,0000	9910
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
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	2	12100	2	12100

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,8161	100,0	28760	1,02	0,0000	9910
A yhteensä	2,8161	100,0	28760	1,02	0,0000	9910
AK	2,8161	100,0	28760	1,02	0,0000	9910
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	12100	2	12100
Asemakaava	2	12100	2	12100

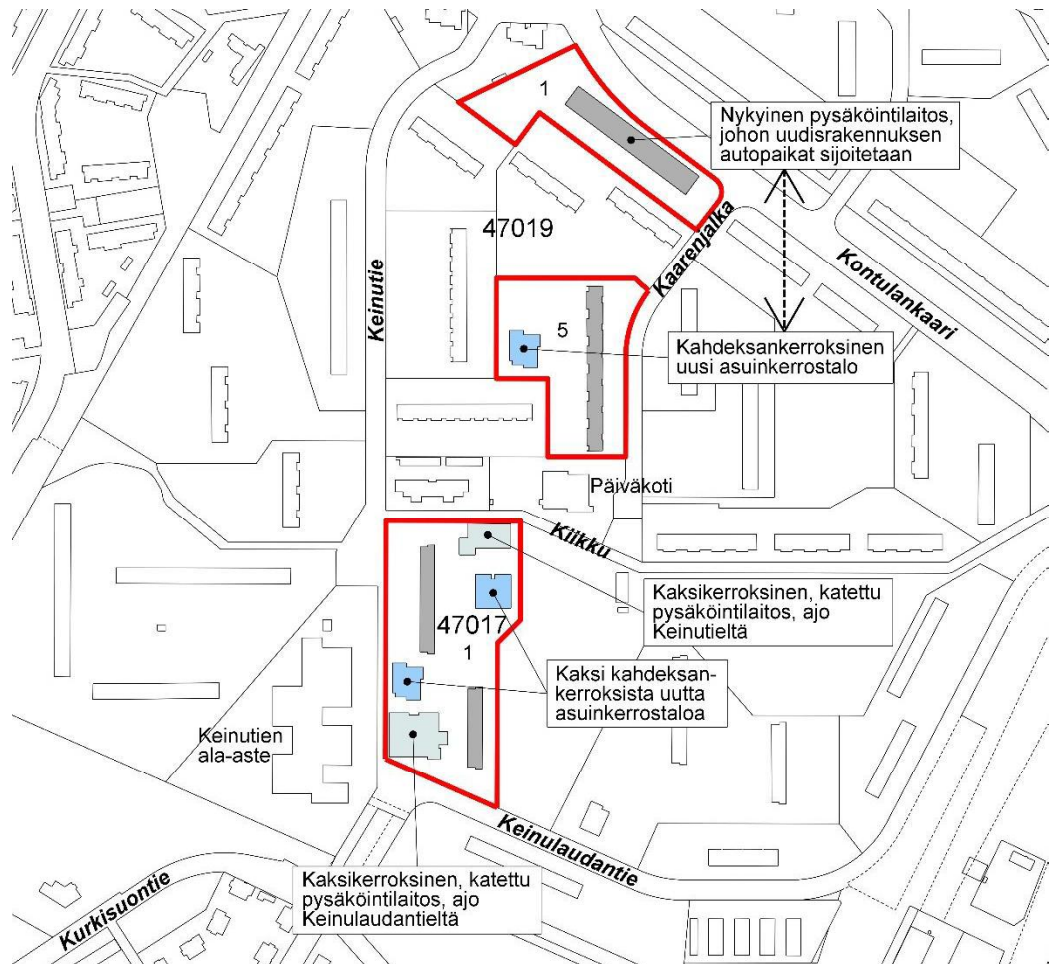


KAARENJALKA 5 JA KEINULAUDANTIE 7 ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Kaarenjalka 5:n tontille (tontti 47019/5) pihan puolelle suunnitellaan kahdeksankerroksista asuinkerrostaloa ja Keinulaudantien 7:n tontille (tontti 47017/1) suunnitellaan kahta kahdeksankerroksista asuinkerrostaloa ja autopaikkojen sijoittamista kahteen pysäköintilaitokseen. Hankkeen lähtökohdista ja valmisteluaineistosta keskustellaan Kontulatalolla (ostoskeskus) 19. toukokuuta.

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Asemakaavan muutos koskee Kaarenjalka 5:n ja 7:n tontteja, sekä autopaikkojen korttelialuetta, jossa Kaarenjalka 5:n autopaikat sijaitsevat.



Tarkoituksena on yhteensä kolmen uuden asuinrakennuksen ja kahden pysäköintilaitoksen rakentaminen. Kaikki uudet asuinrakennukset ovat kahdeksankerroksisia. Yksi rakennuksista sijoittuu Kaarenjalan, Kiikun, Keinutien ja Kontulankaaren rajaaman korttelin sisäosaan, toinen rakennus ja pysäköintilaitos Kiikun varteen ja kolmas rakennus ja pysäköintilaitos Keinutien jatkeena olevan Keinupolun varteen. Pysäköintilaitoksissa on kaksi kerrosta. Kaarenjalka 5 tontille sijoittuvan uudisrakennuksen autopaikat sijoittuvat olemassa olevaan pysäköintilaitokseen.



Havainnekuva Keinupolusta
Sato Rakennuttajat Oy/Arkkitehtitoimisto Mika Päivärinne Oy

Kaavan tavoitteena on kaupungin strategian mukaisesti edistää täydennysrakentamista ja toteuttaa AM-ohjelman asuntotuotantotavoitetta.

Osallistuminen ja aineistot

Asukastilaisuus pidetään Kontulatalolla (ostoskeskus) Keinulaudankuja 4 torstaina 19.5.2016 klo 18–20 osana Mellunkylän kaupunkisuunnittelulta -aluefoorumia. Kaavan valmistelijat ovat tavattavissa ennen tilaisuutta klo 16–17.30.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (viitetsuunnitelma, maankäyttökaavio, lähtötietokooste) esillä 16.5.–3.6.2016 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Kontulatalolla, (ostoskeskus) Keinulaudankuja 4
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.



Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 3.6.2016**.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Kontula-seura ry
 - Kurkimäki-Seura ry
 - Kivikko-Seura ry
 - Kontulan ostoskeskuksen yrittäjäyhdistys
 - Heka-Kontula vuokralaistoimikunta
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - kiinteistöviraston geotekninen osasto
 - kiinteistöviraston tonttiosasto
 - liikuntavirasto
 - opetusvirasto
 - pelastuslaitos
 - rakennusvalvontavirasto
 - rakennusvirasto
 - varhaiskasvatusvirasto
 - ympäristökeskus



Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, luontoon, maisemaan, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin 47019/5 ja 47017/1 omistajien hakemuksesta. Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseen tulevan maankäytösopimuksen tontinomistajien kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Alueen tonteilla 47019/5 ja 47017/1 on voimassa asemakaava vuodelta 1965, jossa tontit on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontti 47019/1, jossa olevassa pysäköintilaitoksessa tontin 47019/5 autopaikat sijaitsevat, on vuodelta 2002 olevassa asemakaavassa autopaikkojen korttelialuetta. Tontilla 47019/5 sijaitsee nykyisin viisikerroksinen asuinrakennus ja tontilla 47017/1 kaksi kahdeksan-yhdeksänkerroksista asuinrakennusta.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi.

Helsingin uudessa yleiskaavaehdotuksessa (2015) alue on merkitty asuntovaltaiseksi A2 alueeksi.

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia ja selvityksiä

- Mellunkylän alueellinen kehittämissuunnitelma (2011)
- Kontula aluerakentamisen mallikohteena, (Ksv 1994)



Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Kaisa Karilas, arkkitehti, p. (09) 310 37315, kaisa.karilas@hel.fi

Liikenne

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

Teknitaloudelliset asiat

Peik Salonen, insinööri, p. (09) 310 37248, peik.salonen@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti p. (09) 310 37221,
mervi.nicklen@hel.fi

Rakennussuojelu

Riitta Salastie, arkkitehti, p. (09) 310 218, riitta.salastie@hel.fi

Vuorovaikutus

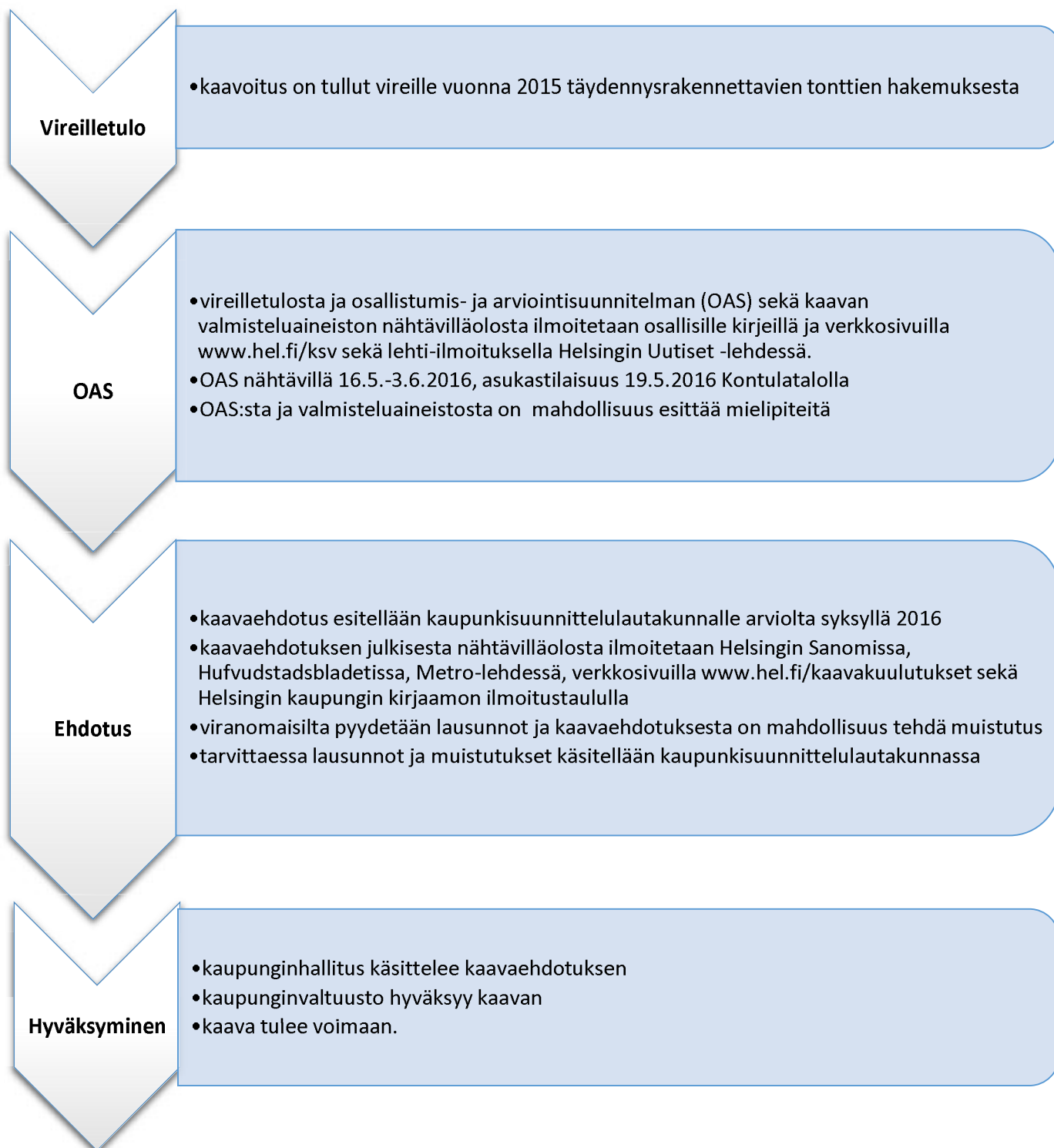
Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, p. (09) 310 37403,
juha-pekka.turunen@hel.fi

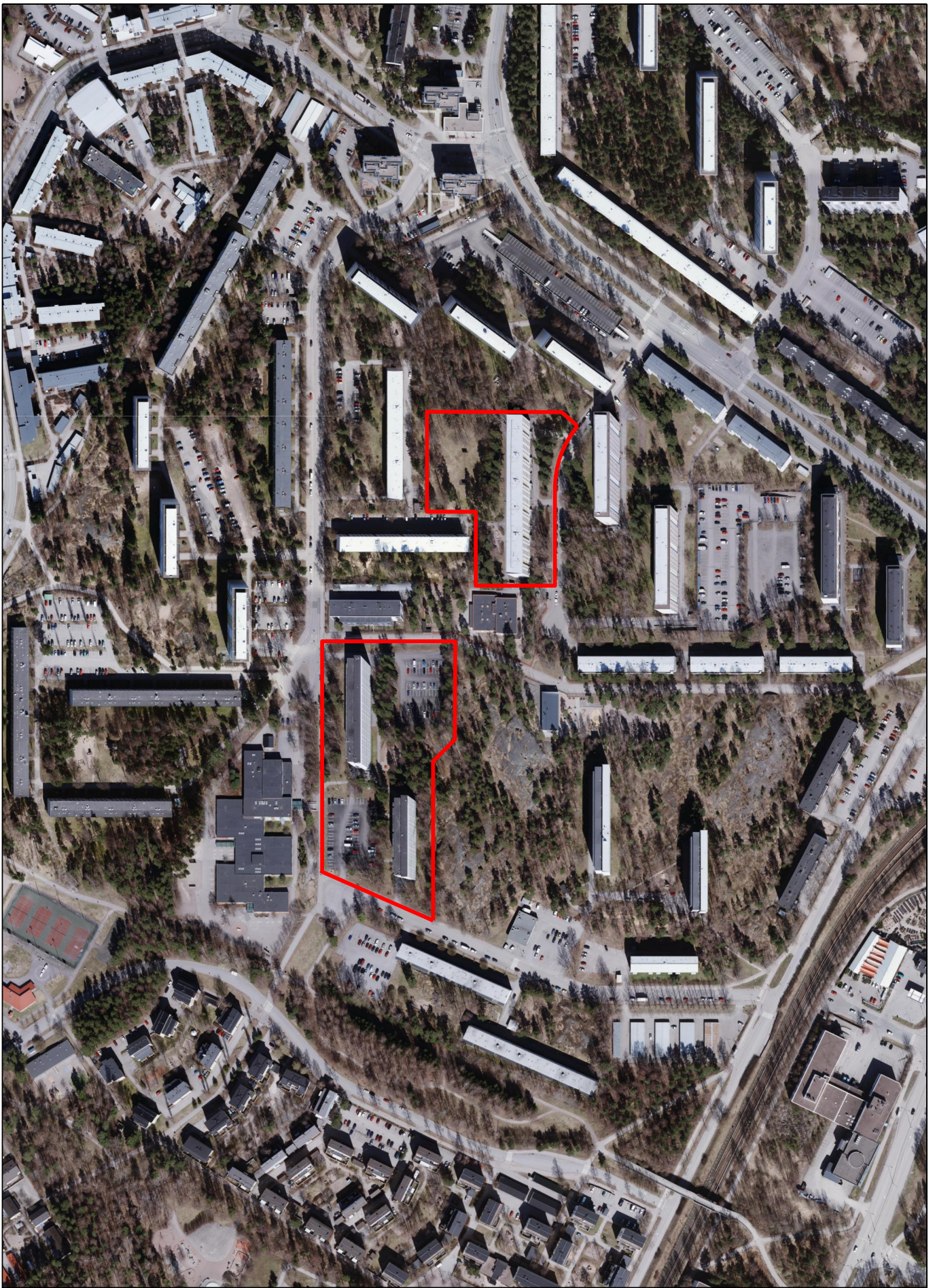


Kaupunkisuunnittelua voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkisuunnittelee, twitter.com/ksvhelsinki, www.youtube.com/helsinkisuunnittelee) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelmavahti).



Kaavoituksen eteneminen





ILMAKUVA
Kaarenjalka 5 ja Keinulaudantie 7
Alueen rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäinen toimisto





Helsingin kaupungin teknisen osaston kaavoitusosasto Helsingin kaupunki, tekninen osasto, kaavoitusosasto	
Tilauskoodi: 47015 / 1.11.2016 Koko: 12415 / 1.11.2016	ETRS-GK25 N2000
47015 47016	15.12.2016 10116

47016
AK
12000

0 m 50 m 100m

HELSINKI, 47. kaupunginosa
Mellunkylä, Kontula
Kortteli 47017, tontti 1
Kortteli 47019, tontti 5
Asemakaavan muutos 1:2000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



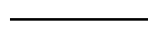
Asuinkerrostalojen korttelialue.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Osa-alueen raja.

47019

Korttelin numero.

10

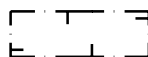
Ohjeellisen tontin numero.

6750

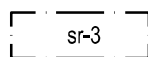
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

V

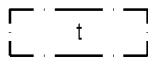
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



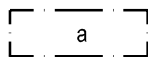
Rakennusala.



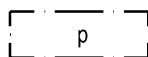
Kulttuuri- ja paikallishistoriallisesti arvokas säilytettävä rakennus. Rakennus tulee korjata siten, että sen ominaispiirteet säilyvät.



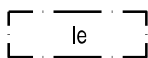
Rakennusala, jolle saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa talousrakennuksen.



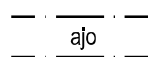
Rakennusala, jolle saa rakentaa pysäköintilaitoksen asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.



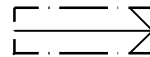
Pysäköimispaikka.



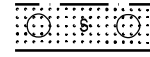
Sijainniltaan likimääräinen leikkialue. Korttelissa 47017 tulee leikkialue rakentaa ohjeellisten tonttien 2,3 ja 4 yhteiseksi ja korttelissa 47019 ohjeellisten tonttien tonttien 10 ja 11 yhteiseksi.



Ajoyhteys. Alueelle saa sijoittaa tonteille tarpeellisia johtoja.



Pysäköintitasolle johtava ajoluiska.



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

AK-KORTTELIALUEELLA

Uudisrakennusten tulee sopeutua alueen kaupunkikuvaan.

Rakennusten pohjakerrosten julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Kaikissa uusissa asunnoissa tulee olla parveke tai terassi. Kaikki parvekkeet ja terassit saavat ulottua 2 m rakennusalan ulkopuolelle.

Pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla vaalea rappaus tai puhtaaksimuurattu tiili.

Kattojen tulee olla tasakattoja tai loivia pulpettikattoja.

Ilmanvaihtokonehuoneen saa rakentaa rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle. Ilmanvaihtokonehuone on suunniteltava osaksi muuta rakennuskokonaisuutta.

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

Tontit saa aidata ainoastaan istutuksin.

Tonteilla, jotka rajautuvat toisiinsa, tulee pelastustiet, leikki- ja oleskelualueet sekä istutukset suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti.

Kaikissa asuinrakennushankkeissa on asukkaiden käyttöön rakennettava riittävästi varasto- ja huoltotiloja, tarvittaessa myös erityistarpeisiin kuten polttopuiden säilytykseen kuivina.

Kaikissa 1 200 k-m² suuremmissa asuinrakennushankkeissa on asukkaiden käyttöön rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajantiloja ja vähintään 1 talopesula.

Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesutilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Korttelialueiden suunnittelussa on käytettävä ohjeena asemakaavaselostukseen liitettyjä korttelikortteja.

VIHERTEHOKKUUS

Rakentamisessa tulee suosia kuivatusvesien maahanimeytys-, hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja, jotka poistavat vettä pintakuivatusjärjestelmästä.

Asuinrakennuksissa on suositeltavaa toteuttaa kattokaltevuudeltaan alle 20 % olevat katot hulevesiä viivyttävänä viherkattoina ja tasakatot terassina tai hulevesiä pidättävinä viherkattoina. Pysäköintilaitoksissa ja talousrakennuksissa tulee olla viherkatto. Viherkaton kasvualustan tulee olla paksuudeltaan vähintään 6 cm.

Korttelialueella on suositeltavaa hyödyntää uusiutuvaa energiaa. Aurinkopaneelien ja muiden vastaavien energian keräämien sijoittaminen rakennusten katoille tai julkisivuun on sallittua.

Korttelin jatkosuunnittelussa tulee tutkia viherkerroinmenetelmän soveltamista siten, että korttelin vihertehokkuus noudattaa Helsingin viherkerroinmenetelmässä asetettua tavoitetasoa.

AUTO- JA PYÖRÄPAIKAT

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
- Asunnot 1ap/ 130 k-m²

Jos toteutetaan vähintään 50 pysäköintipaikkaa keskitetysti siten, että niitä ei nimetä kenellekään, voidaan pysäköintipaikkamäärästä vähentää 10%.

Jos taloyhtiö osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muutoin varaavansa yhtiön asukkaalle yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen vähimmäismäärästä vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10%.

Jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-asuntoja, voidaan niiden osalta toteuttaa autopaikkoja 20% määräksiä vähemmän.

Autopaikkojen lukumäärää on mahdollista vähentää yhteensä enintään 25%. ARA-vuokra-asuntotonteilla kuitenkin enintään 40%.

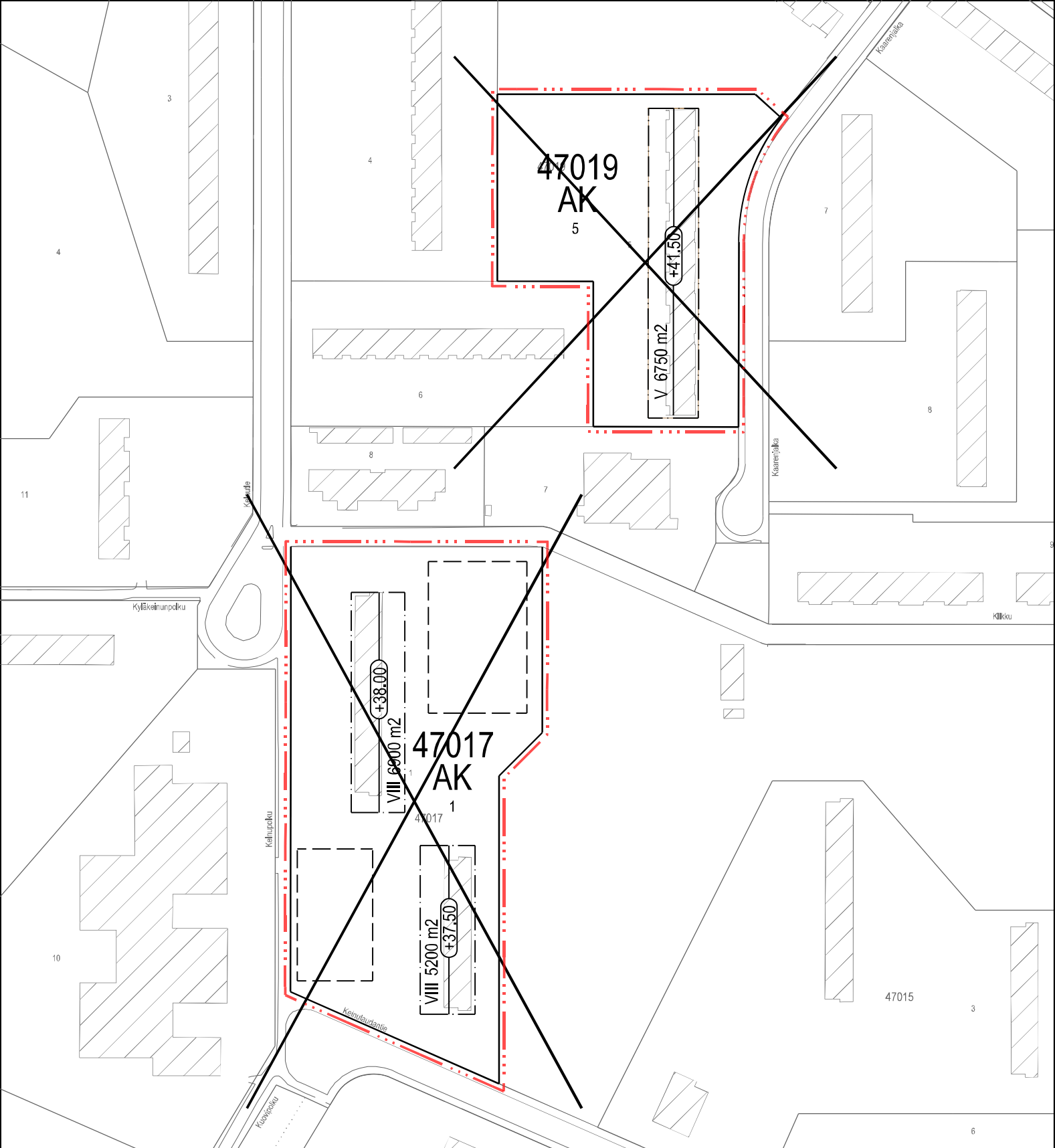
Korttelin 47019 ohjeellisille tonteille 10 ja 11 saa sijoittaa yhteensä enintään kaksi liikuntaesteisille tarkoitettua autopaikkaa. Näiden tonttien muut autopaikat tulee sijoittaa saman korttelin LPA-tontille 47019/1.

Korttelissa 49017 ohjeellisen tontin 3 kaikki autopaikat tulee sijoittaa ohjeellisille tonteille 2 ja 4.

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

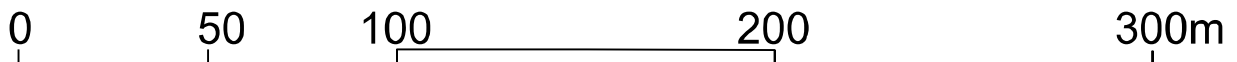
TONTTIJAKO

Korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Yhdistelmä asemakaavoista, jotka asemakaavanmuutos nro 12415 voimaantullessaan kumoaa.

Sammanställning av de detaljplaner som upphävs då detaljplaneändringen nr 12415 träder i kraft.





SATO KONTULA, KAARENJALKA 5 JA
 KEINULAUDANTIE 7
 PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ
KOKO ALUE, ILLUSTRATIO

LUONNOS

MITTAK.
 1:2000

**ARKKITEHTITOIMISTO
 MIKA PALVARINNE OY**
 KEILARANTA 1A, 02150 ESPOO, FINLAND
 TEL 020 743 0060, GSM 050-370 4470
 e-mail: etunimi.sukunimi@palvarinne.com, www.palvarinne.com

4.10.2016



SATO KONTULA, KAARENJALKA 5 JA
 KEINULAUDANTIE 7
 PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ
KEINULAUDANTIE 7, ILLUSTRATIO

LUONNOS
 MITTAK.
 1:750

**ARKKITEHTITOIMISTO
 MIKA PALVARINNE OY**

 KELLARANTA 1A, 02150 ESPOO, FINLAND
 TEL 020 743 0060, GSM 050-370 4470
 e-mail: etunimi.sukunimi@palvarinne.com, www.palvarinne.com

4.10.2016



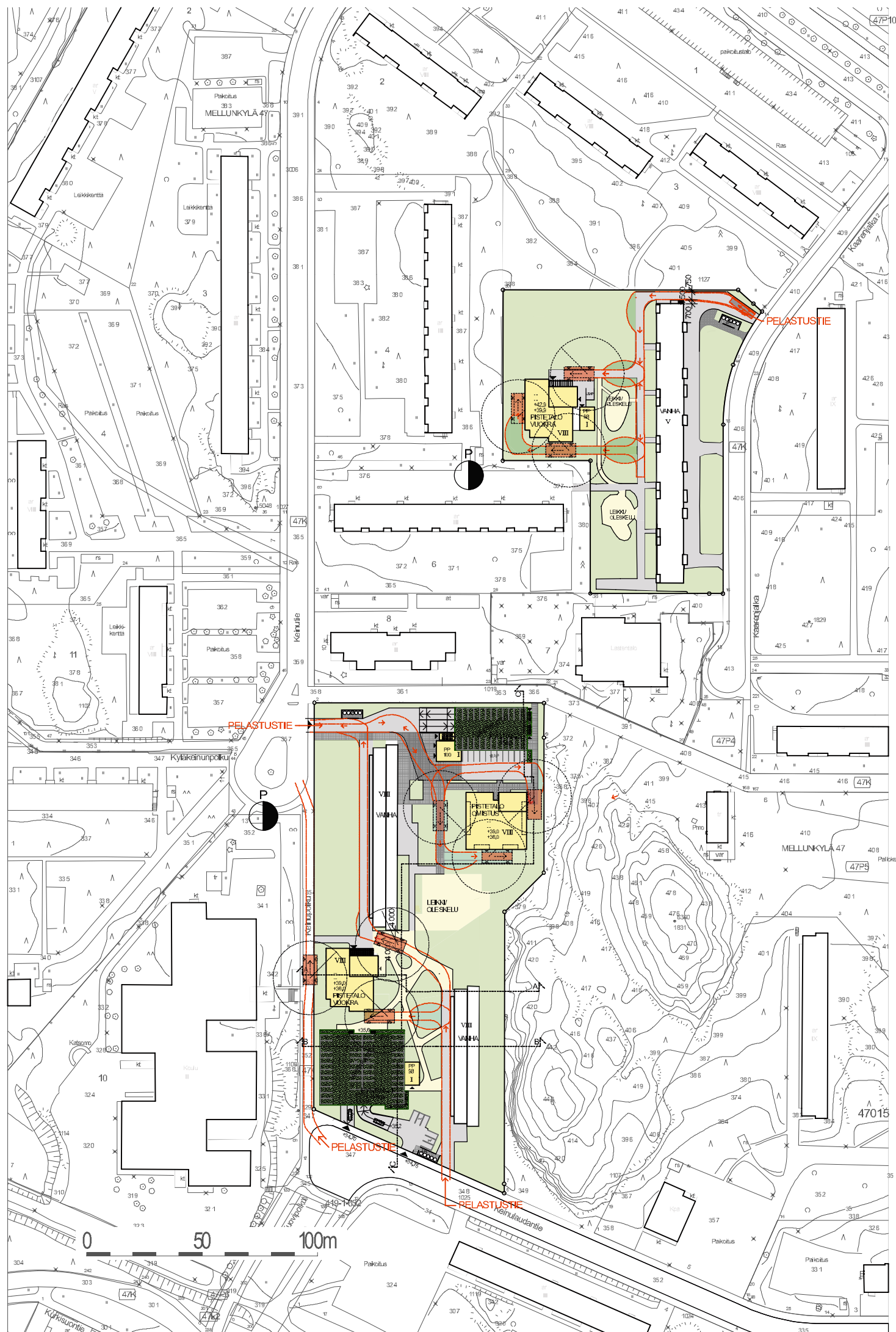
SATO KONTULA, KAARENJALKA 5 JA KEINULAUDANTIE 7
 PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ
KAARENJALKA 5, ILLUSTRATIO

LUONNOS

MITTAK. 1:750

ARKKITEHTITOIMISTO MIKA PALVARINNE OY
 KELLARANTA 1A, 02150 ESPOO, FINLAND
 TEL 020 743 0060, GSM 050-370 4470
 e-mail: etunimi.sukunimi@palvarinne.com, www.palvarinne.com

4.10.2016



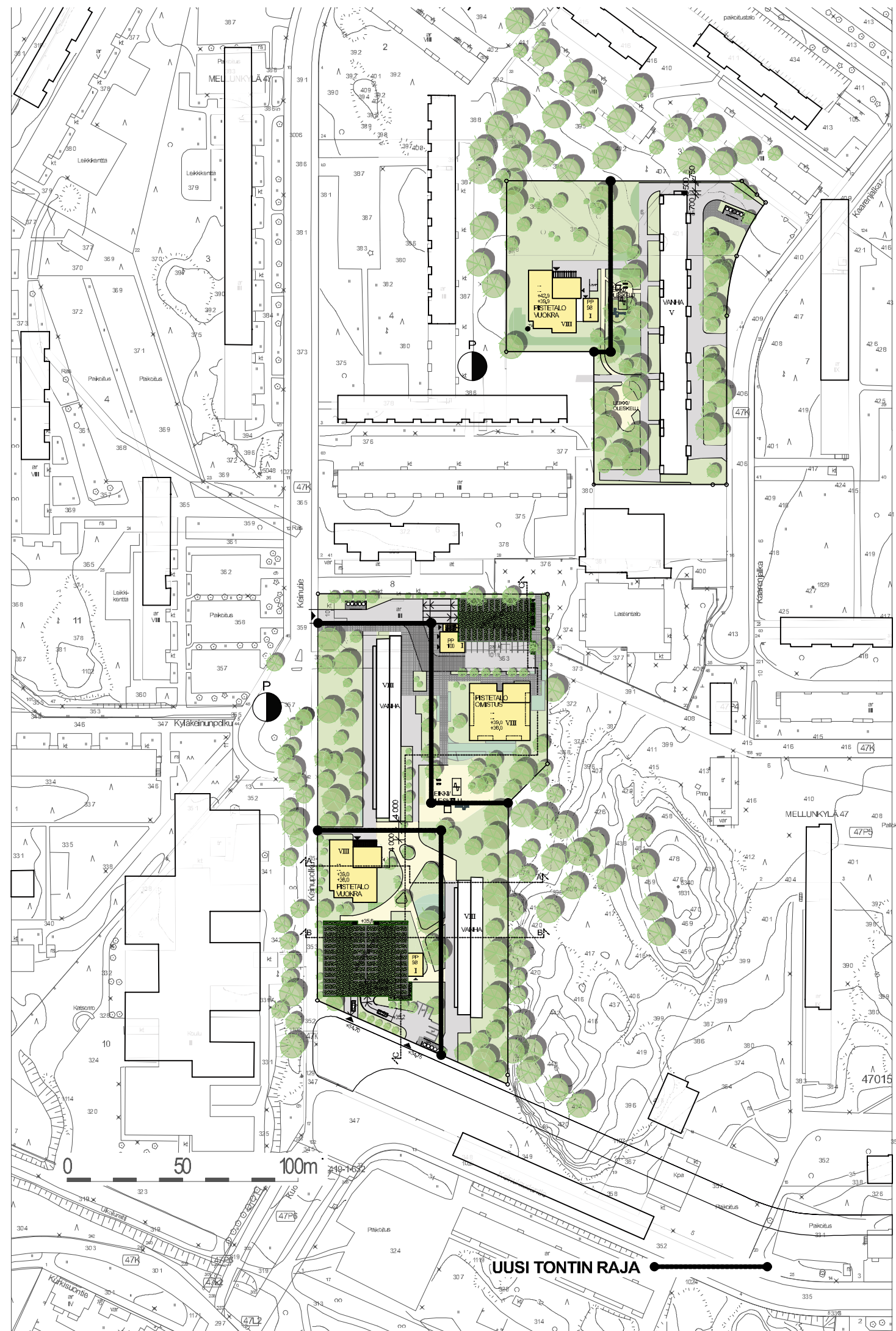
SATO KONTULA, KAARENJALKA 5 JA
 KEINULAUDANTIE 7
 PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ
KOKO ALUE, PELASTUSSUUNNITELMA

LUONNOS

MITTAK.
 1:2000

ARKKITEHTITOIMISTO
MIKA PALVARINNE OY
 KELLARANTA 1A, 02150 ESPOO, FINLAND
 TEL 020 743 0060, GSM 050-370 4470
 e-mail: etunimi.sukunimi@palvarinne.com, www.palvarinne.com

4.10.2016



SATO KONTULA, KAARENJALKA 5 JA
 KEINULAUDANTIE 7
 PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ
KOKO ALUE UUSI TONTTIJAKO

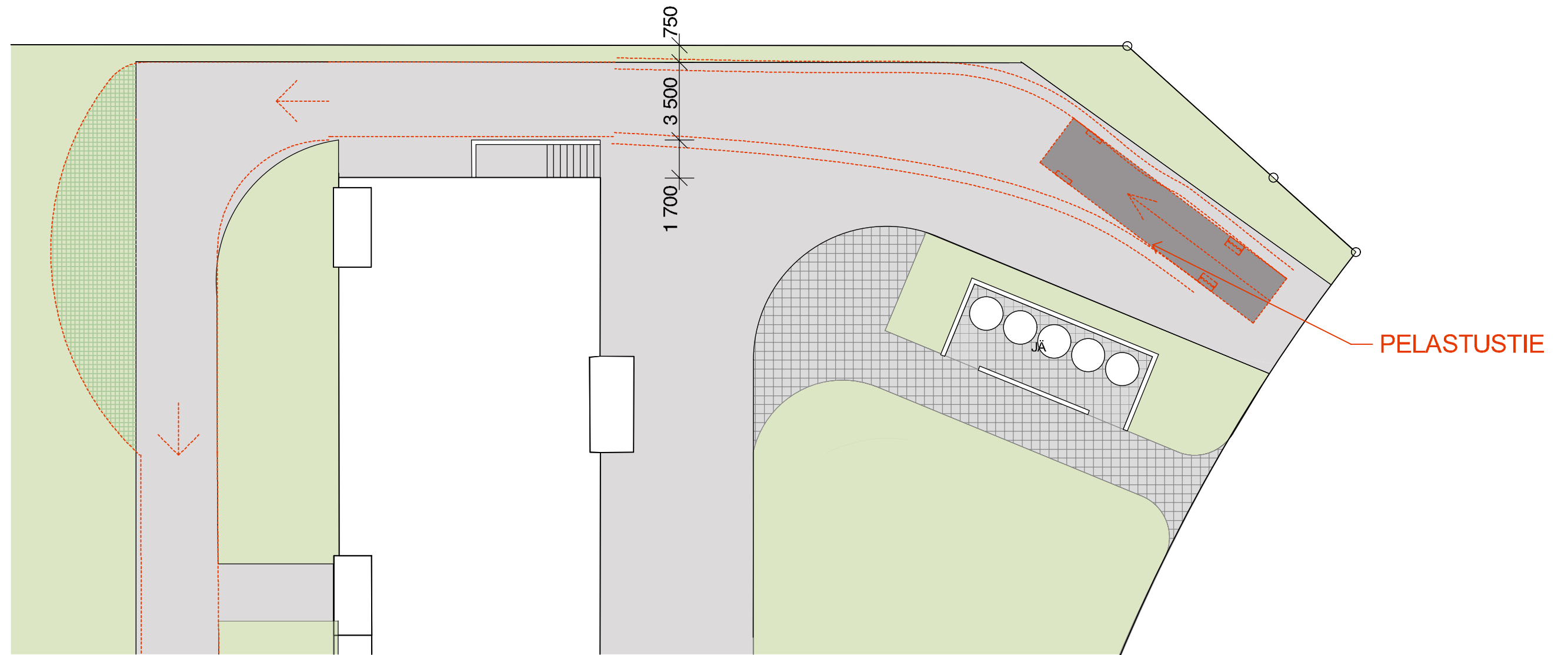
LUONNOS

MITTAK.
 1:2000

**ARKKITEHTITOIMISTO
 MIKA PAIVARINNE OY**
 KEILARANTA 1A, 02150 ESPOO, FINLAND
 TEL 020 743 0060, GSM 050-370 4470
 e-mail: etunimi.sukunimi@paivarinne.com, www.paivarinne.com

4.10.2016

UUSI TONTIN RAJA



SATO KONTULA, KAARENJALKA 5 JA KEINULAUDANTIE 7 PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ KAARENJALKA 5, PELASTUSSUUNNITELMA 1/200		LUONNOS
		MITTAK. 1:200
 ARKKITEHTITOIMISTO MIKA PAIVARINNE OY <small> KEILARANTA 1A, 02150 ESPOO, FINLAND TEL 020 743 0060, GSM 050-370 4470 e-mail: etunimi.sukunimi@paivarinne.com, www.paivarinne.com </small>		
		4.10.2016



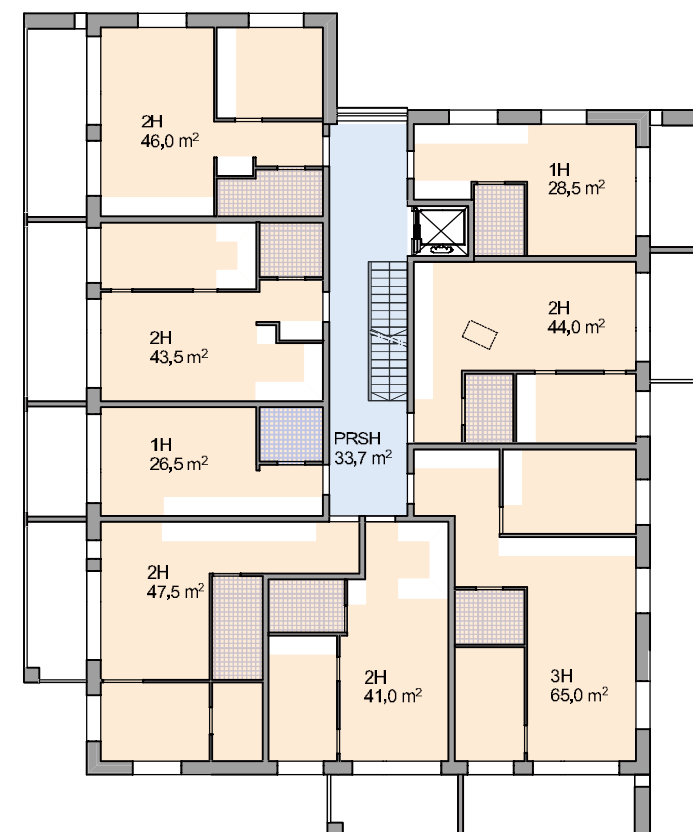
JULKISIVU LÄNTEEN



JULKISIVU ETELÄÄN



JULKISIVU POHJOISEEN



POHJA 2.-8. KERROS

SATO KONTULA, KAARENJALKA 5 JA
KEINULAUDANTIE 7
PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ
NORMAALIKERROS JA JULKISIVUT
VUOKRA-ASUNNOT

LUONNOS

MITTAK.
1:250

ARKKITEHTITOIMISTO
MIKA PALVARINNE OY
KELARANTA 1A, 02150 ESPOO, FINLAND
TEL 020 743 0060, GSM 050-370 4470
e-mail: etunimi.sukunimi@palvarinne.com, www.palvarinne.com

4.10.2016



JULKISIVU LÄNTEEN



JULKISIVU ETELÄÄN



JULKISIVU POHJOISEEN



POHJA 2.-8. KERROS

SATO KONTULA, KAARENJALKA 5 JA
KEINULAUDANTIE 7
PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ
NORMAALIKERROS JA JULKISIVUT
OMISTUSASUNNOT

LUONNOS

MITTAK.
1:250

ARKKITEHTITOIMISTO
MIKA PALVARINNE OY
KELARANTA 1A, 02150 ESPOO, FINLAND
TEL 020 743 0060, GSM 050-370 4470
e-mail: etunimi.sukunimi@palvarinne.com, www.palvarinne.com

4.10.2016

KEINULAUDANTIE 7	TON TIN KOKO	17420 m ²		
NYKYINEN RAKENNUSOIKEUS		12100 m ²	e=	0,69
UUSI RAKENNUSOIKEUS YHTEENSÄ		6890 m ²		
Yhteensä		18990 m ²	e=	1,09

TILASTOT PISTETALO OMISTUSASUNNOT

						BRT/H.ALA
	Asuinkerros-ala	Krs-ala porras	Brt-ala	Hsto-ala asunnot	Asuntoja	
1 krs	82,0 m ²	43,6 m ²	559,0 m ²	75,0 m ²	1 kpl	
2 krs	493,0 m ²	43,6 m ²	559,0 m ²	448,5 m ²	8 kpl	1,25
3 krs	493,0 m ²	43,6 m ²	559,0 m ²	448,5 m ²	8 kpl	
4 krs	493,0 m ²	43,6 m ²	559,0 m ²	448,5 m ²	8 kpl	
5 krs	493,0 m ²	43,6 m ²	559,0 m ²	448,5 m ²	8 kpl	
6 krs	493,0 m ²	43,6 m ²	559,0 m ²	448,5 m ²	8 kpl	
7 krs	493,0 m ²	43,6 m ²	559,0 m ²	448,5 m ²	8 kpl	
8 krs	493,0 m ²	43,6 m ²	559,0 m ²	448,5 m ²	8 kpl	
Yhteensä	3533,0 m²	348,8 m²	4472,0 m²	3214,5 m²	57,0 kpl	
Kerrosala käytetty (Asuin.k-ala+porras k-ala)		3881,8 m²				
KPA		56,4 m²				
3H / 4H OSUUS KOKO ASUNTOMÄÄRÄSTÄ:		38,6 %				

TILASTOT PISTETALO VUOKRA-ASUNNOT

						BRT/H.ALA
	Asuinkerros-ala	Krs-ala porras	Brt-ala	Hsto-ala asunnot	Asuntoja	
1 krs	50,0 m ²	37,2 m ²	435,5 m ²	43,5 m ²	1 kpl	
2 krs	380,1 m ²	37,2 m ²	435,5 m ²	342,0 m ²	8 kpl	1,27
3 krs	380,1 m ²	37,2 m ²	435,5 m ²	342,0 m ²	8 kpl	
4 krs	380,1 m ²	37,2 m ²	435,5 m ²	342,0 m ²	8 kpl	
5 krs	380,1 m ²	37,2 m ²	435,5 m ²	342,0 m ²	8 kpl	
6 krs	380,1 m ²	37,2 m ²	435,5 m ²	342,0 m ²	8 kpl	
7 krs	380,1 m ²	37,2 m ²	435,5 m ²	342,0 m ²	8 kpl	
8 krs	380,1 m ²	37,2 m ²	435,5 m ²	342,0 m ²	8 kpl	
Yhteensä	2710,7 m²	297,6 m²	3484,0 m²	2437,5 m²	57,0 kpl	
Kerrosala käytetty (Asuin.k-ala+porras k-ala)		3008,3 m²				
KPA		42,8 m²				

TILASTOT LAMELLITALOT VANHAT

						BRT/H.ALA
	Asuinkerros-ala	Krs-ala porras	Brt-ala	Hsto-ala asunnot	Asuntoja	
1 krs	m ²	m ²	m ²	m ²	kpl	
2 krs	m ²	m ²	m ²	m ²	kpl	
3 krs	m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	m ²	0 kpl	
4 krs	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0 kpl	
5 krs	0,0 m ²	m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	kpl	
6 krs	m ²	m ²	m ²	m ²	kpl	
7 krs	m ²	m ²	m ²	m ²	kpl	
8 krs	m ²	m ²	m ²	m ²	kpl	
Yhteensä	0,0 m²	0,0 m²	0,0 m²	0,0 m²	152 kpl	
Kerrosala käytetty		12100 m ²				

KOKO TONTTI:

BRUTTOALAT:

ASUINTALOISSA	m ²
AUTOHALLI (KANNEN ALLA)	m ²
AUTOHALLI (ASUINTALOJEN ALLA)	m ²
APUTILOJA 1-KERROKSISET	150 m ²

AUTOKATOKSET = m²

BRUTTOALA YHTEENSÄ

18990,1 m²

HUONEISTOALA YHTEENSÄ UUDET TALOT

5652 m²

UUDET HUONEISTOT YHTEENSÄ

114 kpl

KPA 49,6 m²

AUTOPAIKKAVAATIMUS:

1AP /130 K-ALA m² 146 kpl

AUTOPAIKKOJA SUUNNITELMASSA:

KANNEN ALLA	63 kpl
KANNELLA	66 kpl
AUTOKATOKSISSA	kpl
AVOPAIKAT	17 kpl
Yhteensä	146 kpl

KAARENJALKA 5	TON TIN KOKO	10743 m ²		
NYKYINEN RAKENNUSOIKEUS		6750 m ²		
UUSI RAKENNUSOIKEUS YHTEENSÄ		3008 m ²		
Yhteensä		9758 m ²	e=	0,91

TILASTOT PISTETALO VUOKRA-ASUNNOT

						BRT/H.ALA
	Asuinkerros-ala	Krs-ala porras	Brt-ala	Hsto-ala asunnot	Asuntoja	
1 krs	50,0 m ²	37,2 m ²	435,5 m ²	43,5 m ²	1 kpl	
2 krs	380,1 m ²	37,2 m ²	435,5 m ²	342,0 m ²	8 kpl	1,27
3 krs	380,1 m ²	37,2 m ²	435,5 m ²	342,0 m ²	8 kpl	
4 krs	380,1 m ²	37,2 m ²	435,5 m ²	342,0 m ²	8 kpl	
5 krs	380,1 m ²	37,2 m ²	435,5 m ²	342,0 m ²	8 kpl	
6 krs	380,1 m ²	37,2 m ²	435,5 m ²	342,0 m ²	8 kpl	
7 krs	380,1 m ²	37,2 m ²	435,5 m ²	342,0 m ²	8 kpl	
8 krs	380,1 m ²	37,2 m ²	435,5 m ²	342,0 m ²	8 kpl	
Yhteensä	2710,7 m²	297,6 m²	3484,0 m²	2437,5 m²	57,0 kpl	
Kerrosala käytetty (Asuin.k-ala+porras k-ala)		3008 m²				
KPA		42,8 m²				

TILASTOT LAMELLITALO VANHA

						BRT/H.ALA
	Asuinkerros-ala	Krs-ala porras	Brt-ala	Hsto-ala asunnot	Asuntoja	
1 krs	m ²	m ²	m ²	m ²	kpl	
2 krs	m ²	m ²	m ²	m ²	kpl	
3 krs	m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	m ²	0 kpl	
4 krs	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0 kpl	
5 krs	0,0 m ²	m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	kpl	
6 krs	m ²	m ²	m ²	m ²	kpl	
7 krs	m ²	m ²	m ²	m ²	kpl	
8 krs	m ²	m ²	m ²	m ²	kpl	
Yhteensä	0,0 m²	0,0 m²	0,0 m²	0,0 m²	90 kpl	
Kerrosala käytetty		6750 m ²				

KOKO TONTTI:

BRUTTOALAT:

ASUINTALOISSA	m ²
AUTOHALLI (KANNEN ALLA)	m ²
AUTOHALLI (ASUINTALOJEN ALLA)	m ²
APUTILOJA 1-KERROKSISET	65 m ²

AUTOKATOKSET = m²

BRUTTOALA YHTEENSÄ

9758 m²

KERROSALA YHTEENSÄ

9758 m²

e= (suunnitelmassa)

0,91

HUONEISTOALA YHTEENSÄ UUDET TALOT

2437,5 m²

UUDET HUONEISTOT YHTEENSÄ

57 kpl

KPA 42,8 m²

AUTOPAIKKAVAATIMUS SATON VANHALLE JA UUELLE TALOLLE:

1AP /130 K-ALA m² 75 kpl

AUTOPAIKKOJA LPA ALUEELLA OSOITTEESSA

KAARENJALKA 1, KORTTELI 47019, TONTTI 1: 90 kpl

YLIMÄÄRAISIA AUTOPAIKKOJA 15 kpl

SATO KONTULA, KAARENJALKA 5 JA
KEINULAUDANTIE 7
PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ
TILASTOT MOLEMMAT TONTIT

LUONNOS

MITTAK.

 ARKKITEHTITOIMISTO
MIKA PAIVARINNE OY
KELARANTA 1A, 02150 ESPOO, FINLAND
TEL 020 743 0060, GSM 050-370 4470
e-mail: etunimi.sukunimi@paivarinne.com, www.paivarinne.com

4.10.2016





Kohteessa tehdyt merkittävimmät korjaukset

KEINULAUDANTIE 7

- 2010 Piha-alueiden kunnostus
- 2009–2010 Peruskorjaus (vesi- ja viemärijärjestelmät sekä yleiset tilat, eteläpäätyjen elastisten saumojen uusinta, loppujen uusimattomien ikkunoiden uusinta)
- 2002 Hissien peruskorjaus
- 1997 Julkisivumaalaus ja parvekekaiteiden uusiminen
- 1990 Vesikaton osittainen uusiminen Derby-kumikatteeksi (A- ja B-portaat)
- Tehtyjä korjauksia, joiden ajankohdat epäselviä
 - Päätyjen ikkuna-/ ja paneeliosan pystykaistaleen paneelien uusiminen
 - Parvekkeiden kevyt maalaus-kunnostus
 - Parvekkeiden kaiderunkojen ja niiden levyjen uusiminen



Etualalla Keinulaudantie 5 (2 taloa), Keinulaudantie 7 niiden takana

Korttelikortissa on esitetty tärkeimpiä kuhunkin aihepiiriin liittyviä kaavamääräyksiä ja ohjeita alueiden suunnitteluun.

Kortit täydentävät asemakaavaa ja tuovat esille kaavoituksen tavoitteita sekä erityisesti huomioitavia toteutuksen yhteensovituskohtia.

1a UUDET ASUINRAKENNUKSET

Kaavamääräyksiä:

Uudisrakennusten tulee sopeutua alueen kaupunkikuvaan. Pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla vaalea rappaus tai puhtaaksimuurattu tiili. Rakennusten pohjakerrosten julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Kattojen tulee olla tasakattoja tai loivia pulpettikattoja .Ilmastointikonehuone on suunniteltava osaksi muuta rakennuskokonaisuutta.

Aurinkopaneelien ja muiden vastaavien energian keräämien sijoittaminen rakennusten katoille tai julkisivuun on sallittua.

Ohjeita:

Uudisrakennusten tulee olla yleisilmeeltään rauhallisia. Tiilijulkisivut tulee toteuttaa siten, että seinäpinnat antavat yhtenäisen tasa-aineisen vaikutelman. Asuinrakennusten maantasokerroksen muuta rakennusta tummempi väritys alueelle tyypilliseen tapaan on suositeltavaa ja tiloja tulee avata ulospäin pihatilan elävöittämiseksi. Asuinrakennusten Ilmastointikonehuoneet tulee arkkitehtonisin keinoin sopeuttaa osaksi muuta julkisivua korostaen rakennusten pystylinjoja.

Asuinrakennusten katon osalta tavoitteena on tasakatto tai tasakattomainen vaikutelma. Julkisivuun sijoitettavat aurinkopaneelit ja muut energian keräimet tulee sopeuttaa rakennuksen muuhun arkkitehtuuriin.

1b KEINULAUDANTIE 7 NYKYISET ASUINRAKENNUKSET

Kaavamääräyksiä:

Kulttuuri- ja paikallishistoriallisesti arvokas säilytettävä rakennus. Rakennus tulee korjata siten, että sen ominaispiirteet säilyvät.

Ohjeita:

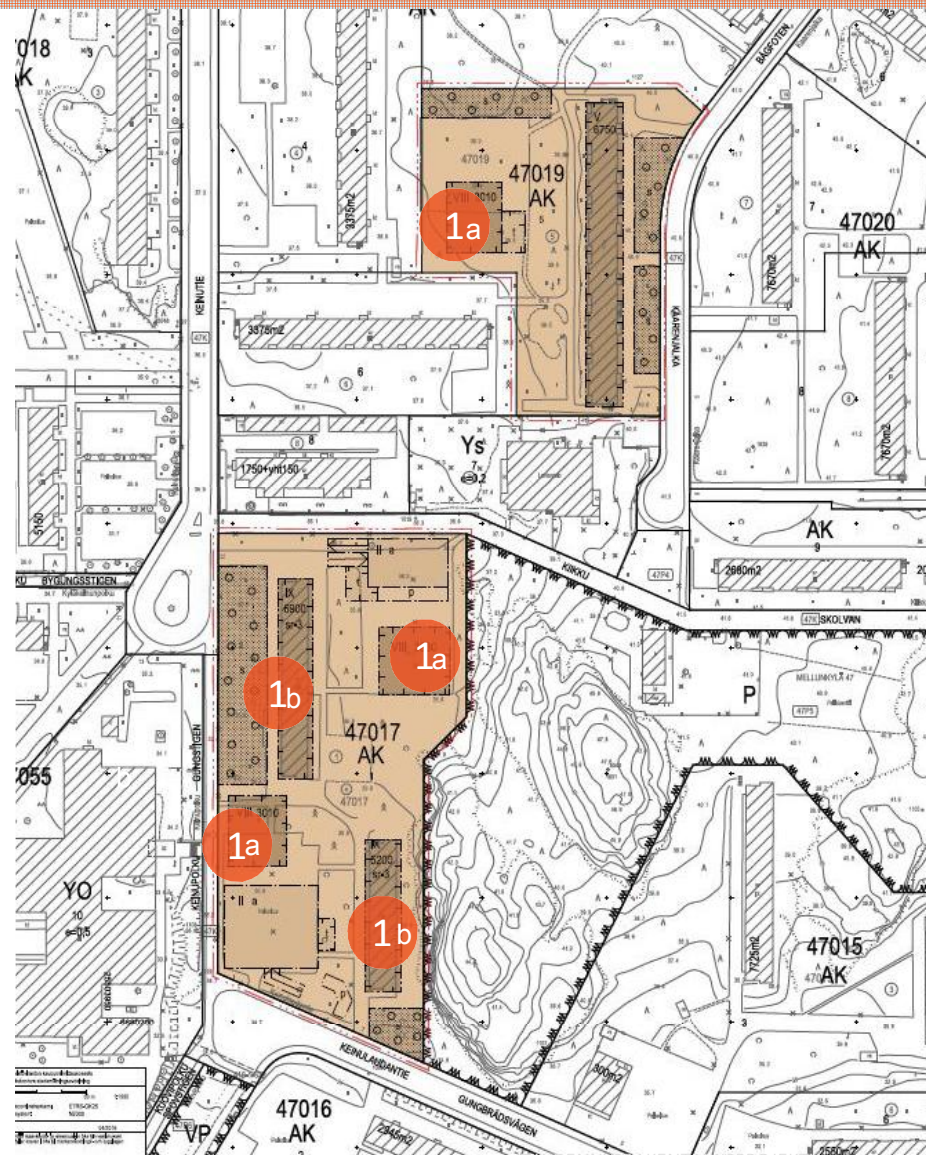
Rakennuksen räystääslinja ja -korkeus on säilytettävä. Jalankulkijan tasolta huomaamattomat muutokset vesikatolla ovat mahdollisia.

Ulkoseinärakenteiden - toisin sanoen ikkuna-aukkojen, umpinaisten seinäpintojen ja parvekkeiden runkorakenteiden - keskinäisiä mittasuhteita ei tule muuttaa.

Julkisivujen pintavaikutelman on oltava sileä. Alkuperäisen pelkistetyn väriasteikon noudattaminen on suositeltavaa myös tulevaisissa korjauksissa. Maantasokerroksen värityksen on oltava muuta rakennusta tummempi.

Alkuperäisen suunnitelman toteutumatta jääneiden tavoitteiden mukaisia muutoksia (yhtenäisempiä vaakasuuntaisia linjoja, parvekkeiden kaiteisiin tehtäviä palauttavia muutoksia) voidaan tutkia. Muutoksia on

kuitenkin harkittava tapauskohtaisesti.



RAKENTAMATTOMAT TONTIN OSAT

2a Pihat

Kaavamääräyksiä:

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.

Ohjeita:

Pihojen hoidon tavoitteena on valoisa puistometsäalueet, joissa on pihojen välisiä pitkiä näkymäakseleita. Pihakasvillisuus muodostaa lähiympäristössä vaihtelevia avoimia ja suljempia tiloja. Kontulan pihoilte luonteenomaista asfalttipintojen ja nurmen muodostamaa selkeää kokonaisuutta tulee suosia pihan pintoja uusittaessa. Vapaasti kasvavia pensasryhmiä käytetään pihan toimintojen rajaamiseen. Pihojen kasvillisuutta uudistaessa tulee suosia alueelle luonteenomaista kasvillisuutta.

Tonttien rajaaminen aidalla tai yhtenäisellä pensasistutuksella ei kuulu alueen perinteiseen pihaympäristöön. Mikäli kulkueste rajalla on tarpeellinen, on se suositeltavaa toteuttaa vapaasti kasvavien pensaiden muodostamien istutusryhmin, joita voidaan paikoin täydentää rajan tuntumaan sijoitettavin väritykseltään tummin pergolarakentein. Mahdolliset pelastusteiden aiheuttamat levennykset kulkuväyliin on suositeltavaa toteuttaa nurmikiveyksellä.

2b Säilytettävät puustoalueet

Kaavamääräyksiä:

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

Ohjeita:

Puuston uusimisessa tulee ensisijaisesti käyttää suomalaisen metsäpuuston lajeja. Hoidettu nurmipinta on suositeltava ratkaisu pintatason käsittelylle.

