

LEIKKIKUJA 5

47. KAUPUNGINOSA MELLUNKYLÄ, KONTULA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12552
PÄIVÄTTY 12.3.2019

Asemakaavan muutos koskee:

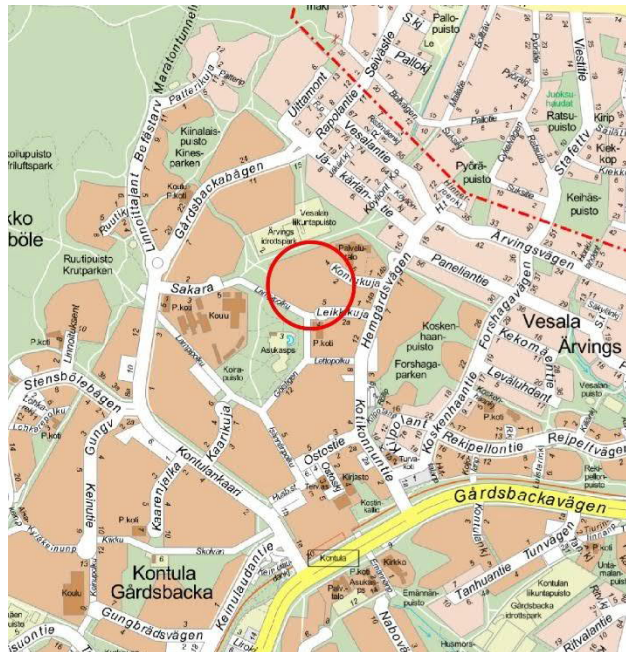
Helsingin kaupungin
47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula)
korttelin 47031 tonttia 3 ja katualuetta

Kaavan nimi:
Leikkikuja 5

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 4.4.2018
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 4.12.2018–2.1.2019
Kaupunkiympäristölautakunta: 12.3.2019
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Kontulassa osoitteessa Leikkikuja 5.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala**Asemakaavoitus:**

Jussi Ukkonen, arkkitehti
Tuukka Linnas, tiimipäällikkö

Kaavapiirtäminen:

Pia Viitanen ja Katri Ruut, suunnitteluavustajat

Liikenne- ja katusuunnittelu:

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:

Mari Soini, maisema-arkkitehti

Rakennettu kulttuuriympäristö:

Sakari Mentu, arkkitehti

Teknicaloudelliset asiat:

Pekka Leivo, projektipäällikkö
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri
Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri
Mikko Tervola, insinööri

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:

Peter Haaparinne, kehittämisspäällikkö

Rakennusvalvontapalvelut: Ossi Lehtinen, arkkitehti

Pelastuslaitos: Pulmu Waitinen, vanhempi palotarkastaja

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kaupunginmuseo: Petteri Kummala, tutkija

Muut viranomaistahot

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Sini Lehtonen,
alueinsinööri

Hakijataho

Fastighets Ab Styrbord

Hankesuunnittelu

Arkkitehtitoimisto Avarc Arkkitehdit Oy

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus.....	5
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne.....	6
Palvelut	7
Esteettömyys.....	7
Luonnonympäristö.....	7
Ekologinen kestävyys.....	8
Suojelukohteet	8
Yhdyskuntatekninen huolto	9
Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentaminen	9
Pelastusturvallisuus.....	9
Vaikutukset.....	9
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	11
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	12

LIITTEET

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Ilmakuva
- Asemakaavakartta
- Havainnekuva, arkkitehtitoimisto Avarc Arkkitehdit Oy
- Ote Helsingin yleiskaavasta (2016)
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Kuvaliite suojelukohteista

4 Viitesuunnitelma, arkkitehtitoimisto Avarc Arkkitehdit Oy

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelin 47031 tonttia 3 osoitteessa Leikkikuja 5 sekä sen edessä olevaa katualuetta. Tavoitteena on mahdollistaa kahden 8-kerroksisen asuinkerrostalon täydennysrakentaminen Leikkikujan varteen nykyiselle pysäköintialueelle.

Uutta asuntokerrosalaa on 5 000 k-m², ja alueelle arvioidaan tulevan noin 100–125 uutta asukasta.

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

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia. Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Kaupunginmuseon lausunnossa esitetty huomautus kohdistui tontin nykyisiä rakennuksia koskevaan suojelumääräykseen. Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa. Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa kahden 8-kerroksisen asuinkerrostalon täydennysrakentaminen Leikkikujan varteen. Uudet rakennukset pihajärjestelyineen korvaavat tontilla nykyisin olevan väljän pysäköintikentän. Täydennysrakentamisen myötä tontin ja katutilan ilme kohentuu.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että se edistää täydennysrakentamista Kontulan alueella.

Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on 14 623 m².

Kaavaratkaisussa alueen kokonaiskerrosala on 12 200 k-m². Alueelle arvioidaan tulevain noin 100–125 uutta asukasta. Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 5 000 k-m².

Nykyinen keskimääräinen tonttitehokkuus on $e_t = 0,54$. Kaavaratkaisun keskimääräinen tonttitehokkuus $e_t = 0,91$.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontti on osa Kontulan 1960–1970-luvuilla rakentunutta vehreää ja väljää kerrostaloaluetta Kontulan keskuksen pohjoispuolella. Aluetta on täydennetty viimeisen kymmenen vuoden aikana yksittäisillä täydennysrakennushankkeilla.

Nykyisellään tontti jakaantuu toiminnallisesti vehreään piha-alueeseen, jossa on kolme 8-kerroksista asuinkerrostaloa sekä avoimeen kenttämaiseen pysäköintialueeseen. Hilding Ekelund on suunnitellut tontilla olevat vuonna 1968 valmistuneet pistemäiset asuinkerrostalot.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Täydennysrakennettavat kaksi asuinkerrostaloa jatkavat nykyisten pistemäisten asuinkerrostalojen rintamaa Leikkikujan varteen. Vanha vehreä piha-alue länsipuolella säilyy entisellään ja uudisrakentaminen jäsentää olemassa olevan itäpuolen pysäköintialueen viimeistellyksi piha- ja pysäköintialueeksi.

Uusien 8-kerroksisten asuinkerrostalojen vesikattojen päällä on yhteistilaa sekä niihin liittyvät kattoterassit. Varastotilat sijaitsevat pääosin kellarissa. Rakennusten katujulkisivu muodostuu parvekevyöhykkeestä, joka peittää koko julkisivun. Pääasiallisena julkisivumateriaalina on valkoinen kiviaines.

Liikenne

Leikkikujan liikennemäärä on nykyisin noin 500 ajon./vrk. Kaavan toteuttamisen myötä Leikkikujan liikennemäärän arvioidaan kasvavan n. 90 ajon./vrk. Leikkikuja on päättävä tonttikatu. Kontulan ostoskeskuksen suunnasta alueelle saavutaan kävellen ja pyöräillen puiston viertä Lampipolkua pitkin. Kontulan avoimesta korttelirakenteesta johtuen osa asukkaista oikaisee myös viereisten korttelialueiden laajojen pihojen läpi.

Lähimmät bussipysäkit ovat Kotikonnuntiellä noin 200 metrin päässä. Kulkemalla Lampipolkua pitkin myös Kontulankaaren pysäkit alueen länsipuolella noin 500 metrin etäisyydellä ovat hyvin saavutettavissa. Kontulan metroasema on noin 800 metrin päässä.

Kaavaratkaisussa pysäköinti on osoitettu keskitettäväksi pääosin maanalaiseen pysäköintilaitokseen kansipihan alle sekä uusien asuinkerrostalojen taakse tulevalle pysäköintialueelle. Myös olemassa olevien asuinkerrostalojen pysäköintipaikat sijoittuvat näille paikoille. Vieraspysäköintipaikat järjestetään tontilla.

Palvelut

Leikkikujan eteläpuolella kaava-aluetta vasten sijaitsee päiväkoti Lammikko. Viereisessä Lampipuistossa on Leikkipuisto Lampi. Puistoalueen takana ovat Vesalan ala- ja yläasteen koulut. Pohjoisessa on Kontukujan varrella Kontulan palvelukeskus ja siitä hieman kauempana Vesalan liikuntapuisto. Etelässä noin 800 metrin päässä on Kontulan keskuksessa metroasema sekä kattavat julkiset ja kaupalliset palvelut.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Asemakaava-alue on nykyisin kortteli- ja katualuetta. Tontin itäosa Leikkikujan varrella on asfaltoitua pysäköintikenttää ja väljä puistomainen piha-alue sijoittuu tontin länsiosaan, rakennusten pohjoispuolelle ja väleihin. Piha-alueella on laajasti nurmea ja avokalliopaljastumia ja pääosa tontin puustosta kasvaa tontin pohjoisosissa naapuritonttiin sekä rakennusten etelä- ja länsipuolella Lampipolkuun ja Lampipuistoon rajautuen. Runkopuut ovat pääosin mäntyä, kuusta, koivua ja muita lehtipuita.

Helsingin kaupungin luontotietojärjestelmän mukaan (26.9.2018) alueella ei ole suojeltavia luontokohteita tai havaintoja suojeltavista lajeista.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa rakentaminen on sijoitettu nykyiselle pysäköintikentälle ja kaavaratkaisu mahdollistaa edellytykset säilyttää tontin olemassa olevat piha-alueet pääosin nykytilassaan.

Asemakaavaan on sisällytetty ympäristön kannalta myönteisiin ratkaisuihin ohjaavia kaavamääräyksiä. Täydennysrakennettava piha- ja pysäköintialue viimeistellään istutuksin. Mahdolliset tukimuurit viereisen tontin korkeampaa piha-aluetta vasten on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tulee istuttaa tai hoitaa luonnonmukaisena piha-alueena. Leikkikujan varteen on osoitettu puin ja pensain istutettavia alueen osia.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Kaupunkirakennetta tiivistetään olemassa olevaan infrastruktuuriin tukeutuen. Kontulan metroasema on alle 800 metrin etäisyydellä. Lähimmät bussipysäkit ovat n. 200 metrin etäisyydellä.

Kaavaratkaisu

Uudisrakentaminen sijoitetaan nykyisen pysäköintialueen paikalle. Ratkaisu mahdollistaa nykyisen vehreän ja väljän piha-alueen säilymisen ennallaan. Sijainti mahdollistaa kestäviin liikkumismuotoihin pohjautuvat elämäntavan.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Tontilla on kolme Hilding Ekelundin suunnittelemaa vuonna 1968 valmistunutta 8-kerroksista asuinkerrostaloa. Rakennukset edustavat Ekelundin myöhäistuotantoa, jossa on selvästi nähtävissä muistumia 1950-luvun suunnitteluperiaatteista.

Leikkikujan rakennuksissa Ekelund nojautuu hänen aiemmista töistään tuttuihin perusratkaisuihin, joita ovat esimerkiksi hieman porrastuvat rakennusmassat, puoliksi upotetut, suojaisat parvekkeet, huolitellusti toteutetut ja sijoitetut yksityiskohtat ja yleisesti julkisivujen harmoniset ja luontevat suhteet.

Rakennukset ovat säilyttäneet erittäin hyvin alkuperäiset ominaispiirteensä, eikä täydennysrakentaminen tontin itäpuolella heikennä rakennuskokonaisuuden keskeisiä arvoja.

Kaavaratkaisu

Olemassa olevat 8-kerroksiset asuinkerrostalot suojellaan kaavamuutoksessa merkinnällä sr-2: Kaupunkikuvallisesti ja paikallis-historiallisesti arvokas säilytettävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos-, tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia tai kaupunkikuvallisia arvoja. Korjaamisen lähtökohdana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Rakentaminen aiheuttaa vain korttelin nykyisten talojen tonttiliitosten muutoksia.

Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentaminen

Lähtökohdat

Maanpinnan korkeusasema kaava-alueella vaihtelee välillä noin +35,7 – +38,0. Kaava-alue sijaitsee kallio- ja kitkamaa-alueella. Maapeitteen paksuus vaihtelee välillä noin 0–6 metriä. Maanpinnan topografia on pääpiirteissään loivapiirteistä. Pohjaveden pinnan korkeusasemasta ei ole tarkkaa tietoa.

Kaavaratkaisu

Alustavan arvion mukaan rakennus voidaan perustaa maanvaaraan tai murskearinnan välityksellä kallion varaan. Rakennusten perustaminen edellyttää louhintaa.

Lopullinen perustamistapa valitaan kohteessa tehtävien maaperätutkimusten ja suunnittelun perusteella.

Maaperä on rakennettavuudeltaan hyvää.

Louhinnassa tulee huomioida alueella olemassa olevat rakennukset ja rakenteet sekä niiden tärinärajat sekä mahdolliset muut tärinäherkät rakenteet tärinärajoineen.

Pelastusturvallisuus

Olemassa olevien asuinkerrostalojen pelastusteitä ja muita hätäpoistumisjärjestelyjä ei heikennetä.

Pelastustiejärjestelyt on esitetty selostuksen liitteenä olevassa viitesuunnitelmassa.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Kaavaratkaisun kaupunkikuvallinen vaikutus, täydennysrakentamisen mitoitukset sekä pysäköintiratkaisu on tutkittu arkkitehtitoimisto Avarc Arkkitehdit Oy:n laatimassa viitesuunnitelmassa.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungille kohdistuu tuloja yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksina. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen täydentää väljää kaupunkirakennetta. Leikkikujan länsipäästä muodostuu molemmilta puoliltaan rakennuksiin rajautuvaa katutilaa. Täydennysrakennettavat asuinkerrostalot sovitetaan alueen vallitsevaan rakennustapaan. Nykyiset asuinkerrostalot suojellaan niiden rakennushistoriallisen arvon vuoksi.

Vaikutukset luontoon

Kaavaratkaisun mukaisella rakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon. Nykyinen pysäköintialueena oleva asfalttikenttä korvataan asuinrakennuksia ympäröivällä istutetulla piha- ja pysäköintialueella. Korttelin piha-alueella on edellytykset säilyä vehreänä ja puistomaisena.

Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Korttelin pysäköintiliikenne ohjataan täydennysrakennettavien asuinkerrostalojen takana olevalle pysäköintialueelle sekä tämän alueen alla olevaan maanalaisen pysäköintilaitokseen. Kaava luo edellytykset toteuttaa uusille taloille korkealuokkaiset yhdyskuntateknisen huollon palvelut.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavaratkaisun toteuttaminen lisää asuntojen määrää erinomaisen joukkoliikenne- ja pyöräily-yhteyksien varrella. Täydennysrakentaminen on sijoitettu nykyisellään pysäköintikenttänä olevalle tontin osalle. Ratkaisu säilyttää tontin suuren ja vanhaa puustoa sisältävän piha-alueen.

Vaikutukset liikenteeseen sekä ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen

Täydennysrakentaminen lisää liikennettä Leikkikujalla ja päiväkotilammikon läheisyydessä. Ajoneuvoliikennemäärän lisäys on kuitenkin varsin pieni noin 90 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Arvoidut liikennemäärät eivät aiheuta merkittäviä melu- tai ilmanlaatuvaikutuksia, joten kaavaratkaisu luo edellytykset terveellisen ja viihtyisän asuin ympäristön toteuttamiselle.

Suunnittelualueen tonttiajo otetaan jatkossa aivan tontin itäpäästä. Näin asukasliikenne ei enää jatkossa tule päiväkodin edessä olevalle kääntöpaikalle. Tämä parantaa päiväkodin saatoliikenteen järjestelyjä.

Vaikutukset asumisoloihin

Täydennysrakennettavat kaksi 8-kerroksista asuinkerrostaloa sijoittuvat Leikkikujan varteen. Ne tiivistävät katutilaa ja niiden myötä nykyisellään pysäköintikenttänä oleva tontinosa rakennetaan pintamateriaalein ja istutuksin viimeistellyksi piha- ja pysäköintialueeksi.

Uudisrakennukset muuttavat ympäröivien asuinkerrostalojen asuntojen näkymiä. Ne rajaavat paikallisesti näkymiä ja luovat osittain urbaanimpaa ja suljetumpaa kaupunkitilaa. Alueen väljä ja avoin kaupunkirakenne kuitenkin säilyy pääosin ennallaan. Alueen asuinrakennusten asunnoista avautuu jatkossakin vaihtelevia näkymiä, vaikka näkymät uusien talojen suuntaan muuttuu.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa asemakaavan kuvaus.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukaan alue on asuntovaltaista aluetta A3, jonka korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2. Nyt laadittu kaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

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

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 5753 (vahvistettu 17.5.1966). Kaavan mukaan suunnittelualue on asuntokerrostalojen korttelialuetta. Kaavaan on suunnittelualueelle merkitty rakennusalat kolmelle VIII-kerroksiselle asuinkerrostalolle sekä ohjeellinen alue tontilla olevalle pysäköimispaikalle.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialue on yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2018 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/ kaupunginmuseo
-

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 16.4.–7.5.2018 seuraavissa paikoissa:

- Kontulan kirjastossa, Ostostie 4
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin 18.4.2018 Uutta Itä-Helsinkiä -tapahtuman yhteydessä Itäkeskuksen peruskoulussa osoitteessa Jää-tanssipolku 1.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten huomiot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta käsittelivät tontilla olevia 8-kerroksisia asuinkerrostaloja sekä täydennysrakentamisen suhdetta niihin. Kannanottojen perusteella kaavaan on lisätty suojelumerkintä olemassa olevia asuinkerrostaloja koskien.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat täydennysrakennettavien asuinkerrostalojen vaikutukseen viereisten asukkaiden asuntojen näkymiin, lisääntyvään liikenteeseen Leikkikujalla sekä tästä johtuviin vaikutuksiin turvallisuuteen, ilmanlaatuun ja liikennemeluun. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että asuinkerrostalot on sijoitettu pohjois-eteläsuunnassa Leikkikujan varteen mahdollisimman kauas pohjoispuolen tontin asuinkerrostaloista ja liikennettä koskevat asiat on selvitetty kaavatyön aikana.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl, joista toisessa on 11 allekirjoitettua.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 4.12.2018–2.1.2019

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Kaupunginmuseon lausunnossa esitetty huomautus kohdistui tontin nykyisiä rakennuksia koskevaan suojelumääräykseen. Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei lausuttavaa: Helen Oy.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:

Kaupunginmuseon lausunnon johdosta:

- asemakaavakarttaan kirjattua suojelumääräystä on tarkennettu ja selostusta korjattu tältä osin.

Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia. Kaavamääräysten ruotsinnoksia on täsmennetty ja määräysten sanamuotoja sujuvoitettu.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
 - kaavaselostusta on päivitetty nykyisiä rakennuksia koskevan suojelumääräyksen osalta kaupunginmuseon lausunnon johdosta
 - kirjoitusvirhe on korjattu kaavakartasta/kaavaselostuksesta.
-

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 12.3.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12552 hyväksymistä.

Helsingissä 12.3.2019

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	06.11.2018
Kaavan nimi	Leikkikuja 5	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	04.04.2018
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,4623	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,4623

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	1,4623	100,0	12200	0,83	0,0000	5000
A yhteensä	1,3383	91,5	12200	0,91	0,0000	5000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1240	8,5			0,0000	
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					

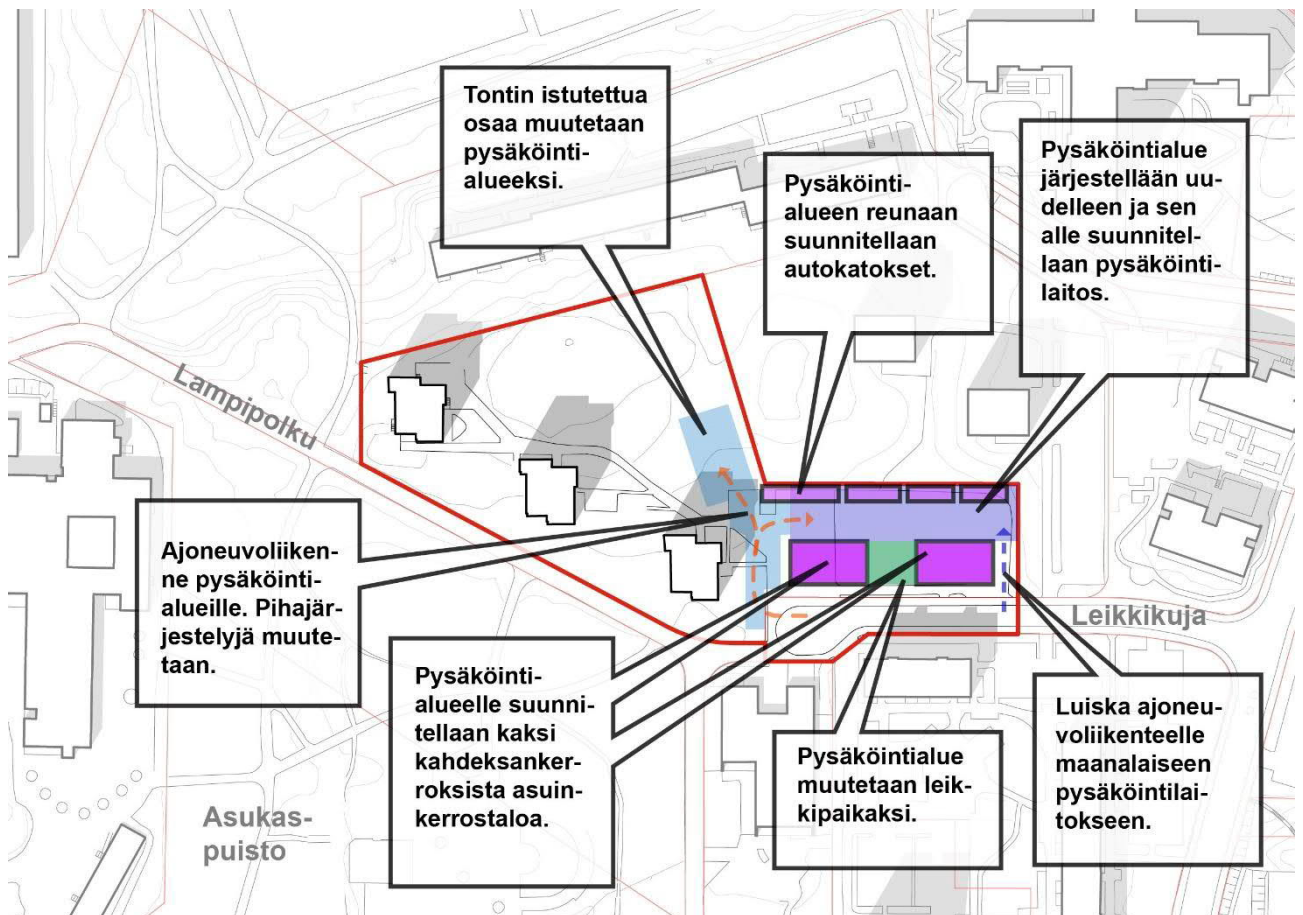
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,4623	100,0	12200	0,83	0,0000	5000
A yhteensä	1,3383	91,5	12200	0,91	0,0000	5000
AK	1,3383	100,0	12200	0,91	0,0000	5000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1240	8,5			0,0000	
Kadut	0,1240	100,0			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

MELLUNKYLÄ, LEIKKIKUJA 5, ASEMAKAAVAN MUUTOS**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

Osoitteeseen Leikkikuja 5 tontille 47031/3 suunnitellaan uusia asuinkerrostaloja. Hankkeen lähtökohdista keskustellaan Uutta Itä-Helsinkiä -tapahtuman yhteydessä 18.4. Itäkeskuksen peruskouluissa.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Tavoitteena on mahdollistaa kahden 8-kerroksisen asuinkerrostalon täydennysrakentaminen Leikkikujan varteen. Uusien asukkaiden määrän arvioidaan olevan 100–125. Suunnittelualue käsittää tontin osoitteessa Leikkikuja 5 sekä tontin edessä olevan katualueen. Tontin ajojärjestelyjä

muutetaan niin, että ajoyhteys maantasopysäköintiin otetaan Leikkikujan kääntöpaikan päästä ja ajoyhteys maanalaiseen pysäköintilaitokseen johtavalle luiskalle tulee tontin itäreunaan.

Osallistuminen ja aineistot

Asukastilaisuus pidetään Uutta Itä-Helsinkiä -tapahtuman yhteydessä Itäkeskuksen peruskoulussa 18.4.2018 klo 16.00–20.00. (os. Jäätanssi-polku 1 (ruoka- ja liikuntasalit)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineistoa (Kaavan viitesuunnitelma) on esillä 16.4.–7.5.2018 seuraavissa paikoissa:

- Kontulan kirjastossa, Ostostie 4.
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa info- ja näyttelytila Laiturin asiakaspalvelussa (käyntiosoite Narinkka 2), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 7.5.2018**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, 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.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
 - seurat ja yhdistykset
 - Kontula-Seura ry
 - Helsingin Yrittäjät
 - asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
-

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

Suunnittelun taustatietoa

Tontti 47031/3 on yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen tontinomistajan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1966) tontti on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Leikkikujan katualuetta koskien on voimassa asemakaava vuodelta 2014.

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi.

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia ja selvityksiä:

- Mellunkylän alueellinen kehittämissuunnitelma (2011)

Tontilla sijaitsee nykyisin kolme kahdeksankerroksista asuinkerrostaloa. Tontti jakaantuu itä-länsi-suunnassa kahteen osaa. Itäpuolen osa, joka liittyy kiinteästi Leikkikujan katualueeseen, on avointa paikoitusaluetta. Länsipuoli on metsäistä avointa piha-aluetta, jossa pistemäiset asuinkerrostalot sijaitsevat väljästi suhteessa toisiinsa.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Jussi Ukkonen, arkkitehti, p. (09) 310 20516, jussi.ukkonen@hel.fi

Liikenne

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

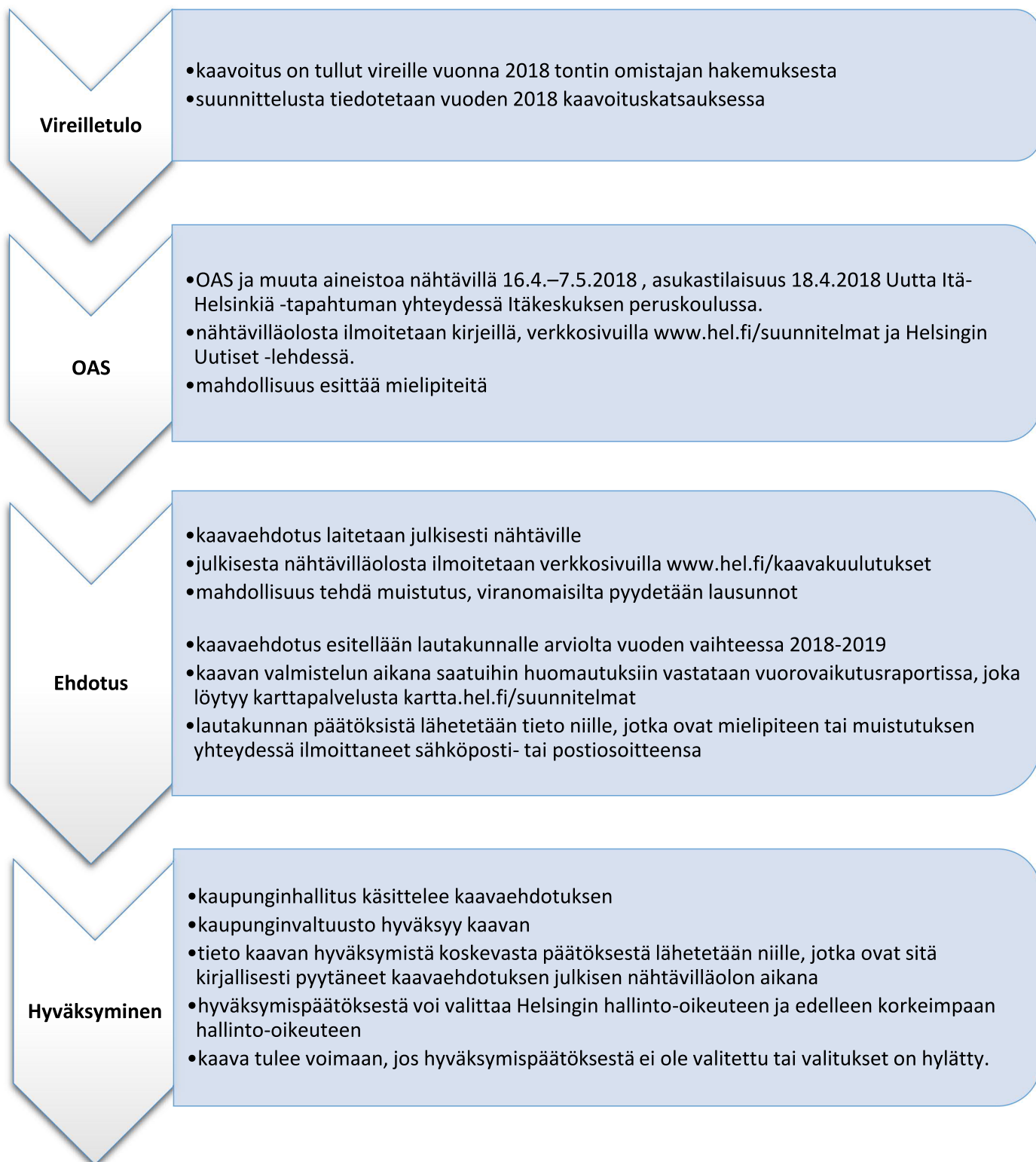
Teknistaloudelliset asiat

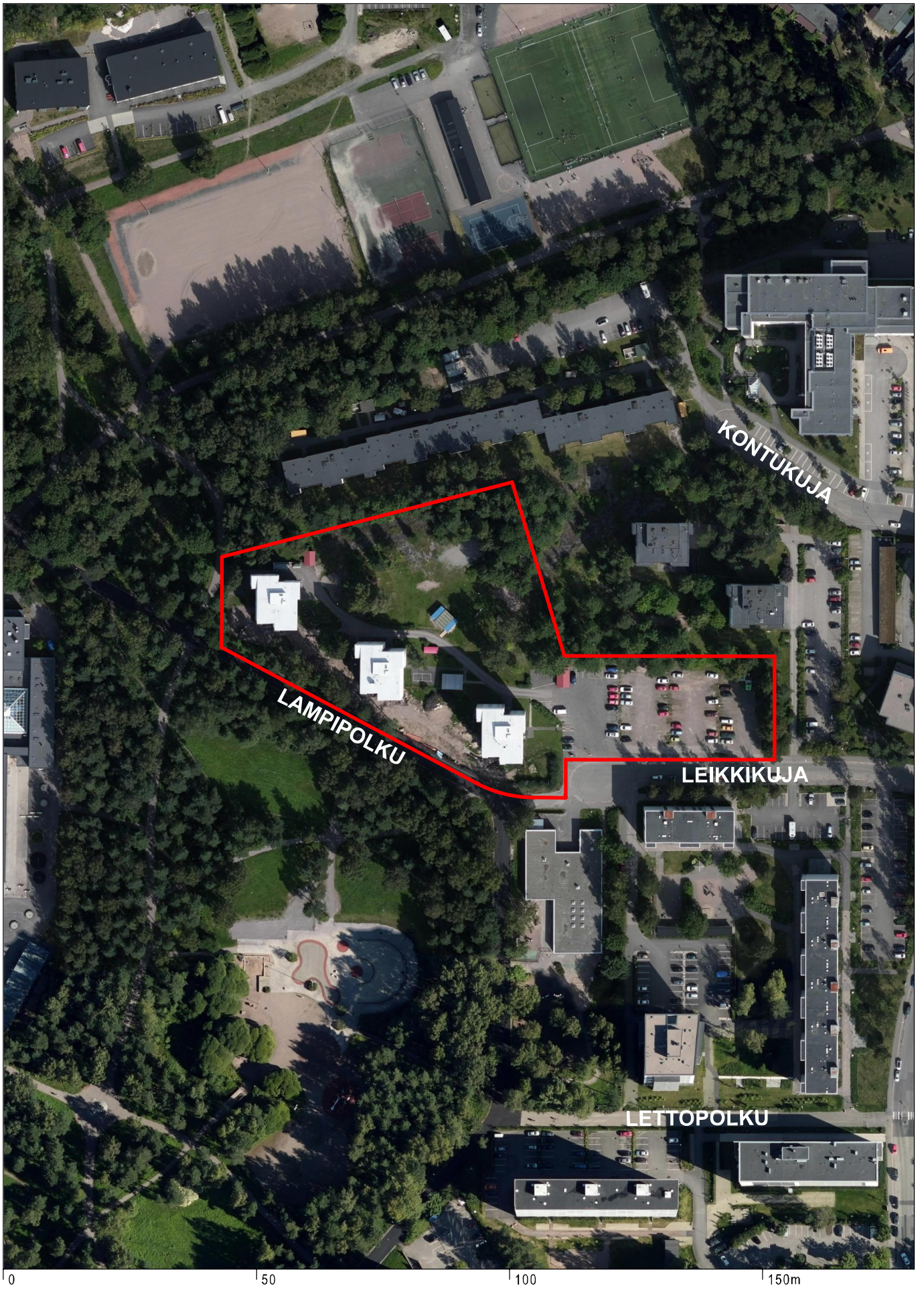
Pekka Leivo, diplomi-insinööri, p. (09) 310 37388, pekka.leivo@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla, jonka voit tilata osoitteesta www.hel.fi/suunnitelmavahti.

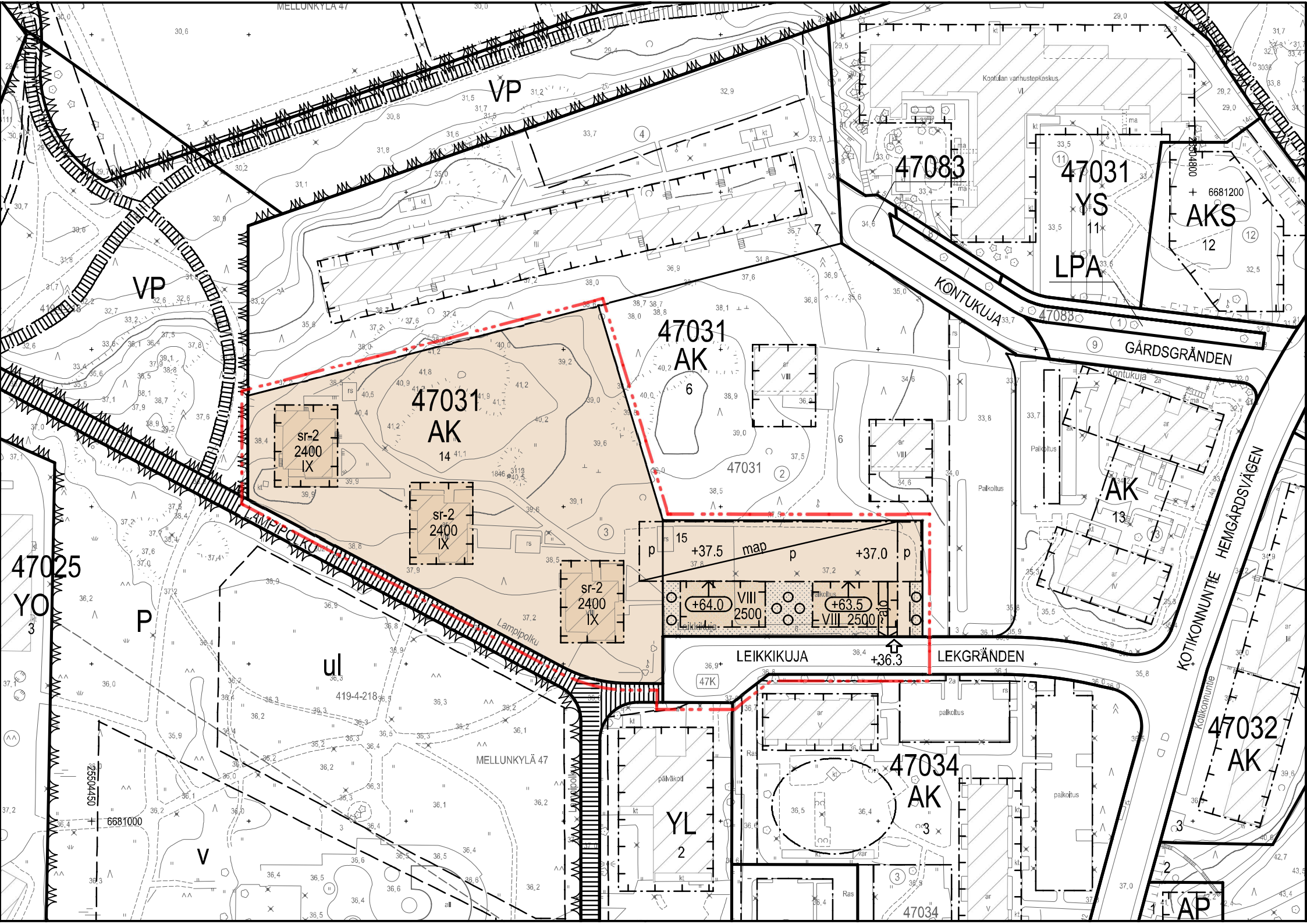
Kaavoituksen eteneminen





Ilmakuva
Leikkikuja 5
Alueen rajaus

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen alueyksikkö
Vuosaari-Vartiokylänlahti - tiimi



VP

47083

47031

YS

LPA

AKS

12

+ 6681200

VP

47031

AK

6

47031

AK

14

sr-2

2400

IX

sr-2

2400

IX

sr-2

2400

IX

15

+37.5

map

+37.0

+64.0

VIII

2500

+63.5

VIII

2500

47025

YO

P

ul

419-4-218

MELLUNKYLÄ 47

LEIKKIKUJA

LEKGRÄNDEN

KOTIKUNNITIE
HEMGÅRDSVÄGEN

47034

AK

3

47032

AK

YL

2

AP

47034

6681000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.



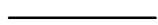
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

47031

Korttelin numero.

15

Ohjeellisen tontin numero.



Katu

LEIKKIKUJA

Kadun nimi.

2500

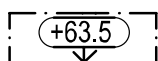
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VIII

Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Lisäksi saa rakentaa yhteis- ja teknisiä tiloja rakennuksen ullakkokerrokseen.

+37.0

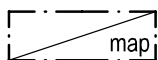
Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.



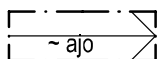
Rakennuksen ylimmän kerroksen räystääslinjan suurin sallittu korkeusasema.



Rakennusala



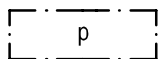
Pihakannen alainen pysäköintilaitos. Alueelle saa sijoittaa lisäksi muutoin maanpinnan alapuolelle rakennettavaksi sallittuja tiloja ja yhdyskuntateknisen huollon tiloja.



Kannenalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan likimääräinen sijainti.



Nuoli osoittaa sisään- ja ulosajon likimääräisen sijainnin sekä pihakannelle että pihakannenalaisiin tiloihin.



Pysäköimispaikka. Alueelle saa lisäksi rakentaa tonttien varasto-, jäte- ja teknisen huollon tiloja.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för flervåningshus.

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.

Gata

Namn på gata.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Den romerska siffran anger största tillåtna antalet våningar i byggnaden eller i en del av därav. Dessutom får man bygga gemensamma och tekniska utrymmen i vindsvåning.

Ungefärlig markhöjd eller höjd för gårdsdäcket.

Riktgivande högsta höjd för taklisten i byggnadens översta våning.

Byggnadsyta

Parkeringsanläggning under gårdsdäck. På området får därutöver placeras utrymmen som det i övrigt är tillåtet att bygga under markplan samt utrymmen för kommunalteknik.

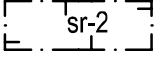
Ungefärligt läge för körramp till parkeringsutrymme under däck.

Ungefärligt läge för in- och utfart till gårdsdäcket och parkeringsutrymme under däck.

Parkeringsplats. Område där även förrådsutrymmen eller utrymmen för avfallshantering och teknisk service för tomterna får byggas.



Puin ja pensain istutettava alueen osa.



Kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas säilytettävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos-, tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia tai kaupunkikuvallisia arvoja. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen.

Kaikkiin yksikerroksisiin rakennusosiin, talusrakennuksiin, auto- ja polkupyörä- ym. katoksiin tulee rakentaa hulevesiä viivytävä viherkatto.

Maanpinnan ja pihakansien korkeusasemat tulee suunnitella siten, että liittyminen ympäröiviin katu-, puisto- ja korttelialueisiin on mahdollisimman saumaton.

Tontin saa aidata ainoastaan istutuksin.

Maanalaisessa pysäköintilaitoksessa ei tarvitse rakentaa tontin rajaseinää.

Ajoluiska ja poistoilmahormit tulee sijoittaa rakennukseen. Poistoilmaa ei saa johtaa pihamaalle.

Pysäköintipaikat tulee rakentaa rakennusrungon sisäpuolelle, pihakannen alle tai asemakaavakarttaan merkityille paikoille. Ajo saadaan järjestää korttelin toisen tontin kautta.

Tonteille 47031/14 ja 15 rakennettavien pihojen ja pysäköintipaikkojen tulee olla koko kaava-alueen asukkaiden käytössä.

Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesutilat sekä tekniset ja pysäköintitilat saa kaikissa kerroksissa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Del av område som ska planteras med träd och buskar.

Stadsbildsmässigt och lokalhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden eller en del av den får inte rivas och den får inte heller repareras, ändras eller byggas till så att dess arkitektoniska eller historiska värde försvagas. Detaljer, material och färger i byggnadens ursprungliga eller med dessa motsvarande konstruktioner ska bevaras och utgöra referenser vid reparationsarbeten.

Ska på alla byggnadsdelar i en våning, gårdsbyggnader samt på bil-, cykel- och andra skärmtak byggas dagvattenfördröjande gröntak.

Markytans och gårdsdäckens höjd ska planeras så, att anslutningen till omgivande gatu-, park- och kvartersområden är så smidig som möjligt.

Tomterna får ingärdas endast med planteringar.

I underjordiskt parkeringsutrymme behöver inte gränsvägg mellan tomter byggas.

Körramp och frånluftsschakt ska placeras i byggnad. Frånluften får inte ledas ut till gården.

Parkeringsplatserna ska byggas i byggnadskroppen, under gårdsdäcket eller på parkeringsplats som anvisas i detaljplanen. Infart får ordnas via kvarterets övriga tomter.

Gårdar och parkeringsplatser som byggs på tomterna 47031/14 och 15 ska vara öppna för alla invånare på planeområdet.

Invånarnas gemensamma förråds-, service- och fritidsutrymmen samt tvättstugor, tekniska utrymmen och parkeringsplatser får byggas på alla våningar utöver detaljplanens våningsyta.

Tontilla 47031/14 lisäksi:

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tulee istuttaa tai hoitaa luonnonmukaisena piha-alueena.

Tontilla 47031/15 lisäksi:

Rakennuksen julkisivut tulee sovittaa alueella vallitsevaan tyyliin. Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää valkoista kiviaineista.

Tulee kadun puolella rakennusten ensimmäisen kerroksen julkisivuissa olla ikkunoita ja ovia riippumatta sisätilojen käyttötarkoituksesta.

Saavat parvekkeet ylittää rakennusalan rajan 2 metrillä.

On kadunpuoleisten parvekkeiden oltava koko huoneiston levyisiä.

On pihakansi pysäköintialueineen jäsenneltävä pintamateriaalein ja istutuksin.

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50% tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta.

Rakennusten katutasossa saa olla liiketiloja ja julkisia lähipalvelutiloja. Liiketilat saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

På tomten 47031/14 ska dessutom:

Obebyggda tomtdelar, som inte används för gångtrafik eller som lek- eller vistelseområde, ska planteras eller skötas som naturliga gårdsområdena.

På tomten 47031/15 ska dessutom:

Byggnadens fasader ska anpassas till den på området rådande stilen. Som byggnadens huvudsakliga fasadmaterial ska vitt stenmaterial användas.

Ska byggnadernas gatufasader i första våningen vara försedda med fönster och dörrar oberoende av interiörernas användningsändamål.

Balkonger får överskrida byggnadsytan med 2 meter.

Ska balkongerna mot gatan vara lika breda som lägenheten.

Parkeringsområdena på gårdsdäcken ska struktureras genom val av ytmaterial och med planteringar.

Ska minst 50% av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta utgöras av bostäder som förutom kök/kökutrymme har minst tre bostadsrum.

I markplanet får finnas affärsutrymmen och offentliga serviceutrymmen. Affärsutrymme får byggas utöver den i detaljplankartan angivna våningsytan.

Autopaikkojen määrät ovat:

AK-korttelialueella vähintään 1 ap / 110 k-m².

- Liike- ja toimitilat 1ap / 100 k-m²
- Vieraspysäköinti 1ap / 1000 k-m².

Autopaikkojen kokonaismäärästä tehtävät vähennykset voivat olla kaupungin tai ARA-vuokra-asuntojen osalta yhteensä enintään 40 % ja muun asuntotuotannon osalta yhteensä enintään 25 %.

Jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-asuntoja, niiden osalta voidaan käyttää 20 % pienempää autopaikkamääräystä kuin vastaavissa omistusasunnoissa.

Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään voidaan autopaikkojen kokonaismäärästä vähentää viisi autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautoapaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10%.

Jos taloyhtiö osoittaa pysyvästi vaadittua suuremman ja laadukkaamman pyöräpysäköintiratkaisun, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköinnin lisäpaikkaa kohden, kuitenkin enintään 5%.

Jos toteutetaan vähintään 50 auton pysäköintipaikat keskistetysti siten, että niitä ei nimetä kenellekään, voidaan laskentaohjeen antamasta autojen pysäköintipaikkamäärästä vähentää 10%.

Polkupyöräpaikkojen määrät ovat:

AK- korttelialueella vähintään 1 pp/30 k-m², joista 75 % on sijoitettava rakennuksiin, piha- tai katutasoon.

Vieraspysäköinnin osalta 1 pp/1000 k-m², jotka sijoitetaan asuinrakennusten sisäänkäyntien läheisyyteen.

Kadunvarsiliiketilat ja ravintolat vähintään 1 pp/50 k-m².

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Bilplatsernas antal:

På AK-kvartersområde minst av 1 bp / 110 m² v.y.

- affärs- och butikslokaler 1bp / 100 m² v.y.
- gästparkering 1 bp / 1000 m² v.y.

Minskningen av helhetsantalet bilplatser får för stadens eller ARA- hyresbostädernas del vara max. 40 % och andra bostäder max. 25 %.

Om det finns stadens eller ARA-hyresbostäder på tomten, får en 20 % lindrigare bilplatsnorm användas än för motsvarande ägarbostäder.

Om tomten ingår ett bestående avtal med en bilpool kan bilplatsernas totala avtal minskas med 5 bp för en bilpoolplats dock max 10 %.

Om bostadsbolaget påvisar en permanent lösning för cykelparkering som är större och av högre kvalitet än vad som krävs, kan minimiantalet bilplatser minskas med 1 bp per tio extra cykelplatser, högst dock 5%.

Om man bygger minst 50 centrerade icke namngivna bilplatser kan bilplatsernas antal minskas med 10%.

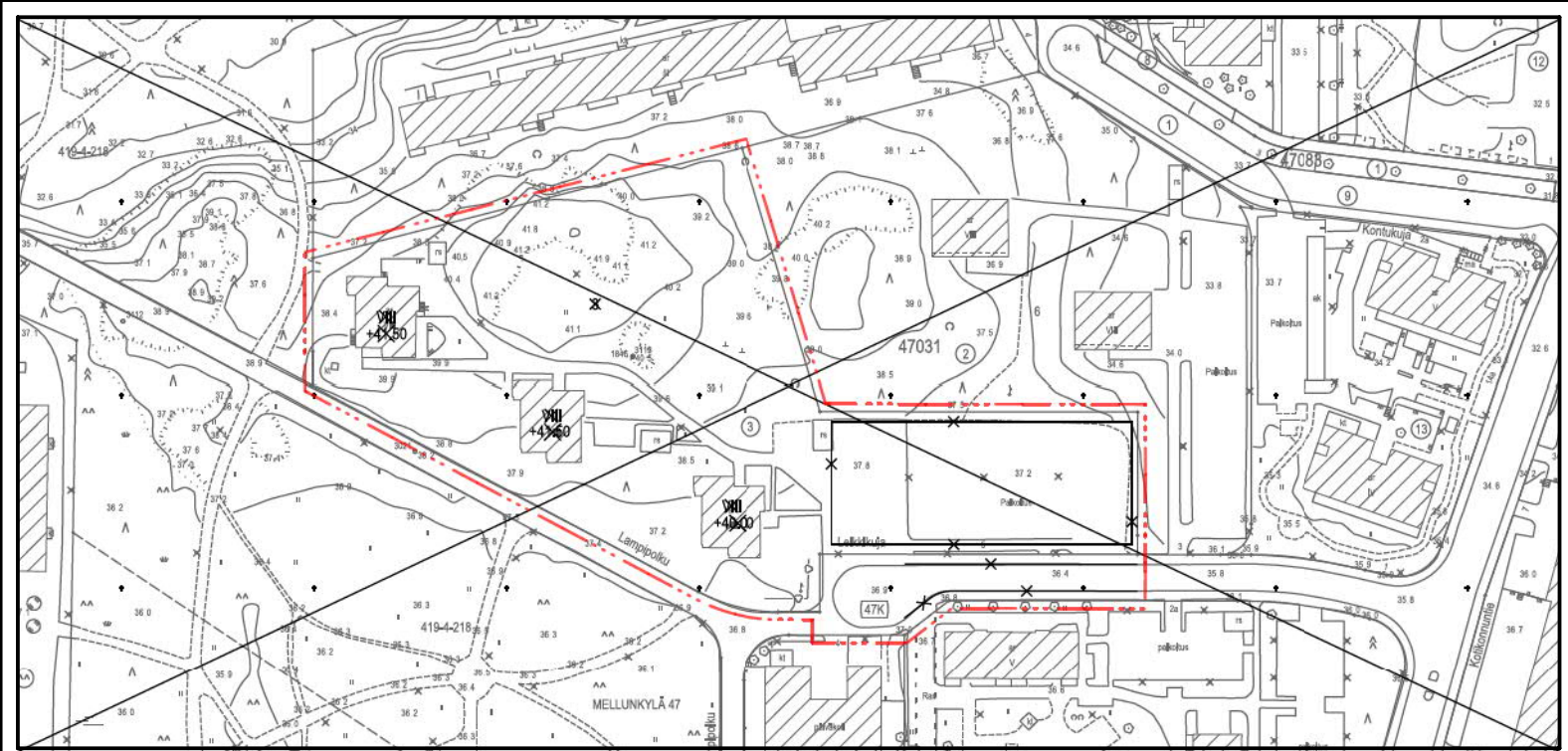
Antalet cykelplatser är:

Antalet cykelplatser på tomterna är 1 cp/30 m² v.y, varav 75% skalle placeras inomhus i gårds- eller marknivå.

För besöksplatser 1 cp/1000 m² v.y. Dessa placeras nära entrén till bostadsbyggnaderna.

Lokaler i gatuplanet och restauranger minst av 1 cp/50 m² v.y.

På detta stadsplaneområde bör en separat tomtindelning uppgöras för kvartersområde.



Asemakaavan nro 5753 ja 12175 osat, jonka asemakaavan muutos nro 12552 voimaantullessaan kumooa.

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.

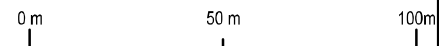
Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.

Del av detaljplaner nro 5753 och 12175 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12552 träder i kraft.

Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.

De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.

1:2000





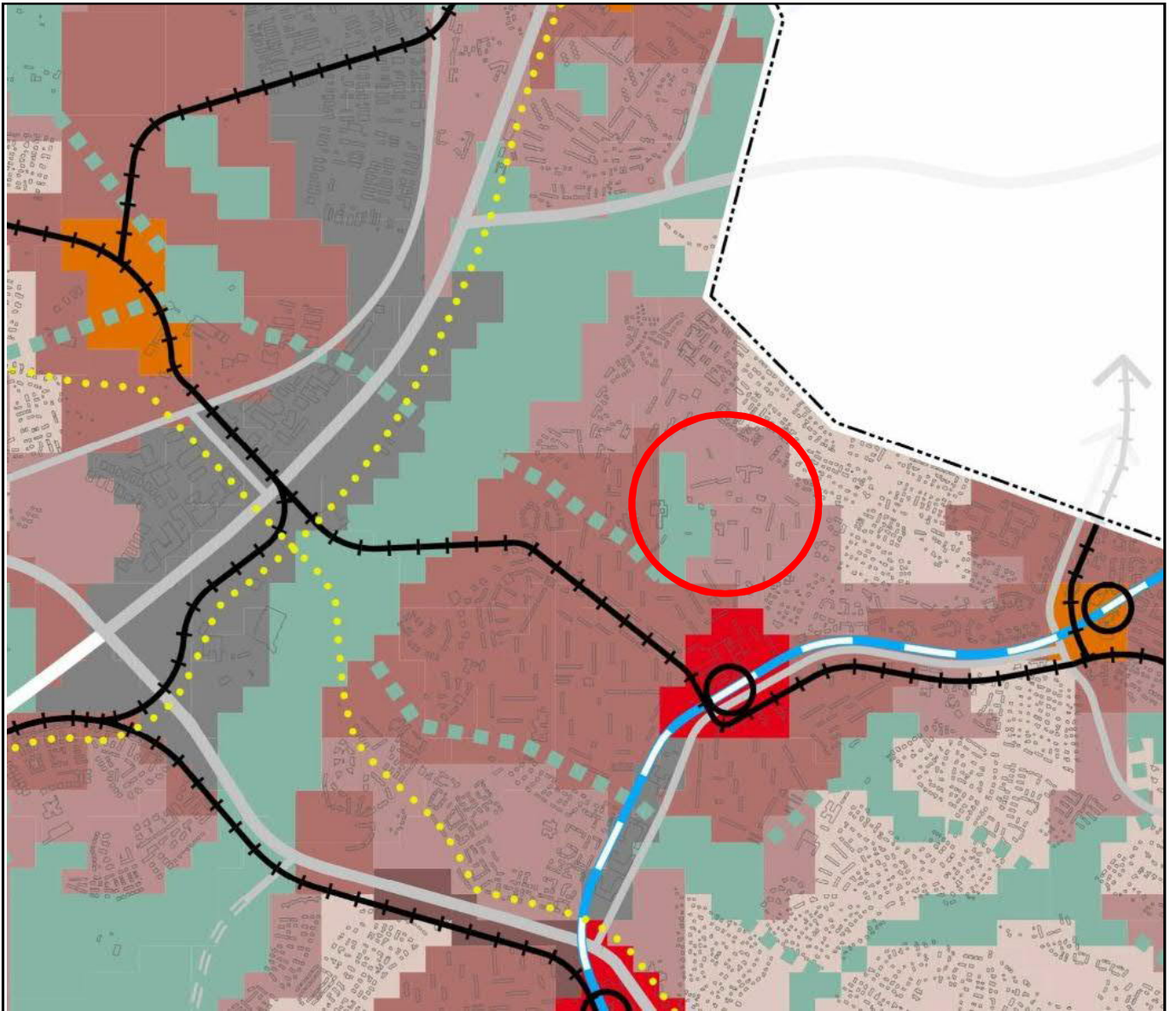
Tontin pinta-ala m ²	13 384
Vanha as.kem ²	7200
Uusi as.kem ²	5000
Yht.	12200
Tehokkuus	0,91
Autopaikat	113
























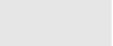





419-4-218

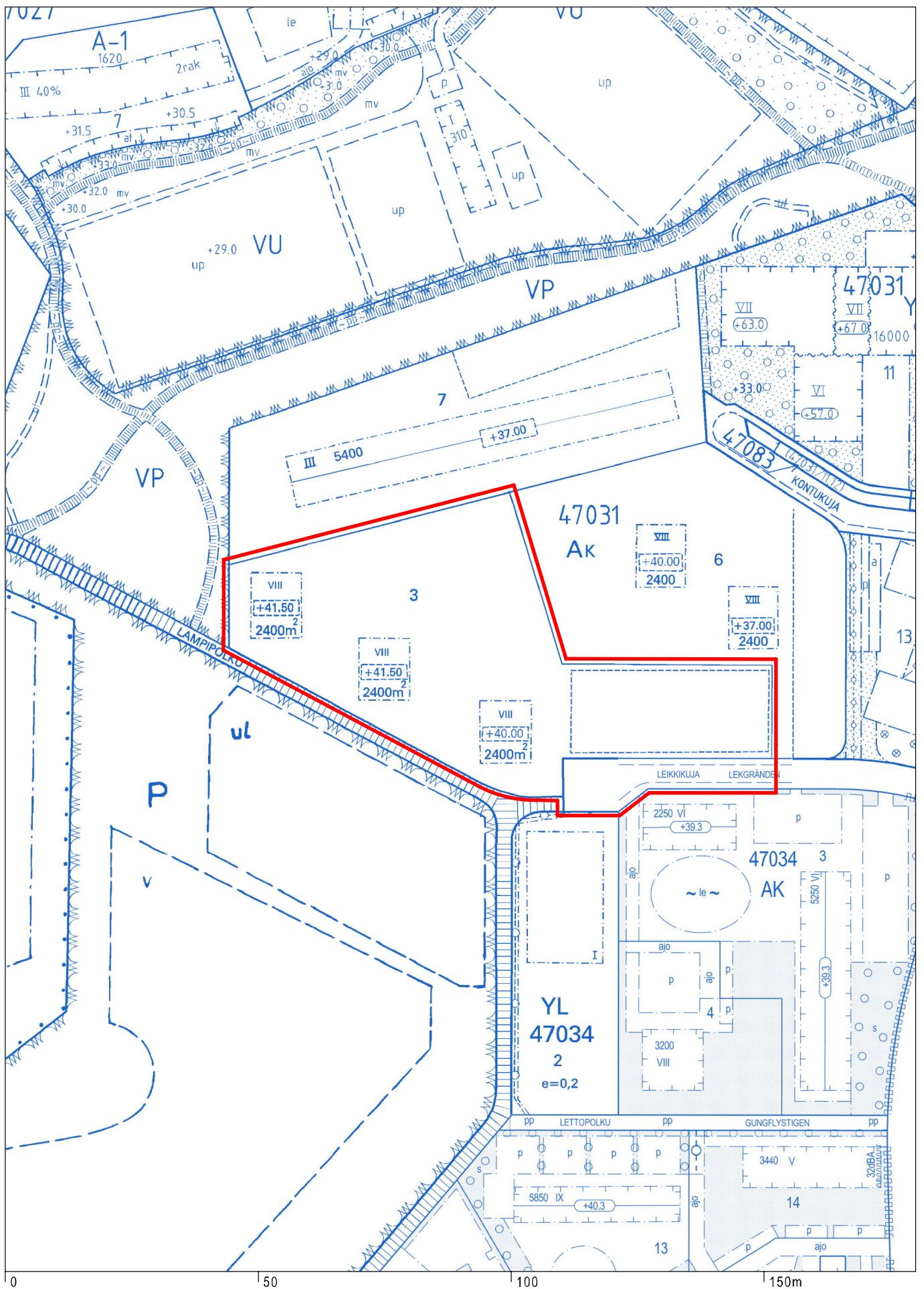
478 LEIKKIKUJA 5
 HAVAINNEKUVA, 1:750
 29.10.2018

avarc arkkitehdit oy
 työlätkatu 42 b
 00250 helsinki finland
 www.avarc.net





	Liike- ja palvelukeskusta C1		Satama		Pikaraitiotie
	Kantakaupunki C2		Puolustusvoimien alue		Raideliikenteen yhteystarve
	Lähikeskusta C3		Virkistys- ja viheralue		Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymineen
	Asuntovaltainen alue A1		Merellisen virkistys- ja matkailun alue		Kaupunkibulevardi
	Asuntovaltainen alue A2		Viheryhteys		Pääkatu
	Asuntovaltainen alue A3		Rantaraitti		Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus
	Asuntovaltainen alue A4		Vesialue		Baanaverkko
	Suomenlinnan aluekokonaisuus		Rautatie asemineen		Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen
	Toimitila-alue		Metro asemineen		Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom.
	Yhdyskuntateknisen huollon alue		Raideliikenteen runkoyhteys		



Ote ajantasa-asetakaavasta
 Kartta on eri korkeusjärjestelmässä
 kuin asemakaavan muutosluonnos
 Leikkikuja 5

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus
 Itäinen alueyksikkö
 Vuosaari-Vartiokylänlahti - tiimi



Suojeltavat asuinkerrostalot etelästä



Suojeltavien asuinkerrostalojen julkisivujen parvekkeet ja ikkunajako



Vehreää piha-aluetta



Leikkikujan käänköpaikka ja tontin pysäköintikenttä

Kuvaliite

Helsinki

Mellunkylä, Leikkikuja 5, asemakaavan muutos
Hankenumero 1501_15
HEL 2018-002512



TÄYDENNYSRAKENTAMINEN, VIITESUUNNITELMA

Fastighets Ab Styrbord, Leikkikuja 5

29.10.2018

avarc arkkitehdit oy
töölönkatu 42 b
00250 helsinki finland
www.avarc.net

AVARC
architects





478 LEIKKIKUJA 5
RAKEISUUSKARTTA 1:5000,
29.10.2018

avarc arkkitehdit oy
töölönkatu 42 b
00250 helsinki finland
www.avarc.net





Tontin pinta-ala m ²	13 384
Vanha as.kem ²	7200
Uusi as.kem ²	5000
Yht.	12200
Tehokkuus	0,91
Autopaikat	113

478 LEIKKIKUJA 5
 ASEMAPIIRUSTUS, 1:750
 29.10.2018





ALUEJULKISIVU LEIKKIKUALTAPOHOISEEN



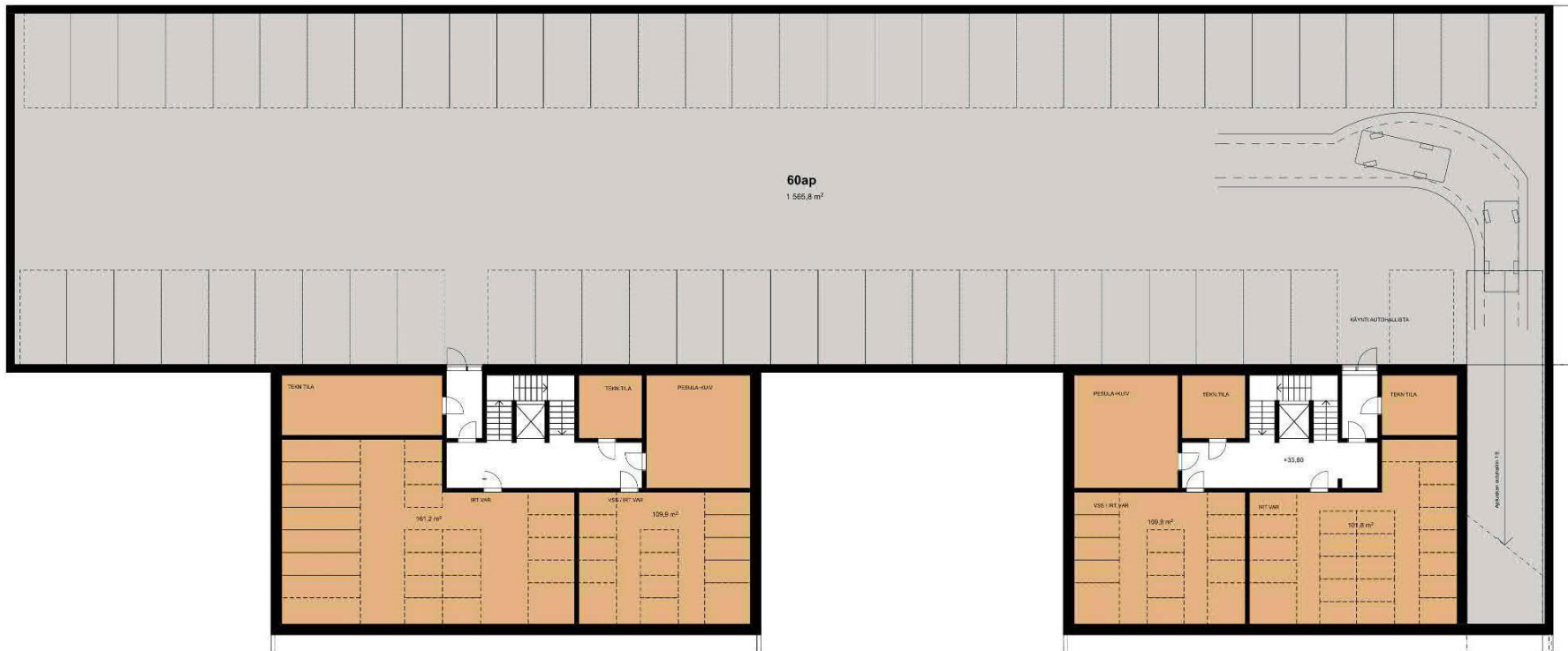
ALUEJULKISIVU TONTILTAETELÄÄN



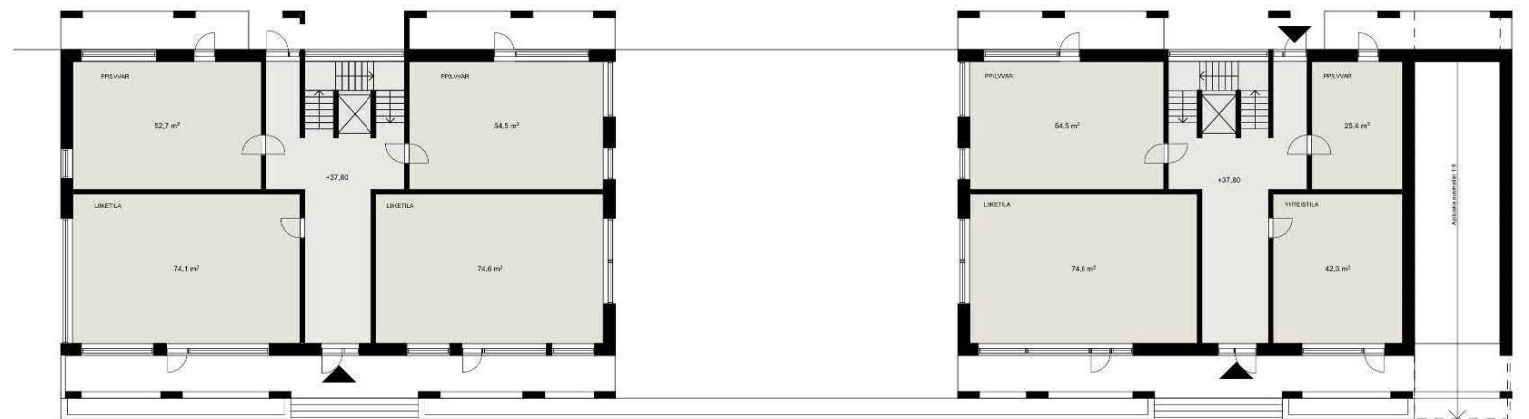
ALUELEIKKAUS



ALUEJULKISIVU LÄNTEEN



KELLARI



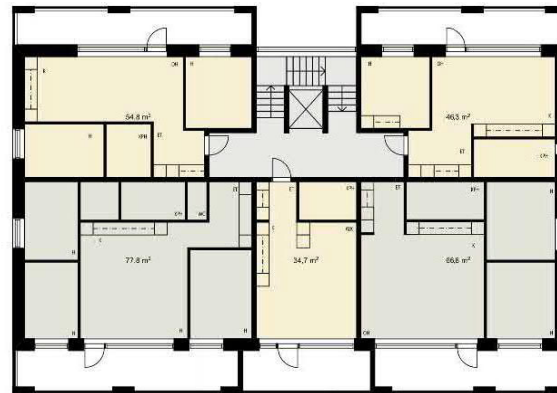
1. KRS.

Uudisrakennusten alustavia pinta-aloja:

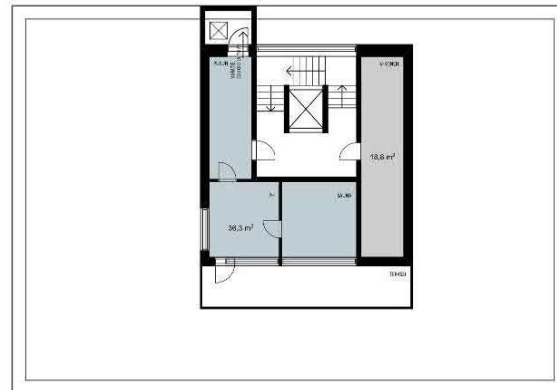
TALO D	BRUTTOALA	KERROSALA	ASUNTO- JA LIIKETILAT	APUTILAT
KELLARI	305	-	-	210
1 KRS	305	70+75	75	80
2-8 KRS	2590	2429	1967	-
ULLAKKO	102	-	-	55
YHT.	3304	2499+75 LT	2042	345

TALO E	BRUTTOALA	KERROSALA	ASUNTO- JA LIIKETILAT	APUTILAT
KELLARI	370	-	-	270
1 KRS	370	70+149	149	107
2-8 KRS	2590	2429	1967	-
ULLAKKO	102	-	-	55
YHT.	3434	2499+149 LT	2116	432

Yhteensä	BRUTTOALA	KERROSALA	ASUNTO- JA LIIKETILAT	APUTILAT
	6738	4998+224 LT	4158	777



2-8 KRS



ULLAKKO





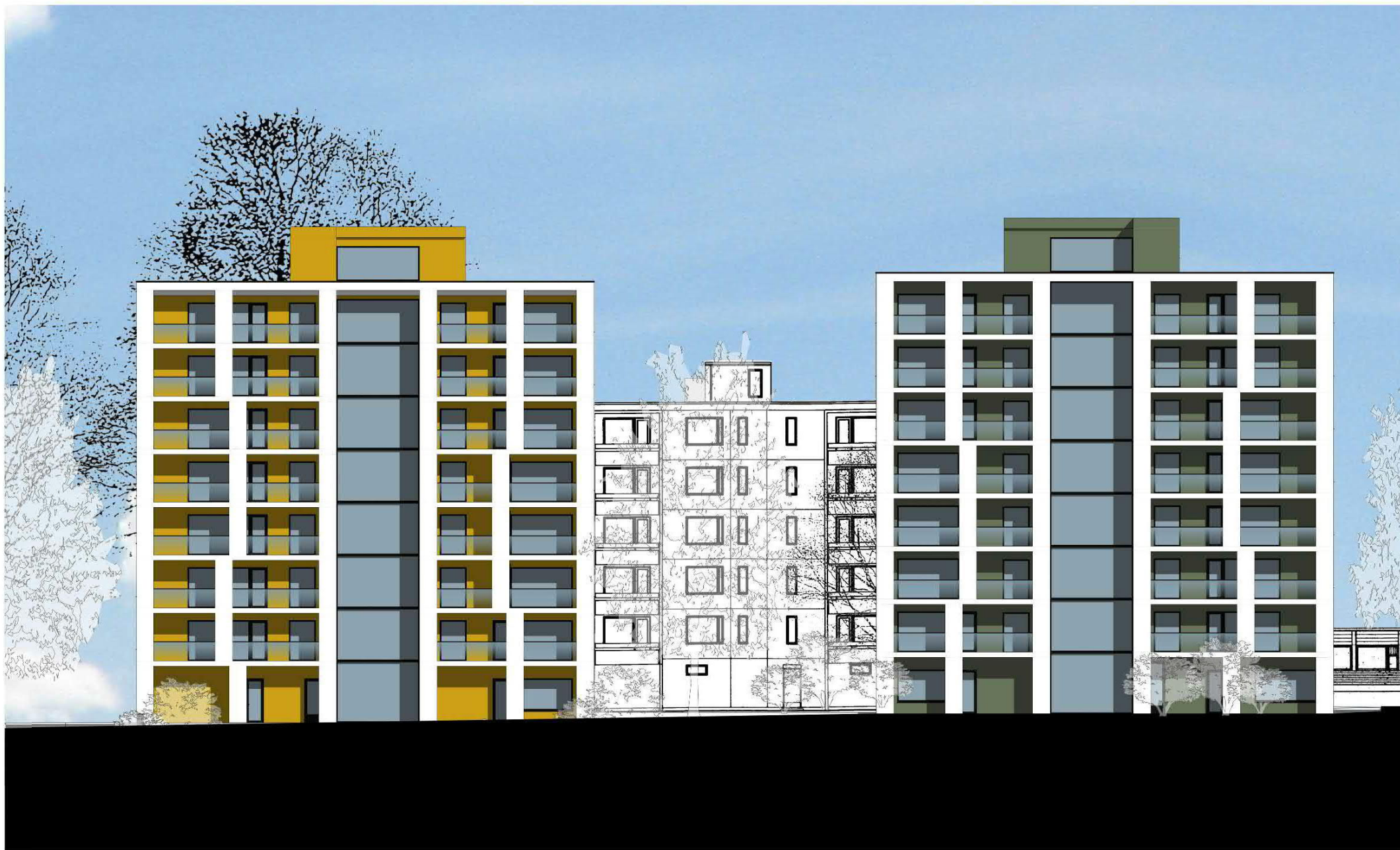
478 LEIKKIKUJA 5

JULKISIVU LEIKKIKUJALLE (ETELÄÄN) 1:200,
29.10.2018

avarc arkkitehdit oy
töölönkatu 42 b
00250 helsinki finland
www.avarc.net

AVARC
architects





478 LEIKKIKUJA 5

JULKISIVU SISÄPIHALLE (POHJOISEN) 1:200,
29.10.2018

avarc arkkitehdit oy
töölönkatu 42 b
00250 helsinki finland
www.avarc.net

AVARC
architects





478 LEIKKIKUJA 5

LEIKKAUS 1:200,
29.10.2018

avarc arkkitehdit oy
täölonkatu 42 b
00250 helsinki finland
www.avarc.net

AVARC
architects