



10.12.2013

Akp/6

§ 420

Kontula, Tanhuantie 1:n asemakaavan muutosehdotus (nro 12247)

HEL 2012-002467 T 10 03 03

Ksv 1501_9, Tanhuantie 1, karttaruutu K6/R2, S2

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 10.12.2013 päivätyn 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) korttelin 47013 tontin 2 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12247 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Lisäksi lautakunta päätti kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Kaisa Karilas, arkkitehti, puhelin: 310 37315
kaisa.karilas(a)hel.fi
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129
jussi.jaaska(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, ympäristöhäiriöt, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennetun ympäristön suojeleminen, puhelin: 310 37218
riitta.salastie(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi
Niina Strengell, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37458
niina.strengell(a)hel.fi

Liitteet

- [Sijaintikartta](#)
- [Ilmakuva](#)
- [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12247 kartta, päivätty 10.12.2013](#)
- [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12247 selostus, päivätty 10.12.2013](#)
- [Havainnekuva, 10.12.2013](#)
- [Tilastotiedot](#)
- [Vuorovaikutusraportti 10.12.2013](#)



10.12.2013

Akp/6

- 8 [Kustannukset](#)
9 [Osa päätöshistoriaa](#)
10 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12247 selostus, päivätty 10.12.2013, päivitetty Kslk:n 10.12.2013 päätöksen mukaisesti](#)

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 6
Liite 7
Liite 8

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäneenä lähettää 10.12.2013 päivätyn 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) korttelin 47013 tontin 2 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12247 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Samalla lautakunta päättäneenä esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Lisäksi lautakunta päättäneenä kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa pääosin seitsenkerroksisen asuinkerrostalon, 3 900 k-m², lisärakentamisen kerrostalotontille Kontulantien ja Tanhuantien kulmaan.

Esittelijä

Alue sijaitsee Kontulan keskuksen läheisyydessä, noin 14 km Helsingin keskustasta koilliseen.

Lähtökohdat

Kontulantien ja Tanhuantien kulmatontti sijaitsee Kontulan 1960–1970-luvulla rakennetulla, yleisilmeeltään vehreällä ja väljällä kerrostaloalueella.



Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluetta ja osa Kontulantien eteläpuolista kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta.

Tontti on VVO Kodit Oy:n omistuksessa.

Tontilla on kaksi kuusikerroksista asuinrakennusta vuodelta 1965. Tontin autopaikat ovat rakennusten pohjakerrosten autotalleissa ja Tanhuantien varressa olevalla pysäköintialueella. Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1963 alue on asuntokerrostalojen korttelialuetta. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus 11 800 k-m² on kokonaan käytetty.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Kontulantien varteen Tanhuantien suuntaan laskevaan rinteeseen rakennetaan pääosin seitsenkerroksinen asuinrakennus. Uudisrakennukselle on muodostettu oma tontti. Lisäksi on muodostettu erillinen autopaikkatontti, jolle sijoitetaan sekä olemassa olevien rakennusten että uudisrakennuksen autopaikkoja osittain kahteen tasoon. Nykyiset rakennukset sekä avokallioalue ja alueelle tyypillinen täysikokoista puustoa sisältävä kadunvarren istutusalue Tanhuantien varressa on osoitettu suojelumerkinnöin. Perheasuntojen vähimmäismäärä tonteilla on kaavassa määritetty nykytilanne huomioiden.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap /120 k-m² ja 0,6 ap/asunto. Nykyisten rakennusten osalta vieraspysäköintipaikat tulee osoittaa tontilta tai autopaikkatontilta. Vieraspysäköintipaikat uusien rakennusten osalta järjestetään Tanhuantieltä.

Uusi rakennusmassa suojaa sen eteläpuoleisia alueita Kontulantien liikennemelulta siten, että tontille voidaan järjestää leikkiin ja oleskeluun soveltuva paikka, jossa alitetaan melutason ohjearvot ulkona. Kaavassa on määrätty julkisivun ääneneristävytydestä siten, että sisällä asuinhuoneissa alitetaan melutason ohjearvot. Katuliikenteen aiheuttamien ilman epäpuhtauksien huomioon ottamiseksi rakennukseen tulee rakentaa keskitetty koneellinen ilmanvaihtojärjestelmä, johon tuloilma otetaan kattotasolta.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Kaavan toteuttaminen tiivistää kaupunkirakennetta, tuo lisää asukkaita metron vaikutusalueelle ja käyttäjiä Kontulan keskuksen palveluille sekä virkistys- ja ulkoilualueille.



Asemakaavan toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen liikenteeseen. Tanhuantien liikenne lisääntyy vähäisessä määrin. Kadunvarsipysäköintipaikkojen käyttö lisääntyy, joten se saattaa johtaa aikarajoituksen asettamiseen kadunvarsipysäköinnille

Uudisrakennuksen paikalta häviää täysikasvuisia puita, joten Kontulantien reunan ilme muuttuu rakennetummaksi ja lähinaapurien näkymät muuttuvat.

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kustannuksia jätevesiverkoston lisärakentamisesta Tanhuantielle ilman arvonlisäveroa noin 40 000 euroa.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavamuutos on tullut vireille tontin omistajan VVO Kodit Oy:n hakemuksen johdosta. Kaavamuutos on valmisteltu hakijan viitesuunnitelman pohjalta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos olivat nähtävänä 21.5.–11.6.2012. Asiaa koskeva yleisötilaisuus pidettiin osana Mellunkylän aluefoorumia. Toisessa vaiheessa lähinaapureille lähetettiin kirjeitse tarkistettu kaavaluonnos. Mielenpitoet tuli toimittaa 21.10.2013 mennessä. Mielenpitoita ei esitetty.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä asianomaisten hallintokuntien kanssa. Liikuntavirasto kiinnitti lausunnossaan huomiota pysäköintipaikkojen riittävyyteen ja rakennusvirasto pysäköintiin ja hulevesiin. Kiinteistöviraston tonttiosasto totesi maankäyttösopimusneuvottelujen tarpeen.

Viranomaisten kannanotot ja lausunnot ovat liitteenä.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Uudisrakennus oli ensimmäisessä vaiheessa sijoitettu Tanhuantien varteen. Toisessa vaiheessa rakennus siirrettiin Kontulantien varteen, jolloin rakennus itsessään toimii piha-alueella melulta suojaavan rakenteena. Samalla myös uudisrakennuksen kerroslukua ja kerrosalaa lisättiin.

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuuluvaa aluetta.



Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta Helsingin Energia -liikelaitoksen ja Helen Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, kiinteistölautakunnan/kiinteistöviraston, yleisten töiden lautakunnan/rakennusviraston, pelastuslautakunnan ja ympäristölautakunnan/ympäristökeskuksen sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Kiinteistövirasto käynnistää yksityisten maanomistajan kanssa kaupunginhallituksen edellyttämät maapoliittiset neuvottelut.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Kaisa Karilas, arkkitehti, puhelin: 310 37315
kaisa.karilas(a)hel.fi
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129
jussi.jaaska(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, ympäristöhäiriöt, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennetun ympäristön suojelu, puhelin: 310 37218
riitta.salastie(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi
Niina Strengell, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37458
niina.strengell(a)hel.fi

Liitteet

- 1 [Sijaintikartta](#)
- 2 [Ilmakuva](#)
- 3 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12247 kartta, päivätty 10.12.2013](#)
- 4 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12247 selostus, päivätty 10.12.2013](#)
- 5 [Havainnekuva, 10.12.2013](#)
- 6 [Tilastotiedot](#)
- 7 [Vuorovaikutusraportti 10.12.2013](#)
- 8 [Kustannukset](#)
- 9 [Osa päätöshistoriaa](#)

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu



10.12.2013

Akp/6

Liite 6
Liite 7
Liite 8

Tiedoksi

Kaupunginhallitus
Hallintokeskus/Rämö
Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski

Päätöshistoria

[Rakennusvirasto 19.6.2012](#)

HEL 2012-002467 T 10 03 03

Suunnittelualueelle korttelin 47013 tontille 2 suunnitellaan rakennettavaksi yksi uusi viisikerroksinen kerrostalo nykyisten kahden kuusikerroksisen asuintalon lisäksi. Autopaikat sijoitetaan tontille ja pääosa niistä tontin pohjoisreunaan osittain kahteen tasoon.

Tarvittavat asukkaiden ja vieraiden autopaikkamäärät tulee tarkistaa koko tontin kerrosneliöt ja asuntojen lukumäärä huomioiden.

Asemakaavamääräyksiin voisi lisätä maininnan, että maaperän salliessa tontilla syntyvät hulevedet on ensisijaisesti pyrittävä imeyttämään tontilla.

Asemakaavassa on tontin pohjoisreunaan, tontin rajalle merkitty merkinnällä "a - b" alue, jonka välille tulee rakentaa yhtenäinen meluesteenä toimiva rakenne, joka voi olla osa talousrakennuksia tai katoksia. Rakenteen rakentaminen ja ylläpito on tontin vastuulla.

Lisätiedot

Sihvonen Taru, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
taru.sihvonen(a)hel.fi
Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838
nina.mouhu(a)hel.fi