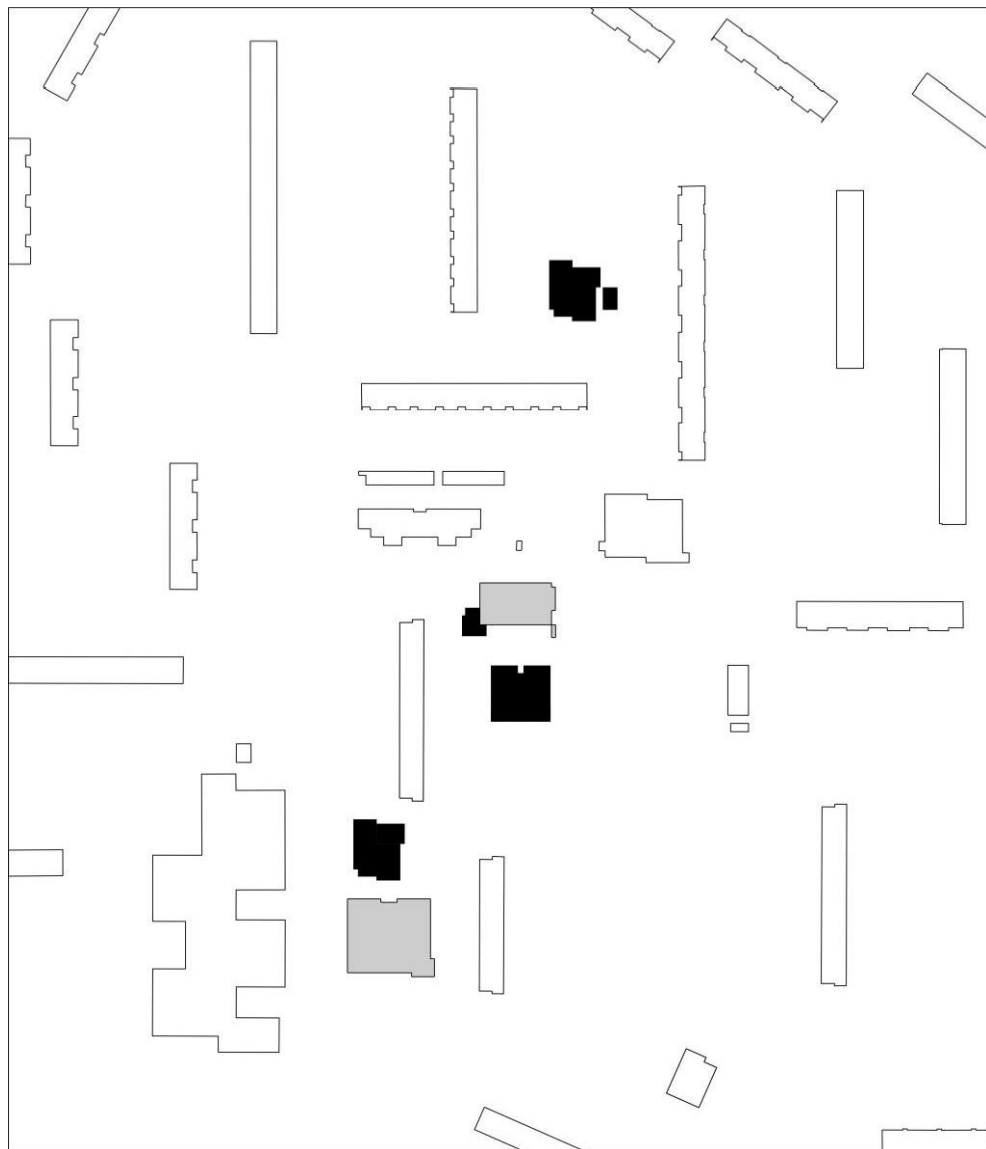




## KAARENJALKA 5 JA KEINULAUDANTIE 7 MELLUNKYLÄ, KONTULA

### ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS







ASEMAKAAVAN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12415  
PÄIVÄTTY 1.11.2016

Asemakaavan muutos koskee:

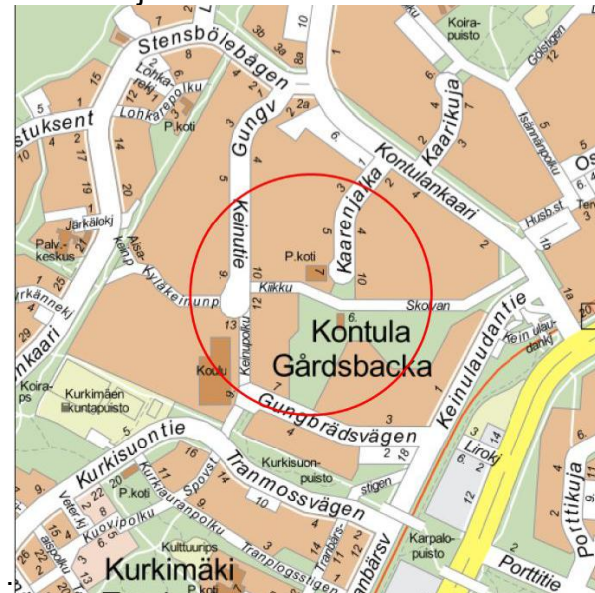
Helsingin kaupungin  
47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula)  
korttelin 47017 tonttia 1 ja korttelin 47019 tonttia 5

Kaavan nimi:  
Kontula, Kaarenjalka 5 ja Keinulaudantie 7

Laatija:  
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 26.4.2016  
Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Nähtävilläolo (MRL 65 §):  
Kaupunkisuunnittelulautakunta /-virasto:  
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 .....                                                              | 5  |
| Tavoitteet .....                                                                      | 5  |
| Mitoitus.....                                                                         | 5  |
| Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....                                      | 6  |
| Liikenne.....                                                                         | 7  |
| Palvelut .....                                                                        | 8  |
| Esteettömyys.....                                                                     | 8  |
| Luonnonympäristö.....                                                                 | 8  |
| Ekologinen kestävyys.....                                                             | 9  |
| Suojelukohteet .....                                                                  | 9  |
| Yhdyskuntatekninen huolto .....                                                       | 10 |
| Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden<br>kunnostaminen..... | 10 |
| Ympäristöhäiriöt .....                                                                | 10 |
| Pelastusturvallisuus.....                                                             | 11 |
| Vaikutukset.....                                                                      | 11 |
| TOTEUTUS.....                                                                         | 12 |
| SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....                                                        | 12 |
| 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

Kaavaratkaisu 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 kaavamuuotosalueen ulkopuolella.

Uutta asuntokerrosalaa on 9 910 k-m<sup>2</sup>. 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.

## ASEMAKAAVAN KUVAUS

### Tavoitteet

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

### Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 28 161 m<sup>2</sup>.

Nykyinen asemakaavan mukainen kerrosala on 18 850 k-m<sup>2</sup>. Kaavaratkaisun mukainen kerrosalan lisäys on 9 910 k-m<sup>2</sup>. Yhteensä kerrosalaa on 28 760 k-m<sup>2</sup>. 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 julkisivuväritys 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 kahdeksänkerroksinen yhden portaan asuinrakennus (3 010 k-m<sup>2</sup>) 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-m<sup>2</sup>). Rakennukset sijoittuvat osittain tontin nykyisille pysäköintialueille. Korvaavat autopaikat sijoitetaan kahteen kaksikerroksiseen katettuun pysäköintilaitokseen, minkä lisäksi rakennetaan jonkin verran maantasaipaikkoja 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.

## **Liikenne**

### Lähtökohdat

Kaikki lähikadut ovat päätyviä 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 lisäännä asuntokaduilla. Kaarenjalan varressa olevan rakennuksen pysäköintipaikat ovat Kontulankaa-  
ren varressa olevassa pysäköintilaitoksessa, Keinulaudantien var-  
ressa, joten Kaarenjalan liikennemäärä pysyy likimain ennallaan.  
Keinulaudantien autoliikenteen määrä lisääntyy noin 60 ajoneu-  
voa vuorokaudessa ja Keinutien liikennemäärä noin 80 ajoneuvoa  
vuorokaudessa.

Pysäköintipaikkoja on määrätty rakennettavaksi kaupunkisuunnit-  
telulautakunnan hyväksymän ohjeen mukaisesti. Keinulaudantie 7  
osalta ohjeen etäisyys metroasemasta ylittyy noin 65 m, poik-  
keama on katsottu vähäiseksi tässä tapauksessa.

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

### Palvelut

#### Lähtökohdat

Lähiympäristössä on hyvät lapsiperheiden palvelut: ala-aste, leik-  
kipuisto ja päiväkot. Päivittäistavarakauppa on noin 500 m etäi-  
syydellä. Kontulan keskuksessa on monipuoliset julkiset ja kau-  
palliset 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.

---



### 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 näkyvissä 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, loppullinen 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 pelastusreitteinä 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 rakennettumaksi. 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 seuranta- esikaupunkialueiden tonttikohtaisesta lisärakentamisesta.

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

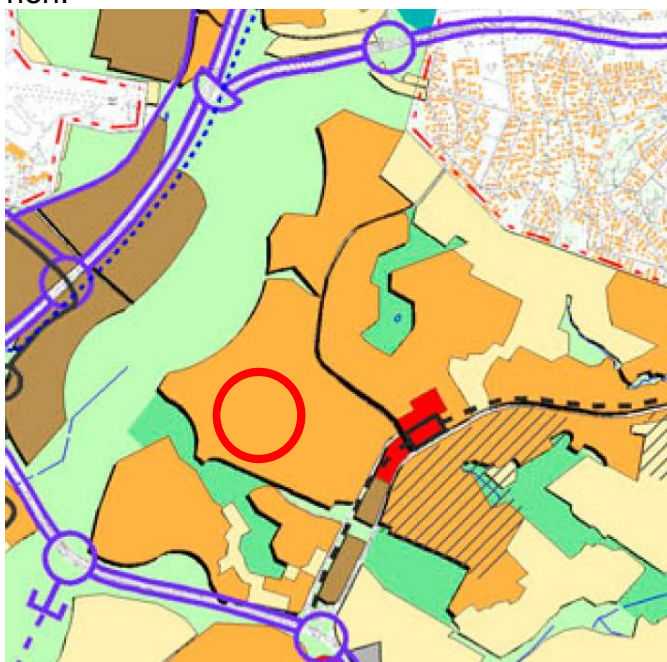
### SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

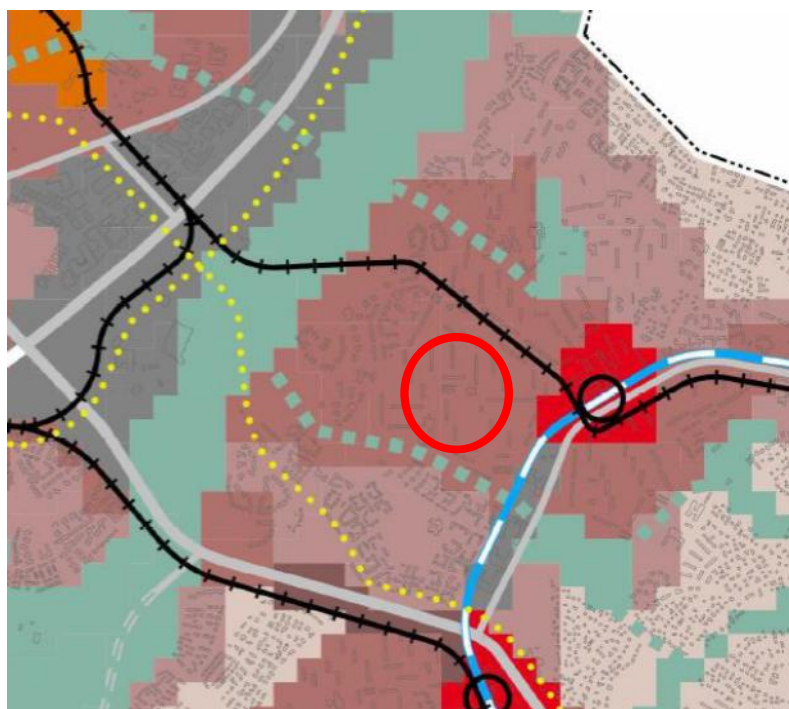
#### Yleiskaava

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, tarkistetussa yleiskaavaehdotuksessa (kaupunkisuunnittelulautakunta 14.6.2016) alue on asuntovaltaista aluetta A2, jolla korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0 - 2,0. Nyt laadittu kaavaratkaisu on yleiskaavaehdotuksen mukainen. Kaavaehdotuksen 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 toimitilaa. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata.

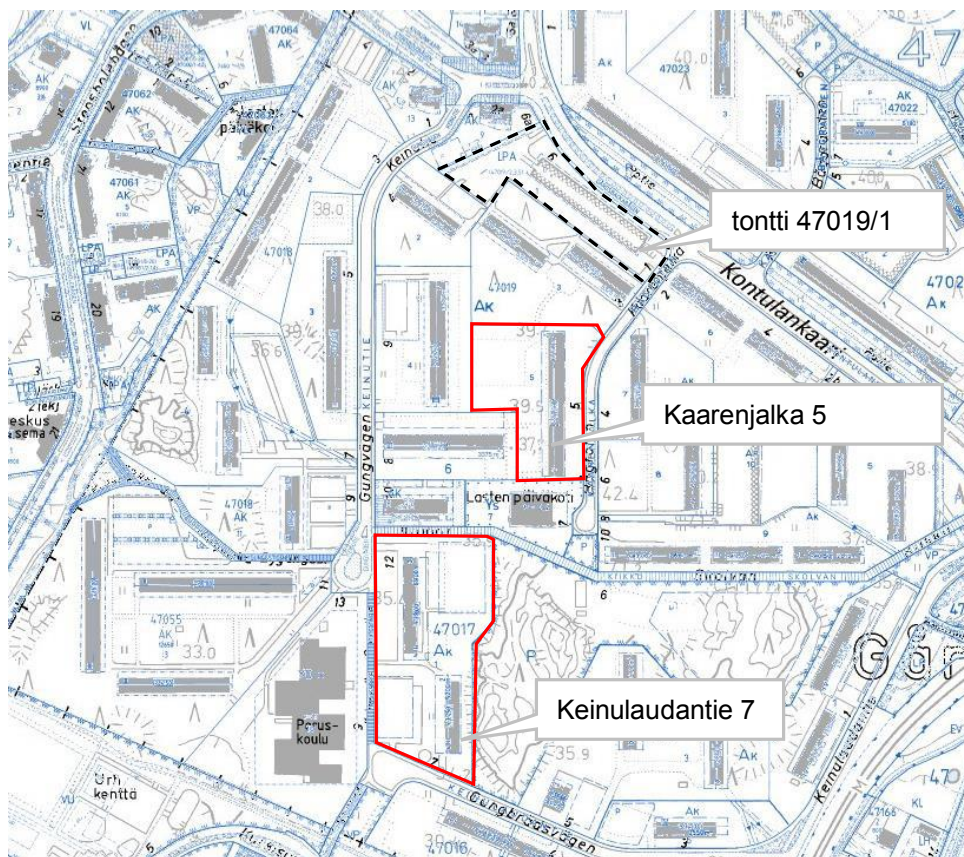
Ote Yleiskaavaehdotuksesta

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 8.11.2011) 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

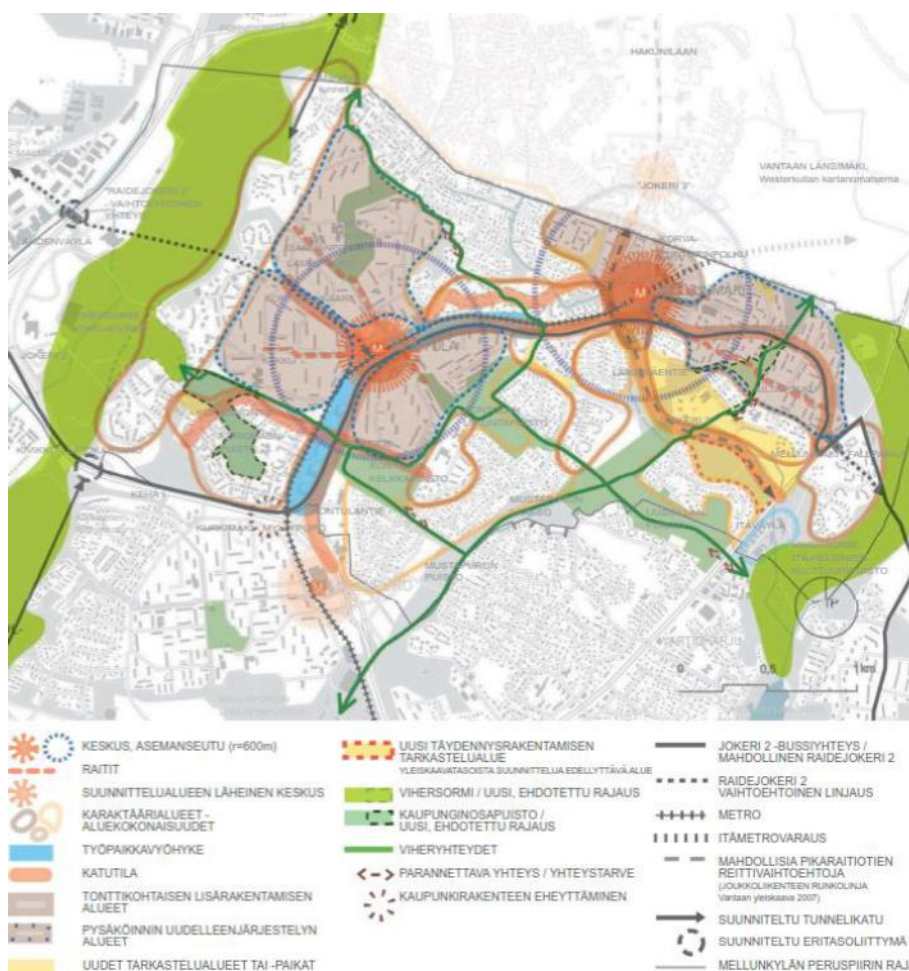
Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa.



## 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 ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

## SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

### Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2015 tonttien omistajien hakemuksesta.

### 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](http://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](http://www.hel.fi/suunnitelmat).

Asukastilaisuus pidettiin 19.5.2016 Kontulatalolla.

### **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista**

Rakennusviraston kannanotto kohdistui Keinulaudantie 7 pelastusreitille 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 korttelikortteissa on tarkentavaa oheistusta myös läpikulun estämisestä.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

**Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.**

Esitelty lautakunnalle  
Helsingissä, 1.11.2016

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 <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|---------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| 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 <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| Yhteensä          |                |               |                               |                           |                                         |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                        |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m <sup>2</sup> ] | [lkm +/-]                      | [k-m <sup>2</sup> +/-] |
| Yhteensä        | 2                     | 12100               | 2                              | 12100                  |



## Alamerkinnot

| Aluevaraukset   | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala [k-<br>m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-<br>m <sup>2</sup> +/-] |
|-----------------|-------------------|------------------|-----------------------------------|------------------|------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b> | <b>2,8161</b>     | <b>100,0</b>     | <b>28760</b>                      | <b>1,02</b>      | <b>0,0000</b>                | <b>9910</b>                                 |
| 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 <sup>2</sup> ] | [lkm +/-]                      | [k-m <sup>2</sup> +/-] |
| <b>Yhteensä</b> | <b>2</b>              | <b>12100</b>        | <b>2</b>                       | <b>12100</b>           |
| Asemakaava      | 2                     | 12100               | 2                              | 12100                  |

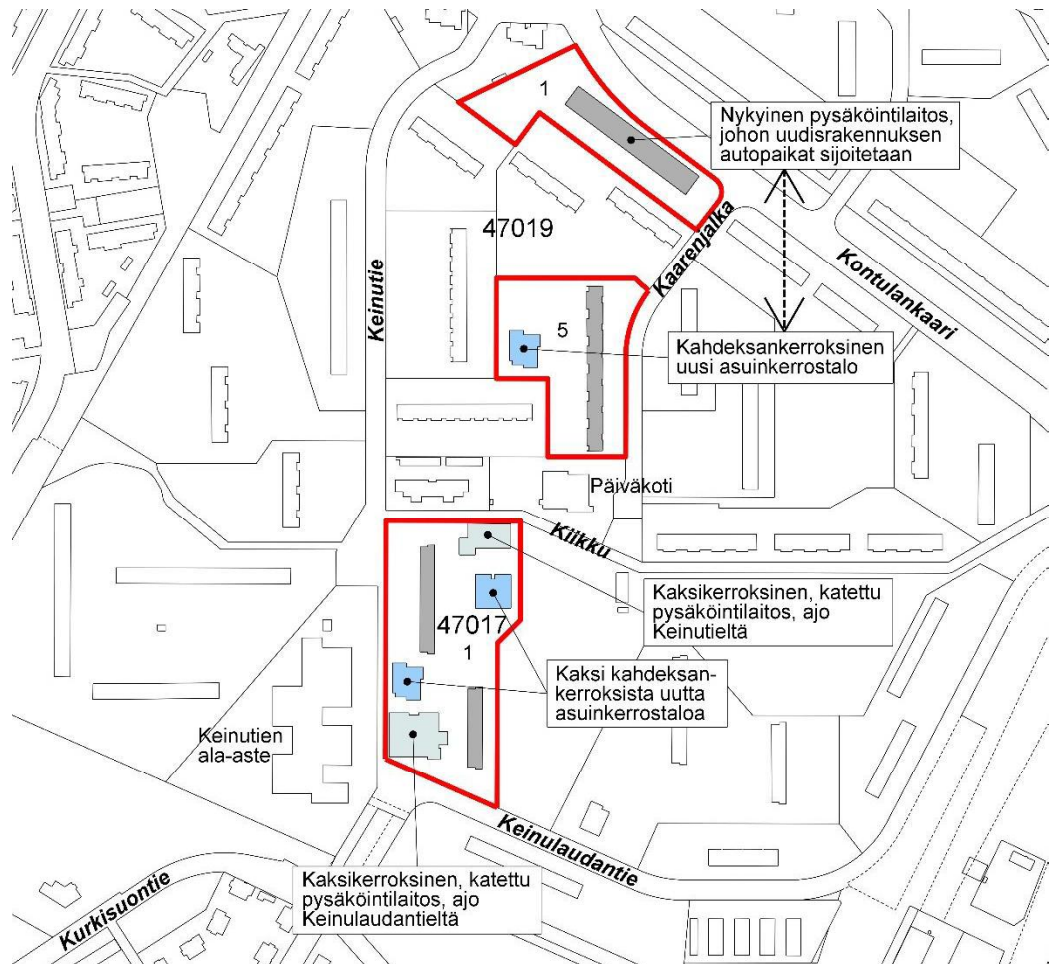


## KAARENJALKA 5 JA KEINULAUDANTIE 7 ASEMAKAAVAN MUUTOS

### 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](http://www.hel.fi/suunnitelmat).



Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun [kartta.hel.fi/suunnitelmat](http://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](mailto: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 maankäyttösopimuksen 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](mailto:kaisa.karilas@hel.fi)

**Liikenne**

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

**Teknistaloudelliset asiat**

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

**Julkiset ulkotilat, maisema**

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

**Rakennussuojelu**

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

**Vuorovaikutus**

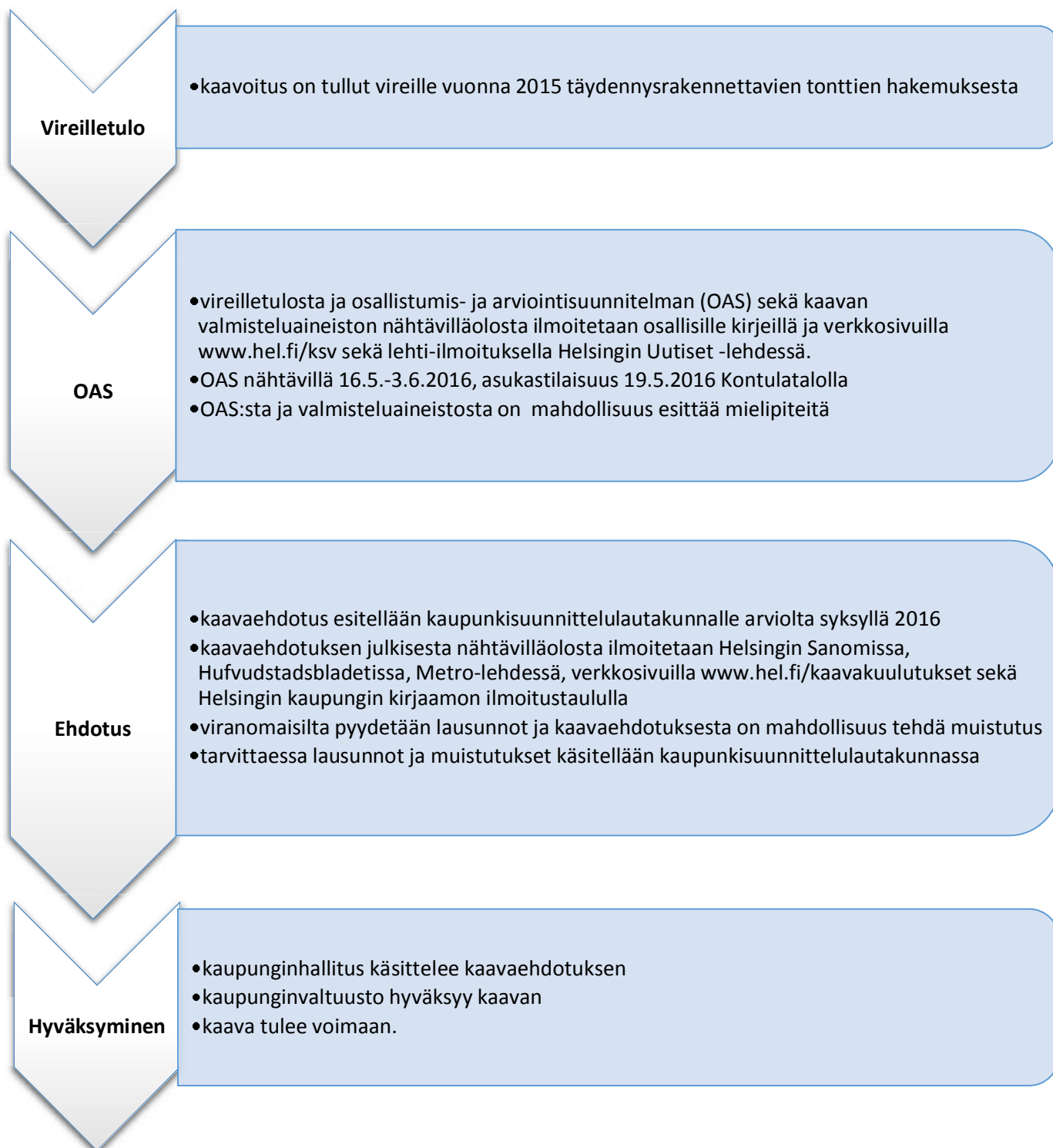
Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, p. (09) 310 37403,  
[juha-pekka.turunen@hel.fi](mailto:juha-pekka.turunen@hel.fi)



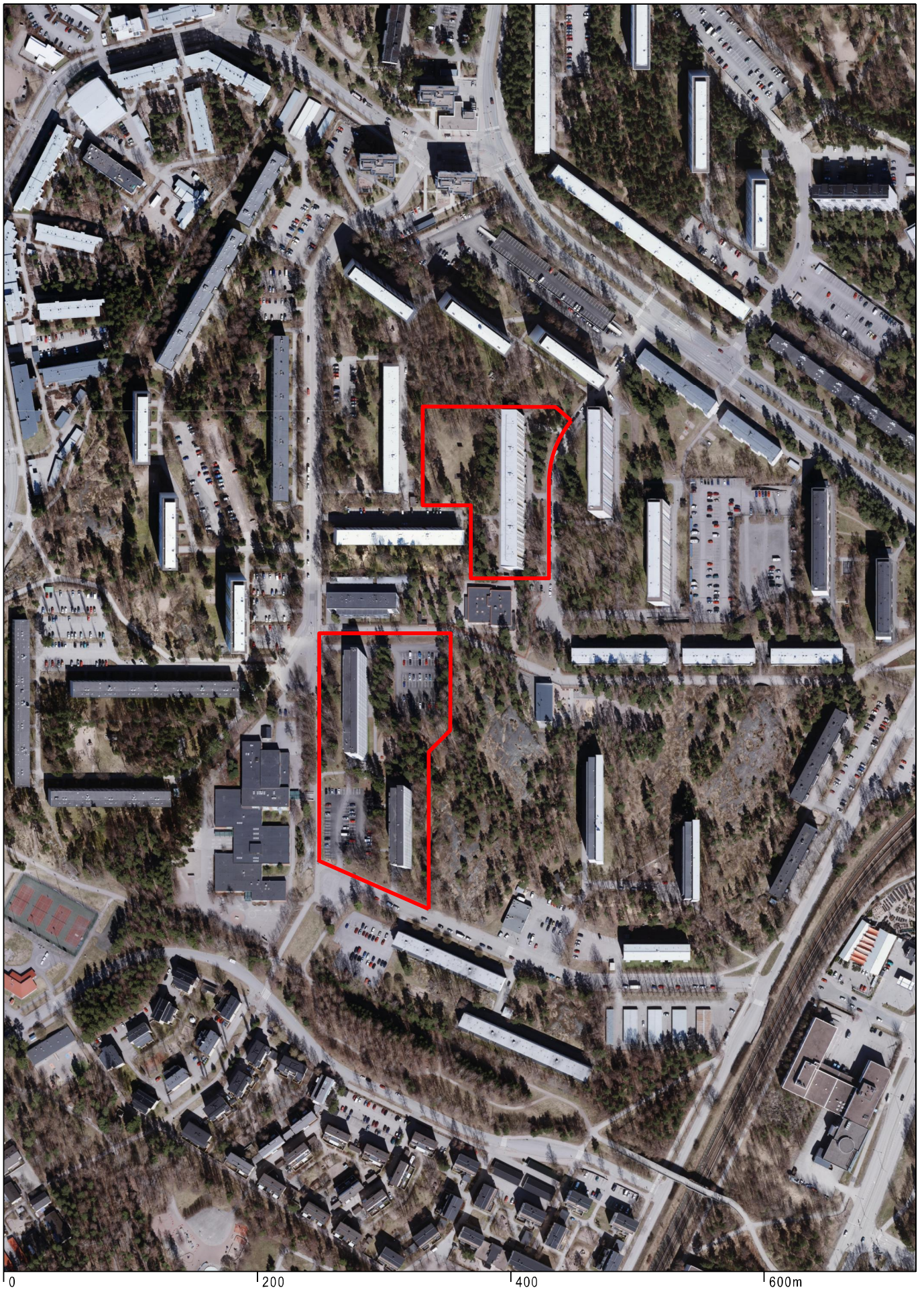
Kaupunkisuunnittelua voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston sosiaalisen median kanavissa ([facebook.com/helsinkisuunnittelee](https://facebook.com/helsinkisuunnittelee), [twitter.com/ksvhelsinki](https://twitter.com/ksvhelsinki), [www.youtube.com/helsinkisuunnittelee](https://www.youtube.com/helsinkisuunnittelee))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



## Kaavoituksen eteneminen





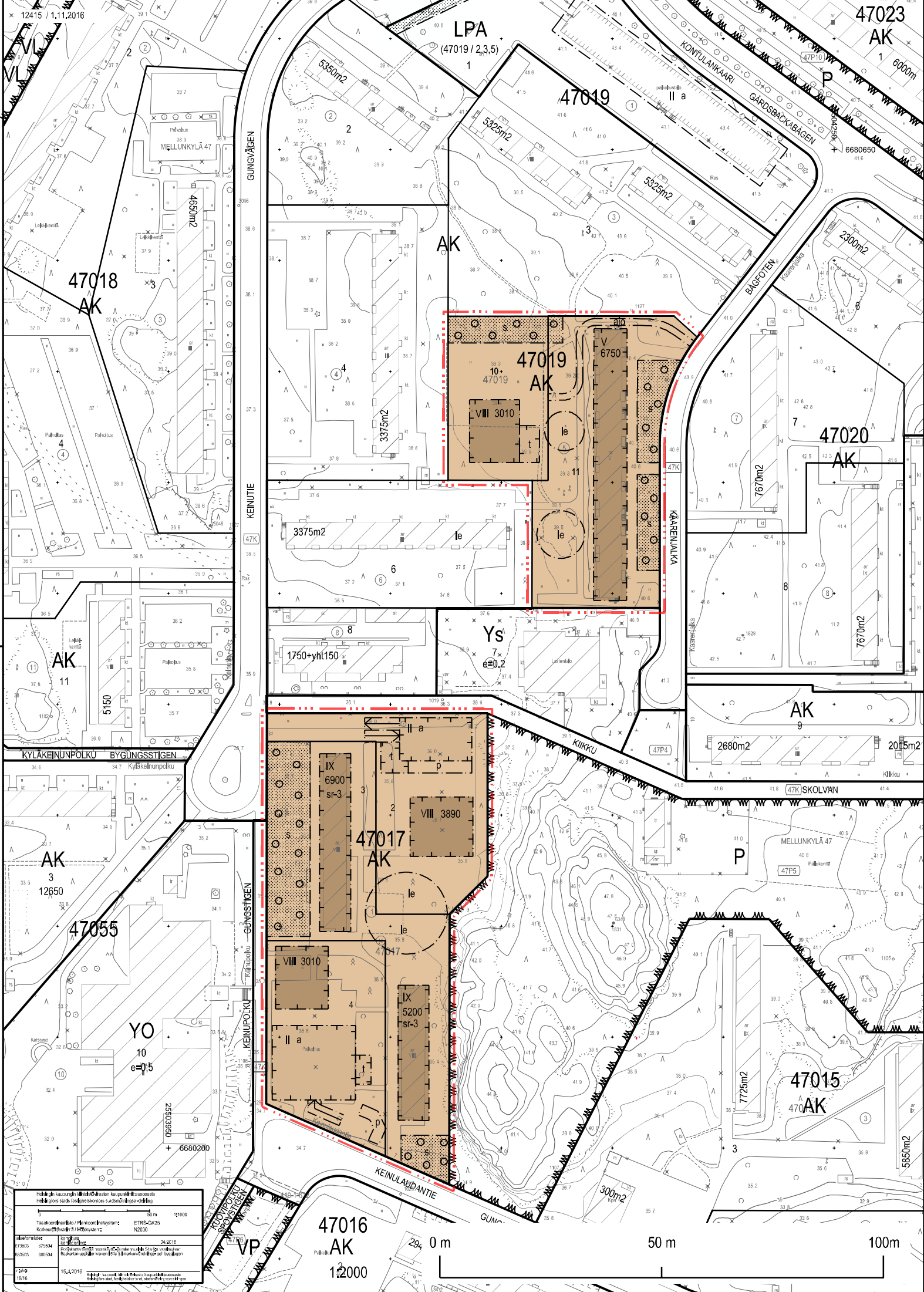


ILMAKUVA  
Kaarenjalka 5 ja Keinulaudantie 7  
Alueen rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Itäinen toimisto







|                                 |            |           |
|---------------------------------|------------|-----------|
| Tasauskannaksu / Hissinrakennus |            | ETRS-GK25 |
| Korkeus / Elevation             |            | N2000     |
| Alue / Area                     | 15.12.2016 | 04.2016   |
| 77300                           | 67904      | 67904     |
| 68000                           | 68004      | 68004     |
| 1016                            | 1016       | 1016      |

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

#### ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



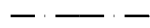
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Osa-alueen raja.

47019

Korttelin numero.

10

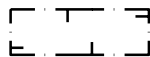
Ohjeellisen tontin numero.

6750

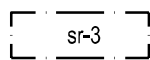
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

V

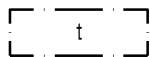
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



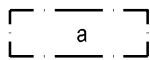
Rakennusala.



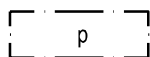
Kulttuuri- ja paikallishistoriallisesti arvokas säilytettävä rakennus. Rakennus tulee korjata siten, että sen ominaispiirteet säilyvät.



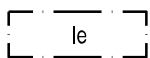
Rakennusala, jolle saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa talousrakennuksen.



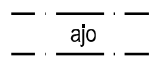
Rakennusala, jolle saa rakentaa pysäköintilaitoksen asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.



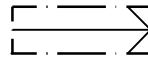
Pysäköimispaikka.



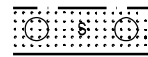
Sijainniltaan likimääräinen leikkialue. Korttelissa 47017 tulee leikkialue rakentaa ohjeellisten tonttien 2,3 ja 4 yhteiseksi ja korttelissa 47019 ohjeellisten tonttien tonttien 10 ja 11 yhteiseksi.



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-m<sup>2</sup> suuremmissa asuinrakennushankkeissa on asukkaiden käyttöön rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajantiloja ja vähintään 1 talopesula.

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

Omistusasumisessa asuntojen huoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>.

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 pidättävinä 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-m<sup>2</sup>

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% määräyksiä 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 m<sup>2</sup> asutokerrosalaa. Näistä 75% on sijoitettava rakennuksiin.

## TONTTIIAKO

Korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.







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

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





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

LUONNOS

MITTAK.  
1:750

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  
**KAARENJALKA 5, ILLUSTRATIO**

LUONNOS

0

50m

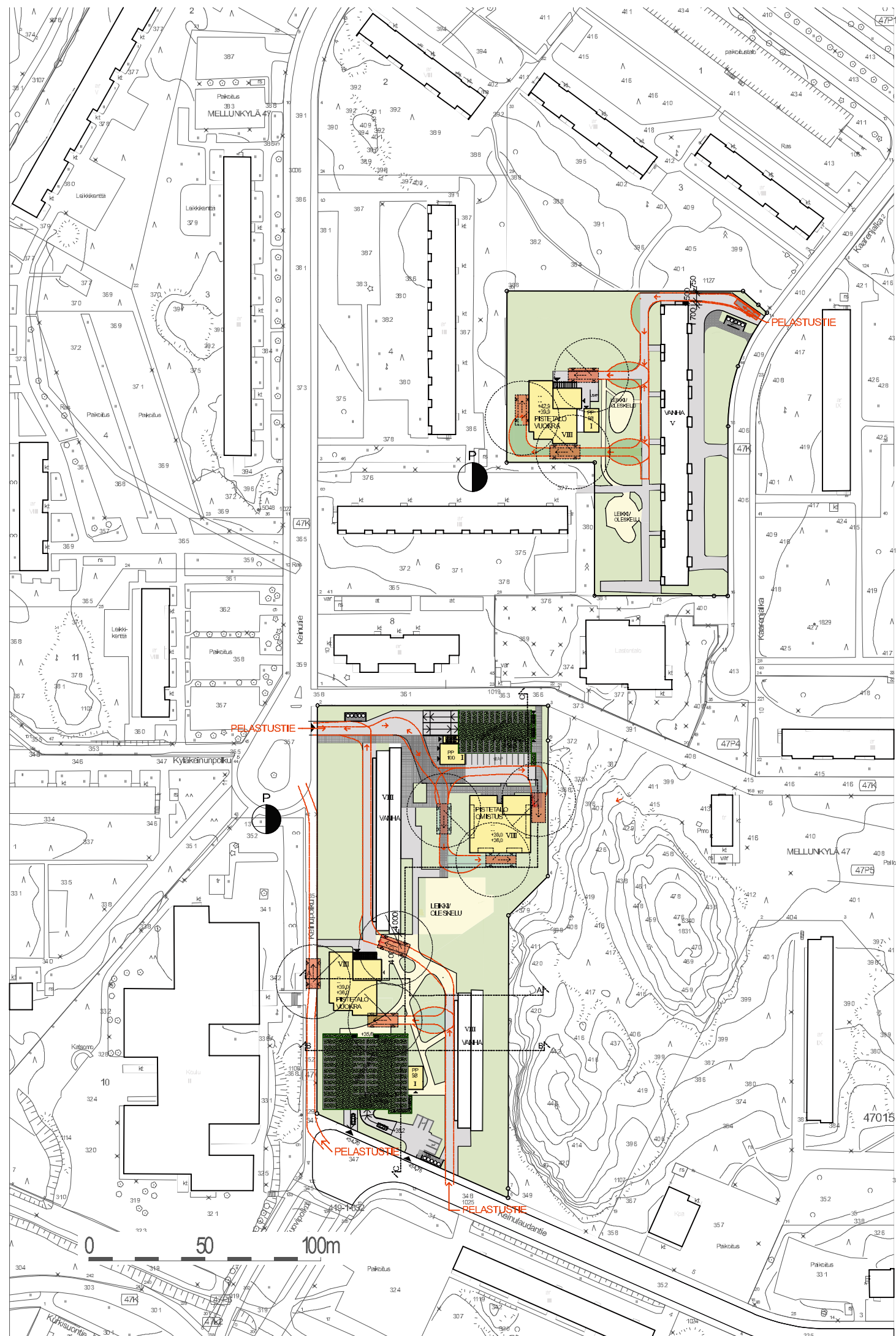
MITTAK.  
1:750

4.10.2016

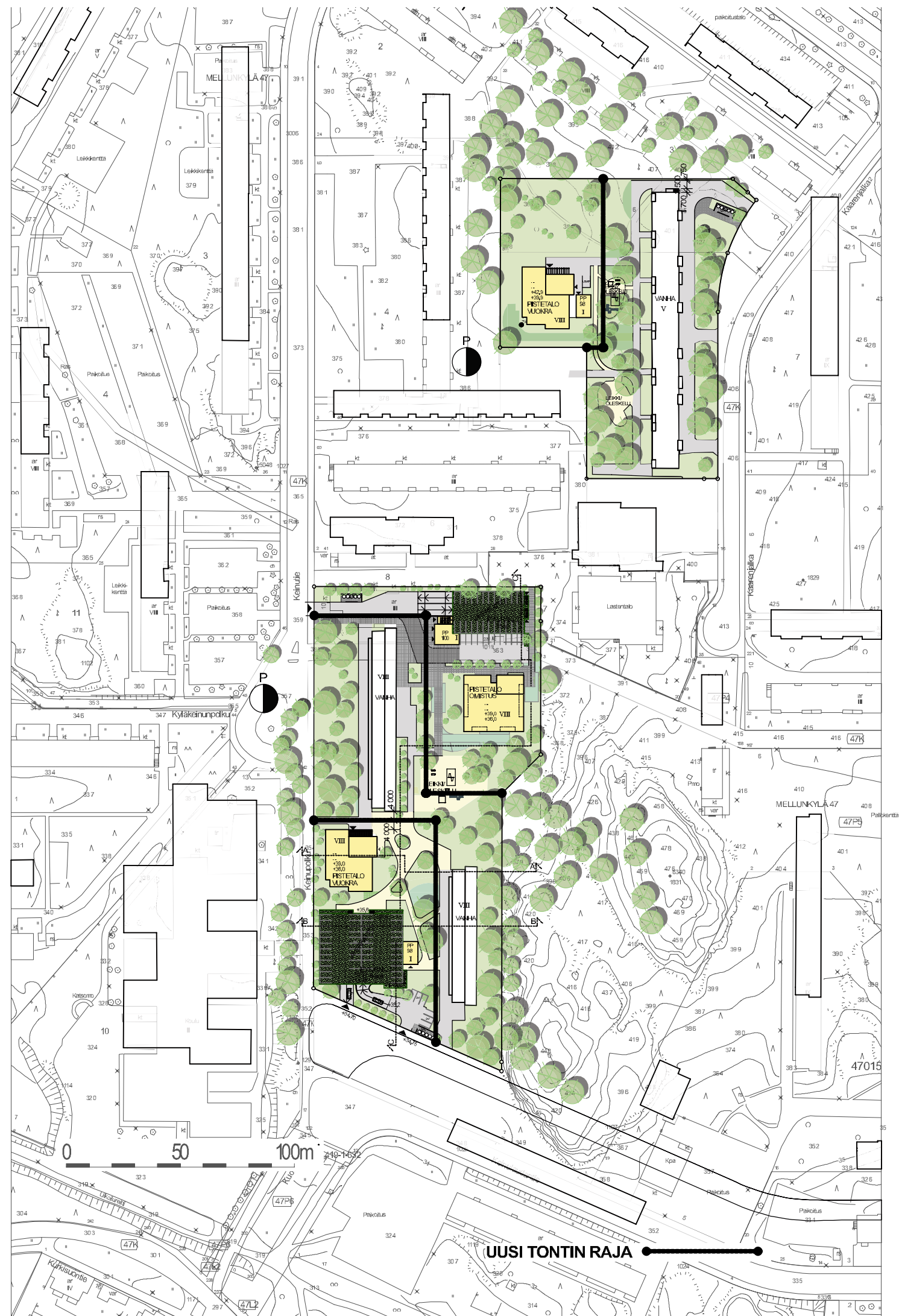
ARKKITEHTITOIMISTO  
MIKA PALVARINNE OY

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





|                                                                                                                                                                                          |  |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------|
| <b>SATO KONTULA, KAARENJALKA 5 JA KEINULAUDANTIE 7</b><br><b>PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ</b><br><b>KOKO ALUE, PELASTUSSUUNNITELMA</b>                                                           |  | <b>LUONNOS</b> |
| <b>MITTAK. 1:2000</b>                                                                                                                                                                    |  |                |
| <b>ARKKITEHTITOIMISTO MIKA PAIVARINNE OY</b><br>KEILARANTA 1A, 02150 ESPOO, FINLAND<br>TEL 020 743 0060, GSM 050-370 4470<br>e-mail: etunimi.sukunimi@paivarinne.com, www.paivarinne.com |  |                |
| <b>4.10.2016</b>                                                                                                                                                                         |  |                |



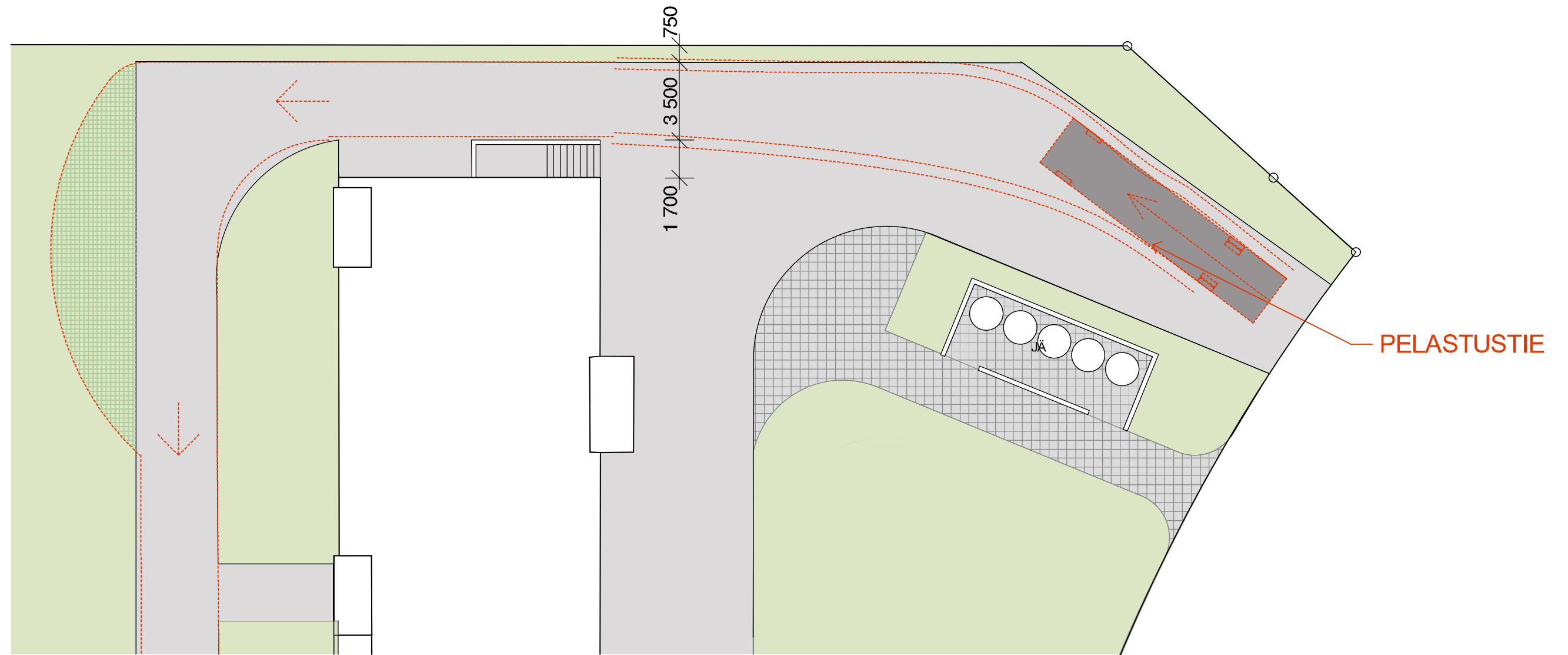
SATO KONTULA, KAARENJALKA 5 JA  
KEINULAUDANTIE 7  
PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ  
**KOKO ALUE UUSI TONTTIJAKO**

LUONNOS

MITTAK.  
1:2000

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

4.10.2016



SATO KONTULA, KAARENJALKA 5 JA  
KEINULAUDANTIE 7  
PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ  
**KAARENJALKA 5,  
PELASTUSSUUNNITELMA 1/200**

LUONNOS

MITTAK.  
1:200

**ARKKITEHTITOIMISTO  
MIKA PÄIVÄRIINNE 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





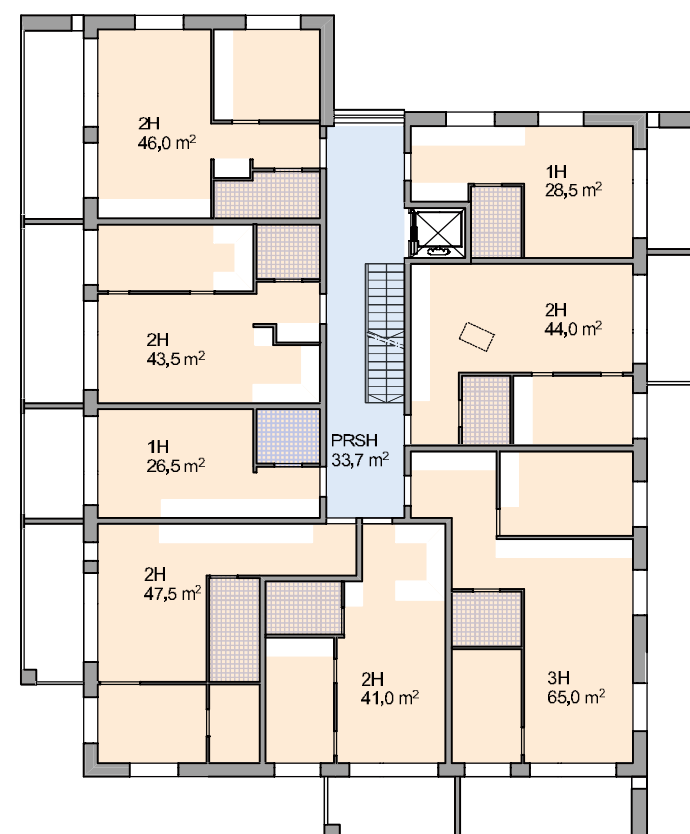
JULKISIVU LÄNTEEN



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  
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



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**  
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

|                              |                     |          |    |             |
|------------------------------|---------------------|----------|----|-------------|
| <b>KEINULAUDANTIE 7</b>      | <b>TON TIN KOKO</b> | 17420 m² |    |             |
| NYKYINEN RAKENNUSOIKEUS      |                     | 12100 m² | e= | 0,69        |
| UUSI RAKENNUSOIKEUS YHTEENSÄ |                     | 6890 m²  |    |             |
| Yhteensä                     |                     | 18990 m² | e= | <b>1,09</b> |

TILASTOT PISTETALO OMISTUSASUNNOT

| BRT/H.ALA                                     |                 |                |           |                  |          |
|-----------------------------------------------|-----------------|----------------|-----------|------------------|----------|
|                                               | Asuinkerros-ala | Krs-ala porras | Br t-ala  | Hsto-ala asunnot | Asuntoja |
| 1 krs                                         | 82,0 m²         | 43,6 m²        | 559,0 m²  | 75,0 m²          | 1 kpl    |
| 2 krs                                         | 493,0 m²        | 43,6 m²        | 559,0 m²  | 448,5 m²         | 8 kpl    |
| 3 krs                                         | 493,0 m²        | 43,6 m²        | 559,0 m²  | 448,5 m²         | 8 kpl    |
| 4 krs                                         | 493,0 m²        | 43,6 m²        | 559,0 m²  | 448,5 m²         | 8 kpl    |
| 5 krs                                         | 493,0 m²        | 43,6 m²        | 559,0 m²  | 448,5 m²         | 8 kpl    |
| 6 krs                                         | 493,0 m²        | 43,6 m²        | 559,0 m²  | 448,5 m²         | 8 kpl    |
| 7 krs                                         | 493,0 m²        | 43,6 m²        | 559,0 m²  | 448,5 m²         | 8 kpl    |
| 8 krs                                         | 493,0 m²        | 43,6 m²        | 559,0 m²  | 448,5 m²         | 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 | Br t-ala  | Hsto-ala asunnot | Asuntoja |
| 1 krs                                         | 50,0 m²         | 37,2 m²        | 435,5 m²  | 43,5 m²          | 1 kpl    |
| 2 krs                                         | 380,1 m²        | 37,2 m²        | 435,5 m²  | 342,0 m²         | 8 kpl    |
| 3 krs                                         | 380,1 m²        | 37,2 m²        | 435,5 m²  | 342,0 m²         | 8 kpl    |
| 4 krs                                         | 380,1 m²        | 37,2 m²        | 435,5 m²  | 342,0 m²         | 8 kpl    |
| 5 krs                                         | 380,1 m²        | 37,2 m²        | 435,5 m²  | 342,0 m²         | 8 kpl    |
| 6 krs                                         | 380,1 m²        | 37,2 m²        | 435,5 m²  | 342,0 m²         | 8 kpl    |
| 7 krs                                         | 380,1 m²        | 37,2 m²        | 435,5 m²  | 342,0 m²         | 8 kpl    |
| 8 krs                                         | 380,1 m²        | 37,2 m²        | 435,5 m²  | 342,0 m²         | 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 | Br t-ala | Hsto-ala asunnot | Asuntoja |
| 1 krs              | m²              | m²             | m²       | m²               | kpl      |
| 2 krs              | m²              | m²             | m²       | m²               | kpl      |
| 3 krs              | m²              | 0,0 m²         | 0,0 m²   | m²               | 0 kpl    |
| 4 krs              | 0,0 m²          | 0,0 m²         | 0,0 m²   | 0,0 m²           | 0 kpl    |
| 5 krs              | 0,0 m²          | m²             | 0,0 m²   | 0,0 m²           | kpl      |
| 6 krs              | m²              | m²             | m²       | m²               | kpl      |
| 7 krs              | m²              | m²             | m²       | m²               | kpl      |
| 8 krs              | m²              | m²             | m²       | m²               | kpl      |
| Yhteensä           | 0,0 m²          | 0,0 m²         | 0,0 m²   | 0,0 m²           | 152 kpl  |
| Kerrosala käytetty |                 | 12100 m²       |          |                  |          |

KOKO TONTTI:

BRUTTOALAT:

|                               |        |
|-------------------------------|--------|
| ASUINTALOISSA                 | m²     |
| AUTOHALLI (KANNEN ALLA)       | m²     |
| AUTOHALLI (ASUINTALOJEN ALLA) | m²     |
| APUTILOJA 1-KERROKSiset       | 150 m² |

|                |    |
|----------------|----|
| AUTOKATOKSET = | m² |
|----------------|----|

|                    |    |
|--------------------|----|
| BRUTTOALA YHTEENSÄ | m² |
|--------------------|----|

|                    |            |
|--------------------|------------|
| KERROSALA 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 |

|                              |                     |          |    |             |
|------------------------------|---------------------|----------|----|-------------|
| <b>KAARENJALKA 5</b>         | <b>TON TIN KOKO</b> | 10743 m² |    |             |
| NYKYINEN RAKENNUSOIKEUS      |                     | 6750 m²  |    |             |
| UUSI RAKENNUSOIKEUS YHTEENSÄ |                     | 3008 m²  |    |             |
| Yhteensä                     |                     | 9758 m²  | e= | <b>0,91</b> |

TILASTOT PISTETALO VUOKRA-ASUNNOT

| BRT/H.ALA                                     |                 |                |           |                  |          |
|-----------------------------------------------|-----------------|----------------|-----------|------------------|----------|
|                                               | Asuinkerros-ala | Krs-ala porras | Br t-ala  | Hsto-ala asunnot | Asuntoja |
| 1 krs                                         | 50,0 m²         | 37,2 m²        | 435,5 m²  | 43,5 m²          | 1 kpl    |
| 2 krs                                         | 380,1 m²        | 37,2 m²        | 435,5 m²  | 342,0 m²         | 8 kpl    |
| 3 krs                                         | 380,1 m²        | 37,2 m²        | 435,5 m²  | 342,0 m²         | 8 kpl    |
| 4 krs                                         | 380,1 m²        | 37,2 m²        | 435,5 m²  | 342,0 m²         | 8 kpl    |
| 5 krs                                         | 380,1 m²        | 37,2 m²        | 435,5 m²  | 342,0 m²         | 8 kpl    |
| 6 krs                                         | 380,1 m²        | 37,2 m²        | 435,5 m²  | 342,0 m²         | 8 kpl    |
| 7 krs                                         | 380,1 m²        | 37,2 m²        | 435,5 m²  | 342,0 m²         | 8 kpl    |
| 8 krs                                         | 380,1 m²        | 37,2 m²        | 435,5 m²  | 342,0 m²         | 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 | Br t-ala | Hsto-ala asunnot | Asuntoja |
| 1 krs              | m²              | m²             | m²       | m²               | kpl      |
| 2 krs              | m²              | m²             | m²       | m²               | kpl      |
| 3 krs              | m²              | 0,0 m²         | 0,0 m²   | m²               | 0 kpl    |
| 4 krs              | 0,0 m²          | 0,0 m²         | 0,0 m²   | 0,0 m²           | 0 kpl    |
| 5 krs              | 0,0 m²          | m²             | 0,0 m²   | 0,0 m²           | kpl      |
| 6 krs              | m²              | m²             | m²       | m²               | kpl      |
| 7 krs              | m²              | m²             | m²       | m²               | kpl      |
| 8 krs              | m²              | m²             | m²       | m²               | kpl      |
| Yhteensä           | 0,0 m²          | 0,0 m²         | 0,0 m²   | 0,0 m²           | 90 kpl   |
| Kerrosala käytetty |                 | 6750 m²        |          |                  |          |

KOKO TONTTI:

BRUTTOALAT:

|                               |       |
|-------------------------------|-------|
| ASUINTALOISSA                 | m²    |
| AUTOHALLI (KANNEN ALLA)       | m²    |
| AUTOHALLI (ASUINTALOJEN ALLA) | m²    |
| APUTILOJA 1-KERROKSiset       | 65 m² |

|                |    |
|----------------|----|
| AUTOKATOKSET = | m² |
|----------------|----|

|                    |    |
|--------------------|----|
| BRUTTOALA YHTEENSÄ | 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 |
| YLIMÄÄRÄISIÄ AUTOPAIKKOJA                                                      | 15 kpl |

SATO KONTULA, KAARENJALKA 5 JA  
KEINULAUDANTIE 7

LUONNOS

PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ

TILASTOT MOLEMMAT TONTIT

MITTAK.



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









*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.

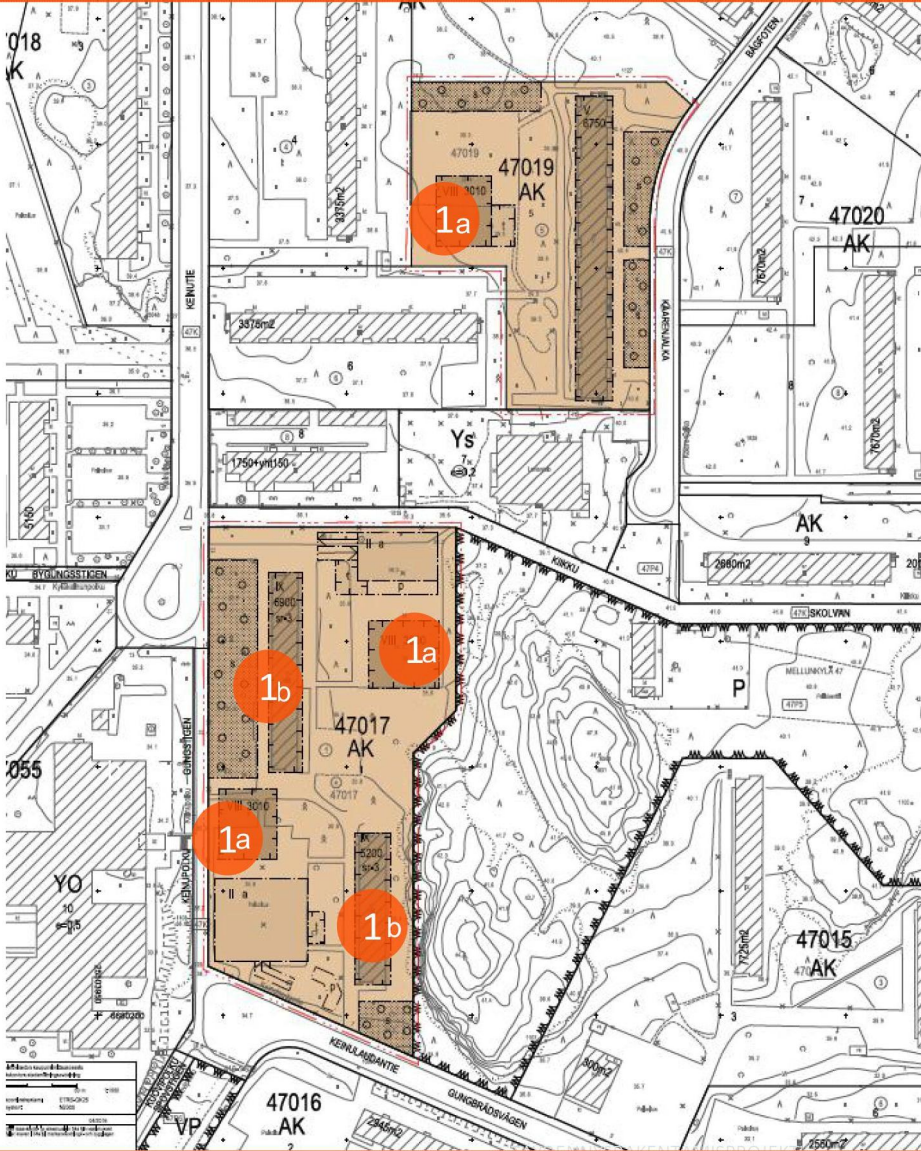
Ohjeita:

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 valoisat puistometsäalueet, joissa on pihojen välisiä pitkiä näkymäakseleita. Pihakasvillisuus muodostaa lähiympäristössä vaihtelevia avoimia ja suljetumpia 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 puustoaalueet

**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.

