

ASEMAKAAVAN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12539  
PÄIVÄTTY 26.2.2019

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin  
47. kaupunginosan (Mellunkylä)  
korttelin 47111 tonttia 23

Kaavan nimi:  
Vesala, Koskenhaantie 34

Laatija:  
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 11.4.2018  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 19.10.–19.11.2018  
Kaupunkiympäristölautakunta: 26.2.2019  
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta 26.2.2019  
Voimaantulo:

Alueen sijainti:  
Alue sijaitsee Mellunkylään kuuluvassa osa-alueessa Vesalassa  
Koskenhaantien ja Paneliantien risteyksen pohjoispuolella.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

**Asemakaavoitus:**

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija

Laura Viljakainen, arkkitehti

Anri Linden, yksikön päällikkö

**Kaavapiirtäminen:**

Matti Päivänsalo, suunnitteluavustaja

**Liikenne- ja katusuunnittelu:**

Jussi Jääskä, DI

**Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:**

Mari Soini, maisema-arkkitehti

**Teknistaloudelliset asiat:**

Pekka Leivo, insinööri

Hakijataho

Helsingin Eläinlääkärikeskus Ky

---

## SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	5
Tavoitteet .....	5
Mitoitus.....	5
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	6
Liikenne.....	6
Palvelut .....	6
Esteettömyys.....	6
Luonnonympäristö.....	7
Yhdyskuntatekninen huolto .....	7
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen .....	7
Ympäristöhäiriöt .....	8
Vaikutukset.....	8
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....	9
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET .....	11

---

## LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
  - Sijaintikartta
  - Ilmakuva
  - Asemakaavakartta (A4 -koossa)
  - Ote ajantasa-asemakaavasta

## LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
-

## TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee liike- ja teollisuusrakennusten korttelialuetta (ALT), joka sijaitsee osoitteessa Koskenhaantie 34. Kaavaratkaisu mahdollistaa tontin käyttötarkoituksen muutoksen liike- ja teollisuusrakennusten korttelialueesta (ALT) asuinpientalojen korttelialueeksi (AP).

Tavoitteena on, että käyttötarkoituksen muutoksella tontilla sallitaan asuntorakentaminen toimisto- ja pienteollisuusrakentamisen sijasta. Tonttitehokkuus nousee samalla. Tontilla sijaitsee toimitilarakennus, joka vuodesta 1985 on toiminut eläinlääkäriasemana. Olemassa oleva huonokuntoinen toimitilarakennus on tarkoitus purkaa.

Uutta asuntokerrosalaa on 138 k-m<sup>2</sup>. Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että täydennysrakentamista edistetään.

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

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakennusten korkeuteen ja sijaintiin. Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavaratkaisuun. Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

## ASEMAKAAVAN KUVAUS

### Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on muuttaa tontin käyttötarkoitusta liike- ja teollisuusrakennusten korttelialueesta asuinpientalojen korttelialueeksi. Tontilla sijaitsee toimitilarakennus, joka vuodesta 1985 on toiminut eläinlääkäriasemana. Olemassa oleva huonokuntoinen toimitilarakennus on tarkoitus purkaa ja muuttaa tontti asuinrakentamiseen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että täydennysrakentamista edistetään.

### Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 2 093 m<sup>2</sup>.

---

Nykyinen asemakaavan mukainen tontille osoitettu rakennusalan rakennusoikeus on 490 k-m<sup>2</sup>. Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 138 k-m<sup>2</sup>. Yhteensä kerrosalaa on 628 k-m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuus on e=0,30.

## Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla 47111/23 (Koskenhaantie 34) sijaitsee kaupparakennukseksi rakennettu toimitilarakennus. Kontulan kerrostaloalueen ja Vantaan rajan välisellä Vesalan länsiosan pientaloalueella on väljä omakotimaista asutusta.

### Asuinpienalojen korttelialue (AP)

Asemakaavan muutoksessa tontti on muutettu liike- ja teollisuusrakennusten korttelialueesta asuinpienalojen korttelialueeksi. Tonttitehokkuudeksi on merkitty e=0,30, joka vastaa 628 k-m<sup>2</sup>. Uutta rakennusoikeutta tulee yhteensä 138 k-m<sup>2</sup>. Tontille osoitettu rakennusoikeus on merkitty asemakaavassa rakennusaloin. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Tontille sallittu asuntojen enimmäismäärä on kuusi.

## Liikenne

### Lähtökohdat

Koskenhaantien liikennemäärä on nykyisin noin 500 ajon./vrk ja Paneliantien liikennemäärä on nykyisin noin 250 ajon./vrk.

### Kaavaratkaisu

Eläinlääkäriaseman poistuessa liikenne todennäköisesti vähenee hiukan asiakasliikenteen poistumisen myötä.

## Palvelut

### Lähtökohdat

Lähiympäristössä on hyvät lapsiperheiden palvelut: ala-aste, leikkipuisto ja päiväkoti. Päivittäistavarakauppa on noin 500 m etäisyydellä.

Kontulan keskuksessa on monipuoliset julkiset ja kaupalliset palvelut.

## Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

---

## Luonnonympäristö

### Lähtökohdat

Asemakaava-alue on nykyisin korttelialuetta. Nykyinen liikerakennus sijaitsee diagonaalisesti tontin keskellä ja sen pohjoispuolella on pieni varastorakennus. Pääosa tontin puustosta kasvaa rakennusten etelä- ja länsipuolella Paneliantien varressa. Runkopuut ovat pääosin koivuja, mäntyä ja kuusia. Pihamaa Koskenhaantietä vasten on asfaltoitu, tontin koillis- ja eteläkulmalla kasvava suuria kuusia. Aluskasvillisuus puustoisella alueella on pääosin ruohovartista.

Helsingin kaupungin luontotietojärjestelmän mukaan (22.8.2018) alueella ei ole suojeltavia luontokohteita tai havaintoja suojeltavista lajeista.

### Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu mahdollistaa edellytykset säilyttää tontin kasvillisuutta. Asemakaavaan on sisällytetty ympäristön kannalta myönteisiin ratkaisuihin ohjaavia kaavamääräyksiä.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, pelastusteinä, leikki tai oleskelualueina tulee istuttaa tai hoitaa luonnonmukaisena piha-alueena. Hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan viivyttää ja imeyttää tontilla ja minimoida läpäisemättömien pintojen määrä. Paneliantien varteen on osoitettu istutettava alueen osa.

## Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Tontin kaakkoisrajalla ja mahdollisesti osittain tontin puolella sijaitsee kaukolämpöjohto, jonka säilyminen nykyisellä paikalla tulee huomioida tontin rakennus- ja pihasuunnittelussa. Kaavakarttaan on merkitty johtokuja.

Hulevesien osalta noudatetaan Helsingin rakennusvalvonnan ohjetta: Hulevesien hallinta tonteilla (linkki). [https://www.hel.fi/static/rakvv/ohjeet/Hulevesien\\_hallinta\\_tonteilla.pdf](https://www.hel.fi/static/rakvv/ohjeet/Hulevesien_hallinta_tonteilla.pdf)

## Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

### Lähtökohdat

Maanpinnan korkeusasema alueella on välillä noin +27,3 – +28,1. Tontin topografia on loivapiirteinen. Maanpeitteen paksuus tontilla

---

vaihtelee välillä noin 3–8 m. Tontin etelänurkkaan ulottuu savialue, jonka laajuus tontin puolella ei ole tiedossa. Maaperä alueella on routivaa. Pohja- tai orsiveden pinnan korkeusasemaksi on tontin eteläpuoleisella kadulla mitattu vuonna 1970 noin 1,5 m silloisesta maanpinnasta +29,0.

Alueelta käytettävissä olevien tietojen perusteella tontilla ei ole pilaantunutta maaperää.

Tontti on rakennettavuudeltaan tavanomainen pientaloalueen kohde.

### Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu luo edellytykset tontin tehokkaammalle rakentamiselle. Mikäli tontille suunnitellaan kellarirakenteita, tulee niiden toteuttamisessa varautua vesitiiviiseen rakenteeseen pohjaveden pinnan oletetun korkeusaseman vuoksi. Rakennusten perustamistapa ja pohjaveden pinnan korkeusasema määritellään toteuttamista varten tehtävien pohjatutkimusten perusteella.

## Ympäristöhäiriöt

### Lähtökohdat

Lähimpien katujen liikennemäärät ovat niin vähäiset, ettei niistä aiheudu asumiselle melu- tai päästöhaittoja.

### Kaavaratkaisu

Asemakaavan toteutus ei muuta tilannetta liikennehaittojen osalta.

## Vaikutukset

### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Kaavaratkaisun johdosta ei maanomistajille koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaiselle maankäyttösopimusmenettelylle ei ole tarvetta.

### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen vahvistaa Kontulan palvelujen väestöpohjaa.

---



Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavaratkaisun mukaisella rakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon ja kaupunkikuvaan. Tontilla on edellytykset säilyä vehreänä ja puutarhamaisena. Kaavassa määrättyllä istutettavalla alueen osalla on olemassa olevaa puustoa, jonka säilyttämiselle kaava tarjoaa edellytykset. Kaavassa on annettu hulevesien viivytystä edistävä ja pihamaan istuttamista sekä hoitoa koskeva määräys.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavaratkaisulla ei ole olennaisia vaikutuksia liikenteen järjestämiseen.

Vaikutukset kulttuuriperintöön

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia kulttuuriperintöön.

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.

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

## Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

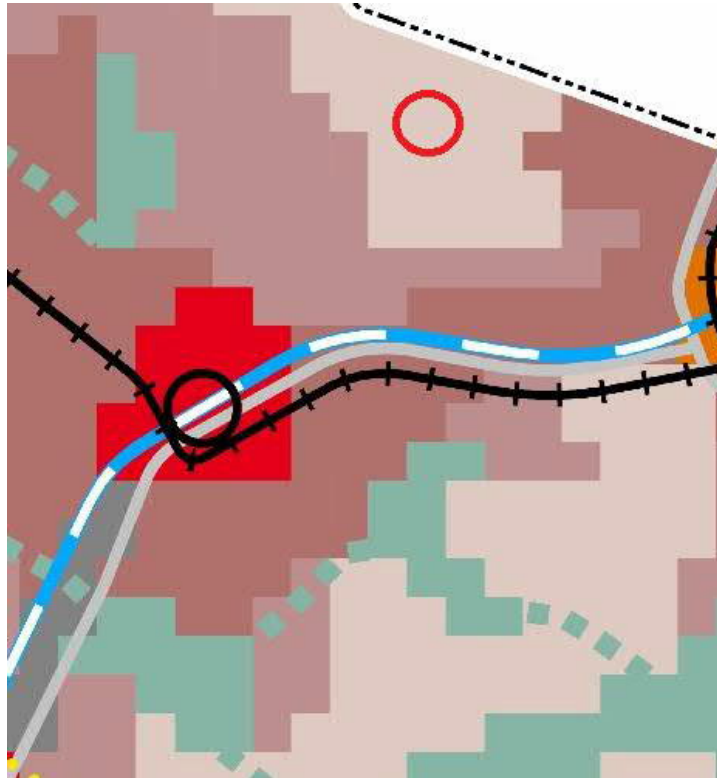
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

## Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan (2016, tullut voimaan 5.12.2018) mukaan alue on asuntovaltaista aluetta A4. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.

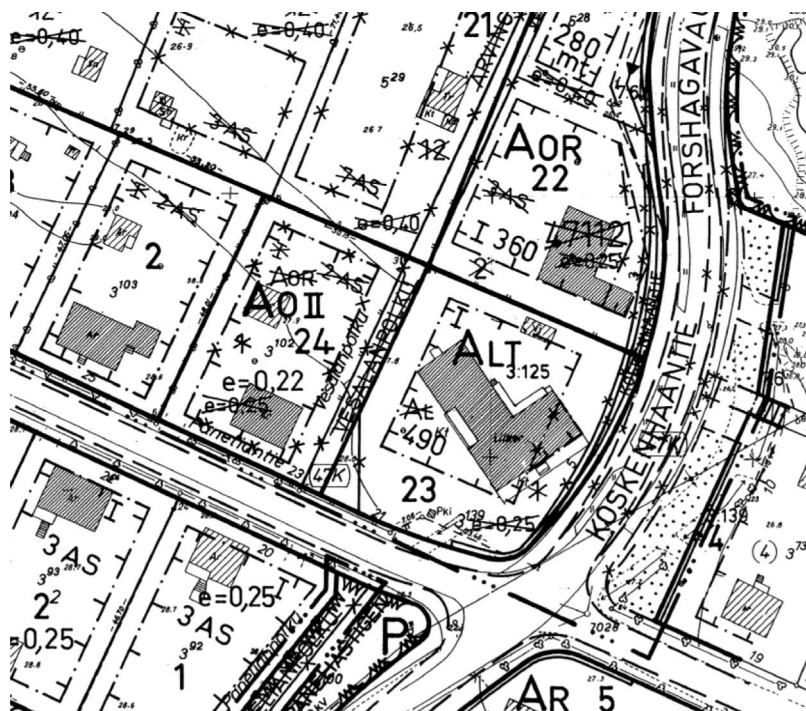
---



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

#### Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 8247 (vahvistettu 8.7.1980). Kaavan mukaan tontti on liike- ja teollisuusrakennusten korttelialuetta (ALT). Tontille osoitettu rakennusalan rakennusoikeus on 490 k-m<sup>2</sup>.



### Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

### Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittausspalvelut on laatinut pohjakartan.

### Maanomistus

Tontti 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 2007 tontin omistajan hakemuksesta.

## Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 23.4.–18.5.2018 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Kontulan kirjastossa, osoite Ostostie 4, 00940 Helsinki.
- verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat).

### **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista**

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuollolla ei ole huomautettavaa.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 1 kpl.

Mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui rakennusten sijoittumiseen, korkeuteen ja pintavesien poisjohtamiseen.

Vastine mielipiteeseen on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 19.10.–19.11.2018

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

---

## Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakennusten korkeuteen ja sijaintiin.

## Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausunnot sen ollessa julkisesti nähtävillä Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolloilta ja Helen Sähköverkko Oy:ltä, joilla ei ollut huomautettavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenveto kaavaehdotuksesta saadusta muistutuksesta sekä vastine siinä esitettyihin huomautuksiin.

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

### Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:

Muistutuksen johdosta:

- kaavakarttaan on lisätty rakennusala
- kaavamääräys: ”Rakennusten enimmäiskorkeudet ovat: autosuoja tai talousrakennus 3,5 m, 1-kerroksinen asuinrakennus 4 m ja 2-kerroksinen asuinrakennus 7,5 m” on muutettu muotoon ”Rakennusten räystääslinjan enimmäiskorkeudet maanpinnasta mitattaessa ovat: autosuoja tai talousrakennus 3,5 m, 1-kerroksinen asuinrakennus 4,5 m ja 2-kerroksinen asuinrakennus 7,5 m”.

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- kaavamerkintä  $e=0,30$  tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on poistettu. Kaavamerkintä on korvattu merkinnällä ”rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä”
  - tontille on lisätty merkintä (6 as), joka osoittaa rakennuspaikalla sallitun asuntojen enimmäismäärän. Merkinnällä korvataan aiempi merkintä 1/330, joka osoittaa, että tontille saa rakentaa yhden asunnon kutakin tontin täyttä 330 m<sup>2</sup> kohti.
  - kaavamääräys ”Tontille saa asemakaavassa tehokkuusluvulla osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa autotalleja, -katoksia, varastotiloja, lasikuisteja ja kasvihuonetilaa yhteensä enintään 20 % asuntokerrosalasta, kuitenkin siten, että lasikuistien ja kasvihuoneiden kerrosala ei ylitä
-

- 5 % sallitusta asuntokerrosalasta” on muutettu muotoon ”Tontille saa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa autotalleja, -katoksia, varastotiloja, lasikuisteja ja kasvihuonetilaa yhteensä enintään 20 % asuntokerrosalasta, kuitenkin siten, että lasikuistien ja kasvihuoneiden kerrosala ei ylitä 5 % sallitusta asuntokerrosalasta.”
- kaavamääräys rakennusten vähimmäisetäisyys tontin rajoista on poistettu. Kaavamääräys on lisätty: ”Autotallin tai -katoksen ja talousrakennuksen saa rakentaa naapurin suostumuksella tontin rajaan kiinni.”

#### Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- kaavaselistusta on päivitetty yleiskaavan osalta
- kaavakartan nimiö on päivitetty.
- kirjoitusvirhe on korjattu kaavakartasta.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

#### Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 26.2.2019 hyväksyä 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin 47111 tontin 23 asemakaavan muutoksen 26.2.2019 päivätyn piirustuksen numero 12539 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein.

Helsingissä 26.2.2019

Marja Piimies

---

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	21.09.2018
Kaavan nimi	Vesala, Koskenhaantie 34, asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	23.04.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112539
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2093	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2093

### 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> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,2093</b>	<b>100,0</b>	<b>628</b>	<b>0,30</b>	<b>0,0000</b>	<b>138</b>
A yhteensä	0,2093	100,0	628	0,30	0,0000	138
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				

## Alamerkinntät

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> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,2093</b>	<b>100,0</b>	<b>628</b>	<b>0,30</b>	<b>0,0000</b>	<b>138</b>
A yhteensä	0,2093	100,0	628	0,30	0,0000	138
AP	0,2093	100,0	628	0,30	0,2093	628
ALT					-0,2093	-490
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Kaupunkiympäristön toimiala  
Asemakaavoitus

## VESALA, KOSKENHAANTIE 34, ASEMAKAAVAN MUUTOS

### OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

**Koskenhaantien ja Paneliantien risteuksen pohjoispuolelle suunnitellaan asemakaavan muutosta, jossa tontin käyttötarkoitus muutetaan liike- ja teollisuusrakennusten korttelialueesta asuinpienalojen korttelialueeksi. Asemakaavan muutos sijoittuu tontille 47111/23 osoitteessa Koskenhaantie 34.**

#### Suunnittelun tavoitteet ja alue



Asemakaavan muutoksella tontin käyttötarkoitus muutetaan liike- ja teollisuusrakennusten korttelialueesta asuinpienalojen korttelialueeksi. Tontilla sijaitsee alun perin toimitilarakennus, joka vuodesta 1985 on toiminut eläinlääkäriasemana. Olemassa oleva huonokuntoinen toimitilarakennus on tarkoitus purkaa ja muuttaa tontti asuinrakentamiseen.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

## Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (kaavaluonnos) on esillä 23.4.–18.5.2018 seuraavissa paikoissa:

- Kontulan kirjastossa, Ostostie 4
- verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://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](http://kartta.hel.fi/suunnitelmat).

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 18.5.2018**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo@hel.fi](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.

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
  - Vesalan Pienkiinteistöyhdistys ry
  - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
  - Helen Oy
  - Helen Sähköverkko Oy
  - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

## Vaikutusten arviointi

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

---

## Suunnittelun taustatietoa

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

Alueella on voimassa asemakaava nro 8247 (vahvistettu 8.7.1980). Kaavan mukaan tontti on liike- ja teollisuusrakennusten korttelialuetta (ALT).

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa alue on pientalovaltaista asumiseen tarkoitettua aluetta (tullut kokonaisuudessaan voimaan 19.1.2007 lukuun ottamatta Malmin lentokentän aluetta).

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on asuntovaltaista aluetta A4.

Tontilla sijaitsee nykyisin vuonna 1959 rakennettu 1-kerroksinen toimitilarakennus sekä vuonna 1965 rakennettu varastorakennus.

## Lisätiedot suunnittelijoilta

### Maankäyttö

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija, p. (09) 310 20769,  
juuso.alaoutinen@hel.fi

### Vuorovaikutus

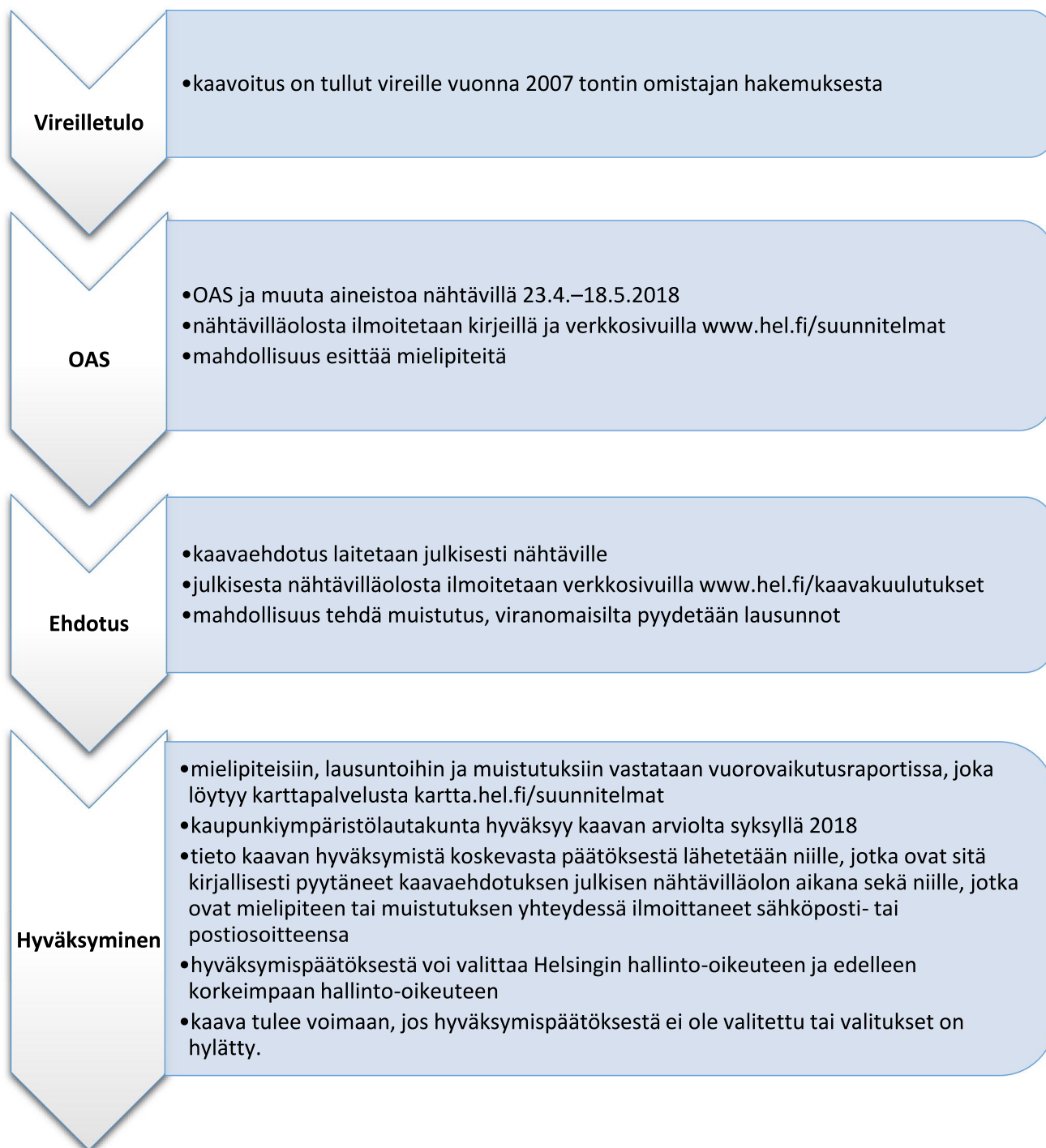
Maija Mattila, vuorovaikutussuunnittelija, p. (09) 310 37435,  
maija.mattila@hel.fi

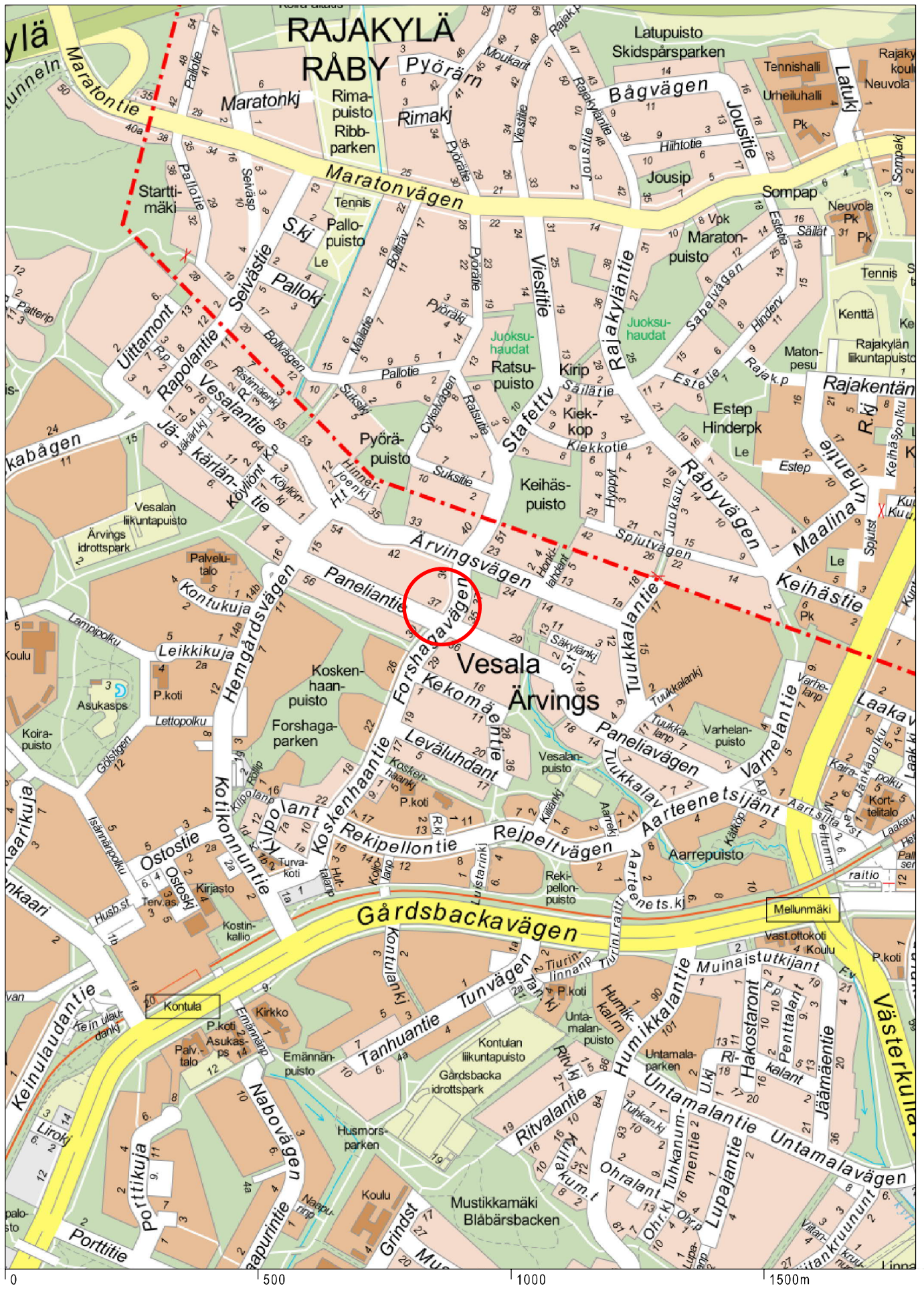


Kaupunkisuunnittelua voi seurata sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinki-kymp) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla, jonka voit tilata osoitteesta [www.hel.fi/suunnitelmavahti](http://www.hel.fi/suunnitelmavahti).

---

## Kaavoituksen eteneminen





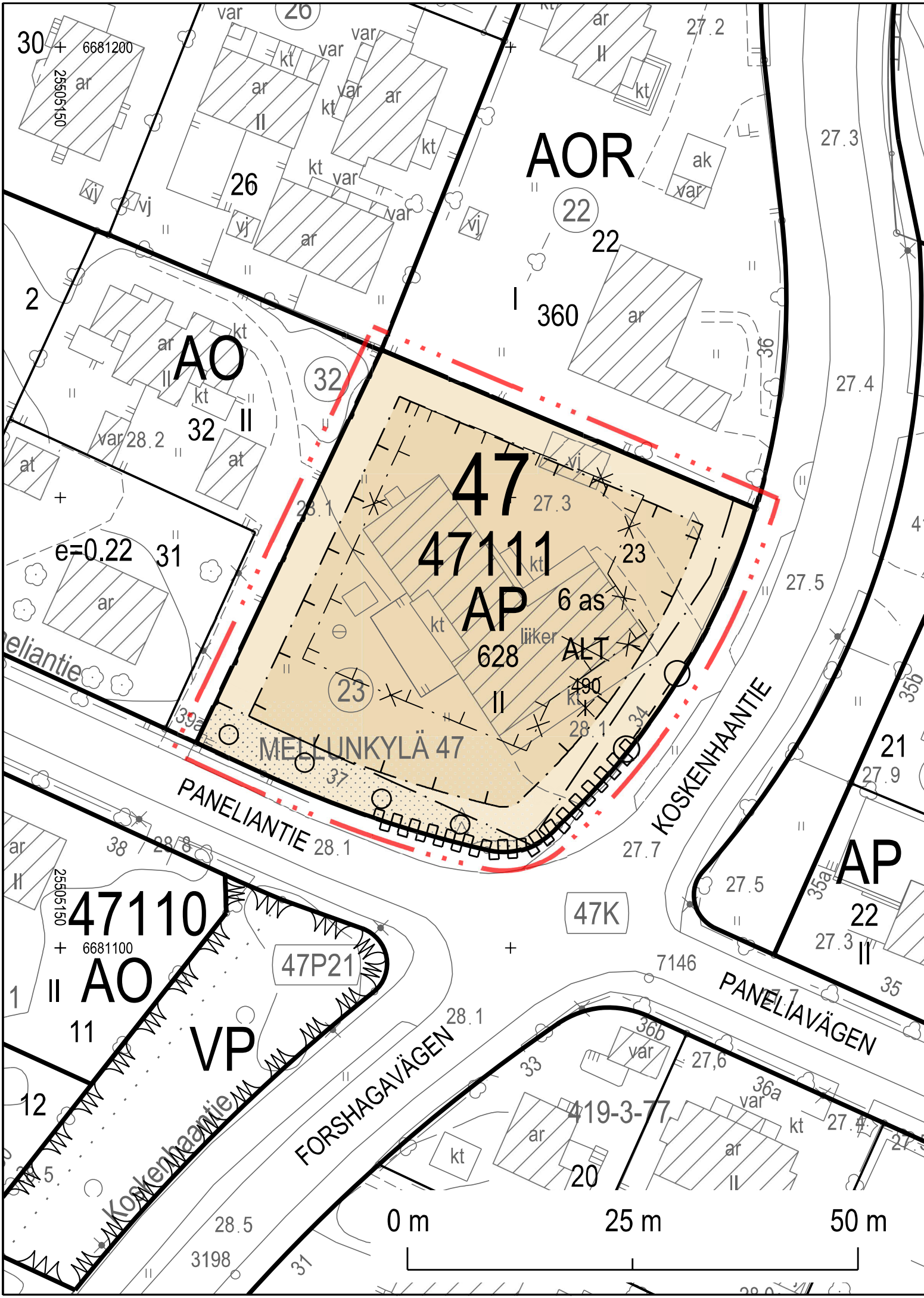
Sijaintikartta  
Koskenhaantie 34

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Asemakaavakoordinointi



Ilmakuva  
Koskenhaantie 34

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Asemakaavakoordinointi



AOR

AO

47  
47111  
AP

AP

47110

AO

VP

47P21

47K

419-3-77

Paneliantie

Koskenhaantie

Koskenhaantie

Forshagavägen

Paneliavägen

0 m 25 m 50 m

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA  
-MÄÄRÄYKSET



Asuinpientalojen korttelialue.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolelle oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

47  
47111

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

23

Ohjeellisen tontin numero.

II

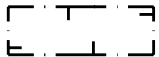
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

628

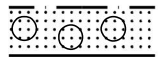
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

6 as

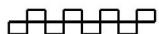
Merkintä osoittaa rakennuspaikalla sallitun asuntojen enimmäismäärän.



Rakennusala.



Istutettava alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

AP-korttelialueella:

Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja. Enintään 20 % asemakaavakartassa tehokkuusluvulla osoitetusta rakennusoikeudesta saa käyttää toimistotilaksi tai ympäristölle haittaa tuottamattomaan liiketoimintaan, edellyttäen, että tonttia käytetään myös asumiseen.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH  
-BESTÄMMELSER

Kvartersområde för småhus.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdegräns.

Gräns för delområde.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Beteckningen anger största tillåtna antal bostäder inom byggnadsplatsen.

Byggnadsyta.

Del av område som skall planteras.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

På AP-kvartersområde:

På området får byggas radhus, kopplade småhus och separata småhus. Högst 20 % av den för tomtens i detaljplanekartan med exploateringstal angivna byggnadsrätten får användas för kontorsutrymme eller för affärsverksamhet som inte medför olägenheter för omgivningen, under förutsättning att tomtens också användas för boende.



Tontille saa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa autotalleja, -katoksia, varastotiloja, lasikuisteja ja kasvihuonetilaa yhteensä enintään 20 % asuntokerrosalasta, kuitenkin siten, että lasikuistien ja kasvihuoneiden kerrosala ei ylitä 5 % sallitusta asuntokerrosalasta.

Asemakaavassa sallitusta kerrosalasta saa enintään 60 % rakentaa yhteen kerrokseen.

Tontille on rakennettava asukkaiden ulko-oleskeluun ja lasten leikkipaikoiksi soveltuvaa aluetta vähintään 10 m<sup>2</sup>/asunto.

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

Rakennuksissa on oltava avoräystäät ja harjakatto.

Rakennusten on kooltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään sopeuduttava ympäristöönsä.

Hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan viivyttää ja imeyttää tontilla ja määrää vähentää minimoimalla läpäisemättömien pintojen määrää ja käyttämällä läpäiseviä pinnoitteita kulku- ja oleskelualueilla.

Autotallin tai -katoksen ja talousrakennuksen saa rakentaa naapurin suostumuksella tontin rajaan kiinni.

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

Av den i detaljplanen angivna våningsytan får högst 60 % byggas i en våning.

På tomten skall iordningställas för invånarnas utvistelse och barnens lek lämpligt område minst 10 m<sup>2</sup> bostad.

Obebyggda tomtdelar som ej användas som lekplatser, vägar eller för parkering ska planteras med träd och buskar, eller hållas i naturenligt parkerat skick.

Byggnaderna ska förses med öppen taklist och åstak.

Byggnaden ska till storlek, form, material och färg anpassa sig till omgivningen.

Dagvatten ska i mån av möjlighet fördröjas och absorberas på tomten och dess volym ska minskas genom att minimera antalet av ogenomsläppliga ytor och genom att använda genomsläppliga beläggningar på gång- och vistelseområden.

Garages, skärmtaks eller ekonomibyggnads får med grannens tillstånd byggas även intill gränsen.

Rakennusten räystäslinjan  
enimmäiskorkeudet maanpinnasta  
mitattaessa ovat:

- autosuoja tai talousrakennus 3,5 m
- 1-kerroksinen asuinrakennus 4,5 m
- 2-kerroksinen asuinrakennus 7,5 m

Autopaikkojen vähimmäismäärä tontilla on:

- asuntojen lukumäärän tontilla ollessa enintään kaksi, 1 ap / asunto ja lisäksi kutakin asuntoa kohden tila yhden auton tilapäistä pysäköintiä varten.
- asuntojen lukumäärän tontilla ollessa suurempi kuin kaksi, autopaikkoja tulee vähintään rakentaa suurempi luvuista 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup> tai 1 ap / asunto.

Tällä asemakaava-alueella  
korttelialueelle on laadittava erillinen  
tonttijako.

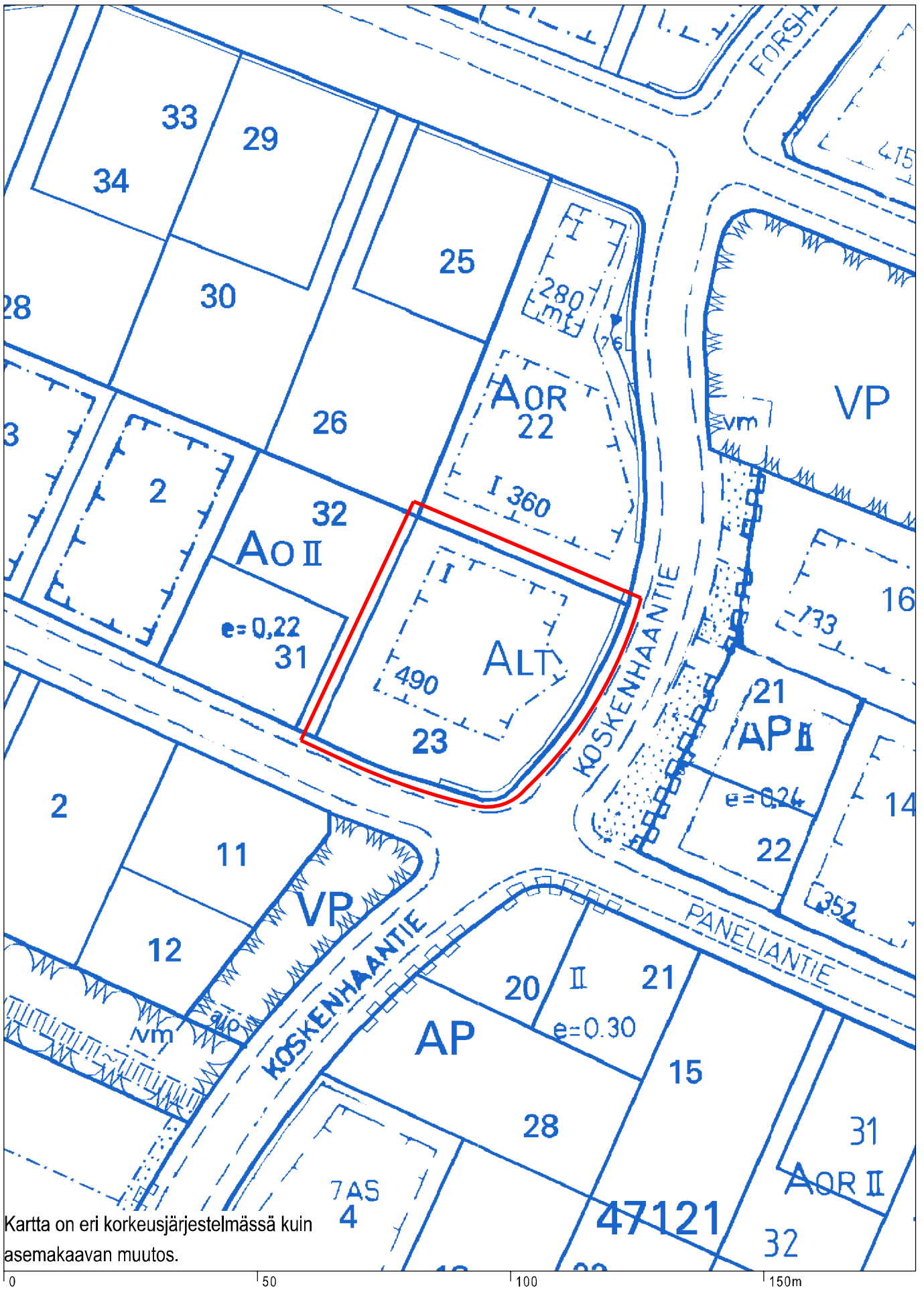
Byggnadernas takfotlinjes maximihöjder  
från marken är:

- garage eller ekonomibyggнад 3,5 m
- 1-vånings bostadshus 4,5 m
- 2-vånings bostadshus 7,5 m

Minimiantalet bilplatser på tomten är:

- när antalet bostäder på tomt är högst två, 1 bp / bostad och därtill plats för tillfällig parkering av en bil per bostad.
- när antalet bostäder på tomt är större än två, bilplatser byggas minst enligt det högsta talet 1bp / 100 m<sup>2</sup> vy eller 1bp / bostad.

På detta detaljplaneområde skall för  
kvartersområdet utarbetas en separat  
tomtindelning.



Ote ajantasa-asetustaavasta

Helsingin kaupunki  
 Asemakaavoitus  
 Asemakaavakoordinointi