



ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOKSEN SELOSTUS

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
47. kaupunginosan (kaupunginosan nimi)
kortteleita 47014 ja 47021 ja katu-liikenne ja puistoalueita

Kaavan nimi: Kontulan ostoskeskus
Hankenumero: 0737_4
HEL 2013-011059

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 9.2.2004
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 15.6.2006 (suunnitteluperiaatteet),
24.9.2009 (Kontulan keskuksen kaavaluonnos)

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee metroradan varrella Helsingin keskustasta 14 km koilliseen.

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Sijaintikartta
Ilmakuva
Asemakaavan muutos tai sen pienennös
Havainnekuva
Ote ajantasa-asemakaavasta
Kontulan keskuksen asemakaavaluonnoskartta 2009 ja havainnekuva
Erytysuunnitelmat
Ympäristö-, tekniikka- ja taloussuunnitelmat ja muut selvitykset
Liikenteen yleissuunnitelma
Toteuttamis- ja soveltamisohjeiden havainnekuvat

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Kontulan keskus, metrovyöhykkeen viitesuunnitelman päivitys
Arkkitehtitoimisto A-Konsultit, Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto 2013

Kontulan keskuksen asemakaavaluonnos, metrovyöhykkeen viitesuunnitelma, Pöyry Finland Oy, Arkkitehtitoimisto A-Konsultit, 3.12.2012, Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto

Esikaupunkialueiden renessanssi, Mellunkylän alueellinen kehittämissuunnitelma, kaupunkisuunnittelulautakunta 10.2.2011

Kontulan kalliopuiston yleissuunnitelma
Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy 9.1.2006

Kontulan keskus - täydennysrakentamisen luonnostelu
Arkkitehtitoimisto A-Konsultit 15.2.2006
Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto

Kontulan keskus, runkomeluselvitys
Insinööritoimisto Akukon Oy, Helsinki 8/2006

Vesalan, Kontulan, Kurkimäen ja Kivikon aluesuunnitelma 2010–2019
Helsingin kaupungin rakennusviraston julkaisu 2010:5/Katu- ja puisto-osasto

Lähiön sydän Ostari
Helsingin Kaupunginmuseon julkaisu 2004

Maalinnoitus Helsingissä (Rakennusvirasto, 1996).

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Karilas Kaisa, arkkitehti
Jääskä Jussi, diplomi-insinööri, liikennesuunnittelu
Kilpinen Jouni, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu
Narvi Seija, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu
Evinsalo Erkki, Hinkkanen Sirkka suunnitteluavustaja

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa Kontulan ostoskeskuksen alueella asuntojen ja liike- ja palvelutilojen lisärakentamisen (21 400 k-m²) sekä alueen kalliopuiston kohentamisen puistoalueena. Osa lisärakentamisesta voi olla joko asuntoja tai liike-, toimisto- ja palvelurakentamista. Enimmillään alueelle tulee noin 500 uutta asukasta.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kontulan keskuksen kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Myös Kontula-seura ja yksityinen henkilö ovat tehneet aloitteita. Kaupunkisuunnitteluviraston toimintasuunnitelmaan Kontulan keskuksen suunnittelu otettiin vuonna 2003. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi keskuksen suunnitteluperiaatteet 15.6.2006 ja asemakaavan muutosluonnoksen 24.9.2010.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan Kontulan keskuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Ostoskeskuksen asemakaavan muutosluonnos koskee osaa Kontulan keskuksen kaavaluonnoksen alueesta.

Asemakaavan muutosluonnos on nähtävänä 10.-23.10.2013.

Asemakaavan muutoksen toteutus

Alueen toteuttamista koordinoi kaupungin talous- ja suunnittelukeskus.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

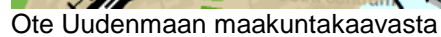
Asemakaavan muutosta koskee kahdeksan erityistavoitetta, joista kaksi ensiksi mainittua ovat Helsingin seudun erityistavoitteita:

- riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueidenkäytössä varmistettava tonttimaan riittävyys
- Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Seudun keskuksia vahvistetaan asunto-, työpaikka ja palvelukeskuksina
- alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua
- varautumien lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin
- varmistetaan, että valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät .

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Kaavaa muutetaan alueella, jolla asuntotuotannolla on hyvät edellytykset toteutua sekä valmiiksi rakennetun yhdyskuntateknisen huollon ja palveluverkon että rakentamisvalmiuden osalta. Kaava sijoittuu metroliiikenteen palvelualueelle. Kevyen liikenteen yhteydet on esitetty alueen liikennesuunnitelmassa.

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa 4.

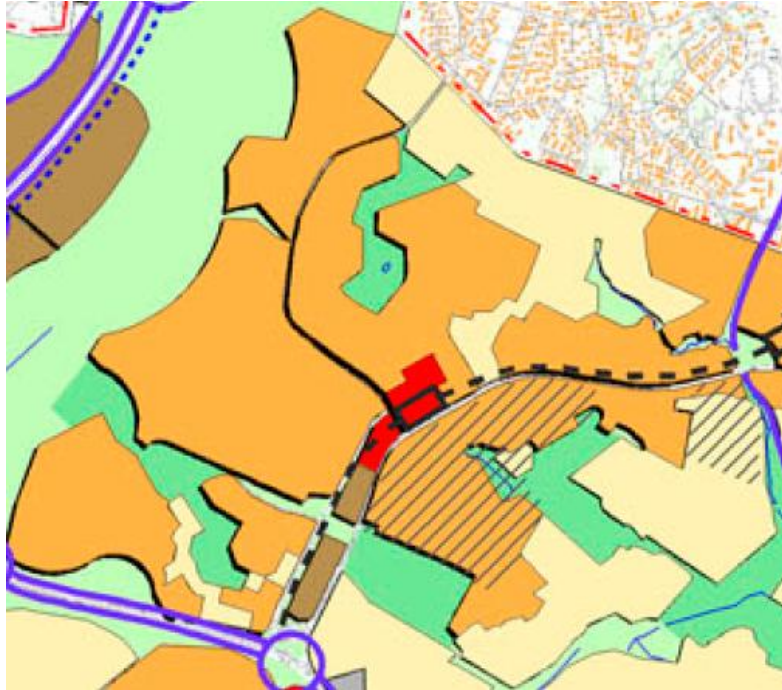
Maakuntakaava

[illegible]

Ote 2.vaihemaakuntakaavasta

Maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihe-
maakuntakaavassa suunnittelualue on tiivistettävää aluetta, joka sijoit-
tuu poikittaisen joukkoliikenteen yhteysvälille.

Yleiskaava



Ote yleiskaava 2002:sta

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) ostoskeskus on keskustatoimintojen aluetta, ja yleiskaavassa on erikseen osoitettu metrorata ja -asema. Ostoskeskuksen itäpuolella on myös kerrostalovaltaista aluetta (asuminen, toimitilat). asemakaavan muutosluonnos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaavat nro 5753, 5370, 7494, 8789, 8824, 9077 ja 9120 vuosilta 1963-86.

Kontulan ostoskeskus on rakentunut kahdessa vaiheessa, nykyinen asemakaava on vuodelta 1986. Ostoskeskuksen vanha ja uusi osa ovat omilla tonteillaan, jotka ovat liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Kirjasto-nuorisotalo- ja uimahallitontti on yleisten rakennusten korttelialuetta, jolla toimisto- ja liiketiloja voi olla enintään 40 %. Terveyskeskuksen tontti on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Kallioalue on puistoa. Metro-asemalle ja -raiteelle osoitettu alue on osa katualuetta tai korttelialuetta.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Rakennuskiellot

x

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 15.6.2006 maankäytön suunnitteluperiaatteet asemakaavaluonnoksen laatimisen pohjaksi ja 24.9.2009 Kontulan keskuksen asemakaavan muutosluonnoksen jatkotyön pohjaksi. Asemakaavan muutos on osa kaavaluonnoksen alueesta. Keskuksen kaavaluonnos ja havainnekuva ovat selostuksen liitteenä.

Kaava-alue sisältyy Mellunkylän alueellisen kehittämissuunnitelman alueeseen. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti hyväksyä 10.2.2011 päivätty Mellunkylän alueellisen kehittämissuunnitelman kartat 1–4 selitteineen ja toimenpiteineen jatkosuunnittelun pohjaksi. Kaavaehdotus on kehittämissuunnitelman mukainen.

Kaava-alue sisältyy rakennusviraston katu- ja puisto-osaston laatimaan Vesalan, Kontulan, Kurkimäen ja Kivikon aluesuunnitelmaan 2010–2019. Aluesuunnitelmassa kaava-alueen kallioalue (Emännänpuisto, pohjoinen) on esitetty rakennettavaksi suunnitelmakauden loppupuolella keskuksen kaavan toteutuksen yhteydessä.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 21.5.2013.

Maanomistus

Kaupunki omistaa alueen. Ostoskeskusyhtiöillä (Kontulan Ostoskeskus Oy ja Koy Kontulan Asemakeskus) on pitkäaikaiset vuokrasopimukset vuoteen 2020 saakka.

Alueen yleiskuvaus

Kontulan ostoskeskus on Kontulan ja lähialueiden kaupallisten ja julkisten palvelujen keskus. Toiminnallisesti ostoskeskus on vireä ja sen kaupalliset palvelut ovat päivittäistavarakaupan osalta kattavat. Keskuksessa on kolmen suuren kauppaketjun myymälät ja sen lisäksi runsaasti erikoiskauppoja. Ostoskeskuksen yhteydessä on metroasema.

Ostoskeskus on Kontulan Ostoskeskus Oy:n (vanha osa), Kiinteistö Oy Kontulan Asemakeskuksen (uusi osa) sekä Kontulan Palvelutalo Oy:n (mm. kirjasto, nuorisotalo ja uimahalli) muodostama kokonaisuus, jota täydentää terveyskeskus. Varsinainen ostoskeskus on rakennettu kahdessa vaiheessa vuosina 1967 ja 1988. Sen rakennettu kerrosala on yhteensä noin 20 000 k-m². Kirjasto, nuorisotalo ja uimahalli on rakennettu 1970-luvulla ja terveysasema vuonna 1988. Kontulan metroasema otettiin käyttöön vuonna 1986. Asemaa on sen jälkeen täydennetty uudella sisäänkäynnillä ja pääsisäänkäynti on uusittu. Metro-raide kulkee keskuksen eteläpuolitse avokaivannossa.

Ostoskeskuksen vanhan osan pysäköintipaikat ovat maantasossa Kontulankaaren ja Ostostien varressa. Kontulankaaren pysäköintialueeseen liittyy kaupungin yleinen pysäköintialue, jossa on 85 autopaikkaa. Asemakeskuksen pysäköintipaikat ovat kellaritasossa ja niihin on ajo Keinulaudantieltä Keinulaudankujan kautta. Terveysaseman pysäköintipaikat ovat rakennuksen kellarissa. Kirjaston, nuorisotalon ja uimahallirakennuksen pysäköintipaikat ovat Ostostien varren pysäköintialueella, lisäksi muutama paikka on kirjaston vieressä.

Keskuksen alla on vuonna 1983 valmistunut S6-luokan kalliosuoja, jossa on skeittihalli, kuntosali, askartelutilaa ja eri toimijoiden varastotilaa. Ajoyhteys väestönsuojaan on Kotikonnuntieltä. Lisäksi on porras- ja/tai hissiyhteys ostoskeskukseen ja Kotikonnuntielle sekä Emännänpolulle. Väestönsuoja sijoittuu pääosin tasojen noin +19 ja +25 välille. Väestönsuoja on yksitasoinen. Väestönsuojan kokonaisala on 14 000 m² ja siinä on 10 000 suojapaikkaa.

Kontulantie on pääkatu, jonka nykyinen liikennemäärä on noin 12 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kontulankaari on alueen länsipuolinen kokoojakatu, jonka liikennemäärä on 9 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kotikonnuntie on alueen itäpuolinen kokoojakatu. Sen liikennemäärä on 7000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikenne-ennusteissa 2035 ajoneuvoliikenteen kasvu on ennustettu hyvin vähäiseksi. Näin ollen on oletettavaa, että kasvu on suuressa määrin riippuvainen paikallisen maankäytön kehityksestä ja siitä, että liitetäänkö Kontulankaari Mara-

tontunnelin kautta Porvoonväylään. Ostoskeskuksen eteläisen osan huoltoliikennettä välittää Keinulaudantieltä Koy Kontulan Asemakeskuksen kellaritiloihin johtava ja Kontulankaaren alittava Keinulaudankuja. Kellaritiloissa on huoltoliikenteen lisäksi asiakaspysäköintipaikkoja noin 200 kpl. Ostoskeskuksen pohjoisen osan huolto- ja asiakaspysäköintiin ajo on Ostostieltä ja Kontulankaarelta.

Liityntäliikenteen bussien pysäkit sijaitsevat nyt osittain katujen varrella ja osittain terminaalialueella. Kaikkiaan kaava-alueen kautta kulkee nykyisin 6 bussilinjaa (linjat 78, 94, 94A, 94B, 94V, 95) 2 yölinjaa (92N, 94N) ja 3 Jouko-linjaa (J92, J93, J94).

Kontulankaari/Ostostie/Kotikonnuntie/Kontulantie ja metroasema on julkisen liikenteen vaihtopaikkana erikoistason esteettömyyskohde.

Kaava-alue on tärkeä pyöräilyn pääreittien risteyskohta. Pääreittejä on Kontulantien etelä reunalla, Kontulankaaren itäreunalla, ja Keinulaudantien länsireunalla ja lisäksi on autoliikenteen kaduista erillisenä väylänä Emännän- ja Isännänpolku sekä Kiikku.

Polkupyöräpaikkoja on noin xx kpl.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kallioselännettä, jossa maaston korkeuserot ovat suhteellisen suuria, vaihteluväli on +30—+47 metriä merenpinnasta. Korkeimmat kohdat ovat rakennusten ympäröimällä luonnontilaisella kallioalueella ostoskeskuksen itäpuolella, metron avokaivannon vieressä. Tämä keskeinen kallioalue on kaupunkikuvan kannalta tärkeä maiseman elementti.

Suojelukohteet

Metroraitteen pohjoispuolisessa kalliossa on näkyvä jäännös I maailmansodan aikaisesta tykkipatterista. Mahdollisesti sen luoteispuolella on säilynyt peitettynä osa tykkipatterista.

Kaupunginmuseon ostoskeskuksia koskevan selvityksen mukaan Kontulan ostoskeskus on kiinteä osa ympäristöään, mutta sen arkkitehtoniset, ympäristö- tai säilyneisyysarvot eivät ole merkittäviä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperä, kallioperä, pohjavesi sekä niiden pilaantuminen

x

Ympäristöhäiriöt

Kontulantien Kontulankaaren ja Kotikonnutien liikenne aiheuttaa alueelle melu- ja pakokaasupäästöjä. Metron liikennöinti aiheuttaa runko- ja ilmajääntä.

3

TAVOITTEET

Asemakaavan muutosluonnoksen tavoitteena on ostoskeskuksen elinvoimaisuuden tukeminen sekä julkisen tilan laadun parantaminen sekä asuntojen ja palvelu- ja toimitilarakentamisen sijoittaminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien välittömään läheisyyteen.

4

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksessa on osoitettu lisärakentamista ostoskeskuksen alueelle, osin nykyisten rakennusten korottamisena ja metron avokaivannon päälle rakennettavalle kannelle sekä kahdelle uudelle asuinkerrostalotontille. Asemakeskuksen tontille osoitettu uusi rakennusoikeus voi olla vaihtoehtoisesti asumista tai toimi- ja palvelutilaa. Kontulan Ostoskeskus Oy:lle mahdollistetaan liiketilan lisärakentaminen. Uutta rakentamista on kaikkiaan 21 400 k-m².

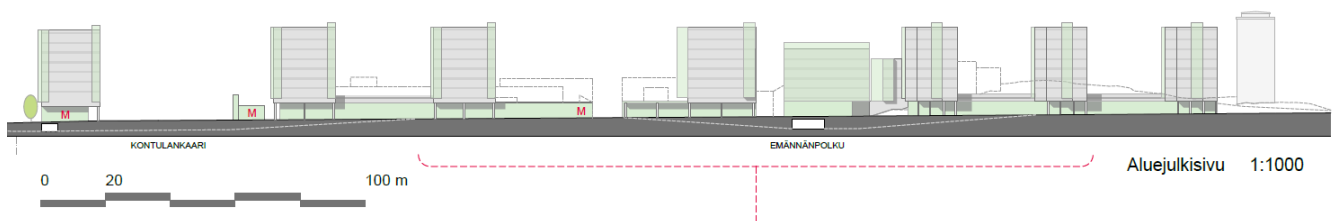
Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 9 ha. Uutta rakentamista yhteensä 21 400 k-m². Tämä jakaantuu seuraavasti:

- Ostoskeskus Oy 1500 k-m² (tontti pienenee)
- Koy Asemakeskus 10 000 k-m² (tonttia laajennettu)
- Ostostien uusi tontti 2 400 k-m² (muod. Ostoskesk.Oy:n tontista)
- Kallionreunan tontti 7 500 k-m² (osittain metrokannella)

Uusia asukkaita noin 500, mikäli Asemakeskuksen lisärakentaminen kokonaan asumista

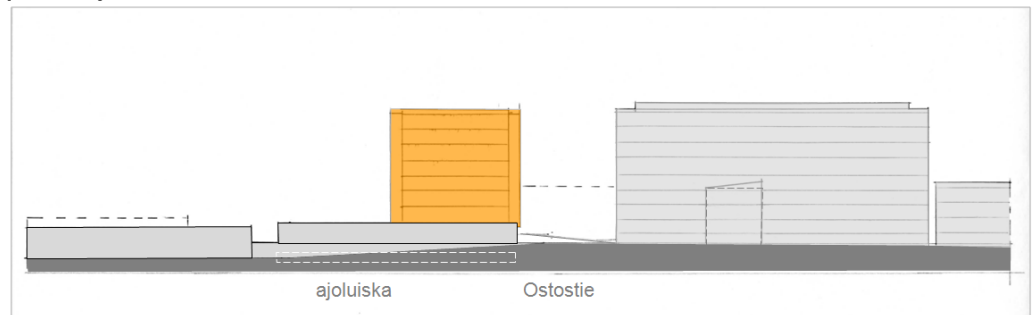
A-KONSULTIT | arkkitehtitoimisto



Aluejulkisivu Kontulantielle

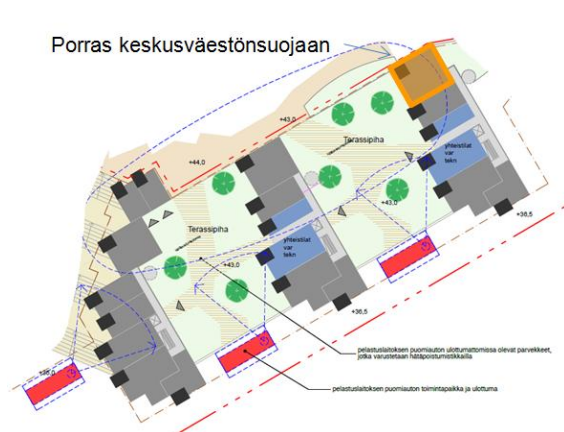
Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Ostostien varteen esitetään kahdeksankerroksisen asuinrakennuksen rakentamista. Autopaikat sijoittuvat maantasoon katokseen tai talliin, joka rakennetaan ostoskeskuksen huoltotiloihin johtavan rampin viereen. Tontin rakennusoikeus on 2400 k-m², josta 60 kem² liiketilaa. Pihakannan alle esitetään sijoitettavaksi Asemakeskuksen pysäköintipaikkoja.

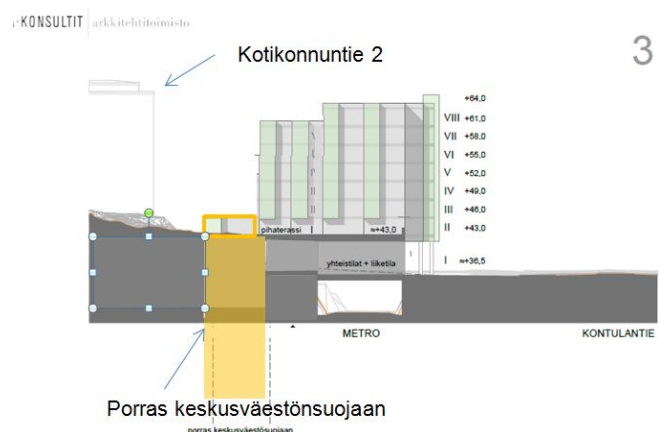


Periaateleikkaus Ostoskeskuksen nykyisen ajoluiskan kohdalta

Kontulantien varteen esitetään rakennettavaksi kolmen asuinrakennuksen muodostama kokonaisuus, jonka autopaikat sijoittuvat katutasoon ja kannelle sijoittuvat pihatilat liittyvät viereisen kalliopuiston alueeseen. Tontin rakennusoikeus on 7 500 k-m², josta katutasoon sijoittuvaa liiketilaa 400 k-m².



Kallionreunan tontti ja periaateleikkaus väestönsuojaan portaan kohdalta



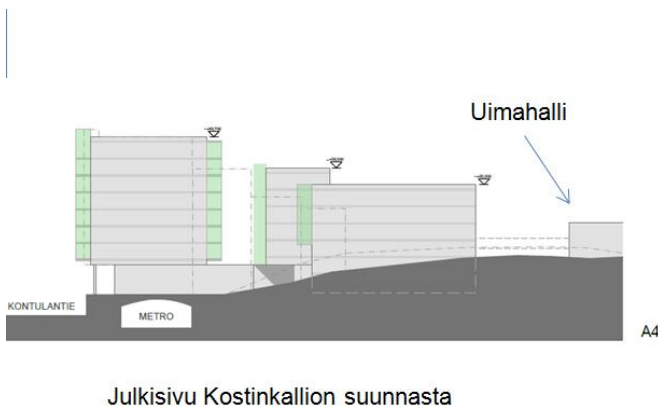
Liikerakennusten korttelialue (K)

Korttelialueelle on osoitettu 1500 k-m² lisärakentamismahdollisuus. Tontin autopaikat ovat maanpinnalla ja maanalaisessa laitoksessa, jos-

sa voi olla kaksi maanalaista pysäköintitasoa. Nykyistä tonttia on supistettu muodostamalla Ostostien varteen uusi asuinkerrostalotontti.

Liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue (K-1)

Korttelialueelle on osoitettu 10 000 k-m² lisärakentamismahdollisuus. Lisärakentaminen voidaan toteuttaa joko asuntolina tai liike-toimisto tai palvelurakentamisena. Lisärakentamisen pääosa esitetään sijoitettavaksi Kontulantien varteen nykyisiä korottamalla rakennuksia. Asunnot sijoittuvat yksiportaisiin seitsenkerroksisiin rakennuksiin, joiden pihat ovat nykyisten rakennusten kattotasolla. Myös tontin itäreunaan kallio-puistoon rajautuvalle osalle on osoitettu lisärakentamismahdollisuus, jossa rakennusta D (Kontula-talo) korotetaan ja sen viereen rakennetaan uudisrakennus. Mikäli lisärakentaminen on toimitilaa, ovat rakennusmassat matalampia.



Tontin itäreunan lisärakentamisperiaate asuntolina



Uudisrakentamisen edellyttämät autopaikat esitetään sijoitettavaksi nykyisen paikoituskellarin laajennukseen ja Ostostien varteen maanalaissiin pysäköintitiloihin uuden asuinkerrostalotontin pihakannen alle ja terveysaseman edustan pysäköintialueen alle. ajo näihin maanalaisiin tiloihin esitetään järjestettäväksi ostoskeskuksen huoltotiloihin johtavan ajorampin kautta.

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Korttelialueesta esitetään osa liitettäväksi muodostettavaan Kostinkallion puistoalueeseen. Korttelialueen kautta kirjaston ja nuorisotalon taitse esitetään rakennettavaksi Kostinkallion uusi jalankulkureitti Aholanpolku. Tontin nykyinen rakennusoikeus ja autopaikkajärjestelyt säilyvät

entisinä. Ostostien varren pysäköintialueen (LPA) alle esitetään rakennettavaksi Asemakeskuksen autopaikkoja.

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (Y)

Korttelialueen pohjoisreunaan on osoitettu maanalainen ajomahdollisuus viereiselle tontille.

Autopaikkojen korttelialueet (LPA)

Y-korttelialueen autopaikat sijaitsevat Ostostien varren autopaikkojen korttelialueella. Korttelialueelle voidaan rakentaa maanalaisia tiloja Asemakeskuksen pysäköintiä varten.

Kontulantien eteläpuolella sijaitseva autopaikkojen korttelialue on nykyisen kaavan mukaisesti osoitettu Mikaelinkirkon käyttöön. Korttelialueen eteläreunaan on ohjeellisena osoitettu nykyisen jalankulku-pyörätien linjaus.

Rautatiealue metroasemaa varten (LR-me)

Metroaseman lippuhallin ja sisäänkäynnin kohta on osoitettu LE-me -merkinnällä ja sille on osoitettu rakennusoikeutta lippuhallia ja siihen liittyviä toimintoja varten.

Puistoalue (VP)

Keskeinen kallioalue on osoitettu puistoksi. Puiston kautta esitetään rakennettavaksi uusi Kotikonnuntieltä Ostoskujalle johtava jalankulkuyhteys, joka toimii myös uudisrakennusten pelastustienä. Puistoalueeksi on osoitettu myös lähellä Kotikonnuntietä sijaitseva kallioväestönsuojan sisäänkäynnin alue.

Liikenne

Kontulantien ja Kontulankaaren sekä Kontulantien ja Kotikonnuntien liittymien liikennevalo-ohjatut risteykset muutetaan kiertoliittymiksi. Kontulankaaren liittymän muutos on tarpeen, jotta Kontulankaarta metroasemalle saapuvat bussilinjat pääsevät palaamaan takaisin Kontulankaaren suuntaan. Muussa tapauksessa bussilinjastoa jouduttaisiin muuttamaan siten, että bussien kääntäminen Kontulankaarella poistuu. Kiertoliittymät palvelevat myös pääsyä Kallioreunan uusien asuinrakennusten pysäköintilaitokseen ja sieltä edelleen Mellunmäen suuntaan. Liittymä Kotikonnuntien suunnasta on osoittautunut hyvin vaike-

aksi järjestää, mikäli metroradan pohjoispuolella oleva alikulku halutaan säilyttää.

Pyöräilylle rakennetaan uudet yhteydet Kontulantien pohjoisreunalle ja Kontulankaaren itäreunalle. Tämä mahdollistaa pyöräilyn Ostoskeskuksen ohitse kulkematta ostoskeskuksen läpi. Metrokuilun päälle rakennetaan yhtenäinen jalankululle tarkoitettu katuaukio. Kostinkallion reunalle rakennetaan kalliota reunustava puistoraittisyhteys Ostoskujan ja Kotikonnutien välille. Tälle raitille järjestetään kaksi portailla varustettua yhteyttä ostoskeskuksen alueelta.

Palvelut

K-korttelialueelle on osoitettu 1500 kem² liiketilan lisärakentamismahdollisuus.

K-1 korttelialueen lisärakentaminen voi olla joko asumista tai pääkäyttötarkoituksen mukaista liike- toimisto tai palvelutilaa.

Uusien asuinkerrostalotonttien maantasokerrokseen on mahdollista rakentaa uutta liiketilaa yhteensä 460 kem².

Esteettömyys

Kontulan ostoskeskuksen alue rajautuu esteettömyyden erikoistason alueeksi määritelyihin katuihin. Koska alue on suurelta osin rakennettun kaupunkirakenteen ympäröimää, toteutuksen yhteydessä joudutaan varsin tiukasti arvioimaan voidaanko esteettömyyden erikoistason vaatimukset kaikilla reiteillä saavuttaa kohtuullisin toimenpitein. Kostinkalliota kiertävä jalankulkureitillä korkeuserot ovat suuria. Alikulut sijaitsevat varsin kapeissa ajoradan ja rakennusten rajaamissa paikoissa, joten kovin suuria muutoksia niissä ei voi tehdä.

Luonnonympäristö

Kallioalueen reunaa liitetään Kontulantien varren asuintonttiin. alueelle rakennetaan jalankulkuyhteys.

Suojelukohteet

Kaupunginmuseolle on kaavamääräyksellä mahdollistettu rakentamisen alle jäävien linnoitteiden jäänteiden inventointi ennen rakentamista. Alue on tutkittava ennen rakentamista tai rakentamisen yhteydessä rakennuttajan kustannuksella.

Yhdyskuntatekninen huolto

x

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

x

Ympäristöhäiriöt

x

Pelastusturvallisuus

Nykyinen kallioväestönsuoja ja sen poistumis- ja ilmanvaihtokuilut on osoitettu kaavamerkinnoin. Väestönsuojaa voidaan käyttää myös pysäköintiin sekä varasto- ja harrastetiloiksi. Metron varapoistumisportaalille on varattu erikseen alue katualueelta. Kaavamääräyksiin on kirjattu pelastusturvallisuuteen liittyvät seikat ja rakentamisen yleiset varotoimet alueella.

Rakennetekniikka

x

Ilmastovaikutukset

x

Nimistö

Nimistötoimikunta on 26.8.2009 ehdottanut alueen kalliopuiston nimeksi Kostinkallio - Kostiberget Kontula-nimisellä tilalla asuneen puutarhuri Kosti Kajannon mukaan ja kalliota reunustavan uuden kevyen liikenteen yhteyden nimeksi Aholanpolku - Aholastigen Kontulan ensimmäiset asemakaavat laatineen arkkitehti Pentti Aholan mukaan.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteuttaminen tuo uutta rakentamista olemassa olevan kaupunkirakenteen keskeiselle paikalle hyvien liikenneyhteyksien viereen. Kaavamuutoksen toteuttaminen eheyttää ja tiivistää kaupunginosan toiminnallista ja kaupunkirakenteellista keskusta ja tukee Kontulan keskuksen yritystoiminnan edellytyksien säilymistä hyvinä.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet täydentyvät ostoskeskuksen alueesta muodostuu yhtenäistä jalankulkualuetta. Ostoskeskuksen alueella oleva pyöräily ohjataan ostoskeskuksen reuna-alueelle Kontulantien, Kontulankaaren ja Kotikonnuntien varteen. Tarve ostoskeskuksen läpi ta-

pahtuvalle pyöräilylle vähenee. Autoliikenne lisääntyy noin 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Sen vaikutukset liikenneverkkoon jäävät vähäisiksi, koska liikenne jakaantuu varsin tasaisesti Kontulantielle, Kontulan-kaarelle, Kotikonnuntielle, Keinulaudantielle ja Ostostielle.

x

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Maisemallisesti tärkeä Kostinkallion alue tulee nykyistä paremmin osaksi julkista kaupunkitilaa.

Vaikutukset ihmisten elin- ja asumisoloihin, turvallisuuteen ja ympäristöterveyteen

Toimitilarakentamisen toteutuminen ylläpitää ostoskeskuksen elinvoimaa. Asuntotarjonta alueella kasvaa, mikä osaltaan tukee ostoskeskuksen. Uudisrakentaminen kokonaisuutena edesauttaa Kontulan keskuksen ja laajemmin koko kaupunginosan kaupallisten ja julkisten palvelujen säilymistä ja kehittämistä.

Keskeisen kallioalueen kunnossapito helpottuu ja alue pysyy siistinä ja viihtyisenä, kun jalankulkureitit ja Kostinkallion puistoalue rakennetaan.

Ilma- ja runkoäänien sekä ilman laadun osalta kaavamuutos luo edellytykset ohje- ja suositusarvojen mukaiselle jatkosuunnittelulle.

Asemakaavamuutos luo edellytykset olemassa olevan kalliosuojan suojakäytön turvaamiselle työn ja käytön aikana.

Vaikutukset yhdyskuntateknisen huollon järjestämiseen

Kaavamuutos luo edellytykset normaalien korkealaatuisten yhdyskuntateknisen huollon palveluiden toteuttamiselle alueella.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

x

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

x

Muut merkittävät vaikutukset

x

Kaava-alueen kuluminen toteuttamisprojektiin

Kaava-alueen toteuttamista koordinoi talous- ja suunnittelukeskuksen täydennysrakentamisprojekti.

Rakentamisjärjestys ja osien kytkennät

x

Vaiheittain toteuttaminen ja kynnystoimet

Kontulantien kiertoliittymät tulee olla rakennettuna, kun kallionreunan asuintalot rakennetaan. Toisaalta Kontulantien ja Kontulankaaren kiertoliittymällä on kytkentä myös Lirokujan asemakaavaan, joka myös voi vaatia tuon liittymän toteuttamista aiemmin ellei Kontulan bussilinjastoa muuteta.

x

Toteuttamispolut, vaihtoehdot

x

Rakentamiskelpoiseksi saattaminen

x

Rakentamisaikataulu

x

Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

x

7

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaupunkisuunnitteluviraston toimintasuunnitelmaan Kontulan keskuksen suunnittelu otettiin vuonna 2003. Kontula-Seura on eri yhteyksissä toivonut aluetta kehitettävän mm. työpaikkoja lisäämällä. Kontulan keskuksen täydennysrakentamisesta mm. Kontula-talolla on 19.12.2001 tehty kansalaisaloite.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 9.2.2004).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 23.2.2004, jonka jälkeen alueella mm. järjestettiin kaavakävely ja keskustelutilaisuuksia alueen eri toimijoille ja suunnittelumateriaali esiteltiin kirjaston tiloissa.

Yhteistyössä alueen koulujen ja nuorisoasiankeskuksen kanssa pyrittiin mielikuvakartta- ja tulevaisuusverstaas-menetelmin tavoittamaan lasten ja nuorten näkemyksiä alueen kehittämisestä. Suunnitteluperiaatteiden luonnoksesta järjestettiin yleisötilaisuus 21.3.2006.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 15.6.2006 maankäytön suunnitteluperiaatteet asemakaavaluonnoksen laatimisen pohjaksi.

Osallisille lähetettiin kirje (päiväty 14.5.2009) asemakaavan muutosluonnoksen nähtävänä olosta ja lisäksi asiasta julkaistiin lehti-ilmoitus. Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos olivat nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Kontulan kirjastossa 25.5.–15.6.2006. Yleisötilaisuus pidettiin 25.5.2009 Vesalan yläasteella.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Kontulan keskuksen asemakaavan muutosluonnoksen 24.9.2009 jatkotyön pohjaksi. Luonnos on tämän jälkeen jaettu useammaksi kaava-alueeksi.

Viranomaisyhteistyö

Kontulan keskuksen kaavaluonnoksen valmistelu tehtiin yhteistyössä kiinteistöviraston tonttiosaston, rakennusviraston katu- ja puisto-osaston ja HKL-liikelaitoksen kanssa. Viranomaisyhteistyötä tehtiin lisäksi mm. pelastuslaitoksen, Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, kaupunginkirjaston, kiinteistöviraston tilakeskuksen ja sosiaaliviraston kanssa. Kaavaluonnoksesta esittivät kannanottonsa Museovirasto, kaupunginmuseum, rakennusviraston katu- ja puisto-osasto, HKL-liikelaitos ja sosiaalivirasto

Ostoskeskuksen kaavaluonnoksen valmistelu on tehty yhteistyössä kaupungin hallintokuntien kanssa.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Kontulan keskuksen 2009 hyväksytyssä kaavaluonnoksessa esitettiin uuden liikenneyhteyden rakentamista jatkamalla Keinulaudankujaa metrotasossa maanalaisena yhteytenä Kotikonnuantielle. Luonnoksessa esitettiin myös uuden kalliopysäköintilaitoksen sijoittamista Kostinkallioon sekä nykyisen kallioväestösuojan osittaista käyttöä luonnoksen alueen täydennysrakentamisen pysäköintiin.

Metrovyöhykkeen viitesuunnitelmatyön perusteella maanalaisesta ajo-yhteydestä ja uudesta kalliotilasta on luovuttu. Kallioväestösuojaan ei myöskään ole sijoitettu kaava-alueen uudisrakennusten autopaikkoja.