



§ 534

Kontulan kerrostaloalueen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet

HEL 2015-012847 T 10 03 03

Hankenumero 1501_12

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä liitteen (nro 4) mukaiset 22.9.2020 päivätyt Kontulan kerrostaloalueen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet jatko-suunnittelun pohjaksi
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa Kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

Kaupunkiympäristölautakunta korostaa täydennysrakentamisalueiden periaatteellista merkitystä Helsingin kaupungin strategiassa: tavoitetta kehittää kaupunkia kunnianhimoisesti, tavoitetta luoda tasa-arvoista, elinvoimaista ja alueiden omaleimaisuudesta ponnistavaa tulevaisuutta.

Lautakunta näkee, että kaupunki uudistuksen toimintamallia, jonka tavoitteena on parantaa asuinalueiden palveluja, viihtyisyyttä ja houkuttelevuutta sekä mahdollistaa laadukas täydennysrakentaminen, tulee viedä eteenpäin määrätietoisesti ja samalla lautakunta toteaa, että kaupunki uudistusalueet tulevat tarvitsemaan sisällöllisesti merkittäviä julkisia panostuksia kaupungilta.

Täydennysrakentamisen periaatteiden käytännön eteenpäin viemistä tehdään yhdessä laajan kaupunki yhteisen kaupunki uudistustyön kanssa siten, että eri toimialojen kehittämisajatuksia sovitetaan yhteen täydennysrakentamisperiaatteiden kanssa.

Lautakunta toivoo Kontulan, Vesalan ja Mellunmäen kaupunki uudistustyön tuottavan kehittämisajatuksia, joissa vahvistetaan kaupunginosien vahvuuksia, mutta tunnustetaan myös alueiden nykyiset haasteet. Kaupunki pyrkii omilla monipuolisilla keinovalikoimillaan löytämään työkaluja, joilla voidaan ehkäistä alueiden eriytymiskehitystä ja tukea kaupunginosien tasapainoista kehittymistä.



Jatkovalmistelussa selvitetään mahdollisuus kaavoittaa puutalokorttelin Kontulan alueelle.

Käsittely

Vastaehdotus:

Eveliina Heinäluoma: Kaupunkiympäristölautakunta korostaa täydennysrakentamisalueiden periaatteellista merkitystä Helsingin kaupungin strategiassa: tavoitetta kehittää kaupunkia kunnianhimoisesti, tavoitetta luoda tasa-arvoista, elinvoimaista ja alueiden omaleimaisuudesta ponnistavaa tulevaisuutta.

Lautakunta näkee, että kaupunkiuudistuksen toimintamallia, jonka tavoitteena on parantaa asuinalueiden palveluja, viihtyisyyttä ja houkuttelevuutta sekä mahdollistaa laadukas täydennysrakentaminen, tulee viedä eteenpäin määrätietoisesti ja samalla lautakunta toteaa, että kaupunkiuudistusalueet tulevat tarvitsemaan sisällöllisesti merkittäviä julkisia panostuksia kaupungilta.

Täydennysrakentamisen periaatteiden käytännön eteenpäin viemistä tehdään yhdessä laajan kaupunkiyhteisen kaupunkiuudistustyön kanssa siten, että eri toimialojen kehittämisajatuksia sovitetaan yhteen täydennysrakentamisperiaatteiden kanssa.

Lautakunta toivoo Kontulan, Vesalan ja Mellunmäen kaupunkiuudistustyön tuottavan kehittämisajatuksia, joissa vahvistetaan kaupunginosien vahvuuksia, mutta tunnustetaan myös alueiden nykyiset haasteet. Kaupunki pyrkii omilla monipuolisilla keinovalikoimillaan löytämään työkaluja, joilla voidaan ehkäistä alueiden eriytymiskehitystä ja tukea kaupunginosien tasapainoista kehittymistä.

Kannattaja: Anni Sinnemäki

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Eveliina Heinäluoman vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:

Eveliina Heinäluoma: Jatkovalmistelussa selvitetään mahdollisuus kaavoittaa puutalokorttelin Kontulan alueelle.

Kannattaja: Anni Sinnemäki

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Eveliina Heinäluoman vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:

Amanda Pasanen: - Kohtaan B1 että lisätään lauseen "Kontulankaaren katutilaa kehitetään



22.09.2020

urbaaniksi" perään "ja rakennusten katutasoissa on liiketilaa ja/tai yhteistiloja."

B2 kohtaan taas lisätään lauseen "Kontulantien katutilaa kehitetään urbaaniksi ja sen varsille tutkitaan tiivistä täydennysrakentamista" perään "jossa rakennusten katutasoissa on liiketilaa ja/tai yhteistiloja."

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Amanda Pasasen vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Kohta C: poistetaan lause:

Suljettuja korttelipihoja ei pääsääntöisesti muodosteta ja korvataan se lauseella:

Suljettuja korttelipihoja ei pääsääntöisesti muodosteta, ellei niille löydy monipuolisesti painavat perusteet ja hyvä suunnitteluratkaisu.

Kohta D: poistetaan lause

Suljettuja korttelipihoja ei muodosteta ja korvataan se lauseella:

Suljettuja korttelipihoja ei pääsääntöisesti muodosteta, ellei niille löydy monipuolisesti painavat perusteet ja hyvä suunnitteluratkaisu.

Kannattaja: Amanda Pasanen

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: - Kohta C: poistetaan lause:

Suljettuja korttelipihoja ei pääsääntöisesti muodosteta ja korvataan se lauseella:

Suljettuja korttelipihoja ei pääsääntöisesti muodosteta, ellei niille löydy monipuolisesti painavat perusteet ja hyvä suunnitteluratkaisu.

Kohta D: poistetaan lause

Suljettuja korttelipihoja ei muodosteta ja korvataan se lauseella:

Suljettuja korttelipihoja ei pääsääntöisesti muodosteta, ellei niille löydy monipuolisesti painavat perusteet ja hyvä suunnitteluratkaisu.

Jaa-äännet: 7

Mia Haglund, Eveliina Heinäluoma, Nuutti Hyttinen, Noora Laak, Jape Lovén, Risto Rautava, Laura Rissanen



Ei-äännet: 5

Sirpa Asko-Seljavaara, Atte Kaleva, Amanda Pasanen, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara

Tyhjä: 1

Tuomas Rantanen

Esittelijän ehdotus jäi tältä osin voimaan äänin 7-5 (1 tyhjä).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Laura Viljakainen, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 37243
laura.viljakainen(a)hel.fi

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri (liikenne- ja katusuunnittelu), puhelin: 310 37129
jussi.jaaska(a)hel.fi

Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37347
karri.kyllastinen(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu), puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Kontulan kerrostaloalueen suunnitteluperiaatteiden lähtökohtia, 8.9.2020
- 4 Kontulan kerrostaloalueen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet 22.9.2020
- 5 Vuorovaikutusraportti, 8.9.2020
- 6 Aluesuunnitelman, palvelutilaverkkoselvityksen ja kaavoituksen yhteisten asukastilaisuuksien muistiot. Mellunkylän aluefoorumin muistiot sekä Uutta Itä-Helsinkiä! –tapahtuman muistiot
- 7 Täydennysrakentamisen alueelliset pysäköintiratkaisut, WSP Finland Oy ja Ramboll Finland Oy, 2019
- 8 Mellunkylän kävely- ja pyöräily-ympäristön ja kaupunkitilojen analyysi- ja visiotyö, 2 osaa, Ramboll Finland, 2020
- 9 Kontulan kaupallinen kehittäminen, Colliers International 2018
- 10 Päätöshistoria

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä liitteen (nro 4) mukaiset 8.9.2020 päivätyt Kontulan kerrostaloalueen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet jatko-suunnittelun pohjaksi
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa Kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

Esittelijän perustelut

Suunnitteluperiaatteiden keskeinen sisältö

Suunnitteluperiaatteet määrittelevät alueen kehittämisen ja tulevan täydennysrakentamisen tavoitteet. Suunnitteluperiaatteisiin on lisäksi koottu periaatteellisen tason suunnitteluohjeita ja tutkittavia kehityskohteita. Suunnitteluperiaatteet ohjaavat myöhemmin tapahtuvaa asemakaava- ja liikennesuunnittelua, joissa suunnitteluratkaisut tarkentuvat.

Tavoitteena on, että tulevaisuuden Kontulan keskusta on julkisen liikenteen solmukohta ja tiivis ja monipuolinen kaupunginosakeskus, jossa sijaitsee asumisen sekä kaupallisten ja julkisten lähipalveluiden lisäksi myös seudullisia palveluja. Kaikille avoimet viihtyisät julkiset ulkotilat tukevat alueen yhteisöllistä ja elävää kaupunkikulttuuria. Kontulan kerrostaloalueen keskeiset katutilat Kontulankaaren ja Kontulantien varrella ovat luonteeltaan tiiviitä ja urbaaneja ja täydennysrakentamisen ratkaisut luovat viihtyisää kävely-ympäristöä katutilan mittakaavan, vaihtelevuuden ja maantasokerroksissa sijaitsevien toimintojen avulla. Kontula on vehreä kaupunginosa ja sen osa-alueilla on nähtävissä kaupunkirakenteen alkuperäisiä piirteitä: yhtenäisyys ja suuri mittakaava, korkean ja matalan rakentamisen välinen hierarkia sekä pitkät näkymälinjat. Kontulassa on turvallinen ja viihtyisä kävely- ja pyöräily-ympäristö, sujuvat vaihdot joukkoliikennevälineestä toiseen ja hyvät yhteydet läheisille virkistysalueille. Uudistaminen on mahdollista tehdä ilmastovii- saasti hiilineutraaliuden tavoitteet huomioiden.

Helsingin yleiskaavan tavoitteet, status kaupunki uudistusalueena ja tulevaisuuden raideliikenteen verkoston luoma kehityspotentiaali antavat vahvan pohjan Kontulan kerrostaloalueen kokonaisvaltaiselle uudistumiselle.



Suunnitteluperiaatteet pohjautuvat osallisten verkostointiin, lähtötietojen analysointiin ja suunnittelun reunaehtojen määrittelyyn. Periaatteiden tueksi on laadittu useita selvityksiä, suunnitelmia ja yhteistyöhankkeita, joista kerätty tieto ja kehittämistarpeet on liitetty osaksi työtä. Laadituista selvityksistä kaupunginhallituksen Mellunkylälle myöntämällä 100 000 € lisärahoituksella on tilattu työt Täydennysrakentamisen alueelliset pysäköintiratkaisut ja Mellunkylän kävely- ja pyöräilyympäristön ja kaupunkitilojen analyysi- ja visiotyö. Suunnitteluperiaatteiden tueksi on tilattu myös Kontulan kaupallinen kehittäminen ja Mellunkylän visio 2035 -työt. Kontulan ostoskeskuksen alueelle haetaan uutta suuntaa ideakilpailulla, jonka järjestävät alueella liikekiinteistöjä omistavat yhtiöt. Kaupunki on mukana järjestelyissä omistamiensa kiinteistöyhtiöiden kautta, asiantuntijana palkintolautakunnassa, maanomistajana sekä tarjoaa kilpailijoille lähtötietoja alueen kaupunkitilasta. Kilpailun avulla selvitetään alueen kehittämisen mahdollisuuksia sekä uudistusten laajuutta. Voittajaehdotus valitaan vuoden 2020 syyskuun loppuun mennessä.

Päätökset suunnitteluperiaatteiden pohjana

Suunnitteluperiaatteet edesauttavat kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Suunnitteluperiaatteet ovat oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 mukaiset.

Yleiskaavassa 2016 Kontulan kerrostaloalue on pääosin osoitettu asuinalueeksi A2, joka mahdollistaa korttelitehokkuuden 1.0 - 2.0. Kerrostaloalueen pohjoisosasta osa on asuinalue A3, jossa tehokkuuden vaihteluväliksi on osoitettu 0,4 - 1,2. Alueen läpi kulkee metro, jonka asema sijaitsee kerrostaloalueen keskellä, ja Raidejokeri II:n pikaraitiotievaraus. Kontulantie on merkitty pääkaduksi. Keskusta on osoitettu toiminnallisesti sekoittuneeksi ja ympäristöään tehokkaammaksi liike- ja palvelukeskustan alueeksi C1 ja nykyinen Kurkimäen työpaikka-alue toimitila-alueeksi. Keskeisimmät puistoalueet on osoitettu virkistys- ja viheralueena ja erikseen on osoitettu merkittävät viheryhteydet. Yleiskaavan Kulttuuriympäristöt-teemakartassa Kontulantien eteläpuolinen osa on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi (vuoden 2002 selvitys).

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti vuonna 1960 Kontulan asemakaavoittamisesta ja vuonna 1962 alueiden varaamisesta Helsingin Sato Oy:n, Helsingin Asuntokeskuskunta Hakan ja kaupungin yhteisesti rakennutettaviksi. Alue oli pääosin rakentamatonta metsäaluetta ja kooltaan 193 ha. Aluerakentamissopimuksessa Haka ja Sato sitoutuivat



suorittamaan sekä asemakaavoituksen että kunnallistekniset työt. Toteutusta varten Haka ja Sato perustivat yhteisen yhtiön Haka-Saton. Alkuperäiset asemakaavat laadittiin Pentti Aholan arkkitehtitoimistossa ja ne vahvistettiin vuosina 1963–66.

Kontula suunniteltiin puhtaana asuntoalueena. Kokoojakadut jakoivat alueen kolmeen osa-alueeseen, joihin kuhunkin varattiin omat puistoalueet sekä koulu- ja päivähoitopalvelut. Kaupalliset palvelut keskitettiin erilliseen ostoskeskukseen, jota täydensivät asuntoalueille sijoitetut lähipalvelut. Alue toteutui sovitusti Hakan, Saton ja kaupungin toimesta siten, että pääosa alueen nykyisistä rakennuksista on vuosilta 1966–1972. Rakennusten suunnittelijoissa on aikakauden tunnettuja nimiä kuten Pihlajamäen rakennuksia suunnitellut arkkitehti Lauri Silvennoinen ja arkkitehtiprofessori Hilding Ekelund.

Kontulan asemakaava edustaa veistoksellista metsäkaupunki-ideologiaa, joka kuitenkin osittain vesittyi tehokkuustavoitteiden ja rakennusoikeuden lisäämisen seurauksena. Mitoituksen yhdeksi määrääväksi tekijäksi tulivat nosturien liikeradat. Asemakaavasommitelma on vapaan veistoksellisen muodon ja järjestelmäsuunnittelun välimuoto. Vapaan muodon ohella suuri mittakaava ja toisaalta rakennusmassojen väliin jäävä tyhjä tila, väljyys, olivat asioita, joita tietoisesti tavoiteltiin.

Kontulan alkuperäisissä kaavoissa varauduttiin jo raideliikenteen järjestämiseen. Metron toteutukseen liittyen ostoskeskuksen kaava uusittiin siten, että siinä mahdollistettiin ostoskeskuksen laajentaminen. Kontulan kerrostaloaluetta on täydennetty 1990-luvulta lähtien yksittäisinä asemakaavan muutoksina.

Suunnittelualueella on nykytilanteessa voimassa useita asemakaavoja, joista viimeisimmät asemakaavan muutokset ovat tulleet voimaan vuonna 2019. Kerrostalotonttien kaavoitettu tehokkuus vaihtelee alle 0,5 tehokkuudesta yli yhden tehokkuuteen. Lirokujan ja Keinulaudantien vuonna 2017 vahvistuneessa asemakaavassa nro 12088 päästään noin 2,5 tonttitehokkuuteen.

Kaavoitushistoriasta johtuen kaupunki omistaa pääosan alueen korttelialueista. Kontulantien länsipuolella alueen eteläosassa on pääosin aluerakentamisvaiheessa Hakalle ja Satolle osoitettuja tontteja yksityisessä omistuksessa.

Vuorovaikutus suunnitteluperiaatteiden valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot suunnitteluperiaatteiden valmisteluajana saaduista viranomaisten



kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä (HSY)
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo
- ympäristönsuojeluyksikkö, kaupunkiympäristön toimiala

Viranomaisten kannanotot valmisteluaineistosta kohdistuivat viheralueiden ja viheryhteyksien säilyttämisen ja kehittämisen sekä hulevesien hallinnan periaatteisiin, joita pidettiin tärkeinä ja hyvinä. Esitettiin, että alueen hulevesien imeytys- ja viivytyismahdollisuudet tulisi selvittää ja niiden vaatimat tilavaraukset tulisi huomioida. Ympäristöhäiriöiden huomiointia suunnitteluperiaatteissa pidettiin lähtökohtaisesti kattavana ja pyydettiin kiinnittämään huomiota myös isojen teiden varsille rakennettävien uudisrakennusten suojaukseen. Purkavan saneerauksen mahdollisuuden yhteydessä esitettiin kokonaisuuden tarkastelua myös ilmastovaikutusten näkökulmasta. Kannanotot kohdistuivat myös alueen vesihuoltolinjoihin sekä uuden vesihuollon ja johtosiirtojen tarpeisiin. Lisäksi kannanotoissa todettiin, että joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn osalta suunnitteluperiaatteet ovat hyviä. Täydennysrakentaminen runkolinjan ja tulevan Raidejokeri II:n reitin varrella lisää entisestään joukkoliikenteen kannattavuutta alueella. Raidejokeri II:lle on hyvä tehdä asianmukaiset tilavaraukset suunnitteluperiaatteiden mukaisesti.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon siten, että suunnitteluperiaatteisiin on lisätty tarkennus uudisrakennusten ääniympäristön ja melusuojauksen huomioimisesta. Purkavan saneerauksen mahdollisuutta ja kokonaisratkaisun ilmastovaikutuksia sekä nykyisten rakennusten energiatehokkuuden parantamista on käsitelty raportin lähtökohtia-osuudessa.

Mielipiteet

Mielipiteet valmisteluaineistosta kohdistuivat Kontulan ostoskeskuksen ja keskeisten alueiden kehittämiseen, alueen täydennysrakentamisen vaikutuksiin koskien kaupunkikuvan, luonteen ja väestörakenteen kokonaisuunnittelua sekä yksittäisen tontin täydennysrakentamiseen. Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.



22.09.2020

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Laura Viljakainen, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 37243
laura.viljakainen(a)hel.fi
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri (liikenne- ja katusuunnittelu), puhelin: 310 37129
jussi.jaaska(a)hel.fi
Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37347
karri.kyllastinen(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu), puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Kontulan kerrostaloalueen suunnitteluperiaatteiden lähtökohtia, 8.9.2020
- 4 Kontulan kerrostaloalueen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet 8.9.2020
- 5 Vuorovaikutusraportti, 8.9.2020
- 6 Aluesuunnitelman, palvelutilaverkkoselvityksen ja kaavoituksen yhteisten asukastilaisuuksien muistiot. Mellunkylän aluefoorumin muistiot sekä Uutta Itä-Helsinkiä! –tapahtuman muistiot
- 7 Täydennysrakentamisen alueelliset pysäköintiratkaisut, WSP Finland Oy ja Ramboll Finland Oy, 2019
- 8 Mellunkylän kävely- ja pyöräily-ympäristön ja kaupunkitilojen analyysi- ja visiotyö, 2 osaa, Ramboll Finland, 2020
- 9 Kontulan kaupallinen kehittäminen, Colliers International 2018
- 10 Päätöshistoria

Oheismateriaali

- 1 Mieli-pidekirjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 15.09.2020 § 513



22.09.2020

Asia/3

Kaupunkiympäristölautakunta 08.09.2020 § 474