



§ 419

Kontulan ostoskeskuksen asemakaavan muutosehdotus (nro 12245)

HEL 2013-011059 T 10 03 03

Ksv 0737_4, Kontulan keskus, karttaruutu K6/R2-3

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 10.12.2013 päivätyn 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula, Vesala) korttelin 47014 ja korttelin 47021 tonttien 8–12 sekä katu- ja puistoalueiden (muodostuu uusi kortteli 47039) asemakaavan muutosehdotuksen nro 12245 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

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

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Kaisa Karilas, arkkitehti, puhelin: 310 37315
kaisa.karilas(a)hel.fi
Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37482
raila.hoivanen(a)hel.fi
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129
jussi.jaaska(a)hel.fi
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37251
jouni.kilpinen(a)hel.fi
Seija Narvi, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, kalliotilat, puhelin: 310 37255
seija.narvi(a)hel.fi
Mari Soini, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37479
mari.soini(a)hel.fi

Liitteet

- 1 [Sijaintikartta](#)
- 2 [Ilmakuva](#)
- 3 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12245 kartta, päivätty 10.12.2013](#)
- 4 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12245 selostus, päivätty 10.12.2013](#)
- 5 [Havainnekuva, 10.12.2013](#)



- 6 [Tilastotiedot](#)
7 [Vuorovaikutusraportti 10.12.2013 ja keskustelutilaisuuden 3.10.2013 muistio](#)
8 [Mielipidekirjeen lähettäneet -luettelo](#)
9 [Mielipidekirjeet](#)
10 [Kslk:n päätös 24.9.2009](#)
11 [Osa päätöshistoriaa](#)
12 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12245 selostus, päivätty 10.12.2013, päivitetty Kslk:n 10.12.2013 päätöksen mukaiseksi](#)

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet
osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 6
Liite 7

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäne

- lähettää 10.12.2013 päivätyn 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula, Vesala) korttelin 47014 ja korttelin 47021 tonttien 8–12 sekä katu- ja puistoalueiden (muodostuu uusi kortteli 47039) asemakaavan muutosehdotuksen nro 12245 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

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

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa Kontulan ostoskeskuksen alueella asuntojen sekä 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. Suunnittelun lähtökohtana on nykyisen ostoskeskuksen säilyttäminen. Kaavaehdotus mahdollistaa ostoskeskuksen korotuksena rakennettavien asuntojen toteuttamisen vähäautoisena pilottikohteena.

Kaava-alueen merkittävimmät rakennetekniset haasteet sijaitsevat metrovyöhykkeellä, johon on laadittu rakennetekninen yleissuunnitelma. Kaavan mukaan metro muuttuu kaava-alueella



katetuksi koko pituudeltaan, ja kaikki vyöhykkeen uusi maanpäällinen talonrakentaminen tehdään olemassa olevien tai uusien betonirakenteiden päälle. Vanhojen talojen päälle tuleva uusi kerrosala edellyttää suurelta osin olemassa olevien rakenteiden vahvistamista.

Esittelijä

Lähtökohdat

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Kontulan keskuksen asemakaavan muutosluonnoksen 24.9.2009 jatkotyön pohjaksi. Tämän jälkeen kaavamuutokset on laadittu kolmena osa-alueena, viimeisenä ostoskeskuksen alue.

Kontulan ostoskeskus on Kontulan ja lähialueiden kaupallisten ja julkisten palvelujen keskus. Ostoskeskus on kahden ostoskeskusyhtiön sekä Kontulan Palvelutalo Oy:n (mm. kirjasto, nuorisotalo ja uimahalli) muodostama kokonaisuus, jota täydentää terveyskeskus omalla tontillaan. Ostoskeskuksen yhteydessä on myös metroasema. Metro kulkee avokuilussa noin 160 m Emännänpolun alikulun ja Kotikonnuntien sillan välisellä osuudella. Kaupunki omistaa alueen. Ostoskeskusyhtiöillä (Kontulan Ostoskeskus Oy ja Koy Kontulan Asemakeskus) on pitkäaikaiset vuokrasopimukset vuoteen 2020 saakka.

Asemakaavan muutoksen sisältö

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

Korttelialueet

Kontulantien varteen esitetään rakennettavaksi kolmen asuinrakennuksen muodostama kokonaisuus, 7 400 k-m², jonka autopaikat sijoittuvat katutasoon ja pihakansi liittyy viereisen Kostinkallion puistoon.

Ostostien varteen esitetään kahdeksankerroksisen asuinrakennuksen, 2 400 k-m², ja sen autopaikkojen rakentamista Kontulan Ostoskeskus Oy:n hallitseman tontin nykyisestä maantasopysäköintialueesta muodostettavalle tontille. Pihakannen alle on mahdollista rakentaa asemakeskuksen autopaikkoja.

Kontulan Ostoskeskus Oy:n tontille on osoitettu yhtiön suunnitelmien mukainen 1 500 k-m² lisärakentamismahdollisuus. Tontin autopaikat ovat maanpinnalla ja maanalaisessa laitoksessa, jossa voi olla kaksi



maanalaista pysäköintitasoa. Kaava sallii myös liityntäpysäköintipaikkojen sijoittamisen tontin pysäköintilaitokseen.

Koy Kontulan Asemakeskuksen tontille on osoitettu 10 000 k-m² lisärakentamismahdollisuus. Lisärakentaminen voidaan toteuttaa joko asuntolina tai liike-, toimisto- tai palvelurakentamisena. Lisärakentamisen pääosa esitetään sijoitettavaksi Kontulantien varteen nykyisiä rakennuksia korottamalla, asuntovaihtoehdossa korotukset ovat seitsenkerroksisia torneja. Myös tontin itäreunaan kalliopuistoon rajautuvalle osalle on osoitettu lisärakentamista, jossa nykyistä rakennusta korotetaan ja uudisrakennusosaa jatketaan kalliopuiston suuntaan. Autopaikat esitetään sijoitettavaksi yhtiön nykyisen paikoituskellarin laajennukseen sekä Ostostien varteen maanalaisiin pysäköintitiloihin. Uudisrakennusten ollessa asuntoja kaava mahdollistaa tavanomaisten autopaikkojen toteuttamatta jättämisen, mutta yhteiskäyttöautoa varten on kuitenkin toteutettava joitakin autopaikkoja.

Kontulan Palvelutalo Oy:n tontista esitetään osa liitettäväksi Kostinkallion puistoalueeseen, jolloin nuorisotalon piha-alueen raja-alue muuttuu nykyisestä, mutta pihan laajuus säilyy lähes entisenä. Uimahallin kohdalla tonttia esitetään laajennettavaksi hallin nykyisen käyttöalueen mukaiseksi. Ulkoalueiden valaistusolosuhteet säilyvät hyvinä uudisrakentamisesta huolimatta.

Keskeinen kallioalue on osoitettu puistoksi (Kostinkallio). Puiston kautta esitetään uusi Kotikonnuntieltä Ostoskujalle johtava jalankulkuyhteys Aholanpolku, ja nykyinen Emännänpolku esitetään jatkettavaksi Kontulantieltä Aholanpolulle. Puistoalueella sijaitsevaa kallioväestönsuojan poistumisporrasta korotetaan niin, että siitä on yhteys Aholanpolulle.

Liikenne ja pysäköinti

Kontulantien ja Kontulankaaren sekä Kontulantien ja Kotikonnuntien liittymien liikennevalo-ohjatut risteykset muutetaan kiertoliittymiksi. Kontulantien keskikaistalle on tehty 7 metrin tilavaraus Jokeri 2:n raitiotielle. Pyöräilylle rakennetaan uusi yhteys Kontulantien pohjoisreunalle.

Pysäköintialue Ostostien varressa säilyy entisenä, mutta sen alle on mahdollista rakentaa asemakeskuksen pysäköintipaikkoja. Terveyskeskuksen tontin pohjoisreunaan on osoitettu maanalainen ajomahdollisuus viereiselle tontille.

Autopaikkamääräykset ovat asumista lukuun ottamatta kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymän pysäköintipaikkojen



laskentaohjeen mukaiset. Asuntojen osalta kaavamääräystä on lievennetty (1 autopaikka/140 k-m²). Lisäksi Koy Kontulan Asemakeskuksen uudisrakennettavat asunnot voidaan toteuttaa autottomina, edellyttäen, että tontti liittyy pitkäaikaisella sopimuksella yhteiskäyttöautojärjestelmään ja toteuttaa joitakin autopaikkoja yhteiskäyttöautoja varten. Perusteena asuntojen autopaikkamääräyksille on uudisrakennettavien asuntojen erityinen sijainti metroaseman ja hyvin toimivan ostoskeskuksen katolla tai välittömässä läheisyydessä. Pysäköintipaikkamitoituksella halutaan myös kannustaa rakentamaan vähäautoisia kohteita. Autottomuuden osalta kyse on pilottikohteesta.

Kaupunginmuseolle on kaavamääräyksellä mahdollistettu rakentamisen alle jäävän tykkipatterin jäänteiden inventointi ennen rakentamista.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset

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

Kaavan mahdollistama nykyisten liikerakennusten korottaminen liike-, toimisto- tai palvelutilana täydentäisi hyvin alueen keskustatoimintoja, mutta toteutuminen nykyisessä kysyntätilanteessa on epätodennäköistä. Korotusten toteutuminen asuntolina on todennäköisempää.

Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet täydentyvät ja ostoskeskuksen alueesta muodostuu yhtenäistä jalankulkualuetta. Ostoskeskuksen alueella oleva pyöräily ohjataan ostoskeskuksen reuna-alueelle Kontulantien, Kontulankaaren ja Kotikonnuntien varteen. Tarve ostoskeskuksen läpi tapahtuvalle pyöräilylle vähenee. Autoliikenne lisääntyy noin 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Sen vaikutukset liikenneverkkoon jäävät vähäisiksi, koska liikenne jakaantuu varsin tasaisesti Kontulantielle, Kontulankaarelle, Kotikonnuntielle, Keinulaudantielle ja Ostostielle.

Kaava luo edellytykset normaalien, korkeatasoisten yhdyskuntateknisen huollon palveluiden tuottamiselle alueella.

Rakentamattoman luonnontilaisen kallioalueen määrä pienenee jonkin verran. Maisemallisesti tärkeä kallioalue tulee nykyistä paremmin osaksi julkista kaupunkitilaa. Metron avokuilun kattaminen ja jalankulun



10.12.2013

ja pyöräilyn reittien uudistaminen muuttaa aluetta keskustamaisemmaksi.

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

Keskeisen kallioalueen kunnossapito helpottuu, kun jalankulkureitit ja Kostinkallion puistoalue rakennetaan. Uimahallin ja nuorisotalon pihojen valoisuusolosuhteet säilyvät hyvinä.

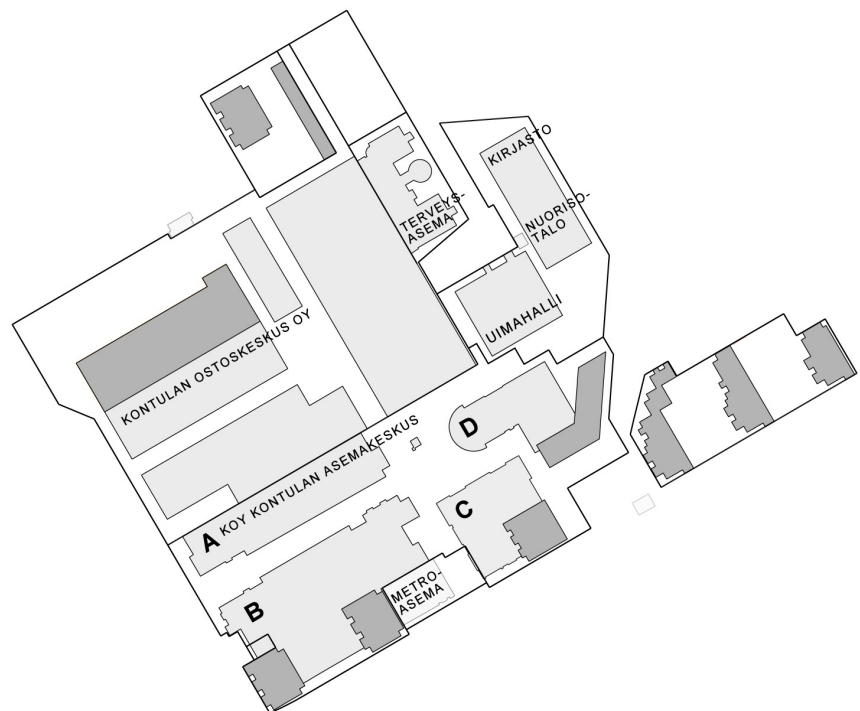
Uudet rakennukset muuttavat jonkin verran naapuritonttien näkymiä.

Liikenteen ilma- ja runkoäänien ja tärinän sekä ilman laadun osalta kaavamuutos luo edellytykset ohje- ja suositusarvojen mukaiselle jatkosuunnittelulle.

Asemakaavamuutos luo edellytykset pelastusturvallisuutta koskevien määräysten toteuttamiselle sekä olemassa olevan kalliosuojan suojakäytön turvaamiselle rakentamisen ja käytön aikana.

Kaavatalous

Kaupungin rakentamiskustannukset yhteensä ovat 12 miljoonaa euroa, (9/2013, alv 0 %), ja kustannukset jaettuna kaavan mahdollistaman normaalin asumisen kerrosalalla ovat noin 560 euroa/k-m².





Metron päällä sijaitsevien asemakeskuksen B- ja C-rakennusten ja metron kyljessä sijaitsevan asemakeskuksen D-rakennuksen täydennysrakentaminen normaaliin asuinkäyttöön kaavan osoittaman autopaikkojen minimimäärän mukaisesti (1 ap/140 k-m²) aiheuttaa 1 200–1 400 euron/k-m² (alv 0 %) suuruiset lisäkustannukset. Tästä n. 65 % aiheutuu olevien rakennusten päälle rakentamisesta ja n. 25 % laitospysäköinnistä. Loput kustannukset aiheutuvat kauppakeskuksen ja uuden pysäköintilaitoksen yhteisen ajoyhteyden pelastusturvallisuusjärjestelyjen parantamisesta ja väestönsuojasta.

Asemakeskuksen rakennuksien päälle rakennettavien asuinrakennusten pysäköintilaitospaikkojen rakentamiskustannukset ovat: asemakeskus A ja B n. 32 000 euroa/autopaikka (alv 0 %), autopaikat sijaitsevat Ostostien AK- ja LPA-tonteilla. Asemakeskus D:n kellarissa sijaitsevien autopaikkojen rakentamiskustannus on n. 45 000 euroa/autopaikka. (alv 0 %).

Kontulan oloissa asemakeskuksen B- ja C-rakennusten korotusten käynnistyvyyttä hankkeina normaaliin asuntotuotantoon on pidettävä heikkona. Asemakaavamääräys, joka mahdollistaa näiden rakennusten rakentamisen normaaliin asuntotuotantoon vähäautoisina, alentaa rakentamiskustannuksia n. 250–300 euroa/k-m²:lla (alv 0 %).

Asemakeskuksen D-rakennuksen lisäkustannukset putoavat vähäautoisuuden seurauksena n. 600 euroa/k-m²:een, jolloin asuntotuotannon käynnistyvyys normaaliin asuntotuotantoon on mahdollista.

Kostinkallion kaakkoisrinteen AK-tontilla tonttiin kohdistuvia rakentamiskustannuksia syntyy vain laitospysäköinnistä, n. 40 000 euroa/autopaikka eli n. 290 euroa/k-m² (alv 0 %), mikäli kaupunki maksaa metron kattamisen ja kallioväestönsuojan sisäänkäynnin korottamisen. Tällä ehdolla asuntotuotannon käynnistyvyyden arvioidaan olevan mahdollista.

Ostostien AK-tonttiin ei kohdistu erityisiä lisäkustannuksia, sillä tontin ja viereisen LPA-tontin pysäköintilaitokset palvelevat asemakeskuksen pysäköintiä. Asuntotuotannon käynnistyvyyden arvioidaan olevan hyvin mahdollista.

Kaava-alueen yksittäisten rakennushankkeiden toteutusjärjestys vaikuttaa huomattavasti yksittäisten toimijoiden maksettaviksi tuleviin rakentamiskustannuksiin.

Toteutus



Kaava mahdollistaa ostoskeskuksen ja sen ympäristön kehittämisen hyvin erilaisilla tavoilla käyttötarkoituksen ja laajuuden osalta. Kaava-alueen yksittäiset uudet rakennushankkeet saattavat toteuttamisjärjestyksen ja -laajuuden osalta kytkeytyä toisiinsa kaavan osoittamien pysäköintipaikkojen ja -laitosten toteuttamisvelvoitteiden kautta. Tiivis keskustamainen rakentaminen edellyttää tiivistä yhteistyötä eri toteuttajaosapuolten kesken. Tämän yhteistyön puitteissa Koy Asemakeskuksen tontille osoitetun lisärakentamisen taloudellisuutta on mahdollisuus edelleen kehittää.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kontulan keskuksen kaavoitustyö on käynnistetty vuonna 2003. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi keskuksen suunnitteluperiaatteet 15.6.2006 ja asemakaavan muutosluonnoksen 24.9.2009.

Kaavaluonnoksessa esitettiin mm. uuden liikenneyhteyden rakentamista jatkamalla Keinulaudankujaa metrotasossa maanalaisena yhteytenä Kotikonnuntielle, uuden kalliopysäköintilaitoksen sijoittamista Kostinkallioon sekä nykyisen kallioväestösuojan osittaista käyttöä luonnoksen alueen täydennysrakentamisen pysäköintiin.

Jatkosuunnittelussa on em. maanalaisesta ajoyhteydestä ja uudesta kalliopysäköintitilasta on luovuttu, eikä kallioväestösuojaan ole sijoitettu kaava-alueen uudisrakennusten autopaikkoja.

Ostoskeskuksen asemakaavan muutosluonnos koskee osaa Kontulan keskuksen kaavaluonnoksen alueesta. Tarkistettu asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä 10.–23.10.2013. Keskustelutilaisuus pidettiin osana Mellunkylän aluefoorumia 3.10.2013. Kaavaluonnoksesta jätettiin kolme mielipidettä.

Kaupungin hallintokuntien kannanottojen johdosta on suunnitelmaan tehty tarkistettuun kaavaluonnokseen nähden seuraavat tarkistukset:

- kaupunginmuseon lausunnon johdosta tarkistettiin I maailmansodan tykkipatteria koskevaa kaavamerkintää ja -määräystä
- pelastuslaitoksen lausunnon johdosta asuntojen pelastusreitistö tarkistettiin ja selostukseen lisättiin pelastusteiden periaatesuunnitelma
- rakennusviraston kanssa neuvoteltiin alueen kansirakenteista ja Aholanpolun käytöstä pelastustienä luovuttiin, kaavamerkintöjä tarkistettiin ja kaavaselostusta täydennettiin lumen varastoinnin osalta



- ympäristökeskuksen lausunnon johdosta kaavaselostukseen liitettiin runkoääntä koskeva selvitys
- nuorisoihminen keskuksen lausunnon johdosta Kontulan Palvelutalo Oy:n hallinnassa olevan tontin ja Kostinkallion puiston rajausta on muutettu.

Kierrätyspisteelle on tarkoitus yhteistyössä HSY:n kanssa etsiä sopiva sijoituspaikka joko kaava-alueelta tai sen ulkopuolelta.

Viranomaisten kannanotot ja saapuneet mielipidekirjeet (3 kpl) ovat liitteenä.

Kaavaluonnoksesta saaduissa ostoskeskusyhtiöiden mielipiteet kohdistuivat pääosin pysäköintijärjestelyihin. Ostostien nykyisen pysäköintialueen muuttamista asuinkerrostalotontiksi vastustettiin ja nykyisten rakennusten korottamisen kokonaistaloudellisuutta epäiltiin. Yksityishenkilön mielipiteessä ehdotettiin ostoskeskuksen purkamista ja uudistamista kokonaisuutena.

Ostoskeskuksen asunnoilla korottamisen houkuttelevuutta hankkeena on kaavaehdotuksessa edistetty poistamalla korotusten osalta asuntojen tavanomaisten autopaikkojen rakentamisvelvollisuus. Tilavaraukset autopaikkojen rakentamiselle on kaavassa kuitenkin osoitettu.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa ovat vastineet laajemmin. Vuorovaikutusraportin liitteenä on muistio keskustelutilaisuudesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta Helsingin Energia liikelaitoksen ja Helen Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon ja jätehuollon, kiinteistölautakunnan/kiinteistöviraston, yleisten töiden lautakunnan/rakennusviraston, pelastuslautakunnan, ympäristölautakunnan/ympäristökeskuksen, kaupunginmuseon, sosiaali- ja terveystalokunnan/sosiaali- ja terveysviraston, kulttuuri- ja kirjastolautakunnan, nuorisolautakunnan/nuorisoihminen keskuksen sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Kaisa Karilas, arkkitehti, puhelin: 310 37315
kaisa.karilas(a)hel.fi



10.12.2013

Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37482
raila.hoivanen(a)hel.fi
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129
jussi.jaaska(a)hel.fi
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37251
jouni.kilpinen(a)hel.fi
Seija Narvi, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, kalliotilat, puhelin: 310 37255
seija.narvi(a)hel.fi
Mari Soini, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37479
mari.soini(a)hel.fi

Liitteet

- 1 [Sijaintikartta](#)
- 2 [Ilmakuva](#)
- 3 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12245 kartta, päivätty 10.12.2013](#)
- 4 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12245 selostus, päivätty 10.12.2013](#)
- 5 [Havainnekuva, 10.12.2013](#)
- 6 [Tilastotiedot](#)
- 7 [Vuorovaikutusraportti 10.12.2013 ja keskustelutilaisuuden 3.10.2013 muistio](#)
- 8 [Mielipidekirjeen lähettäneet -luettelo](#)
- 9 [Mielipidekirjeet](#)
- 10 [Ksl:n päätös 24.9.2013](#)
- 11 [Osa päätöshistoriaa](#)

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet
osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 6
Liite 7

Tiedoksi

Kaupunginhallitus
Hallintokeskus/Rämö

Päätöshistoria

[Liikennelaitos -liikelaitos \(HKL\) HKL-Infrapalvelut 30.10.2013](#)

HEL 2013-011059 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt HKL:n kannanottoa Kontulan asemakaavaluonnokseen. Kaava-alue sijoittuu Kontulan ostoskeskuksen ympäristöön.



HKL:n näkee runkobussilinja 560:n reitin ja pysäkkien lähialueiden nykyistä tiiviimmän rakentamisen järkevänä. Kaavoituksessa tulee huomioida myös mahdollisuus, että runkolinjaa liikennöidään mahdollisesti tulevaisuudessa raitioliikenteenä. Tällöin raitiotien aiheuttamat melu- ja värinähaitat tulee ottaa huomioon.

Lisätiedot

Artturi Lähdetie, projektipäällikkö, puhelin: 310 35245
artturi.lahdetie(a)hel.fi

[Rakennusvirasto 23.10.2013](#)

HEL 2013-011059 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa Kontulan asemakaavaluonnoksesta 23.10.2013 mennessä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Kontulan ostoskeskuksen alueella asuntojen ja liike- ja palvelutilojen lisärakentamisen (21 400 k-m2) sekä kalliopuiston kohentamisen puistoalueena. Osa lisärakentamisesta voi olla joko asuntoja tai liike-, toimisto- ja palvelurakentamista. Enimmillään alueelle tulee noin 500 uutta asukasta. Kontulan ostoskeskus on rakentunut kahdessa vaiheessa, ja sen 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. Metroasemalle ja -raiteelle osoitettu alue on osa katualuetta tai korttelialuetta.

Tasoerot

Kontulan ostoskeskuksen ja metroaseman alue yhteyksineen sijaitsee tällä hetkellä ainakin kolmessa eri tasossa. Asemakaavan korkomaailma riittävine kansirakenteiden kantavuuksineen tulee tarkistaa.

Tasoerot vaativat usein porraskäytävien kulkuyhteyksiksi, esimerkiksi Kostinkallion puistoalueen ja ostoskeskuksen väliset portaat. Rakennusviraston toiveena välttää kaavaratkaisuja, jotka vaativat yleisille alueille portaita. Kostinkallion portaat ovat myös hankalia ja kalliita toteuttaa sekä ylläpitää.

Esteettömyys



Ostoskeskuksen ja metroaseman ympäristö on määritelty erikoistason esteettömyyden alueeksi. Helsingin kaupungin kaikki hallintokunnat ovat sitoutuneet tukemaan kaikessa työssään esteettömyyden peruseriäitteitä, missä tavoitteena on yhtenäisten ja toimivien kokonaisuuksien ja kulkureittien muodostaminen sekä rakennusten saavutettavuus ja käytettävyys.

Erityistä huomiota tulee kiinnittää yleisten alueiden, rakennusten ja julkisen liikenteen solmukohtiin. Ei ole suotavaa lisätä tasoeroja tai kasvattaa niitä entisestään alueella, jolle on määritelty erikoistason esteettömyyden tavoite. Tässä kaavaluonnoksessa esitettyä jalankulkuyhteyttä (pp/h) Kotikonnuntieltä Ostoskujalle ei voida toteuttaa täysin esteettömänä.

Kansirakenteet

Täydennysrakentaminen kansirakenteisiin tukeutuen sekä väylien kattaminen täydennysrakentamista varten on yleistymässä. Kontulan keskuksen asemakaavassa tulee kansirakenteissa vaakasuntaisesti eri hallintokuntien välisiä ratkaisuja. Kokemus on osoittanut, että tällaiset ratkaisut ovat ongelmallisia eri tahojen välillä. Ennen luonnoksen eteenpäin viemistä ja merkittävien kansirakentamiseen perustuvien suunnitelmien tekoa tulee sopia ja linjata tekniset ja omistajuuseriäitteet eri hallintokuntien ja toimijoiden välillä.

Vaakatasoiset hallintorajat ovat todettu kansirakenteiden kantavuussäädösten ja epäselvien ylläpitovastuiden takia erittäin ongelmalliseksi kaikkien osapuolten, myös rakennusten tulevien omistajien, kannalta.

Metroaseman itäiselle sisäänkäynnille johtavan aukion osoittaminen rakennusviraston hallintaan ei ole hyvä ratkaisu edellä mainituista syistä. Lisäksi katualueella vaadittavat kuormat ja siten kannen kantavuus ovat huomattavasti suuremmat kuin tonttialueilla. Aukio tulee rakennusviraston mielestä olla osa kiinteistön tonttia, jolloin sen ylläpito on sujuvaa ratkaista HKL:n ja kiinteistön välisellä sopimuksella. Näin saadaan myös varmistettua optimaalinen ja toimiva kansirakenne kiinteistön ja metroluikenteen kannalta. Myös toteutus on tällöin teknisesti ja aikataulullisesti edullisempaa kiinteistölle kuin mitä se olisi, jos alue jäisi katualueeksi. Aukio tulee olla koneellisesti ylläpidettävissä.

Lumitilat

Tasoerot tuovat uuden haasteen lumen väliaikaiselle sijoittamiselle ja koneelliselle ylläpidolle. Kaikki rakennusviraston hallinnoimat väylät ja alueet tulee olla koneellisesti ylläpidettävissä ja tilavaraukset riittävät.



Asemakaavaluonnoksen havainnekuvassa tulee osoittaa, mihin lumikasat voidaan väliaikaisesti sijoittaa.

Hulevedet ja kuivatus

Kaavassa esitetty rakentaminen tulee vaikuttamaan olennaisesti alueen hulevesiin. Kaavaselostuksessa ei ole kerrottu, miten hulevedet on otettu huomioon. Kansirakenteiden kuivatus on myös oleellista selvittää ja osoittaa ratkaisu hyvän rakentamisen mahdollistavalla tavalla ennen kuin kaavaa viedään eteenpäin.

Pysäköinti

Uutta rakentamista on kaikkiaan 21 400 k-m². Kaavaselostuksen mukaan asemakaavan toteuttaminen tuottaa alueen liikenteeseen noin 500 henkilöautoa lisää. Rakennusvirasto pyytää vielä selvittämään, että kaikki tarvittavat pysäköintipaikat mahtuvat alueelle tai että pysäköinti voidaan ratkaista jollain muulla, hyvällä ja toimivalla tavalla.

AK-kortteli

AK-kortteliin on merkitty rasterointi, joka ilmaisee katualueen osaa, johon ei saa sijoittaa ajoneuvoliittymää. Kuitenkin samaan kohtaan on merkitty ajoneuvoliittymä. Korkomaailma kellarin ja katutasen välillä sekä kansirakenteen kantavuus ja liittymän kuivatusmahdollisuudet on hyvä tarkistaa ennen seuraavaa kaavavaihetta.

Kostinkallio

Asemakaavassa on osoitettu puistoalueelle pp/h -reitti, jonka on tarkoitus palvella AK-korttelin pelastustarpeita. Kyseiselle reitille on osoitettu myös väestönsuojan purku. Pelastustien osoittaminen puistoalueelle ei ole realistista sen vaatiman kantavuuden ja ylläpitotason takia. Rakennusviraston mielestä pelastustietä ei tule sijoittaa puistoon. Kulkuväylän toteutus asemakaavassa esitetyssä muodossa tulee olemaan kallista, riskialtista ja erittäin haastavaa. Raitin rakentaminen ei voi perustua ensisijassa tukimuuriratkaisuun. Puistoon rajautuvat seinät on toteutettava maanpaineen kestävinä ratkaisuna, joissa puiston maanpinta on oletetun raitin korkeusaseman mukainen ja rakennettavissa ilman kevennyksiä. Mitä syvemmmälle rakennusten perustukset menevät, sitä haastavampaa kallion louhinta tulee olemaan. Tämä vaikeuttaa entisestään puistoreitin suunnitelman mukaista rakentamista. Lisähaastetta louhintaan tuovat olemassa olevat, säilytettävät maanalaiset tilat sekä vieressä tapahtuva metrolinnoitus.



Asemakaavassa on osoitettu jalankululle ja pyöräilylle siltayhteys Kontulantielle. Ratkaisu on kallis ja saattaa vaatia muutoksia metroraitteen ympäröiviin rakenteisiin. Kyseisen kohdan korkomaailma tulee tarkistaa, varsinkin huomioiden tasoerot jk/pp-väylältä Kotikonnuntien suuntaan. Samassa yhteydessä katetaan olemassa olevan sillan väliin jäävä metroradan yläpuolinen alue, joka on osoitettu istutettavaksi. Tässäkin kohtaa on myös otettava huomioon kannen kantavuus AK-korttelin ja istutettavan alueen välissä. Edellä mainitut haasteet kansirakentamisen toteuttamisen lisäksi tulevat todennäköisesti vaatimaan Kotikonnuntien sillan remonttia.

Yhteenvedona edellä mainituista rakennusvirasto esittää, että kansi- ja väylien kattamiseen tukeutuvat täydennysrakentamissuunnitelmat jäädytettäisiin siksi aikaa, kunnes perusperiaatteet ja linjaukset ovat tehty eri virastojen välillä.

Rakennusvirasto edellyttää, että lausunnossa esille nostetuista seikoista neuvotellaan ja sovitaan rakennusviraston kanssa ennen kaavoitusprosessin etenemistä.

Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838

nina.mouhu(a)hel.fi

Jenna Ikonen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939

jenna.i.ikonen(a)hel.fi

[Nuorisoasiainkeskus Alueellisten palvelujen osasto 22.10.2013](#)

HEL 2013-011059 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto valmistelee asemakaavan muutosta Kontulan ostoskeskuksen alueelle. Suunnittelualueeseen kuuluu Kontulantien, Kontulankaaren, Isännänpolun, Ostostien, Ostoskujan ja Kostinkallion välinen alue, joka sisältää ostoskeskuksen keskeiset osat. Alueelle on suunniteltu rakennettavaksi uusia asuinrakennuksia Kontulankaaren ja Ostostien varteen sekä nykyisten liikerakennusten korotuksia ja laajennuksia joko asunnoilla tai toimitiloilla.

Nuorisoasiainkeskus tuottaa nykyisin Kontulassa laajan kirjon toimintoja pääosin Kontulan toimintakeskus Luupissa. Se koostuu varsinaisesta toimintakeskuksesta, joka toimii samassa kiinteistössä kirjaston kanssa sekä maan alle sijoittuvassa skeittihallissa ja askartelupajassa. Toimintakeskuksessa on tilaa yhteensä 954 m² ja skeittihalli – askartelupajassa 1704 m². Määrällisesti ja laadullisesti hyvin resursoitua nuorten palvelutarjontaa perustellaan alueen asukkaiden sosiaalisella kuormittuneisuudella, monikulttuuristen asukkaiden korkealla osuudella ja nuorten suurella lukumäärällä.



Kontulassa on nyt noin 1 100 ja koko Mellunkylässä 3 300 10 -17 -vuotiasta nuorta.

Nuorten palveluja myös käytetään aktiivisesti: nuorisotalossa oli vuonna 2012 yhteensä noin 32 000 käyntikertaa ja skeittihallissa jokseenkin saman verran, 31 000 käyntiä. Luuppi palvelee Mellunkylän lisäksi koko Itä-Helsinkiä ja skeittauksen osalta pääkaupunkiseudun nuoria. Kontulaa pidetään tärkeänä liikenteellisenä ja toiminnallisena solmukohtana itäisessä Helsingissä. Tämän vuoksi nuorisoasiainkeskus suuntaa alueelle voimavaroja ja pitää tärkeänä alueen monipuolista kehittämistä ja samalla julkisen kuvan kirkastamista.

Kaupunkisuunnitteluvirastossa laaditussa suunnitelmaluonnoksessa nuorisotalon kiinteistön takana sijaitseva Kostinkallion aluetta ehdotetaan muutettavaksi puistoksi, jonka keskellä olevaa kallion lakea kiertäisi ulkoilutie. Ulkoilutielle ehdotettu linjaus kulkee nuorisotalon aidatun piha-alueen ja sen käyttökelpoisimman osan läpi. Piha toimii nykyisin olennaisena osana nuorisotalon toiminnallista kokonaisuutta keväästä syksyyn. Pihalle vuonna 2009 rakennettu skeittiramppi kokoa runsaasti nuoria skeittaamaan varsinkin kesäkuukausina, jolloin maan alla sijaitseva skeittihalli on suljettu. Pihalla on myös keinu, tuoliryhmiä ja grilli, joita käytetään luontevana jatkeena nuorisotalon salille, josta avautuvat pariovet suoraan piha-alueelle. Piha on nyt aidattu runsaat kaksi metriä korkealla huonokuntoisella teollisuusaluetyyppisellä verkkoaidalla. Nuorisotalon henkilökunta pitää aita välttämättömänä talon ja nuorten turvallisen ympäristön takaamisen kannalta. Aita estää alueella liikkuvien päihteidenkäyttäjien oleilun ja käytettyjen huumoriskujen jättämisen nuorille tarkoitetulle alueelle. Toiseksi aita helpottaa nuorisotalossa toimivien nuorten liikkumisen valvontaa, kun kaikki talossa käyvät nuoret kulkevat pääoven kautta. Nuorten liikkumisen valvonta on turvallisuuden vuoksi tärkeää, koska talossa käy vilkkaimpina päivinä noin 120 nuorta.

Piha-aluetta ei tule nuorisoasiainkeskuksen näkemyksen mukaan uudessa suunnitelmassa pienentää merkittävästi, koska se on tärkeä lisä Luupin toiminnallisuudelle. Hyvä esimerkki tästä on nykyisen talon päätyyn piha-alueelle sijoitettu skeittiramppi, joka purkaa talon toiminnallisuutta talosta ulos ja mahdollistaa siten laajemman ja monipuolisemman tilankäytön rakennuksen sisällä. Yhtenä vaihtoehto voisi olla alkuperäisessä suunnitelmassa esitetyn ulkoilutien/huoltoväylän linjauksen loiventaminen siten, että se leikkaa vain hiukan nuorisotalon nykyistä piha-aluetta. Lisäksi samalla, kun Kostinkallion puisto rakennetaan, pystytetään uusi vaikkapa teräselementeistä koottu aita rajaamaan jonkin verran pienentyvää pihaa. Luupissa toimivien nuorten turvallisen toimintaympäristön



kannalta välttämätön aita voitaisiin maisemoida luontevasti ympäristöönsä soveltuvaksi. Piha tulisi uudistaa alueen kehittämisen yhteydessä vastaamaan nykyistä paremmin nuorten toiminnallisiin tarpeisiin. Uusi aita voidaan varustaa helposti avattavalla portilla, jota voidaan käyttää kahdessa tarkoituksessa: piha ja puisto voidaan yhdistää toiminnallisesti paikallisissa kulttuuritapahtumissa ja myös mahdollistaa pihan muu käyttö esimerkiksi päiväkotiryhmien käyttöön sellaisina aikoina, jolloin nuorisotalo on suljettu. Toiseksi piha toimii nuorisotalon virallisena poistumistienä hätätapauksissa, jolloin avattavan portin kautta hallittu poistuminen lisää turvallisuutta. Lisäksi nuorisotalon viereiselle tontille uimahallin viereen suunnitellun asuintalon varjovaikutukset nuorisotalon piha-alueelle tulee ottaa huomioon lopullisen suunnitelman laadinnassa.

Nuorisoasiainkeskus pitää tärkeänä, että Kontulan ostoskeskuksen asemakaavan muutosalueen suunnitteluun kootaan yhteistyöryhmä, jossa ovat edustettuina kaikki merkittävät palveluja tuottavat toimijat kaupunkisuunnittelun ja puistorakentamisen lisäksi. Samoin nuoret ja nuorisotoimen edustajat tulee pitää mukana suunnittelun kaikissa vaiheissa.

Nuorisoasiainkeskuksen näkemyksen mukaan Kontulan ostoskeskuksen alueen lisärakentaminen ja sen kautta heijastuva uudistaminen on tarpeellista ja tervetullutta myönteisen muutoksen signaalia alueelle, jonka julkinen kuva ei kaikilta osin ole paras mahdollinen ja asukkaiden toimintakykyä vahvistava. Uusia asukkaita tarvitaan pitämään yllä monipuolisia ostoskeskuksen palveluja ja toisaalta myös normalisoimaan ostoskeskuksen ilmettä ja toiminnallisuutta ongelma-ajattelun sijaan.

Nuorisotalon piha-alueen ja tulevan puiston ja sen kulkuväylien yhteinen suunnittelu on tärkeää alueen toiminnallisuuden ja turvallisuuden kehittämiseksi. Tässä nuorisoasiainkeskus ja myös paikalliset nuoret haluavat olla kiinteästi mukana.

Lisätiedot

Harri Taponen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 89036
harri.taponen(a)hel.fi

[Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 21.10.2013](#)

HEL 2013-011059 T 10 03 03

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on lähettänyt tiedoksi Kontulan ostoskeskuksen alueen tarkistetun asemakaavaluonnoksen.



Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti kulttuurihistorian ja rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Suunnittelun kohteena oleva Kontulan ostoskeskuksen alue rajautuu Kontulantiehen, Kontulankaareen, Isännänpolkuun, Ostostiehen, Ostoskujaan ja Kostinkallioon sisältäen ostoskeskuksen keskeiset osat. Kaavamuutoksen tavoitteeksi on asetettu uusien asuintalojen rakentamisen mahdollistaminen Kontulantien ja Ostostien varteen ja ostoskeskuksen liikerakennusten laajentaminen asunnoilla tai toimitiloilla.

Kontulan keskuksen edellisestä asemakaavaluonnoksesta 12.6.2009 antamassaan lausunnossa kaupunginmuseo kiinnitti huomiota suunnittelualueella sijaitseviin I maailmansodan aikaisen maalinnoituksen tykkiasema 67 rakenteisiin, betonisen suojahuoneen osiin ja mahdollisesti peitettynä oleviin tykkiasemiin ja niitä yhdistävään yhdyshautaan sekä kahteen sortuneeseen suojahuoneeseen. Nyt esillä olevassa kaavaluonnoksessa maalinnoituksen rakenteita on osoitettu sm-1-merkinnällä: "Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla suojeltu kiinteä muinaisjäänös. Ennen alueen rakentamistoimenpiteiden aloittamista on kaupunginmuseolle varattava mahdollisuus tutkia ja dokumentoida alue." Merkintä sm-1 viittaa kuitenkin säilytettävään muinaisjäänöksen, joten kaupunginmuseo esittää sen tilalle esimerkiksi merkintää smd. Merkinnän smd määräysteksti voisi olla sisällöltään seuraava: "Rakentamisen alle jäävä muinaismuistolain suojelema I maailmansodan aikainen tykkiasema. Ennen rakennustöiden aloittamista tulee museoviranomaisten tehdä kohteen arkeologiset tutkimukset ja dokumentointi." Tämän muutoksen lisäksi Muinaismuistolain 15§ mukaisesti rakennuttajan kustannuksella tutkittavaksi edellytettävä alue tulee merkitä selkeämmin kaavakarttaan ja aluetta tulee laajentaa AK-korttelin alueelle ja K-1-korttelin puiston reunaan esitettyjen uusien asuintalojen alueelle ja niiden väliselle piha-alueelle sekä puistoalueen eteläkärkeen (vrt Helsingin kaupunginmuseon arkeologi Markku Heikkisen sähköpostiviesti ja liite 4.10.2013).

Esillä olevassa kaavaluonnoksessa uudet asuinrakennusten korttelialueet ja asuintiloja mahdollistavat lisäykset liike-, toimisto- ja julkisten lähipalvelujen korttelialueella on esitetty sijoitettavaksi ostoskeskuksen ja Kostinkallion puistoalueen reuna-alueille. Kaupunginmuseo pitää tätä hyvänä ratkaisuna, sillä se edelleen jättää rakentamattomaksi mahdollisimman paljon alueelle luonteenomaista luonnonkallioista puistoaluetta ja tukee näin lähiympäristön ominaisluonteen säilymistä. Myös ostoskeskuksen pääosan määrittäminen yksi-, kaksikerroksiseksi, kävelyreittien halkomaksi



alueeksi tukee tulevaisuudessakin ostoskeskuksen hahmottamista selkeästi omana matalana kokonaisuutenaan Kontulan sydämessä.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

Lisätiedot

Anne Salminen, tutkija, puhelin: +358931036501
anne.salminen(a)hel.fi

[Kaupunginkirjasto 16.10.2013](#)

HEL 2013-011059 T 10 03 03

Kaupunginkirjaston Kontulan toimipiste sijaitsee ostoskeskuksessa osoitteessa Ostostie 4, vuonna 1975 kirjastoksi suunnitellussa rakennuksessa. Sijainti on hyvä ja tilaan kohdistettiin perusparannushanke vuonna 2012. Remontin yhteydessä tilan käyttötarkoitus säilytettiin entisenlaisena, mutta tilojen sisällä kalusteiden uudelleen sijoittelulla ja teknisten järjestelmien uusimisella kirjasto päivitettiin vastaamaan nykyisiä vaatimuksia. Se edellytti ilmastoinnin, sähkötöiden, valaistuksen ja kalustuksen uusimista.

Aiemmassa Kontulan asemakaavaluonnoksessa suunnitelmissa oli Kontula-talo, jonka yhteyteen kirjastokin olisi sijoittunut.

Kirjaston kannalta nykyiset tilat ovat riittävät, joten tarpeita muuttoon tai Kontula-talon kaltaisiin uusiin yhteistiloihin ei ole. Nykyinen tarkistettu asemakaavaluonnos on kirjaston kannalta hyvä. Etenkin jos uudistetun ostoskeskuksen yhteydessä laitetaan kuntoon myös kirjaston aluetta ympäröivät puistoalueet. Ulkoalueiden kunnostuksella saadaan epämääräinen pusikoituminen ja sitä seuraava päihdeaineiden käyttäjien roskaava leiriytyminen kuriin.

Lisätiedot

Saara Ihamäki, kirjastotoimen apulaisjohtaja, puhelin: 310 85503
saara.ihamaki(a)hel.fi