



25.02.2014

Ka/4

4

Yleisten töiden lautakunnan lausunto Kontulan ostoskeskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12245

HEL 2013-011059 T 10 03 03

Päätösehdotus

Yleisten töiden lautakunta antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Kontulan ostoskeskuksen asemakaava on osa isompaa, Kontulan keskuksen kaavakokonaisuutta, jossa on yhteensä kolme asemakaavaa. Asemakaavamuutoksen myötä Kontulan keskusta kokonaisuudessaan muuttuu merkittävästi.

Esteettömyys

Ostoskeskuksen alue on esteettömyyden kannalta haasteellinen useiden korkeustasojen vuoksi. Ostoskeskusta ja metroasemaa ympäröivät kadut ovat määritelty erikoistason esteettömäksi alueeksi. Uusi erikoistason esteetön reitti voidaan toteuttaa Kotikonnuntieltä ostoskeskukselle, mutta reitti pitenee nykytilanteeseen verrattuna noin 100 metrillä. Uusi Aholanpolku täyttää perustason esteettömyyden kriteerit. Kaikkien yhteyksien rakennettavuutta tarkastellaan lähemmin Kontulan kalliopuiston yleissuunnitelmassa, jonka laadinta alkaa keväällä 2014.

Koy Asemakeskuksen uudet asunnot tullaan toteuttamaan ilman tavanomaisia autopaikkoja. Pilottikohteen asukkaille varataan noin 7 yhteiskäyttöautoa. Yleisten töiden lautakunta edellyttää, että autottomissa kortteleissa esteettömiä autopaikkoja tulee osoittaa kohtuullisen matkan päähän kadulle tai tonteille. Myös esteettömät kulkuyhteydet vieraspaikoilta autottomaan kortteliin on turvattava.

Kansirakenteet

Ostoskeskuksen ja puiston välillä on aukio, merkinnällä "pp/pel-mer". Alue on kaavassa osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi, jota saadaan käyttää myös pelastustienä. Tämä alue on tällä hetkellä voimassa olevassa kaavassa merkinnällä jk2 ja se kuuluu ostoskeskukselle.

Asemakaavan muutosehdotuksessa aukiolta kulkee portaat puistoon uudelle Aholanpolulle ja Kontulantien katualueelle. Alue jää ostoskeskuksen ja uusien asuntojen kanssa samaan tasoon.



Katualueelta vaadittavat kuormat ja siten kansirakenteen kantavuus ovat huomattavasti suuremmat kuin tonttialueilla. Tonttien kansirakenteilta ei siis vaadita yhtä jyvettä rakenteiden mitoitus kuin katualueilta.

Yleisten töiden lautakunta katsoo, että aukio palvelee uutta kiinteistöä ja ostoskeskusta. Siksi se tulee osoittaa osaksi kiinteistön tonttia. Jos alue osoitetaan yleiseksi katualueeksi, tulee kaupunkisuunnitteluviraston teettää lisäsuunnitelmia kansirakenteiden rakennettavuudesta ja kansirakenteiden toteuttamiskelpoisuudesta. Riskinä on, että kannen vaatimat uudet rakenteet eivät sovi nykyiseen metrokuiluun ja rakenteet jouduttaisiin tukemaan viereiseen yksityisessä omistuksessa olevaan pysäköintihalliin. Pysäköintihallin rakenteissa ei välttämättä ole varauduttu viereen tulevan uuden kannen rakentamiseen, joten nykyisiä pysäköintihallin rakenteita jouduttaisiin purkamaan ja rakentamaan uudelleen tai vahvistamaan. Uusien rakenteiden toteuttaminen vanhaan rakennukseen tai vanhojen rakenteiden vahvistaminen on kallista. Myös vaakasuunnassa olevat hallintorajat ovat todettu kansirakenteiden kantavuussäädösten ja epäselvien ylläpitovastuiden takia haastaviksi. Yleisten töiden mielestä tämä ratkaisu ei ole tarkoituksenmukainen.

Asemakaava-alueen itäpäässä, Kotikonnutien sillan varressa metron katon yläpuolella, on osoitettu rakennusviraston hallintaan istutettava alueen osa merkinnällä mer. Aluetta esitetään katettavaksi, jotta metrosta ei aiheudu melua alueen asukkaille. Kaavamutoksen selostuksessa todetaan, että alue voi toimia lumen varastointipaikkana. Kansirakenteen arvioitu hinta on 4000 euroa/m². Yleisten töiden lautakunta mielestä istutettava alueen osa tulee osoittaa osaksi kiinteistön tonttia.

Kostinkallion puistoreitti eli uusi Aholanpolku

Rakennusviraston pyynnöstä puistoraitille aikaisemmin luonnosvaiheessa osoitettu pelastustie on poistettu. Aholanpolun toteutus asemakaavassa esitetyssä muodossa tulee joka tapauksessa olemaan kallista ja haastavaa. Raitin rakentaminen ei voi perustua ensisijaisesti tukimuuriratkaisuun. Puistoon rajautuvat muuriseinät on toteutettava maanpaineen kestävinä ratkaisuna, joissa puiston maanpinta on oletetun raitin korkeusaseman mukainen ja rakennettavissa ilman kevennyksiä. Mitä syvemmälle rakennusten perustukset menevät, sitä haastavampaa kallion louhinta on. Tämä vaikeuttaa entisestään puistoreitin suunnitelman mukaista rakentamista. Lisähaastetta louhintaan tuovat olemassa olevat, säilytettävät maanalaiset tilat sekä vieressä tapahtuva metroliikenne.



Suunnitteluyhteistyö jatkuu keväällä 2014 käynnistyvässä Kontulan kalliopuiston yleissuunnitelmassa. Siinä pyritään ratkaisemaan puiston teknisiä ja sosiaalisia haasteita yhdessä lähiöprojektin, lähipoliisin ja nuorisosiainkeskuksen sekä alueen toimijoiden kanssa.

Tukimuurit

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää usean tukimuurin rakentamista. Yleisten töiden lautakunta pyytää kaavamääräyksiin lisätekstiä, jossa edellytetään, että tukimuurit tulee pystyä rakentamaan ilman työnaikaisia tuentoja.

Kustannukset

Jotta Kontulan ostoskeskuksen kaava olisi yleisten alueiden osalta toteuttamiskelpoinen, se edellyttää muun muassa seuraavia muutoksia: Kontulantien ja sen sillan leventämistä, uuden jalankulun ja pyöräilyn väylän toteuttamista, Kontulantien ja Kotikonnutien liikennevalo-ohjatun risteyksen muuttamista kiertoliittymäksi. Asemakaava tuottaa yli 1000 m² uutta kansirakennetta ja useita tukimuureja. Kostinkallion puiston tarkemmat kustannukset selviävät osana käynnistyvää kehittämishanketta, siksi näitä puistorakentamisen kustannuksia ei ole laskettu mukaan tämän asemakaavan kustannuksiin.

Kaupunkisuunnitteluviraston karkean arvion mukaan asemakaavan toteuttamiskustannukset ilman arvonlisäveroa ovat noin 8,8 miljoonaa euroa.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää yleisten töiden lautakunnan lausuntoa Kontulan ostoskeskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta 28.2.2014 mennessä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Kontulan ostoskeskuksen alueella asuntojen sekä liike- ja palvelutilojen lisärakentamisen (21 400 k-m²) että 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.

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.

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. Metro kulkee Kontulantien katualueeseen kuuluvassa avokuilussa noin 160 m mittaisen matkan Emännänpolun alikulun ja Kotikonnuntien sillan välisellä osuudella.

Asemakaavan muutoksessa on osoitettu lisärakentamista ostoskeskuksen alueelle osin nykyisten rakennusten korottamisena ja metron avokaivannon päälle rakennettavalle kannelle sekä kahdelle uudelle asuinkeuhkotontille. Maisemallisesti tärkeä kallioalue liitetään ostoskeskukseen uusien jalankulkuyhteyksien avulla. Asemakeskuksen tontille osoitettu uusi rakennusoikeus voi olla vaihtoehtoisesti asumista tai toimi- ja palvelutilaa. Kontulan Ostoskeskus Oy:lle mahdollistetaan liiketilan lisärakentaminen. Suunnittelun lähtökohtana on nykyisen ostoskeskuksen säilyttäminen. Kaavaehdotus mahdollistaa ostoskeskuksen korotuksena rakennettavien asuntojen toteuttamisen autottomana pilottikohteena.

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.

Helsingin kaupunginhallitus hyväksyi Helsingin kaupungin esteettömyyslinjaukset ohjeellisesti noudatettavaksi lokakuussa 2012. Helsingin kaupungin esteettömyyslinjauksien tarkoituksena on toimia yhtenäisinä koko kaupunkia ja kaikkia hallintokuntia koskevinä yleisinä linjauksina esteettömyystyössä. Kaavayhteistyössä on todettu että reitit voidaan toteuttaa siten, että ne täyttävät esteettömyyden perus- ja erikoistason kriteerit.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838
nina.mouhu(a)hel.fi
Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi



25.02.2014

Ka/4

Pirjo Tujula, projektinjohtaja, esteettömyys, puhelin: 310 38410
pirjo.tujula(a)hel.fi
Ville Alajoki, projektinjohtaja, puhelin: 310 39848
ville.alajoki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kslk 10.12.2013 § 419
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12245 selostus, päivätty 10.12.2013
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12245 kartta, päivätty 10.12.2013

Otteet

Ote
Kaupunkisuunnitteluvirasto

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu