



Helsinki

Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Asemakaavoitus

KONTULAN KERROSTALOALUEEN TÄYDENNYSRAKENTAMISEN SUUNNITTELUPERIAATTEET, LUONNOS

18.2.2019

Helsingin kaupunki, Asemakaavoitus, Itäinen alueyksikkö 18.2.2019

arkkitehti Laura Viljakainen

itäisen alueyksikön päällikkö Anri Linden

arkkitehdit Kaisa Karilas, Marco di Martino

arkkitehdit Tapani Rauramo, Jouko Kunnas (yleiskaava)

liikenneinsinööri Jussi Jääskä (liikennesuunnittelu)

diplomi-insinöörit Pekka Leivo, Karri Kylläinen (teknistaloudellinen suunnittelu)

aluesuunnittelija Nina Mouhu, maisema-arkkitehti Mari Soini (ympäristö)

arkkitehti Sakari Mentu (rakennetun ympäristön suojelu)

arkkitehtiyo. Otso Huhtala

1. TÄYDENNYSRAKENTAMISEN TAVOITTEET

- Mahdollistetaan yleiskaavan edellyttämä rakentamisen ja asukasmäärän lisäys yhtenäisin periaattein. Nykyinen asuinrakentamisen määrä on noin 515 000 k-m² ja lisäksi on noin 40 000 k-m² kaavoitettua rakentamatonta asuinkerrosalaa. Liike- ja toimitilarakentaminen huomioiden koko rakentamisen määrä on noin 615 000 k-m² ja kaavoitettua rakentamatonta kerrosalaa on noin 55 000 k-m². Uuden yleiskaavan periaatteiden mukaisesti toteutettuna kokonaistavoite, sisältäen alueen nykyisen rakentamisen, on noin 900 000 -1 600 000 k-m².
- Pyritään säilyttämään tärkeimmät näkymälinjat, keskeisimmät virkistysalueet ja merkittävimmät sulkeutuneet ja avoimet maisematilat.
- Kehitetään ostoskeskuksen ympäristöä sekä Kontulantien ja Kontulankaaren katutilaa kaupunkimaiseksi. Täydennysrakentaminen painottuu näille alueille.
- Ennakoidaan Raidejokeri II:n rakentamista niin, ettei pikaraitiotien aiheuttamaa muutosta hankaloiteta rakentamisella tai muilla toimenpiteillä.
- Torjutaan ilmastomuutosta maankäytön ja liikenteen suunnittelun sekä rakentamisen avulla.

2. YLEISET PERIAATTEET KONTULAN KERROSTALOALUEELLA

- Periaatteet mahdollistavat rakentamisen uuden yleiskaavan määrällisellä keskitehokkuudella (noin 900 000 – 1 600 000 k-m² sisältäen nykyisen rakentamisen). Rakentaminen on vaiheittaista ja tapahtuu pitkällä aikavälillä. Yleiskaavan lähtökohtana on ollut väestöennuste, jonka mukaan vuonna 2050 Helsingissä on noin 860 000 asukasta.
- Erityiset kehittämisen paikat ovat ostoskeskuksen ja metroaseman ympäristö sekä Raidejokeri II:n, metroradan ja Kontulantien varret.
- Uudisrakennusten kerroslukumäärät ovat pääsääntöisesti alueen nykytilanteen mukaisia (8 kerrosta tai vähemmän). Perustelluista syistä voi tutkia myös korkeampaa rakentamista.
- Uudisrakennukset suunnitellaan Raidejokeri II:n reitin, metroradan ja Kontulantien varrella uutena tiiviinä kerrostumana nykyistä suljetummalla korttelimuodolla, muualla alueen olevan rakennuskannan mukaisesti topografiaan sovitettuina lamelli- tai pistetaloina. Tonttikohmainen lisärakentaminen korottamalla on myös suositeltavaa.
- Täydennysrakentamisen myötä alue tiivistyy, mutta suunnittelussa otetaan huomioon alueen nykyinen maisemallinen luonne ja arvot. Tonttien rajat ylittäviä näkymiä ja metsälähiölle ominaista tilarakennetta säilytetään osa-alueiden sisällä väljemmän rakentamisen alueilla. Tonteilla oleva puusto ja kalliot otetaan suunnittelussa huomioon eikä tontteja saa aidata.
- Tonttikohtaisen lisärakentamisen kaavoittamiseen ryhdytään kiinteistöjen hakemusten perusteella, useammasta tontista koostuvat ryhmähankkeet ovat toivottavia.
- Rakennusten purkaminen ja korvaaminen uudella sallitaan erityisesti tehokkaamman rakentamisen alueella. Purkavan saneerauksen mahdollisuus tutkitaan asemakaavatyössä aina erikseen.

3. PERIAATTEET OSA-ALUEITTAIN

A Jokeri II pikaraitiotien tilavaraus

Alueella varaudutaan Jokeri II pikaraitiotien rakentamiseen niin, ettei pikaraitiotien aiheuttamaa muutosta hankaloiteta rakentamisella tai muilla toimenpiteillä.

B1 Tehokkaan asuinrakentamisen alue

Kaavamuutoksissa pyritään tehokkaaseen maankäyttöön. Rakennukset suunnitellaan uutena tiiviinä kerrostumana nykyistä suljetummalla korttelimuodolla. Kontulankaaren katutilaa kehitetään kaupunkimaiseksi. Kaavahankkeisiin ryhdytään kiinteistöjen hakemusten perusteella.

B2 Kontulantien viherkaista

Kontulantien katutilaa kehitetään kaupunkimaiseksi ja sen varsille tutkitaan tiivistä täydennysrakentamista. Kadun ja tontin välisen viherkaistan liittämistä tonttiin voidaan tutkia lisärakennettaessa.

C Limitetyn asuinrakentamisen alue

Kaavamuutoksissa pyritään tehokkaaseen maankäyttöön. Täydennysrakentaminen sovitetaan asemakaavalliseen kokonaisuuteen alueella olevan rakennuskannan mukaisesti topografiaan sovitettuina lamelli- tai pistetaloina. Suljettuja korttelipihoja ei pääsääntöisesti muodosteta.

D Säilyttävän asuinrakentamisen alue

Täydennysrakentaminen sovitetaan asemakaavalliseen kokonaisuuteen alueella olevan rakennuskannan mukaisesti topografiaan sovitettuina lamelli- tai pistetaloina. Suljettuja korttelipihoja ei muodosteta.

E1 Keinulaudantien tontit

Mäen päälle sijoitetut korkeat rakennukset ovat maisemallisesti Kontulalle leimaa antavat. Alueen maastoon sovitettu asemakaavallinen ja maisemallinen kokonaisuus otetaan huomioon kaikissa toimenpiteissä.

E2 Keinulaudantien tontit

Kaavamuutoksissa tutkitaan metroradan viereen tiivistä täydennysrakentamista. Täydennysrakentaminen on sovitettava viereisten Keinulaudantien tonttien muodostamaan asemakaavalliseen ja maisemalliseen kokonaisuuteen.

F Ostoskeskuksen ja keskustan alueiden tontit

Ostoskeskus, metroasema ja keskusta-alueen julkisten palvelujen sekä kirkon tontit ovat Kontulan keskeisimpiä toiminnallisia paikkoja ja palvelukeskittymä. Ostoskeskuksen ja keskustan aluetta kehitetään ympäristöään tehokkaampana toiminnallisesti monipuolisena ja sekoittuneena alueena. Suunnittelussa huomioidaan keskuksen rooli autottoman verkoston ja viheryhteyksien solmukohtana.

G Kurkimäen toimitila-alue

Aluetta kehitetään osana Myllypuron, Kontulan ja Mellunmäen välistä työpaikkavyöhykettä kaupunkirakennetta eheyttävänä ja toiminnallisena kokonaisuutena.

H Koulujen tontit

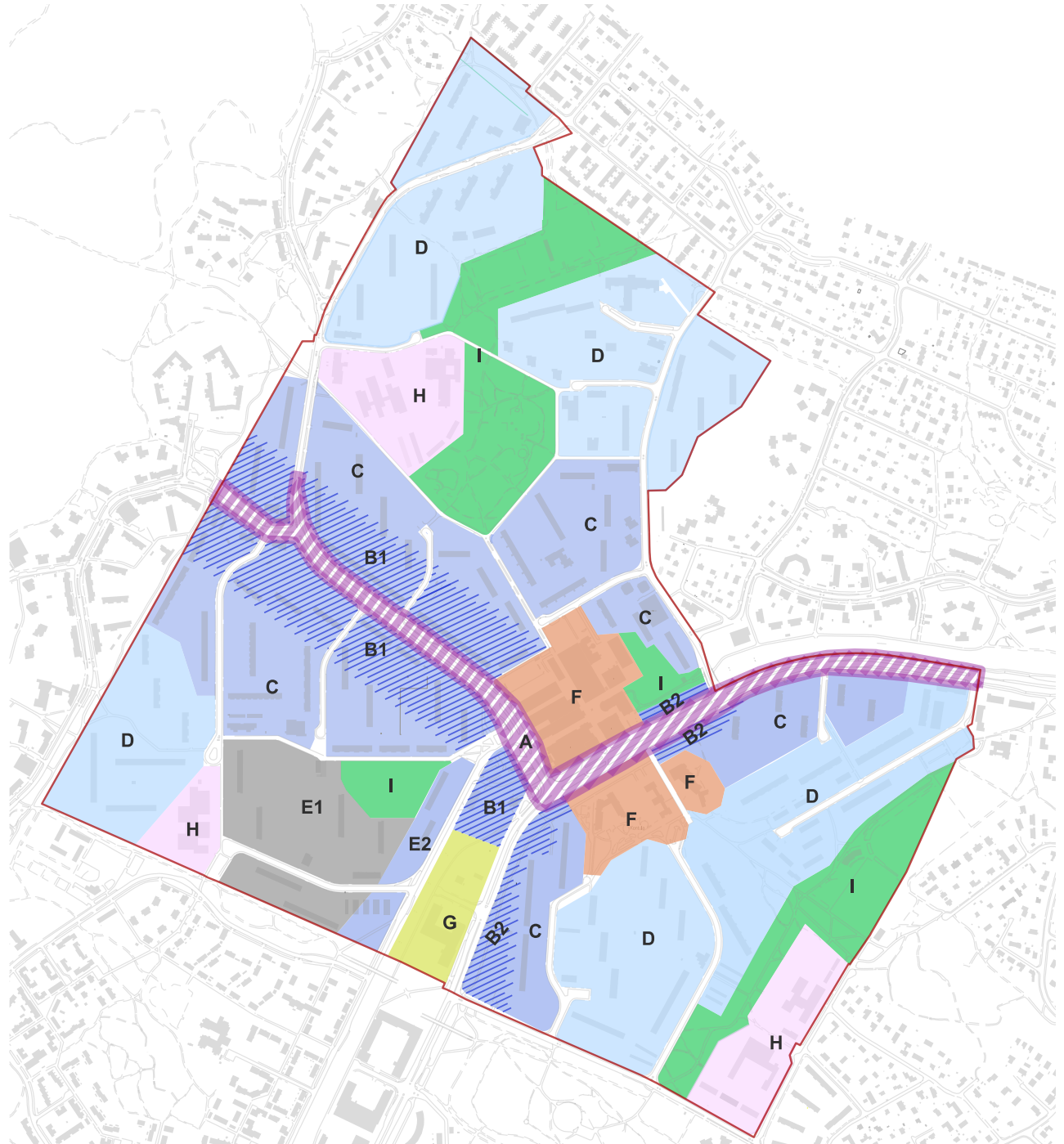
Tontteja täydennetään tarvittaessa toimijoiden aloitteesta. Jokaisen hankkeen lähtökohdat tarkastellaan erikseen.

I Kaupunginosapuistot ja keskustan Kostinkallio

Kaupunginosapuistot muodostavat Kontulan viher- ja virkistysverkoston rungon, johon alueen muut viheralueet linkittyvät. Verkostoa kokoavat yhteydet pyritään säilyttämään ja niitä parannetaan mahdollisuuksien mukaan. Puistoihin sijoittuvan täydennysrakentamisen mahdollisuuksia arvioidaan erikseen hankkeiden yhteydessä. Lakialueet jätetään pääsääntöisesti rakentamattomiksi.

Kontulantien eteläpuoleiset tontit

Uuden yleiskaavan teemakartassa alue on merkitty Helsingin kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi.



4. SUOJELUPERIAATTEITA

Kontulan rakennetun ympäristön tärkeä ominaispiirre on yhtenäisyys ja suuri mittakaava. Suojelu kohdistuu samoin ennen muuta kokonaisuuksiin ja kaupunkitilaan.

- Tehokkaampi rakentaminen keskitetään alueille, jotka uudistetaan kokonaisuudessaan. Uudistettavien ja säilytettävien alueiden välille muodostuu limitysvyöhykkeitä.
- Kaupunkitilan avoimuus ja sisäiset näkymät: säilytettävälle ja limitettävälle alueille ei muodosteta suljettuja korttelipihoja.
- Säilytettävillä alueilla säilytetään rakennusten yksinkertainen massoittelu (myös mahdollisissa uudisrakennuksissa), korkean ja matalan rakentamisen välinen hierarkia sekä pihojen ja vapaa-alueiden vähäeleinen käsittely. Laajojen pihojen jäsentäminen pienemmiksi tiloiksi on paikoin mahdollista.
- Maiseman lakialueet jätetään pääsääntöisesti rakentamattomiksi.
- Yksittäisen rakennuksen tasolla suojelu kohdistuu massoitteeluun ja mittasuhteisiin. Muutokset tai jopa rakennuksen korvaaminen uudisrakennuksella ovat mahdollisia, jos se osoittautuu välttämättömäksi.

I maailmansodan tykkipattereita ja tukikohtia koskevat menettelytavat sovitaan museoviraston kanssa asemakaavaprosessien aikana.

5. YMPÄRISTÖ JA VIHERALUEET

- Kaupunginosapuistot muodostavat alueen sisäisen ja kaupunginosia yhdistävän viher- ja virkistysverkoston rungon. Alueen muut viheralueet liittyvät tähän runkoon ja kortteleihin muodostaen monimuotoisen viher- ja virkistysverkoston.
- Viherverkostoa täydentäviä yhteyksiä pyritään säilyttämään ja parantamaan. Yhteydet suunnitellaan turvallisiksi ja miellyttäviksi.
- Kaupunginosapuistoja yhdistävää viherlinjayhteyttä kehitetään erityisesti ostoskeskuksen suunnittelun yhteydessä. Maankäytön suunnittelulla tuetaan myös Kostinkallion kehittämistä keskeisenä viheralueena.
- Kaupunginosapuistoja kehitetään vetovoimaisina ja kaupunginosia yhdistävinä toiminnallisina viheraluekokonaisuuksina.
- Puistoihin sijoittuvan täydennysrakentamisen mahdollisuuksia tutkitaan erikseen hankkeiden yhteydessä.
- Maisemakuvan vaihtelevuutta säilytetään viheralueilla luonnonmukaisemmista alueista hoidettuihin puistoihin.

HULEVESISUUNNITTELUN PERIAATTEET

- Hulevesien hallinnassa noudatetaan Helsingin kaupungin hulevesistrategian periaatteita
- Sekä tonteilla että yleisillä alueilla pyritään hulevesien nykyistä luonnonmukaisempaan käsittelyyn ja hyödyntämään vettä myös esteettisenä elementtinä.
- Yleisillä alueilla varaudutaan kaupunkirakenteen tiivistymisen myötä kasvaviin hulevesimääriin.
- Tonteilla hulevesien hallinnan keinoja ovat muun muassa puuvartisen kasvillisuuden säilyttäminen, läpäisevien pintamateriaalien suosiminen ja hulevettä viivytävien rakenteiden, kuten viherkattojen ja pihamaille sijoittuvien viivytysalueiden suosiminen.

6. KONTULANKAAREN JA KONTULANTIEN URBANISOINTI

- Kontulankaari muutetaan kaupunkimaiseksi kaduksi, puistokaistaleiden sijaan tutkitaan puurivejä ja rakentamista tiivistetään molemmiin puolin katua.
- Nykyisten tonttien melunsuojausta parannetaan uudisrakentamisen avulla.
- Varaudutaan suunniteltuun Raidejokeri II:n pikaraitiotieyhteyteen.

7. LIIKENNE

JALANKULKU- JA PYÖRÄILY-YHTEYDET

- Jalankulun olosuhteita parannetaan erityisesti viheralueiden reiteillä sekä keskuk- sessa ja joukkoliikenteen pysäkkien läheisyydessä.
- Pyöräliikenteen reitistön jatkuvuuteen kiinnitetään huomiota.
- Verkostoa parannetaan tavoitteena pyöräilyn pääreittiverkon mukainen rakenne täydennettynä paikallisesti tärkeillä pyöräily-yhteyksillä.

AJONEUVOLIIKENTEEVERKKO

- Täydennysrakentaminen tukeutuu pääasiassa nykyiseen katuverkkoon.
- Tutkitaan alueen länsireunan katuverkon kehittämistä täydennysrakentamista varten sekä tonttien liittymistä Kivikonkaareen.
- Tutkitaan tonttikatuliittymiä Kontulantieltä ja Porttitieltä Kontulantien viherkaistan täydennysrakentamista varten.

RAIDEJOKERI II

- Mellunkylän täydennysrakentaminen tukee Jokeri 2:n raiteistamista ja raitiotielle varataan riittävä katutila.

PYSÄKÖINNIN KEHITTÄMINEN

- Tutkitaan nykyisten pysäköintilaitosten tehostamista tonttikohtaisissa kaavamuutok- sissa.
- Tutkitaan keskitetyn pysäköinnin laitoksien rakentamista ja niitä hallinnoivien pysä- köintiyhtiöiden perustamista alueellisen pysäköinnin tarpeisiin.
- Kadunvarsipysäköinti varataan vieras- ja asiakaspysäköintiin (aikarajoituksin).
- Noudatetaan maankäyttö- ja kaupunkirakenne –palvelukokonaisuuden hyväksymiä pysäköintipaikkojen laskentaohjeita.

8. JULKISET JA KAUPALLISET PALVELUT

- Mellunkylän nykyisten päiväkot-, koulu- ja nuorisotilojen kehittämistä on tutkittu kaupunkiympäristön toimialalla vuosien 2017 ja 2018 aikana. Palvelutilojen tontteja ja palvelutilaverkkoa täydennetään tarvittaessa toimijoiden aloitteesta. Jokaisen hankkeen lähtökohdat tarkastellaan erikseen.
- Kaupallisille ja myös julkisille palveluille kehitetään tiloja keskustan alueella lähel- lä metroasamaa sekä Kontulankaaren ja Kontulantien varrella uudisrakennusten pohjakerroksiin.
- Kontulan keskustaa kehitetään merkittävänä asumisen ja hyvien lähipalveluiden alueena.
- Julkisten liikenneyhteyksien kehittämisen myötä Kontulaa on mahdollista kehittää myös pienimuotoisena työpaikkakeskittymänä. Tilojen sijaintia tutkitaan pääsääntöi- sesti keskusta-alueen ja metroaseman yhteyteen.

9. YHDYSKUNTATEKNIikka JA TEKNISEN HUOLLON VERKOSTO

- Täydennysrakentamisen suunnittelussa arvioidaan liikenteen aiheuttamat melu- ja ilmanlaatuvaikutukset, jotta varmistutaan asuin- ja elinympäristön terveellisyydestä.
- Kiinnitetään huomiota täydennysrakentamisessa rakennusten massoitteeluun, jotta saavutetaan ohjearvot täyttävät viihtyisät oleskelupihat.
- Täydennysrakentamisessa otetaan huomioon mahdollinen metroliikenteen aiheuttama runkomelu ja tärinä.
- Varaudutaan alueelle suunniteltavaan pikaraitiotieyhteyteen. Lähtökohtana on, että uusi raitiotie suunnitellaan ja rakennetaan siten, että raitiotieliikenteen aiheuttama runkomelu tai tärinä ei aiheuta radan lähiympäristön nykyisissä tai tulevaisuuden rakennuksissa tavoitearvoja ylittävää häiriötä.

11. MAAPERÄ JA POHJARAKENTAMINEN

- Selvitetään kohdekohtaisesti täydennysrakentamisen perustamisperiaatteet. Pääosin täydennysrakentaminen voidaan suunnittelualueella perustaa maan- tai kallionvaraisesti, rakennettavuus alueella on hyvä.
- Maaperän pilaantuneisuuden mahdollisuutta arvioidaan tonttien ja alueiden käyttöhistorian perusteella ja tarvittaessa maaperän pilaantuneisuutta tutkitaan ja kunnostustarvetta arvioidaan kohdekohtaisesti suunnittelun edetessä.

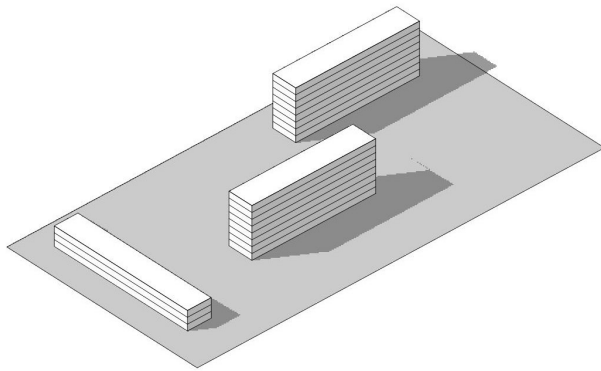
12. KAAVATALOUS, MAANKÄYTTÖKORVAUKSET JA RAKENTAMISEN OHJAUS

- Kontulan kerrostaloalueen asuintontit ovat suurimmaksi osaksi kaupungin omistamia ja vuokraamia. Myös toimitila- ja teollisuustontit ovat kaupungin omistamia. Suurin

osa alueen asuintonteista on yksityisten taloyhtiöiden hallinnassa. Lähtökohtana täydennysrakentamiselle on yhteistyö taloyhtiöiden kanssa noudattaen kulloinkin voimassa olevia periaatteita ja päätöksiä täydennysrakentamis- ja maankäyttökorvausten osalta.

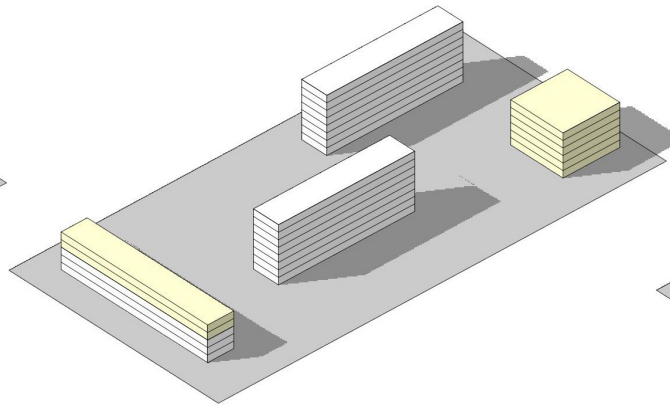
- Kaupungin maalle rakennettavien asuntojen asuntotakauma ratkaistaan tapauskohtaisesti noudattaen kulloinkin voimassa olevaa asunto-ohjelmaa.
- Asemakaavoituksen yhteydessä tarkastellaan kaavoitettavien alueiden yhdyskuntataloudelliset vaikutukset.

ESIMERKKEJÄ TEOREETTISEN KERROSTALOTONTIN TÄYDENTÄMISESTÄ VAIHTELEVIN TEHOKKUUSTAVOITTEIN



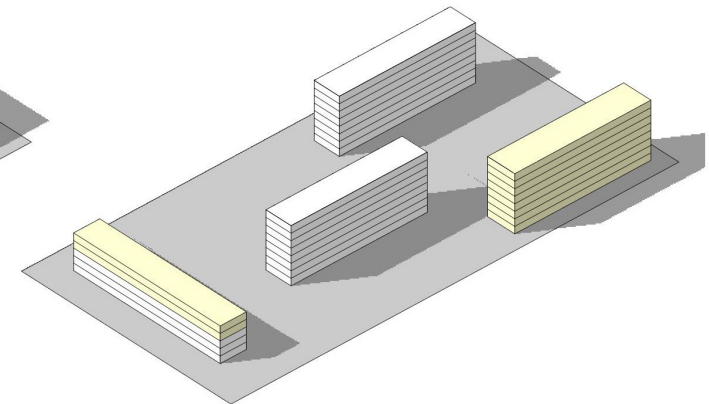
NYKYTILANNE
TONTTITEHOKKUUS $E=0,6$

- esimerkki kuvaa teoreettista, tehokkuudeltaan keskimääräistä Kontulan kerrostaloalueen korttelin osaa rakennuksineen
- tonttien koko yhteensä 19 600 m²
- 3 kpl asuinkerrostaloja, 2 x 8 krs ja 3 krs
- rakennettu yhteensä 13 940 k-m²
- maanpäällinen pysäköinti



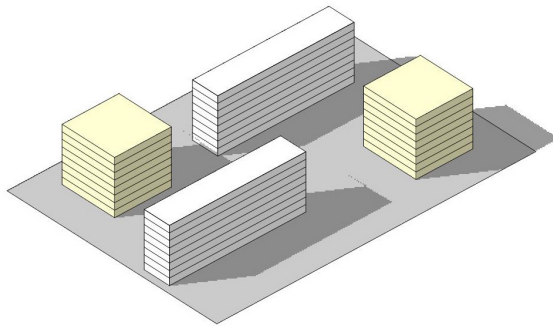
TÄYDENNYSHANKE VE2
TONTTITEHOKKUUS $E=0,84$

- matalaa kerrostaloa on korotettu kahdella kerroksella
- uusi pistetalo 6 kerrosta
- täydennysrakentamista yht. 5 360 k-m²
- kaikki tai osa lisärakentamisen autopaikoista tontilla maanpäällisenä pysäköintinä, pysäköintilaitoksessa tai keskitetyssä pysäköintilaitoksessa kohtuullisen etäisyyden päässä



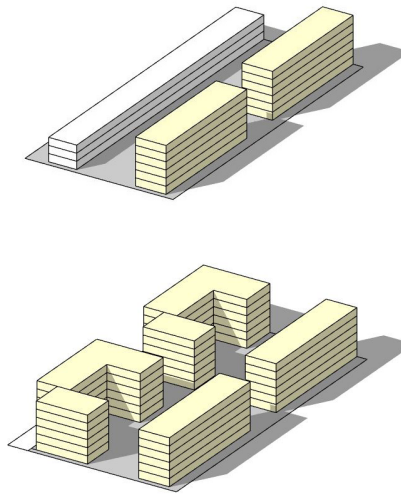
TÄYDENNYSHANKE VE3
TONTTITEHOKKUUS $E=0,95$

- matalaa kerrostaloa on korotettu kahdella kerroksella
- uusi lamellitalo 8 kerrosta
- täydennysrakentamista yht. 7 850 k-m²
- kaikki tai osa lisärakentamisen autopaikoista tontilla pysäköintilaitoksessa tai keskitetyssä pysäköintilaitoksessa kohtuullisen etäisyyden päässä



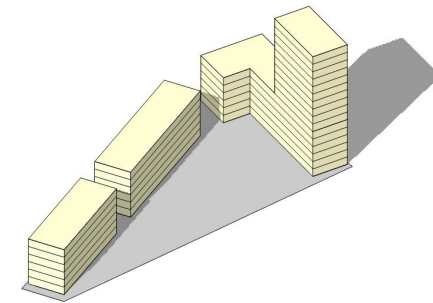
TÄYDENNYSHANKE VE4
TONTTITEHOKKUUS E=1,3

- tontin koko 14 030 m²
- uudet pistetalot 8 kerrosta
- täydennysrakentamista yht. 10 000 k-m²
- kaikki tai osa lisärakentamisen autopaikoista tontilla pysäköintilaitoksessa tai keskitetyssä pysäköintilaitoksessa kohtuullisen etäisyyden päässä



TÄYDENNYSHANKE VE5
TONTTITEHOKKUUS 1. VAIHE E=1,4 JA 2. VAIHE E=2,0

- tontin koko 1. vaiheessa 6950 m²
- asuinkerrostalo 3 krs, 3250 k-m²
- täydennysrakentamista yht. 6600 k-m²
- tonttiin liitetään maata, koko 2. vaiheessa 7900 m²
- nykyinen talo puretaan
- uudisrakentaminen 6 krs suljetummalla korttelimuodolla
- täydennysrakentamista yht. 15700 k-m²
- kaikki autopaikat keskitetyssä pysäköintilaitoksessa kohtuullisen etäisyyden päässä tai korttelissa maanalaisissa tiloissa



TÄYDENNYSHANKE VE6
TONTTITEHOKKUUS E=2,45

- Lirokujan-Keinulaudantien kaava-alueen esimerkkientontti keskeisellä sijainnilla
- nykyiset talot puretaan
- uudisrakentaminen 6 -16 krs suljetummalla korttelimuodolla
- täydennysrakentamista yht. 12 650 k-m²
- kaikki autopaikat korttelissa maanalaisissa tiloissa