Ilmakuva
Katsottuna lännestä

v a e l l u s

Kontulan Keskusta -ideakilpailu

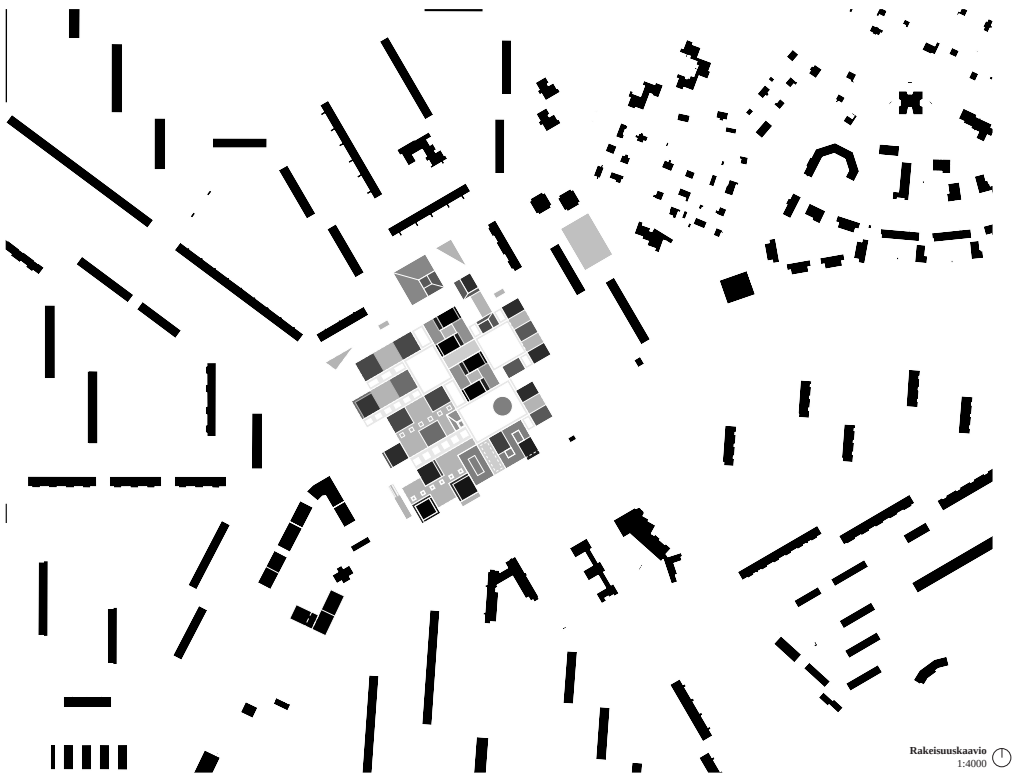
Lähtökohta ja konsepti

Kontulan ostoskeskus lukeutuu Suomen merkittävimpiin moderneihin ulkoilmaostareihin, ja muodostaa samanaikaisesti yhden tunnistettavimmista helsinkiläisistä kaupunkitiloista. Kilpailun tehtävänä on esittää alueelle laajamittainen ja radikaali kehityssuunnitelma. Ehdotuksen tavoitteena on perusteellisesta muutoksesta huolimatta säilyttää Kontulan ostoskeskuksen leimallinen tunnelma ja paikan henki; ratkaisu tuo alueelle merkittävästi uutta asuinrakentamista, säilyttäen kuitenkin kaupunkikuvallisesti keskeisiä paikkoja ja kiinnekohtia, muistumia nykytilanteesta. Näitä kaupunkitiloja ja aukioita kehittämällä on luotu kiinnostava ja monipuolinen, uudenaikainen ulkoilmaostari, johon uudet asuinkorttelit ja julkinen rakentaminen nivoutuu saumattomasti. Samalla myös alueen menneisyys säilyy kerrostumana rakentuvassa kokonaisuudessa, heijastuen niin keskeisten ulkotilojen kompositiossa kuin myös uudisrakentamisen detaljitasolla.

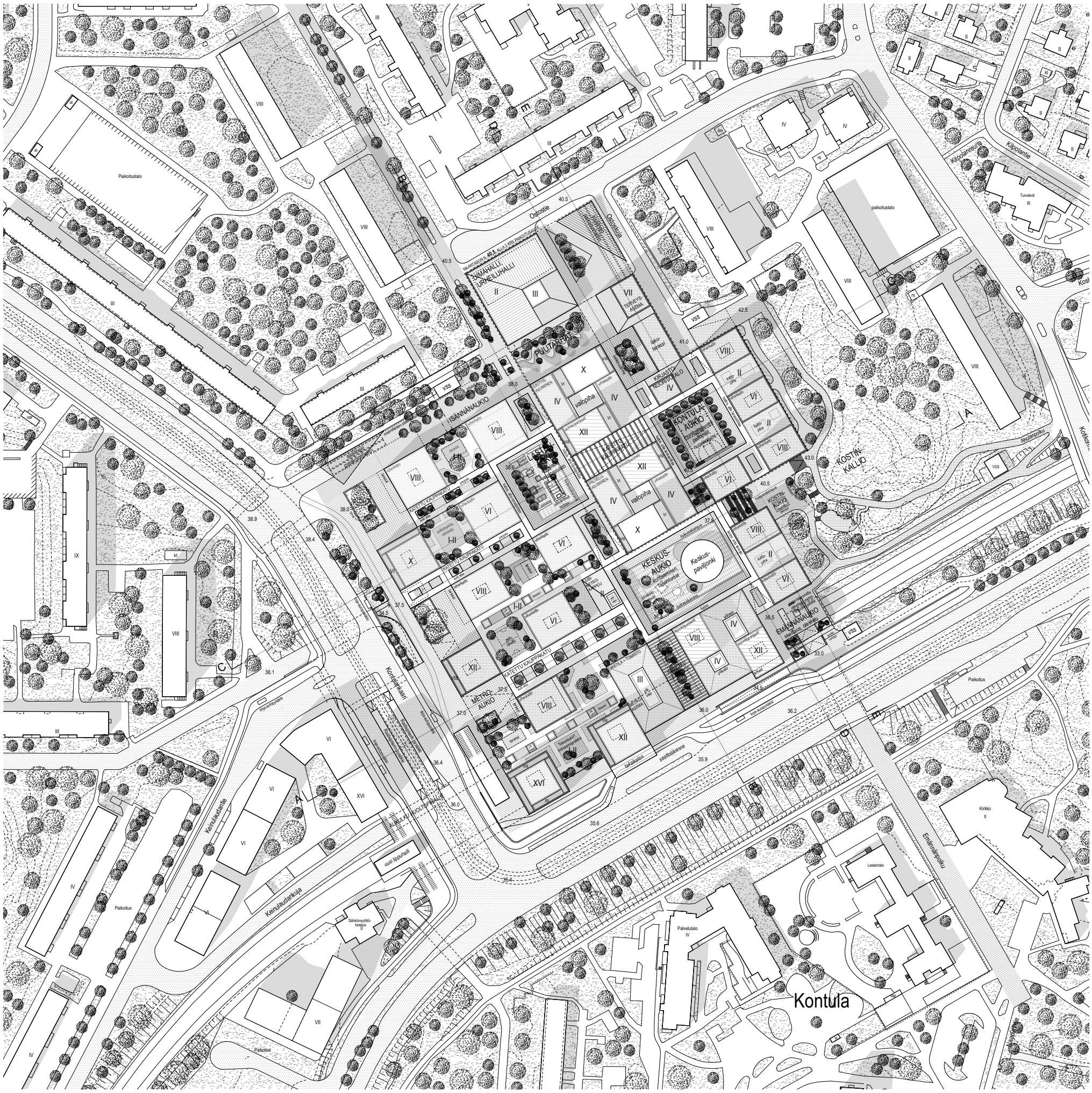
Suunnittelualueen nykytilan arvokkaaksi teemaksi on tunnistettu ostarikokonaisuuden arvo instrumenttina alueen kulttuurin, yhteisöllisyyden ja yrittäjyyden toteutumisessa sekä ylläpidossa kuluneen 50:n vuoden aikana. Ehdotuksessa tunnistetaan ostarin ihmisläheisen mittakaavan ja tunnelman arvot, tulkiten niitä harkiten. Kontulan ostoskeskus elää toimintojen rikkaudessa, rakennusten luomissa moninaisissa kaupunkitiloissa, ostarin läpäisevissä kävelykadussa sekä ajalleen tyypillisessä autoilta rauhoitetussa jalankulun ympäristössä. Suunnitelma ammentaa näistä teemoista sekä konkreettisista aiheista, tulkiten niitä uuden, kehittyvän kokonaisuuden kulmakivenä.

Tärkeänä suunnittelun lähtökohtana on Kontulan ostoskeskuksen alueen nykyisen monikulttuurisuuden, yhteisöllisyyden ja yrittäjyyden säilyttäminen sekä viihtyvyyden ja turvallisuuden parantaminen koko alueella, myös rakentamisvaiheiden aikana ja niiden välillä. Niin asukkaille, asiakkaille kuin kävijöillekin avoimia julkisia tiloja on luotu kehittämään yhteisöllistä toimintaa ja kulttuurien välistä vuorovaikutusta. Samanaikaisesti on pyritty tunnistamaan ja mahdollistamaan erilaisia tapoja ja tarpeita siten, että alueen monikulttuurinen luonne voidaan säilyttää ja tuoda entistä paremmin näkyväksi kaupunkitilassa.

Ehdotus muodostaa tunnistettavan, uuden mutta menneeseen kytketyn kaupunkialueen Kontulan metroaseman välittömään yhteyteen. Samalla se mahdollistaa alueen kehittämisen ja uudisrakentamisen tarkoituksenmukaisella ja joustavalla tavalla.



Rakeisuuskaavio
1:4000



Kaupunkitila ja maisema

Suunnitelman tilallinen kokonaisuus pohjautuu nykyisen tilanteen kunnioittamiseen ja harkittuun jatkojalostamiseen, pyrkimyksenä säilyttää nykyinen paikan henki suuristakin rakennustoimenpiteistä huolimatta. Ostoskeskuksen hahmosta ja ilmeestä ammentava maantasokerros mahdollistaa myös yhtenäisen ja järkevän ulkoasun myös rakennusvaiheiden välillä, kun uusi ja vanha rakennuskanta kohtaavat.

Kaupunkitilat, aukiot ja puistoalueet on suunniteltu siten, että kokonaisuus pysyy helposti orientoitavana, turvallisena sekä toiminnoiltaan ja pienilmastoltaan miellyttävänä. Aukiolta toisella on aina selkeä näköyhteys pääasiallisten kulkuväylien suuntaisesti, ja reitit ovat mitoitukseltaan selkeitä ja väljiä. Katetut ulkotilat ja paviljonkimaiset rakenteet mahdollistavat viihtyisän oleskelun alueella myös sateisina päivinä.

Kaupunkirakenteellisena selkärankana toimii alueen kolmen keskeisen aukiotilan – Keskusaukion, Kontula-aukion ja Lastenaukion – säilyttäminen ja vaiheittainen laajentaminen vastaamaan kehittyvän alueen tarpeita sekä uudisrakentamisen kasvattamaa käyttäjäkuntaa. Samanaikaisesti alueen sisäänkäynneille on luotu uusia aukioita ja puistikkoja, laajentaen alkuperäistä kaupunkitilojen sommitelmaa. Näiden ulkotilojen välisiä yhteyksiä on pyritty parantamaan merkittävästi nykytilanteesta, muodostaen sujuvan ja esteettömän ulkotilojen verkoston jossa on ilo liikkua ja viettää aikaa.

Kontulan ostoskeskuksen pääasialliset kauppakadut sekä pohjois-eteläsuuntainen pääakseli on säilytetty, ja näitä yhteyksiä on pyritty selkeyttämään tarpeen mukaan. Maantasokerrokseen muodostuu vaihteleva kävely-ympäristö, jossa orientoituvuus on tehty helpoksi tilojen tunnistettavuudella ja kiinnekohdilla vanhaan ostoskeskukseen. Uudesta ostarista muodostuu yhteisöllinen kohtaamispaikka, joka mahdollistaa myös sujuvan ja viihtyisän läpikulkureitin.

Ostarin kasvillisuus muodostaa alueesta vehreän, lehtevän keitaan mäntyvaltaisen metsälähiön keskelle. Keskiakselin raitin merkitsee koivurivi, joka kasvaa pieniksi puuryhmiksi Keskusaukiolle ja Lastenaukiolle. Keskusaukio toimii tapaamisten ja tapahtumien paikkana. Pyöreä Keskuspaviljonki merkkaa kaupunkikuvallisesti tärkeän ostoskeskuksen kolmikerroksisen rakennuksen paikkaa, toimien kuitenkin avoimena aukion osana, mahdollistaen esimerkiksi pop-up -toiminnan ja erilaiset esiintymistilanteet. Aukion pohjoislaidalla on kahviloiden ja ravintoloiden ulkotarjoilupaikkoja ja terasseja. Puiden katveessa on penkkejä. Aukiota kiertää avoin hulevesiuoma. Keskusaukion itäpäädyssä aukeaa laaja portaikko Kostinkalliolle tarjoten istuskelupaikkoja ja katseluareenan kohti aukiota. Lastenaukiolla huomioidaan monen ikäiset lapset, ja kirsikkapuut muodostavat herkän ja pienipiirteisen tilan leikille. Lastenaukiolla säilytetään nykyinen veistos ja palautetaan sitä aiemmin säestänyt vesiallas. Vesialtaaseen liitetään sadetta hyödyntävä vesileikkipaikka. Kontula-aukion perusideana on alaslaskettu keskiosa, jota kiertävät istuskeluun sopivat portaat. Keskiosa muuntautuu monenlaiseen toimintaan koriksen ja sählyn peluusta tanssiesityksen näyttämöksi. Aukion itälaidalla on terassipaikkoja ilta-auringon suuntaan.

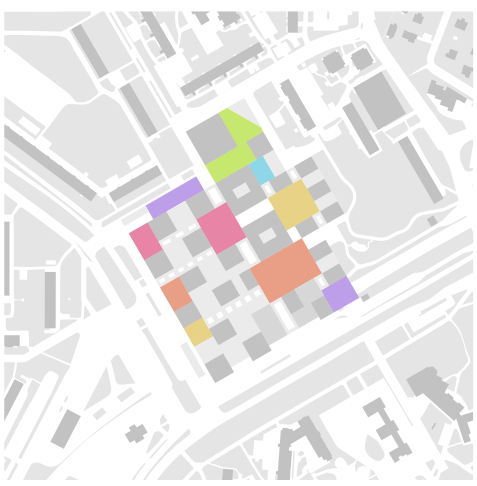
Ostarille muodostuu näiden kolmen aukion lisäksi useita uusia aukiota ja puistikkoja. Alueen pohjoisosassa urheiluhallin edustalla sijaitsee puutarha, joka muodostaa kutsuvan paikan rauhoittumiselle, linnunlaulun kuuntelulle ja solisevan veden tarkkailulle. Samalla puro kerää hulevesiä ympäröiviltä katto- ja aukiopinnoilta. Perennaistutukset toivottavat kävijät tervetulleiksi ostarille ja keräävät myös perhosia ympärilleen. Isännänaukio kiinnittää uuden ostarin kasvillisuuden kautta ympäröivään kontekstiin mänty- ja kirsikkapuilla; puiden katveessa sijaitsee pyöräpysäköintipaikkoja. Hyvinvointiaukio tukee uuden uima-/urheiluhallin toimintaa sekä johdattaa ostarin alueelle sekä uudelle terveysasemalle. Sadepuutarha toimii terveysaseman sisääntuloaukiona ja elvyttävänä odottelupaikkana. Emännänaukio liittää alueen Emännänpolun alikulun ympäristöön ja Kostinkalliloon luoden avoimen ja kutsuvan sisääntulon, jonka toiminta rakentuu läheisen skeittipuiston ympärille. Kostinkallio liittyy julkisten ulkotilojen kautta ostariin nykyistä selkeämmin ja avoimemmin uuden Kostinaukion kautta. Kontulankaaren puolelle muodostuva tilasarja toimii vehreänä sisääntuloreunana ja pyöräpysäköintialueena.

Kattopihat muodostavat rauhallisen puolijulkisen ulkotilaverkoston ostarin länsipuolelle. Kattopihat toimivat asukkaiden yhteisinä kohtaamisen ja pienimuotoisen yhteisöllisen toiminnan paikkoina. Pihat ovat muuntokykyisiä. Niillä voidaan harrastaa pallopelejä tai laatikkoviljelyä, järjestää pihajoogaa tai grillata. Toiminnot sijoittuvat luontevaksi osaksi kokonaisuutta. Pihoilta löytyy tilaa myös rauhalliseen ja yksityisempään oleskeluun.

Ulkotilat ovat esteetöntä ympäristöä. Korkeuserojen vuoksi tietyt ostariympäristön aukiot yhdistyvät toisiinsa portain, mutta kaikille aukioille on myös esteetön kulku ilman kohtuuttomia kiertoreittejä. Kattopihojen tasoille on esteetön käynti rakennusten sisätilojen kautta. Kattopihataso on kokonaisuudessaan esteetön.

Hulevesi ja sen käsittely ovat näkyvä elementti ostarilla. Hulevesi näkyy aukioilla avokouruissa ja vesipuroin. Hulevesien käsittelyn periaatteena on veden viivyttäminen ja imeyttäminen kasvillisuuden käyttöön. Kovilta pinnoilta hulevesi ohjataan joko suoraan tai hulevesijärjestelmän kautta istutusalueille. Ostarin viherkatot toimivat osana hulevesien luonnonmukaista hallintaa ja viivyttävät sadevesiä. Huleveden luonnonmukainen hallinta lisää kaupunkiluonnon monimuotoisuutta. Lastenaukiolla ja Kontulanaukiolla alaslasketut toiminta-alueet toimivat tulvaveden viivytyspainanteina. Tulvareitti kiertää ostarin, joten kävely-ympäristö tai liiketilat eivät rankkasadetilanteessa ole tulvavaarassa.

Moni-ilmeiset korttelit. Alueen uudisrakentaminen jakautuu toiminnallisesti monipuoliisiin kokonaisuuksiin. Toiminnot jakautuvat reagoiden kaupunkitilan tarpeisiin ja mahdollisuuksiin.



Aukiosarja. Aukiot lainaavat Kontulan ostoskeskusken historiasta. Uudet aukiot täydentävät ja edelleen kehittävät julkisten ulkotilojen sarjaa.

Viherrakenne. Kasvillisuus on tärkeä osa urbaanin ympäristön viihtyisyyttä. Alueen puusto ja kasvillisuus indikoi kaupunkitilojen ihmisvirtauksia ja käyttötarkoituksia. Kansipihan puutarha tuo uuden kerrostuman Kontulan kaupunkiluontoon.

Ostarin toiminnallinen rikkaus. Ostarin maantasokerros säilyy toiminnallisesti ja pääperiaatteiltaan saman laisena. Viihtyisyyttä ja esteettömyyttä parannetaan suunnittelun keinoin.

Näkymäkuva lähestyttäessä aluetta lännestä Keinulaudantien suunnasta.

Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri

Ehdotuksen kaupunkikuvallisena tavoitteena on säilyttää tunnistettavia elementtejä ostoskeskuksen nykytilanteesta ja ympäristöstä, tulkiten niitä nykyaikaisella tavalla. Kontulan ostoskeskuksen yhtenäinen 1-2 -kerroksinen liike-/toimitilakokonaisuus on pyritty hyödyntämään jalustamaisena massana, jonka päälle asuinrakentaminen ja julkiset tilat on asemoitu harkiten. Samalla osia aukiotiloista on pyritty avartamaan tietyissä kohdissa rakennusten massoittelua muokkaamalla. Rakennusten sijoittelulla on pyritty mahdollistamaan pitkät näkymälinjat sekä hyvät luonnonvalo-olosuhteet niin aukioilla kuin asuinrakennuksilla sekä niiden pihoilla, suhteellisen laajasta uudisrakentamisesta huolimatta.

Ratkaisu vaalii nykytilanteelle ominaista selkeää muotokieltä ja inhimillistä mittakaavaa; jalustaosan muotoilu viittaa alkuperäisen ostoskeskuksen hahmoon, ammentaen nykyisistä katosaiheista inspiraatiota ja erityispiirteitä. Ulkotiloja kiertävät katokset ja pergolat puskuroivat korkeampien rakennusmassojen vaikutelmaa katutasosta nähden; samanaikaisesti katokset hajoittavat korkeammista rakennusmassoista aukioille ohjautuvaa tuulikuormaa. Aukiota kiertäviin terassikatoksiin sekä kauppakatujen laajempiin katos-/pergolakokonaisuuksiin on mahdollista asentaa lämpövalaisimia ympärivuotisen viihtyvyyden parantamiseksi.

Aktiivinen maantasokerros kätkee sisäänsä monipuolisesti katettuja ostoskatuja, oleskelupaikkoja, terasseja ja sisäänkäyntejä. Alueen erilaiset yhteisölliset, julkiset ja kaupalliset toiminnot kokoontuvat maantasokerroksen jalustaan, katosten suojaan. Samalla ulkoarkkitehtonisesti jalustan yhtenäinen nauha antaa kokoavana aiheena alueelle tunnistettavan ilmeen ja toimii rauhallisena vastaparina monipuoliselle toimintojen kirjolle.

Asuinrakennusten polveileva massoittelu kohoaa aluekokonaisuuden länsilaidalle ja lounaiskulmaan, madaltuen jälleen kohti pohjoista ja itää, kohti nykyisen rakennuskannan korkotasoja. Hienovaraiset madallukset kohti sisäisiä aukioita ja alueen pohjoisosaa luovat pienipiirteisempää ja inhimillisempää jalankulkuympäristöä, sopeutuen myös ympäröivän rakennuskannan mittakaavaan. Rakennuskokonaisuuden korkein osa sijaitsee alueen lounaiskulmalla, muodostaen kaupunkikuvallisen parin rakenteilla olevalle 16-kerroksisille asuinkerrostalolle Kontulankaarella. Metrokeskuksen alueen korkea rakentaminen luo valmistuessaan kiinnostavan kaupunkikuvallisen komposition ja arkkitehtonisen vuoropuhelun ympäröivän Kontulan rakennuskannan kanssa.

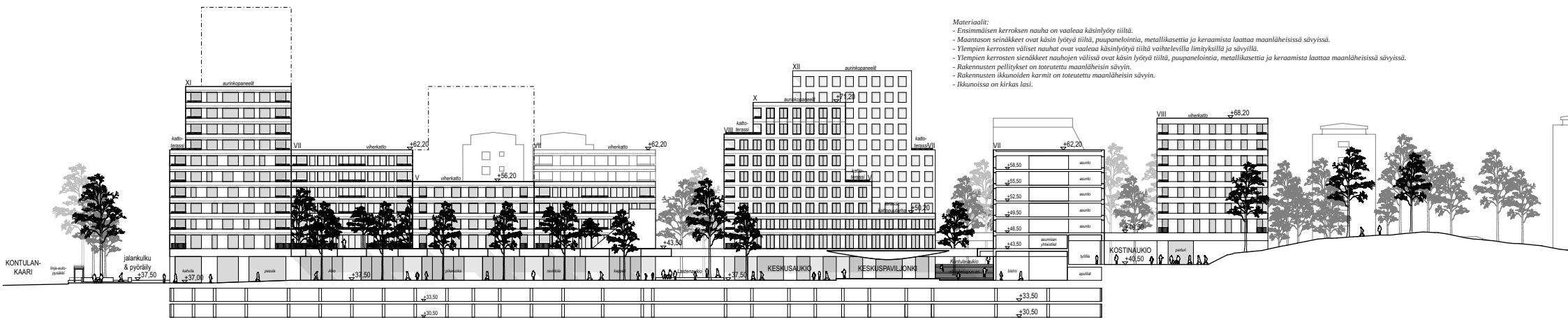
Pistemäiset asuinkerrostalot lomittuvat suhteessa toisiinsa. Tämä ratkaisu luo pidempiä yhtenäisiä näkymälinjoja ja optimoi asuinrakennusten ja yksittäisten asuntojen luonnonvalo-olosuhteita; limittyvä pistetalotypologia mahdollistaa useampien asuntotyyppien avautumisen kahteen ilmansuuntaan. Asuinkerroksien lukumäärä jalustan yllä vaihtelee polveilevasti kolmesta viiteentoista. Vapaa kompositio sallii myös vaihtelevat rakennuskorkeudet. Valtaosa rakennuksista on kerrosluvultaan välillä 4-8. Korkeammat – yli 8 kerroksiset – rakennukset ovat massoittelultaan porrastuvia, keventyen korkeammalle kohotessaan.

Uudisrakentamisen ulkoinen ilme on kestävä. Ehdotuksessa esitetty ulkoarkkitehtuuri hakee aiheensa sotien jälkeisestä 50- ja 60-lukujen modernista rakennusperinnöstä ja sen paikallisista ilmentymistä suomalaisessa viitekehyksessä; rakennukset ovat ulkoarkkitehtuuriltaan konstailemattomia, selkeälinjaisia ja ajattomia. Järjestelmällisyydestä huolimatta rakennusten välillä on kiinnostavaa vaihtelua niin materiaalipinnoissa kuin julkisivuaukoituksessakin. Julkisivut ovat pääsääntöisesti linjakkaita ja dynaamisia, liittäen uuden rakennuskannan jatkeeksi keskustaa ympäröiville suoraviivaisille lamellitaloille.

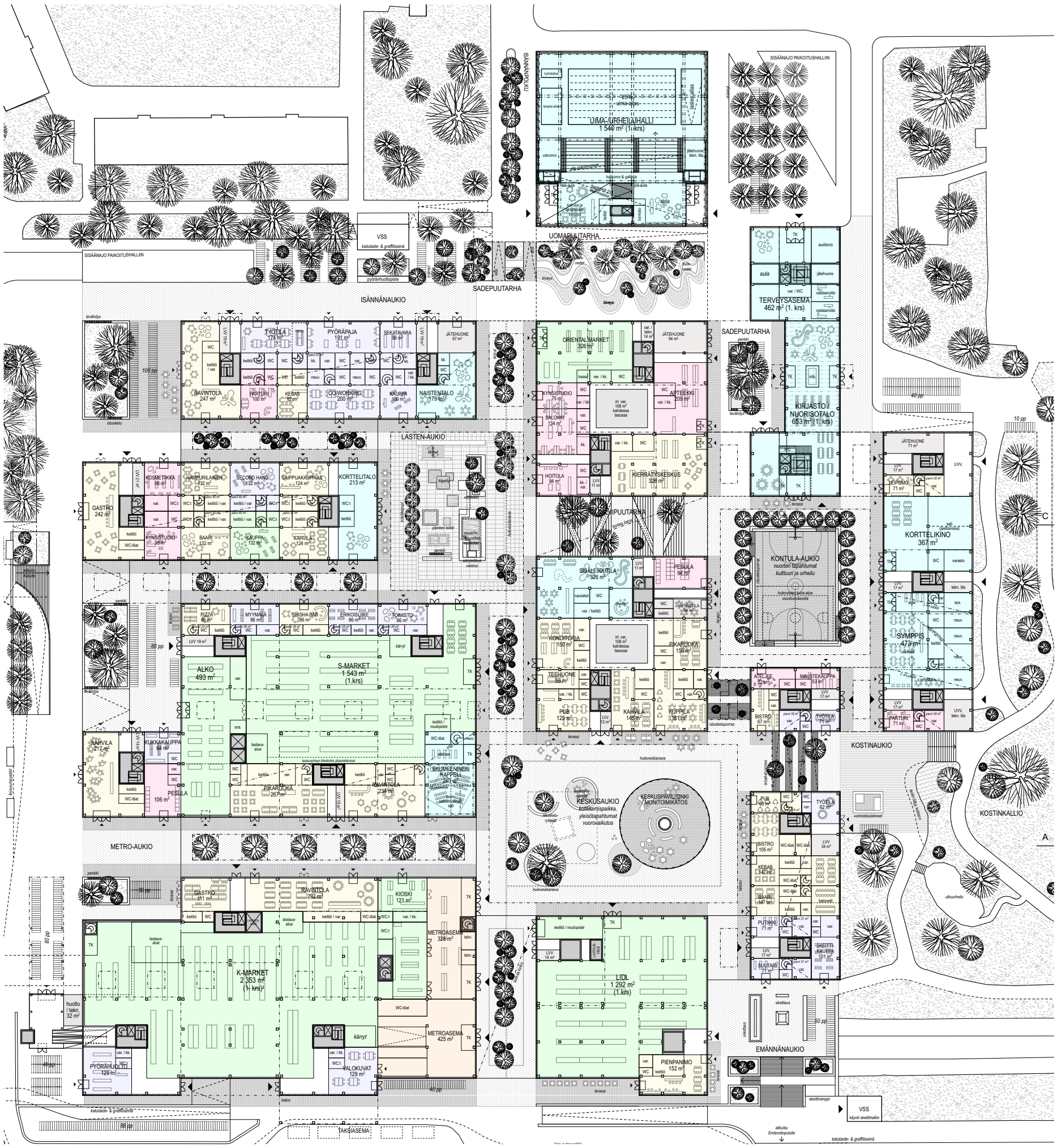
Alueen rakennukset artikuloituvat Kontulan olemassa olevalle rakennuskannalle tyypillisellä tavalla. Alueen 'kappaleet luonnossa' tyyppinen rakentamistapa saa uuden ja entistä tiiviimmän tulkinnan, muodostaen samalla uniikkia ja elävää kaupunkiympäristöä.

Julkisivuissa esiintyy poltettu tiili luonnonmukaisissa sävyissään, puu, rappauspinnat, keraaminen laatta sekä ikkunapintojen ja parvekelasitusten tasolasi. Materiaalimaailmaa informoi suomalaisen sodanjälkeisen jälleenrakennuskauden perintö. Materiaali- ja sävypaletti on maanläheinen, sovittaen uuden rakennuskokonaisuuden sitä ympäröivään metsäiseen lähioympäristöön. Hienovaraiset ja selkeät julkisivut toimivat taustana toimintojen luontaiselle rikkaudelle ja spontaanille ilmeelle. Neutraali ja hillitty kokonaisuus ei varasta liiaksi huomiota toiminnalta ja käyttäjien itsensä luomalta monimuotoisuudelta. Ilmava kokonaisuus on harmoniassa ympäröivän luonnon kanssa.

Materiaalit:
- *Ensimmäisen kerroksen nauha on vaaleaa käsinlyöty tiiltä.*
- *Maantason seinäkkeet ovat käsin lyötyä tiiltä, puupanelointia, metallikasettia ja keraamista laattaa maanläheisissä sävyissä.*
- *Ylempien kerrosten väliset nauhat ovat vaaleaa käsinlyötyä tiiltä vaihtelevilla limityksillä ja sävyillä.*
- *Ylempien kerrosten sienäkkeet nauhojen välissä ovat käsin lyötyä tiiltä, puupanelointia, metallikasettia ja keraamista laattaa maanläheisissä sävyissä.*
- *Rakennusten pellitykset on toteutettu maanläheisin sävyin.*
- *Rakennusten ikkunoiden karmit on toteutettu maanläheisin sävyin.*
- *Ikkunoissa on kirkas lasi.*

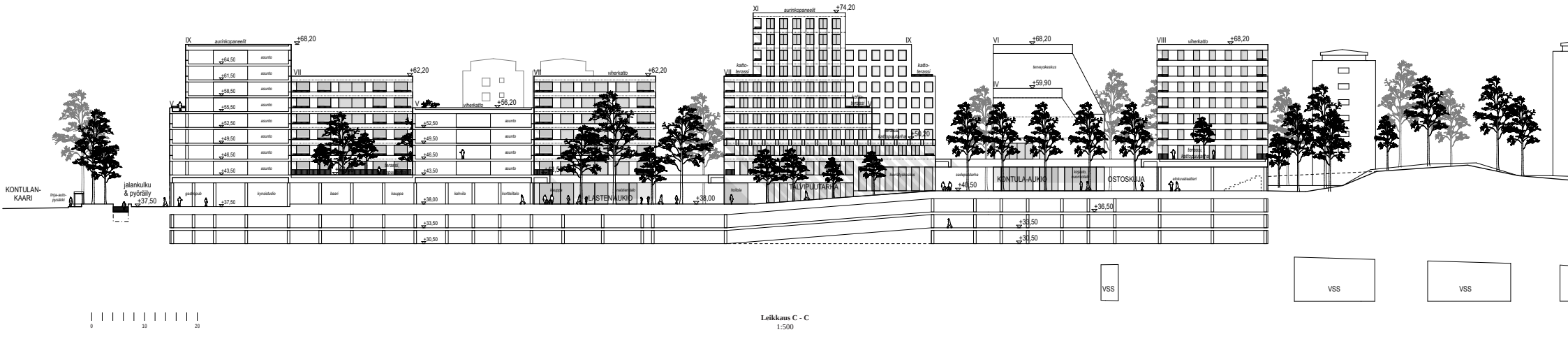


Leikkaus A - A
1:500



Pohjapiirros, maantasokerros
1:500

Materiaalit:
- *Ensimmäisen kerroksen nauha on vaaleaa käsinlyöty tiiltä.*
- *Maantason seinäkkeet ovat käsin lyötyä tiiltä, puupanelointia, metallikasettia ja keraamista laattaa maanläheisissä sävyissä.*
- *Ylempien kerrosten väliset nauhat ovat vaaleaa käsinlyötyä tiiltä vaihtelevilla limityksillä ja sävyillä.*
- *Ylempien kerrosten sienäkkeet nauhojen välissä ovat käsin lyötyä tiiltä, puupanelointia, metallikasettia ja keraamista laattaa maanläheisissä sävyissä.*
- *Rakennusten pellitykset on toteutettu maanläheisin sävyin.*
- *Rakennusten ikkunoiden karmit on toteutettu maanläheisin sävyin.*
- *Ikkunoissa on kirkas lasi.*

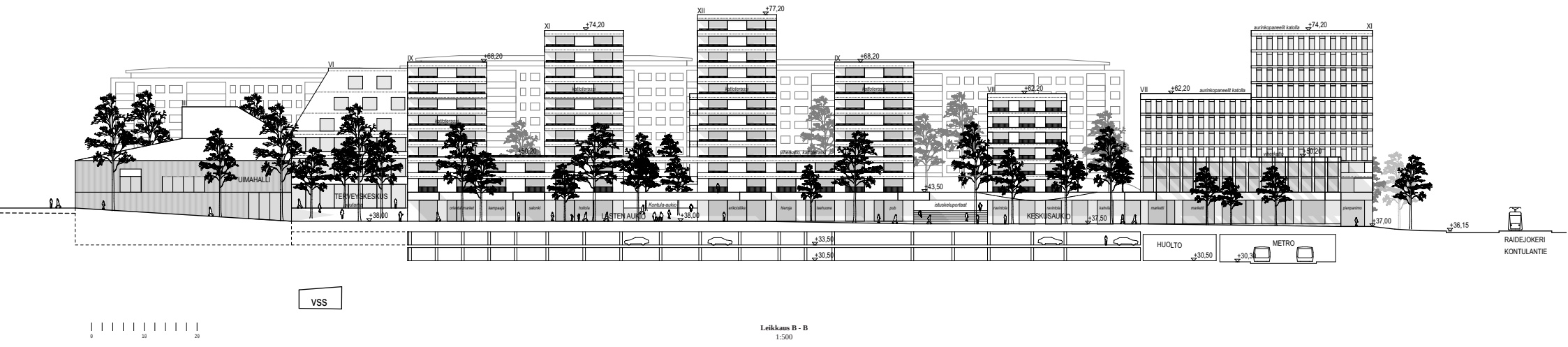


Leikkaus C - C
1:500

v a e l l u s
Kontulan Keskusta -ideakilpailu
4 | 8

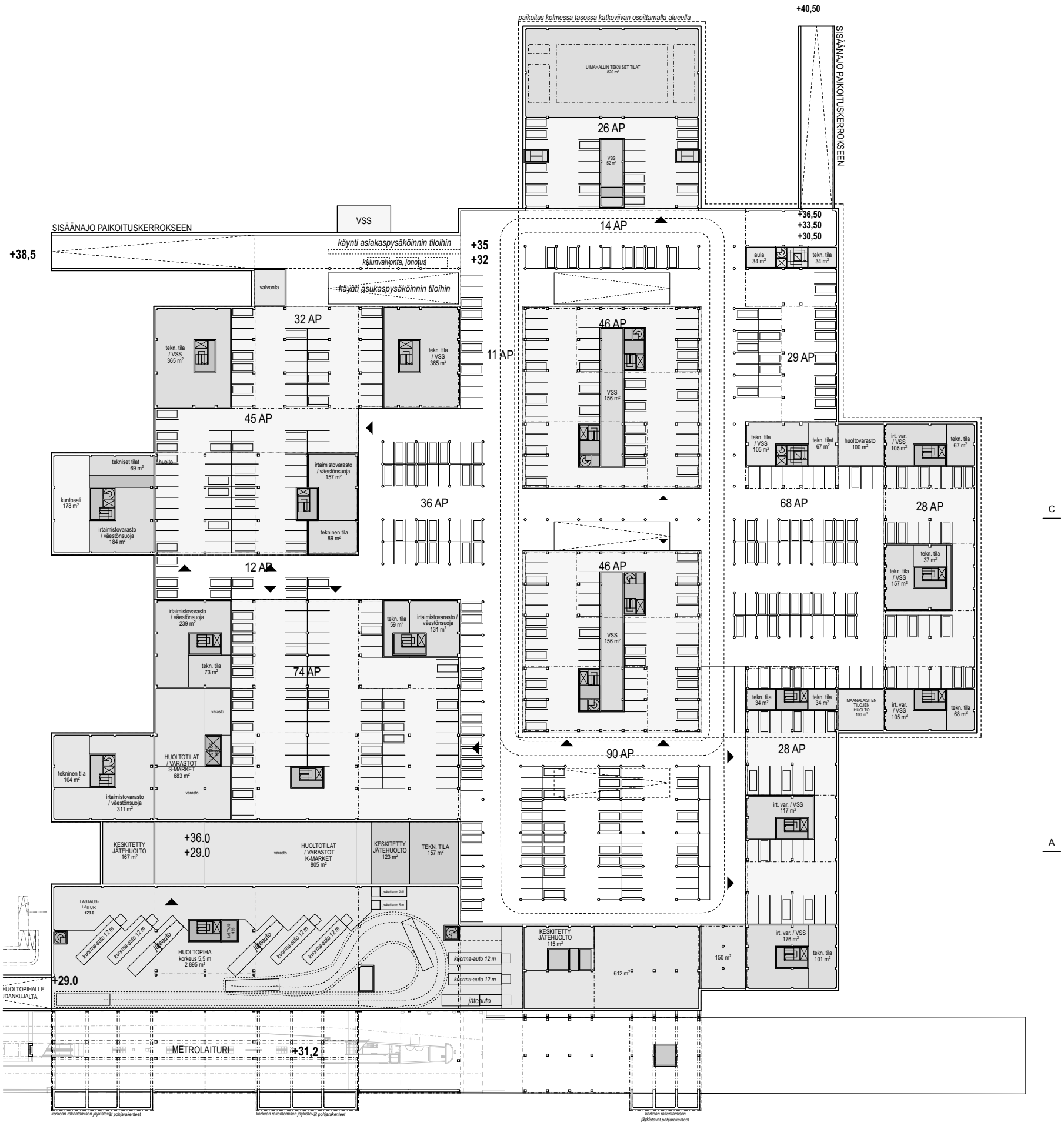
Pohjapiirros, normaalikerros
1:500

Materiaalit:
- *Ensimmäisen kerroksen nauha on vaaleaa käsinlyöty tiiltä.*
- *Maantason seinäkkeet ovat käsin lyötyä tiiltä, puupanelointia, metallikasettia ja keraamista laattaa maanläheisissä sävyissä.*
- *Ylempien kerrosten väliset nauhat ovat vaaleaa käsinlyötyä tiiltä vaihtelevilla limityksillä ja sävyillä.*
- *Ylempien kerrosten sienäkkeet nauhojen välissä ovat käsin lyötyä tiiltä, puupanelointia, metallikasettia ja keraamista laattaa maanläheisissä sävyissä.*
- *Rakennusten pellitykset on toteutettu maanläheisin sävyin.*
- *Rakennusten ikkunoiden karmit on toteutettu maanläheisin sävyin.*
- *Ikkunoissa on kirkas lasi.*



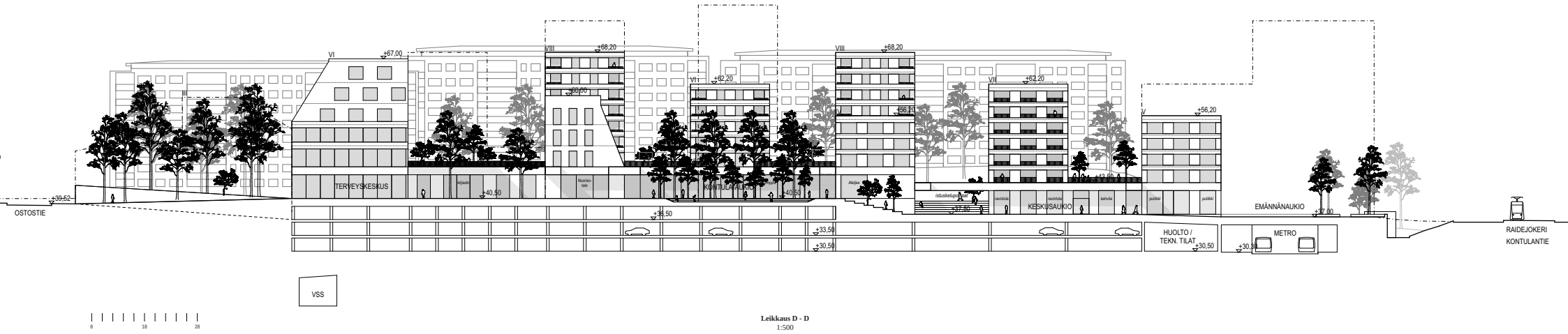
Leikkaus B - B
1:500

v a e l l u s
Kontulan Keskusta -ideakilpailu
5 | 8



Pohjapiirros, pysäköintihalli
1:500

Materiaalit:
- Ensimmäisen kerroksen nauha on vaaleaa käsinlyöty tiiltä.
- Maantason seinäkkeet ovat käsin lyötyä tiiltä, puupanelointia, metallikasettia ja keraamista laattaa maanläheisissä sävyissä.
- Ylempien kerrosten väliset nauhat ovat vaaleaa käsinlyötyä tiiltä vaihtelevilla limityksillä ja sävyillä.
- Ylempien kerrosten sienäkkeet nauhojen välissä ovat käsin lyötyä tiiltä, puupanelointia, metallikasettia ja keraamista laattaa maanläheisissä sävyissä.
- Rakennusten pellitykset on toteutettu maanläheisin sävyin.
- Rakennusten ikkunoiden karmit on toteutettu maanläheisin sävyin.
- Ikkunoissa on kirkas lasi.



Leikkaus D - D
1:500

Näkymäkuva keskusaukiolta kohti metroasemaa.

Sosiaalinen kestävyys

Paikan henkeä on suunnitelmassa vaalittu säilyttämällä alueen spontaani, joustava ja aktiivinen katutaso, tukemalla yrittäjyyttä alueella sekä mahdollistamalla kulttuurien välinen toiminta ja kommunkaatio julkisten ulko- ja sisätilojen avulla. Muuntojoustavat liiketilat ja elämykselliset kauppakadut tukevat pienten ja keskisuurten yritysten toimintaa alueella. Samanaikaisesti eri uskontoryhmien kokoontumiselle ja kohtaamiselle on järjestetty mahdollisuus. Kaikille avoimet aukiotilat, puistikot ja muut ulkotilat ovat elämyksellisiä ja esteettömiä, kannustaen myös liikuntarajoitteisia kokemaan aluekokonaisuuden erityispiirteitä.

Ulkotilat ovat mahdollisimman tasa-arvoisesti kaikkien käytössä. Aukioiden erilainen luonne ja toimintamahdollisuudet takaavat jokaiselle käyttäjäryhmälle oman tilan löytymisen, mutta myös eri käyttäjäryhmien luontevan liikkumisen ja vuorovaikutuksen. Ostoskeskukset toimivat olemisen tiloina etenkin nuorille. Parhaimmillaan ne ovat täynnä mahdollisuuksia yhdessäoloon kavereiden kanssa. Olemisen tiloissa on tärkeää, että tilat ilmentävät joutilaisuutta ja omaehtoisen tilan haltuunottoa. Kun vaihtoehtoisia tilan käyttötapoja suvaitaan, syntyy väljiä tiloja. Väljät tilat tekevät arkiympäristöstä entistä elävämmän ja mahdollistaa erilaisten ihmisten välisiä kohtaamisia. Ehdotuksessa aukioista muodostetaan väljiä tiloja, jotka mahdollistavat monenlaisen tekemisen, myös hengailun ja vapaan oleskelun. Oleskelun salliminen ja kannustaminen julkisissa ja puolijulkisissa tiloissa edesauttaa sallivuuden ilmapiiriä ja tekee tilasta aidosti kaikkien yhteisen tilan. Samalla alueen avoimuus ja viihtyvyys on myös liiketilojen eduksi.

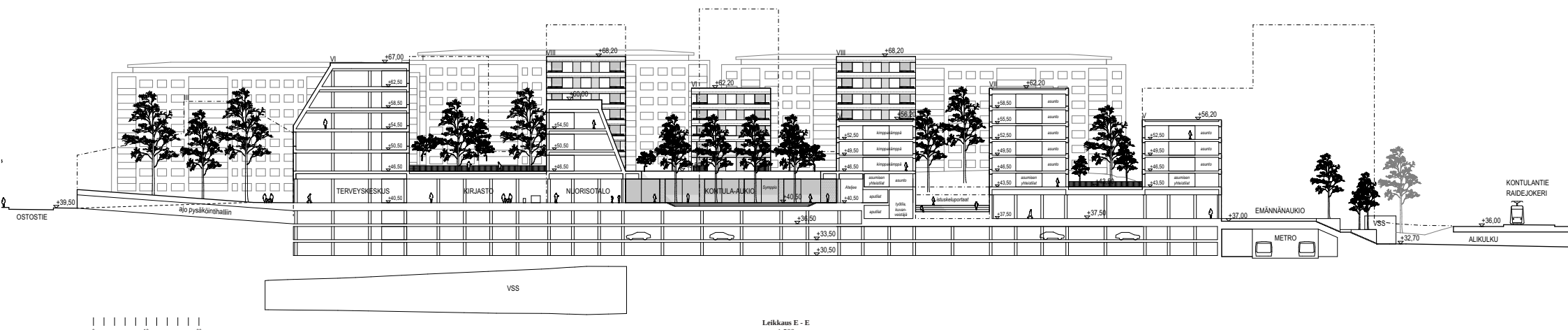
Kaikille aukioille on ominaista niiden muunneltavuus eri toimintoihin ja käyttötarkoituksiin. Aukioille jätetään väljyyttä erilaisten tapahtumien, kuten kirpputorien, myyjäisten, festareiden ja pop-up tapahtumien järjestämiseen. Ulkotilojen käsittelyllä on pyritty kannustamaan niin asukkaiden, asiakkaiden kuin myös muiden julkisten tilojen käyttäjien aktiivisuuteen, kommunikaatioon ja vuorovaikuttamiseen. Lisäksi on tärkeää, että jatkosuunnittelussa alueen asukkaat saavat osallistua aukioiden toiminnallisuuden ja ilmeen suunnitteluun ja/tai toteuttamiseen. Esimerkiksi uuden Emännänaukion suunnittelu toteutetaan yhdessä nuorten kanssa; nuoriso voidaan osallistaa toteutuksessa esimerkiksi maalausten teon tai katutaiteen kautta.

Alueen uudisrakentamisen asuntokanta on tarkoitus pitää monipuolisena, tarjoten kohteita, palvelu-/erityisasumiseen, tavanomaiseen vuokra-asumiseen sekä omistusasumiseen. Uusien asuinrakennusten asemoinnilla, liiketilojen avoimuudella ja julkisten tilojen lisäämisellä edesautetaan alueen sisäistä, asukkaiden ylläpitämää passiivista valvontaa; tällä tavoin vältetään epämääräisten ja/tai turvattomien paikkojen muodostumista esimerkiksi ostoskeskuksen laitamilla.

Rakennukset ovat pääosin puurakenteisia, erityisen haastavia kansirakenteita ja kellarin rakenteita lukuunottamatta. Puun käyttö rakennusmateriaalina edesauttaa kestävän kehityksen mukaisia ympäristötavoitteita ja tuo alueelle mahdollisia pioneerihankkeita puurakentamisen alalla. Rakennukset toteutetaan kaupungin linjauksen mukaisia nollaenergiatavoitteita noudattaen; korkeampien asuinrakennusten kattopinnat varustetaan aurinkopaneeleilla, jotka edesauttavat kokonaisuuden energiatehokkuutta. Alueen lämmitysenergiaa tuetaan syvälämpökaivoilla, joita toteutetaan alueelle 1 kappale kussakin rakennusvaiheessa tai erillisten energiatavoitteiden mukaisesti. Sähköenergiassa hyödynnetään uusiutuvia energianlähteitä.

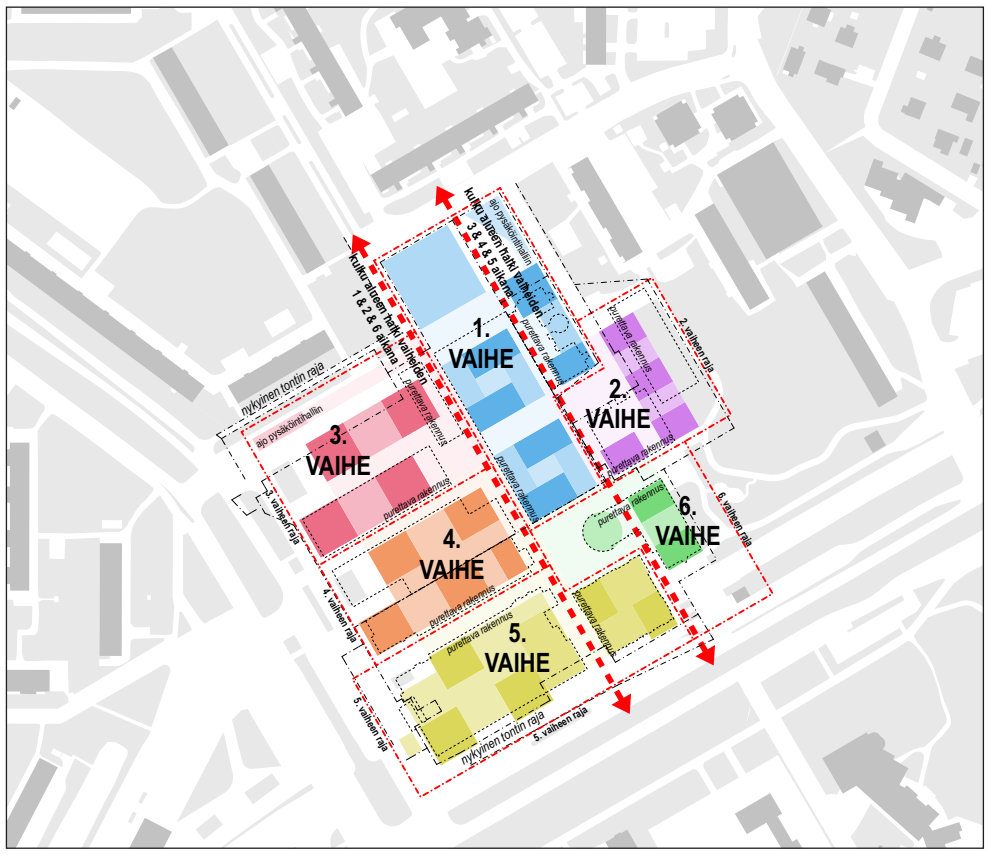
Merkittävä osa alueen uudisrakennuksista varustetaan viherkatolla. Ratkaisu kohentaa rakennusten ulkoasua sekä toimii lisäksi passiivisena lämmöneristeenä ja toimii myös valumavesien hallinnassa. Alueen kasvillisuus ja viherkatot edesauttavat hulevesien hallintaa suuressa mittakaavassa.

Rakennusten runkoratkaisut sekä tekniset järjestelmät on suunniteltu mahdollisimman joustaviksi, tarjoten muunneltavuutta niin yrittämiseen kuin asumiseenkin. Tarkoituksena on luoda mahdollisimman vahvat edellytykset uudisrakennusten pitkälle elinkaarelle. Elinkaaren aikana rakennusten käyttötarkoitusta ja toimintaa voidaan muokata alueen ja yhteiskunnan tarpeen mukaisella tavalla, vastaten näin ympäristön tarpeisiin. Rakennusten pitkä elinkaari nähdään suunnitelmassa sekä sosiaalisesti että ekologisesti erityisen tärkeänä arvona. Stabiilit mutta eri käyttöihin mukautuvat ympäristöt keräävät itseensä muistoja ja merkityksiä; lopputuloksena on kiinnostava ja kerrostunut kaupunkiympäristö.



Leikkaus E - E
1:500

Kerrostumia Mennyttä ja tulevaa.

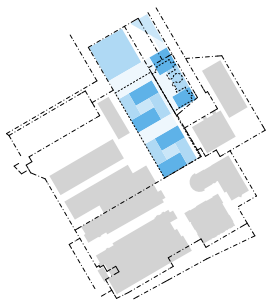


Vaiheistuskaavio
1:2000

*Laajuus yhteensä **88400 ke-m²***

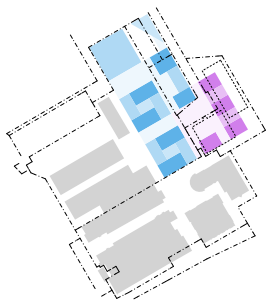
*Asunnot **62000 ke-m²***
*Liike-/toimitilaa **19900 ke-m²***
*Julkiset rakennukset **6500 ke-m²***
1720 pp, joista 980 pp maantasossa
1187 ap 2-3krs paikoitushallissa

Rakennusvaiheet



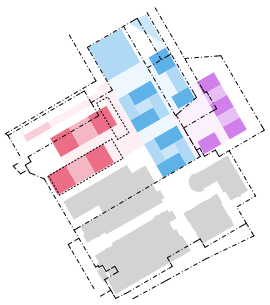
1. Vaihe. Ensimmäisessä rakennusvaiheessa puretaan vanha terveysasema sekä Lidl-marketin rakennus. 1. vaiheessa paikalle rakennetaan uusi uimahalli, terveyskeskus, nuorisotalo ja kirjasto julkisina rakennushankkeina, sekä kaksi erityisasumista (senioriasuminen ja opiskelija-asuminen) palvelevaa asuinkerrostalokorttelia ja näiden maantason liiketilat. Terveyskeskuksen yhteyteen toteutetaan uusi apteekki. Samalla toteutetaan ajo uuteen maanalaiseen pysäköintihalliin. Rakennusvaiheen aikana ostarin alueella palvelee 2 markettia. Uutta kerrosalaa n. 6000 kem², josta julkista rakentamista yhteensä n. 6000 kem².

Uutta asumista **13260 ke-m²**.



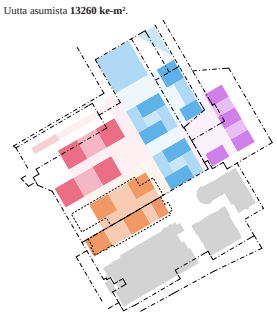
2. Vaihe. Toisessa rakennusvaiheessa puretaan vanha uimahalli, nuorisotalo ja kirjasto, jotka pääsevät jo muuttamaan uusiin 1. vaiheessa toteutettuihin tiloihin. 2. vaiheessa rakennetaan Kontula-aukion muodostavat uudet asuinkerrostalot maantason liike- ja toimintatiloineen. Toimintatiloihin lukeutuvat myös uudet tilat päivätoimintakeskus Symppikselle. Samalla ensimmäisessä vaiheessa aloitettua pysäköintihallia laajennetaan uuden Kontula-aukion alle. Rakennusvaiheen aikana ostarin alueella palvelee 2 markettia. Uutta kerrosalaa n. 7500 kem².

Uutta asumista **6250 ke-m²**.



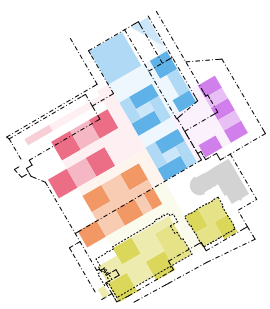
3. Vaihe. Kolmannessa rakennusvaiheessa puretaan ostarin luoteiskulman kaksi reunimmaista ostaripaviljonkia. 3. vaiheessa rakennetaan näiden tilalle kaksi uutta asuinkerrostalokorttelia, maantason liike- ja toimintatiloineen. Toimintatiloihin lukeutuu koko aluetta palveleva korttelitalo ja naistentalo. Rakennusvaiheessa toteutetaan myös uusi sisäänkäynti Kontulankaaren suunnasta edellisissä vaiheissa aloitettuun pysäköintihalliin. Samalla pysäköintihallia laajennetaa. Rakennusvaiheen aikana ostarin alueella palvelee 2 markettia. Uutta kerrosalaa n. 14320 kem².

Uutta asumista **11520 ke-m²**.



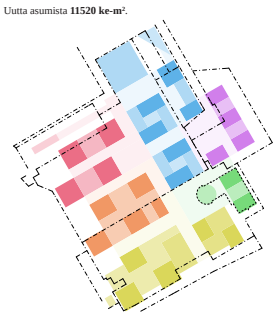
4. Vaihe. Neljännessä rakennusvaiheessa puretaan S-marketin sisältävä rakennus huoltopihoineen. Tilalle rakennetaan uusi asuinkerrostalokorttelі maantason liike- ja toimintatiloineen, sisältäen Alkon ja S-marketin uudet tilat. Toimintatiloihin lukeutuu myös uudistunut "Metrokappeli". Samalla laajennetaan maanalaista pysäköintihallia. 4. vaiheen aikana valmistuu myös edellisessä vaiheessa aloitettu Lastenaukio kokonaisuudessaan. Yhteys Kontulankaarelta Lastenaukion kautta Kontulanaukiolle valmistuu. Rakennusvaiheen aikana ostarin alueella palvelee 1 marketti. Uutta kerrosalaa n. 12590 kem², josta julkista rakentamista n. 300 kem².

Uutta asumista **8990 ke-m²**.



5. Vaihe. Viidennessä rakennusvaiheessa puretaan nykyiset ostaripaviljongit metroaseman päältä ja tilalle rakennetaan korkeaa rakentamista ja maantasossa markettja ja muita liiketiloja sisältävät kaksi maamerkkikorttelia. Samalla toteutetaan keskitetyt maanalaiset huoltotilat uusille marketeille sekä laajennetaan pysäköintihallia. Metrokappeli pääsee muuttamaan edellisessä vaiheessa valmistuneisiin tiloihin. Rakennusvaiheen myötä alueen halki pohjois-eteläsuunnassa kulkeva keskeisbulevardi valmistuu. Rakennusvaiheen aikana ostarin alueella palvelee 1 marketti. Utta kerrosalaa n. 26250 kem², josta julkista rakentamista n. 300 kem².

Uutta asumista **18580 ke-m²**.



6. Vaihe. Kuudennessa vaiheessa Keskusaukion vanha keskeisrakennus puretaan, ja Keskusaukiota rajaava viimeinen asuinkerrostalokokonaisuus rakennetaan aukion itälaidalle Kostinkallion kylkeen. Pysäköintihalli laajennetaan lopulliseen laajuuteensa Keskusaukion alle. Emännänaukio ja Kostinaukio toteutetaan alueen kaakkoiskulmaan. Uusi, aiempaa ilmavampi ja avoimempi keskuspaviljonki rakennetaan vanhan tilalle. Uusi paviljonki ilmentää ostarin vaiheittaisen rakentumisen valmistumista ja kokoaa alueen uudet ja vanhat asukkaat ja toimijat yhteiseen kaupunginosajuhlaan. Rakentamisen aikana ostarin alueella palvelee 3 markettia. Uutta kerrosalaa n. 4170 kem².

Uutta asumista **3410 ke-m²**.

Liikenne

Liikenteen ja huollon ratkaisuilla on pyritty tekemään Kontulan keskusta-alueesta mahdollisimman turvallinen ja selkeä kävelymiljöö. Suunnittelualueen sisällä liikutaan pääasiassa jalan, ja aluetta kiertää lisäksi pyöräilyn reittiverkosto. Jalankulkupainotteinen keskusta on kaikille liikkujille turvallinen ympäristö, joka edistää kaupungin ympäristötavoitteiden saavuttamista lisäämällä kestävien liikkumismuotojen kulkutapaosuutta.

Keskusta-alueen kävelykaduilla pyöräily rytmitetään jalankulkijoiden liikkumistarpeiden mukaan. Pyöräilyn pääreitit kiertävät keskustaa, jotta jalankulku ja pyöräily sujuvat hyvin ja konfliktteilta vältytään. Alueelle johtavia alikulkureittejä on muotoiltu siten, että näkyvyys ja orientoitavuus on parempi niin jalankulkijoilla kuin pyöräilijöilläkin. Pyöräpysäköinnin tilavaraukset on sijoitettu pääosin ulkokehälle muodostuville aukioille.

Pysäköinti keskitetään 2,5-kerroksiseen maanalaiseen pysäköintilaitokseen, johon pääsee ajamaan sekä Kontulankaaren että Ostostien ajoramppien kautta. Kaupan ja liityntäpysäköinnin autopaikat keskitetään ylemmälle pysäköintitasolle, jotta pysäköintilaitoksessa liikkuminen on helppoa ja jotta turha ajelu saadaan minimoitua. Asukkaiden autopaikat sijoitetaan alemmalle pysäköintitasolle, jossa asukkaat saavat pysäköidä rauhassa ilman muun pysäköintiliikenteen aiheuttamia häiriöitä.

Huoltoliikenteen suurimmat volyymit suuntautuvat suunnittelualueen eteläosaan, mihin sijoittuu paljon kuljetuksia tarvitsevia päivittäistavarakaupan yksiköitä sekä muita yrityksiä ja asuinrakennuksia. Eteläosan huoltoliikenne ohjataan keskitetysti maanalaiselle huoltopihalle, jonka tilantarve saadaan optimoitua yhteiskäytettävillä huoltolaitureilla ja jätepuristimilla. Pohjoisosan yritysten ja asuinrakennusten merkittävästi vähäisempi huoltoliikenne kulkee hitaasti aukioilla kävelykaduilla ennalta määriteltyinä ajankohtina. Huoltoajoneuvon kokoluokasta riippuen liiketilojen ja asuinrakennusten huolto on mahdollista myös ensimmäisestä kellarikerroksesta.

Suunnittelualueen pelastautuminen järjestetään osin perinteisesti nostolavayksiköillä sekä osittain omatoimisesti pelastautumalla. Omatoiminen pelastautuminen voidaan suunnitella toteutettavaksi esimerkiksi pelastusluukkujen kautta. Nostolavapelastautuminen on myös linjauksesta riippuen mahdollista järjestää katosten mittasuhteita ja aukotusta muokkaamalla. Molemmat pelastustavat tarvitsevat sammutuskalustoa, ja sammutusajoneuvoille on määritelty alueen sisällä tarvittavat kulkuyhteydet.

Rakenne

Suunnitelmassa on tutkittu kestävän kehityksen mukaisia rakennusmateriaaleja ja runkoratkaisuja. Haastavat kansirakenteet ja kellarin rakenteet poislukien rakennukset on suunniteltu puurunkoisina. Puun käytön motiivi runkorakenteena – kestävän kehityksen arvojen lisäksi – on sen keveys; kansitason ja metroradan päällä olevan arinapalkiston kuormitus pienenee sten merkittävästi. Tällöin betonirakenteiden mitoitusta ja raudoitusten määrää voidaan vastaavasti vähentää.

Kansitaso toteutetaan betonirakenteisena, joko betonielementti – betonivaluliittorakenteisena tai kokonaan paikallavalettuna. Kansirakenteiden alla oleva kantava pilariverkko on mitoitukseltaan suhteellisen tiheä, jännevälit ovat pääsääntöisesti alle 10 metriä. Palkistolle on varattu korkeussuunnassa n. 1,5 metrin tilavaraus; lopullinen rakennepaksuus ratkaistaan kunkin tilanteen mukaan päälle sijoittuvien rakennusten ja varusteiden aiheuttaman kuormituksen mukaan. Tämä mahdollistaa rakennusten kohdalle niin järeän arinapalkiston, että rakennusten moduuliverkkoa on tarvittaessa myös mahdollista muuttaa kannesta ylöspäin spesifin asuin- tai toimistorakennusten typologian tilaratkaisuihin sopivaksi.

Kansirakenteen yläpuoliset rakennukset on esitetty pääosin puurakenteisina, jäykistävät porraskuilut poislukien. Porrashuoneita lukuun ottamatta rakennusten rungot voidaan toteuttaa vapaavalintaisella tavalla. Myös puurakenteiset tai yhdistelmärakenteiset puu-betoni välipohjat ovat mahdollisia toteutustapoja. Myös pilarirungon rakennusmateriaali kansitasosta ylöspäin on vapaavalintainen; puu, betoni tai teräs. Rakennusten rungot jäykistetään teräsbetonisilla paikallavaletuilla porraskuiluilla, jotka on perustettu pääosin kallion päälle. Kuilut ankkuroidaan kallioon tarpeen mukaan rakennusten korkeudesta ja valitusta runkorakennusmateriaalista riippuen. Kallioinen maaperä on perustamisolosuhteiltaan hyvä ja suhteellisen vaivaton.

Metroradan alueelle sijoittuvat rakennukset toteutetaan siten, että radan yläpuolelle, rakennusten alle, rakennetaan tukeva teräsbetonirakenteinen arinapalkisto. Tämä arina tuetaan maaperään pilareilla ja jäykistävillä seinillä. Pilarit sijoittuvat laiturialueelle metron liikennettä häiritsemättä. Kantavat seinät sijoitetaan rata-alueen ulkopuolelle. Seinät toimivat jäykistävinä rakenteina yhdessä arinapalkiston kanssa. Näiden rakennusten porrashuoneet alkavat arinapalkiston päältä ja ne jäykistävät rakennusrungot arinapalkistosta ylöspäin. Näiden rakennusten runkomateriaali on porrashuoneita lukuunottamatta puu, mikä keventää kansirakenteen päälle tehtävien rakenteiden kuormaa.

Kevyen liikenteen pääreitit. Alueen sisällä kuljetaan pääosin jalan. Pyöräilyn pääreitit kiertävät keskustan siten, että nopea pyöräliikenne ei risteä alueen sisäisen jalankulkuvyöhykkeen kanssa. Pyöräily hitailla nopeuksilla on sallittu osissa aluetta.

Huoltoliikenne ja jätehuolto. Suurimman huolto- ja lastaustarpeen kaupalliset toiminnot huolletaan maan alla sijaitsevan huoltopihan kautta, jossa on yhteiset lastauslaiturit sekä jätehuollon tilat. Alueen pohjoispuolella jätehuollon reitti on järjestetty mahdollisimman lyhyinä pistoina siten, ettei huolto häiritse keskustan toimintaa.

Pelastustiet ja pelastautumisen periaatteet. Pelastusajon reitit noudattavat samaa periaatetta kuin huoltoajo; yhteydet on järjestetty pistoina alueen sisälle siten, ettei pelastusajo alueella rajoita aukioiden käsittelyä. Osa rakennuksista on esitetty omatoimisella pelastautumisella, mikä mahdollistaa viihtyisämmät julkiset ulkotilat.

Hulevedet. Hulevesiä hallitaan alueella avokanavien verkostolla, jotka johtavat hulevedet aukioilla sekä alueen ulkokehällä sijaitseviin imeytysalueisiin. Suunnittelualueelle on sijoitettu lisäksi tulva-altaita hallitsemaan valumavesien muodostumista aukioilla.