

Helsinki

Kontulan kerrostaloalueen suunnitteluperiaatteiden lähtökohtia

8.9.2020



Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne

Asemakaavoitus

Laura Viljakainen, arkkitehti

Anri Linden, Itäisen alueyksikön päällikkö

Kaisa Karilas, arkkitehti

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennetun ympäristön suojele

Marco di Martino, arkkitehti

Katri Ruut, suunnitteluavustaja

Otso Huhtala, arkkitehtiyo

Maankäytön yleissuunnittelu

Tapani Rauramo, arkkitehti

Jouko Kunnas, arkkitehti

Liikennesuunnittelu

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri

Teknitaloudellinen suunnittelu

Pekka Leivo, diplomi-insinööri

Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri

Kaupunkitila ja maisemasuunnittelu

Mari Soini, maisema-arkkitehti

Nina Mouhu, aluesuunnittelija

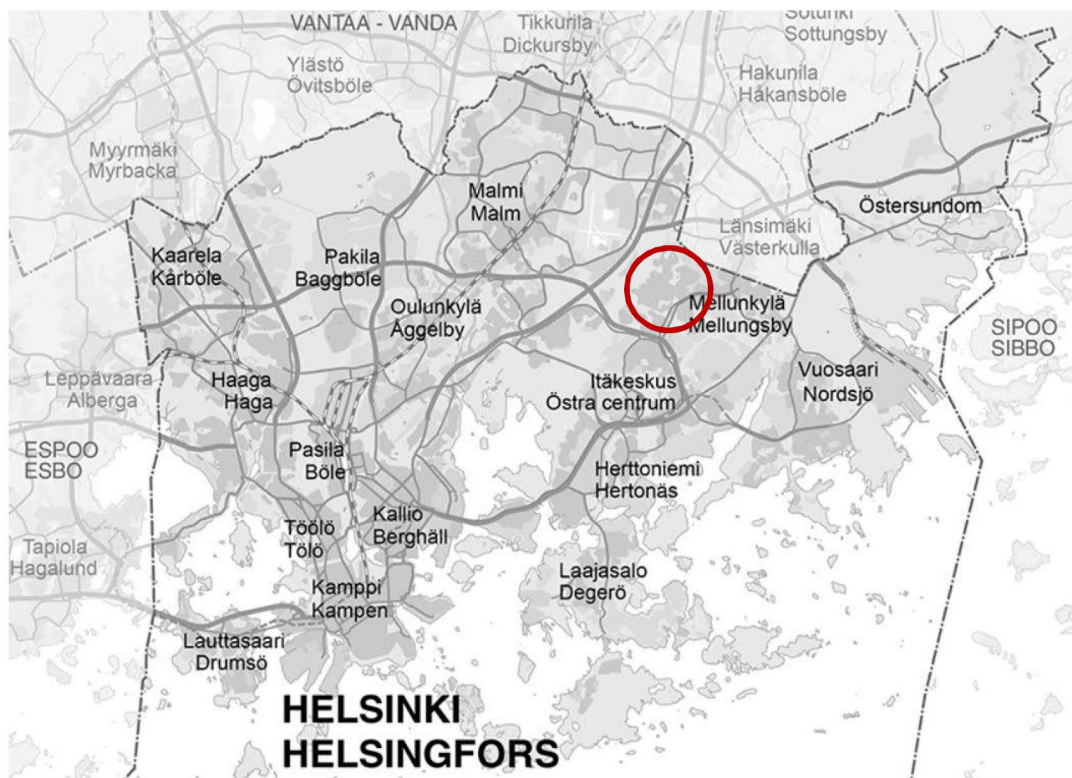
Kaupunginkanslia

Ritva Tanner, projektinjohtaja

Sisällys

Johdanto	5
1. Sijainti	6
1.1 Suunnittelualue.....	6
2. Mellunkylän kaupunki uudistus	7
3. Hiilineutraali Helsinki 2035	8
3.2 Hiilineutraali Helsinki 2035 –toteuttamisohjelma ja vähähiiliset asemanseudut	8
2.3. Kontulan kerrostaloalueen täydennysrakentamisen kokonaisratkaisun ilmastovaikutuksia	9
3. Suunnitteluhistoria	10
3.1 Asemakaavoitus vuosina 1963-1966.....	10
3.2 Alueen täydennysrakentaminen ja ympäristön kehitys.....	11
4. Nykyinen kaavatilanne	14
4.1 Maakuntakaava.....	14
4.2 Yleiskaava.....	14
4.3 Asemakaavat.....	16
5. Maanomistus	17
6. Rakennuskanta ja sen arvot	17
6.1 Rakennetun ympäristön suojelu.....	17
6.2. Korttelirakenne ja pihat	19
7. Ympäristö ja viheralueet	21
6.1. Hulevesien hallinta	21
6.2. Kävely- ja pyöräily-ympäristö ja kaupunkitilat	21
8. Maisema-analyysi	22
9. Reitit, liikenne ja pysäköinti	25
9.1 Täydennysrakentamisen pysäköintiratkaisut	25
10. Julkiset ja kaupalliset palvelut	28
10.1 Kontulan keskustan ideakilpailu	29
11. Teknistaloudelliset lähtökohdat	31
11.1 Alueella sijaitsevat maanalaiset tilat.....	31

11.2 Alueen maaperä ja pohjarakentaminen	31
11.3 Teknisen huollon verkosto	31
11.4 Metro	31
11.5 Melu, runkomelu, tärinä sekä ilmanlaatu	33
12. Muut alueelle tehtävät suunnitelmat.....	35
13. Johtopäätökset.....	35
Lähdeluettelo.....	36
KIRJALLISUUS	36
KUVALÄHTEET	36



Johdanto

Helsingin kaupunkistrategiassa 2017-2021 on visiona, että kaikki kaupunginosat ovat eläviä, turvallisia ja viihtyisiä. Täydennysrakentaminen tukee kaupunginosien elinvoimaisuutta ja myönteistä kehitystä. Helsingin asukasmäärän kasvaessa tarvitaan uusia asuntoja. Täydennysrakentamalla hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen tuetaan raideliikenteen verkostokaupungin kehittämisen edellytyksiä. Uusi yleiskaava antaa täydennysrakentamiselle myös määrällistä ohjausta.

Asumisen ja maankäytön toteutusohjelmassa 2016 on tavoitteeksi määritelty, että 40 % asuntorakentamisesta toteutuu täydennysrakentamisena. Vuosina 2012-2015 täydennysrakentamisen osuus valmistuneesta asuntotuotannosta on ollut keskimäärin vielä enemmän, 48 %. Uuden yleiskaavan mukaan täydennysrakentaminen pysyy myös jatkossa keskeisenä tapana Helsingin tiivistämisessä. Täydennysrakentamisen haasteena on löytää ne suuntaviivat, joilla toteutetaan yleiskaavan antamia tavoitteita säilyttäen samalla oleellinen osa asukkaille tärkeistä alueen nykyisen ympäristön laatutekijöistä ja rakennetun ympäristön arvoista.

Kaupunginosatasolla täydennysrakentaminen auttaa ylläpitämään ja kehittämään niin julkisia kuin yksityisiä palveluita. Alueen sosiaalista tasapainoa on mahdollisuus vahvistaa eri väestö- ja ikäryhmien sekä alueen oman kaupunkikulttuurin tukemisella. Asuntotarjontaa voidaan monipuolistaa mm. uusilla esteettömillä asunnoilla. Yksittäiselle taloyhtiölle tonttikohtainen lisärakentaminen antaa mahdollisuuden peruskorjaustarpeiden rahoitukseen. Alueen kehittämisen osana tarkastellaan myös julkisia puisto- katu- ja aukiotiloja, jotka palvelevat tulevaisuudessa suurempaa asukasmäärää.

Kontulan kerrostaloalueen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet määrittelevät alueen tulevan rakentamisen tavoitteita ja osoittavat mahdollisia täydennysrakentamisen paikkoja. Suunnitteluperiaatteisiin on koottu periaatteellisen tason suunnitteluohjeita ja tutkittavia kehityskohteita ja ne ohjaavat myöhemmin tapahtuvaa asemakaava- ja liikennesuunnittelua. Suunnitteluperiaatteet koostuvat kahdesta osasta: lähtötiedoista ja niiden pohjalta kootuista suunnitteluperiaatteista.

1”Helsinki on kaupunki, jossa kaikki kaupunginosat ovat eläviä, viihtyisiä ja omaleimaisia ja asukkaat tuntevat kaupunginosan omakseen.”

¹ Helsingin kaupunkistrategia 2017-2021

1. Sijainti

1.1 Suunnittelualue

Suunnittelualue on Kontulan 1960-luvulla kaavoitettujen asemakaavojen mukaan rakennettu kerrostaloalue. Se sijaitsee Itä-Helsingissä Mellunkylän kaupunginosassa, johon kuuluvat Kontulan lisäksi Kurkimäen, Kivikon, Vesalan ja Mellunmäen osa-alueet. Alueen läpi kulkee metrolinja, jonka paikallinen asema sijaitsee Kontulan ostoskeskuksen asemarakennuksen yhteydessä.



2. Mellunkylän kaupunkiudistus

Erialaisten sosioekonomisten mittareiden perusteella Mellunkylä saattaisi hyötyä isommasta alueellista uudistamisesta. Pelkästään peruskorjausten ja täydennysrakentamisen avulla asumisen laatutekijät eivät välttämättä parane olennaisesti, vaan houkuttelevuuden kannalta kokonaisvaltaisempi uudistaminen voi toimia paremmin. Mellunkylä on vuonna 2019 valikoitunut kaupunkiudistusalueeksi.

Kaupunkiudistuksen tavoitteena on eriytymiskehityksen estäminen ja kaupunginosien tasavertaisuuden ja hyvinvoinnin varmistaminen. Kaupunkiudistuksen toimenpiteinä ovat elinvoiman lisääminen, fyysisen ympäristön parantaminen ja palveluverkkojen kehittäminen kaupunkiudistusalueilla.

Lisää asuntoja ja asukkaita sekä työpaikkoja saadaan täydennysrakentamalla ja varmistamalla työpaikkojen toimintaedellytykset mm. kehittämällä alueen saavutettavuutta. Liikkumisen palveluja ja liikenneverkostoja tarkastellaan, kuten myös puistoja ja julkisia tiloja. Keskeisiä alueita ovat asemansedut ja palvelujen keskittymät. Julkisten palveluverkkojen kehittämällä varmistetaan kaupungin koulujen, päiväkotien ja liikunta- sekä kulttuuritilojen kunto ja riittävyys.

Kontulan, Vesalan ja Mellunmäen kerrostaloalueille laaditaan täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet, jotka tukevat alueen rakennuskannan täydentymistä, uusimista ja peruskorjauksia, ennakoivat raidehankkeiden rakentamista alueelle ja ohjaavat alueen asemakaavoitusta.



Kontulan, Vesalan ja Mellunmäen kerrostaloalueiden suunnitteluperiaatteiden rajaukset ja suunnitteilla oleva yleiskaavan pikaraitiotieverkko Mellunkylässä

3. Hiilineutraali Helsinki 2035

3.2 Hiilineutraali Helsinki 2035 –toteuttamisohjelma ja vähähiiliset asemanseudut

Helsingin tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2035. Silloin Helsingin alueelta syntyvät päästöt ovat yhtä suuret tai pienemmät kuin Helsingin alueen sitomat päästöt. Hiilineutraali Helsinki syntyy kaupunkiorganisaation ja helsinkiläisten yhteistyöllä.

Tiivistyvä joukkoliikennekaupunki on jo luonnostaan vähähiilinen. Raideliikenteen kasvun ja hiilineutraalin joukkoliikenteen avulla voidaan vähentää päästöjä. Maankäytön tiivistämisellä voidaan vähentää kuljettavia matkoja sekä parantaa joukkoliikenteen kustannustehokkuutta. Avainasemassa ovat toimivat matkaketjut ja ketterät vaihdot kulkumuodosta toiseen, asemanseutujen viihtyisyys ja turvallisuuden tunteen parantaminen sekä sosiaalinen kestävyys. Uusilla liikkumispalveluilla voi olla yllättäviäkin vaikutuksia koko liikennesektoriin.

Kävelyä ja pyöräilyä voidaan edistää suunnittelemalla kaupunkirakennetta niin, että asuminen, työpaikat, virkistyskohteet ja palvelut sijaitsevat käveltävässä ympäristössä ja lähellä toisiaan. Pyöräilyn sujuvuutta ja turvallisuutta voidaan parantaa laadukkailla pyöräilyreiteillä ja turvallisella pyöräpysäköinnillä.

Olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntäminen täydennysrakentamisessa vähentää päästöjä. Kohtuuhintaiset asunnot hyvin saavutettavilla alueilla voivat vähentää työmatkaliikenteen tarvetta. Rakentamisen kasvihuonepäästöjen määrään voidaan vaikuttaa materiaalivalinnoilla ja rakennusten käytön aikaisiin päästöihin energiatehokkuudella.

Rakennusten lämmitys aiheuttaa yli puolet Helsingin päästöistä. Merkittävä hukkalämmön lähde on 60–90-luvun kerrostalokanta. Investointeja vaativat rakennuksen energiatehokkuuden parantamistoimet kannattaa useimmiten ajoittaa peruskorjauksen yhteyteen.

Asemakaavoituksella voidaan ohjata energiatehokkaaseen kaupunkirakenteeseen ja rakentamistapoihin. Kaavoituksessa käytettäviä keinoja pohtiessa tulee varmistaa uusien innovaatioiden ja toimintatapojen mahdollistaminen vielä rakennussuunnittelun ja rakentamisen aikana, sekä alueen valmistumisen jälkeen.

2.3. Kontulan kerrostaloalueen täydennysrakentamisen kokonaisratkaisun ilmastovaikutuksia

Kontulan kerrostaloalueen rakennuskanta on pääasiassa 60-70-luvuilta. Energiatehokkuuden näkökulmasta sen ajan rakennukset ovat merkittävä hukkalämmön lähde ja ne tarvitsevat parantamistoimia mm. tiiveyden ja lämmön talteenottolaitteistojen osalta.

Alueen väljä kaupunkirakenne mahdollistaa hyvin täydennysrakentamista. Toisaalta alueen arvoina ovat juuri rakennusten välinen tila, pitkät näkymät ja vehreys. Kontulan esikaupunkialue hyötyisi palvelutarjonnan ylläpitämisestä ja parantamisesta, väestörakenteen monipuolistamisesta ja alueen houkuttelevuuden lisäämisestä. Peruskorjausten ja täydennysrakentamisen lisäksi olisi hyvä mahdollistaa myös alueen kokonaisvaltaisempi uudistaminen, johon usein sisältyy myös purkavan täydennysrakentamisen mahdollisuus.

Purkavan saneerauksen hyötyjä ja haittoja arvioitaessa on huomioitava myös ratkaisun kokonaisvaikutukset kasvihuonepäästöihin. Uudisrakentamisen energiatehokkuus on parempaa kuin 60-70-lukujen rakennusten. Tehokas rakentaminen valmiin kunnallistekniikan ja joukkoliikenneyhteyksien äärelle on järkevämpää kuin kokonaan uudelle alueelle. Tiivistämällä kaupunkirakennetta sellaisissa paikoissa, joissa se vähentää yhdyskuntarakenteesta aiheutuvia päästöjä, on mahdollista saada hyötyjä.

Purkuhankkeiden kannalta keskeistä on kiertotalousnäkökulman huomioinen. Jos rakenteita ei voida hyödyntää sellaisenaan, on tärkeää, että purkumateriaalit kartoitetaan perusteellisesti, toimitetaan mahdollisimman laajasti uudelleenkäyttöön ja jäljelle jäävä materiaali kierrätetään tarkasti.

Rakennushankkeiden sitoutuminen rakennusten energiatehokkuuteen, paikalliseen energiantuotantoon ja vähähiiliseen rakentamiseen vähentää merkittävästi rakentamisen ja rakennusten elinkaaren aikaisia energiapäästöjä. Myös pohjarakentamisessa voidaan paikallisella massatasapainon hallinnalla pienentää päästöjä merkittävästi.

Kontulan kerrostaloalueen kehityksessä on hyvä pyrkiä rakennusten peruskorjaamiseen energiatehokkuutta parantaen ja nykyisten korttelien täydennysrakentamiseen alueen luonne huomioiden. Sopivilla sijainneilla on hyvä mahdollistaa myös purkava tai osittainen purkava saneeraus ja tehokas vähähiilinen rakentaminen ilmastovaikutukset ja taloudelliset, arkkitehtoniset ja sosiaaliset näkökulmat huomioiden. Tarvittaessa hankkeiden hiilijalanjäljestä tehdään laskelmat asema-kaavoituksen yhteydessä.

3. Suunnitteluhistoria

Kontulan suunnitteluhistoriaa ja rakennetun ympäristön ominaisuuksia on selvitetty laajasti Liisa Kuokkanen-Suomen ja Riitta Salastien tekemässä vuoden 1995 julkaisussa Kontula aluerakentamisen mallikohteena – selvitys Kontulan rakennetusta ympäristöstä.

3.1 Asemakaavoitus vuosina 1963-1966

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti vuonna 1960 Kontulan asemakaavoittamisesta ja vuonna 1962 alueiden varaamisesta Helsingin Sato Oy:n, Helsingin Asuntokeskuskunta Hakan ja kaupungin yhteisesti rakennutettaviksi. Alue oli pääosin rakentamatonta metsäaluetta ja kooltaan 193 ha. Aluerakentamissopimuksessa Haka ja Sato sitoutuivat suorittamaan sekä asemakaavoituksen että kunnallistekniset työt. Toteutusta varten Haka ja Sato perustivat yhteisen yhtiön Haka-Saton. Asemakaavat laadittiin Pentti Aholan arkkitehtitoimistossa ja ne vahvistettiin vuosina 1963-66.

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

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

Alkuperäinen kaavallinen ajatus oli, että matalammat kolmikerroksiset lamellitalot sijoitettiin asuntokortteleiden laidoille ja korkeammat rakennukset sijaisivat kortteleiden keskellä. Ne suunniteltiin maastoon yleensä kahden tai kolmen rakennuksen ryhminä, useimmiten maiseman korkeimmille kohdille ja julkisivut itä- länsi-suunnassa. Asemakaava ja rakennusten sijoittelu ja suunnittelu olivat siten kytköksissä toisiinsa.

Kontulan ostoskeskus ja siihen liittyvä pohjois-etelä -suuntainen raittikokonaisuus on suunniteltu suorakulmaiseen koordinaatistoon. Ostoskeskus sijoitettiin Kontulassa alueen matemaattiseen keskipisteeseen. Katutilojen suunnittelua ja niiden istuttamista maisemaan ovat ohjanneet samat maisemalliset tavoitteet kuin kokonaisuuttakin, esimerkkinä Kontulankaaren kaartuva suuripiirteinen vehreä katutila.

KONTULA



Kuva: Rakennustaitteen museon arkisto

Asemakaavaillustraatio 28.11.1964. Arkkitehti Pentti Ahola

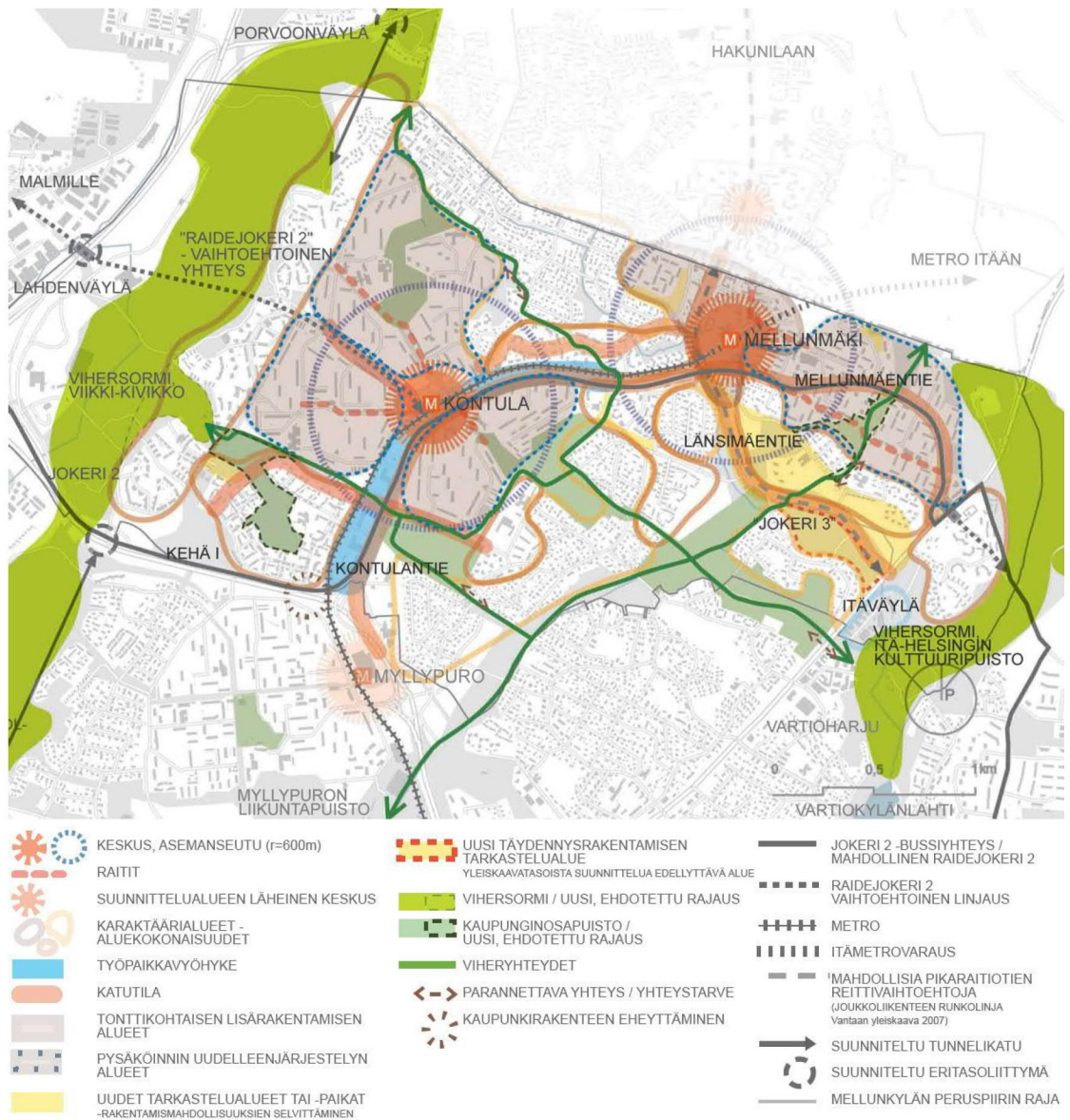
3.2 Alueen täydennysrakentaminen ja ympäristön kehitys

Kontulan alkuperäisissä kaavoissa varauduttiin jo raideliikenteen järjestämiseen. Metron toteutukseen liittyen ostoskeskuksen kaava uusittiin siten, että siinä mahdollistettiin ostoskeskuksen laajentaminen. 1980- ja 1990-luvuilla Kontulan etelä- ja itäpuolelle kaavoitettiin Kurkimäen ja Kivikon asuinalueet, jotka erotettiin Kontulan alueesta kapeilla viheraluevyöhykkeillä. Kivikon kaavoituksessa huolehdittiin alikuluin siitä, että virkistysyhteydet Kontulasta Kivikon virkistysalueelle säilyivät sujuvina ja turvallisina.

Kontulan kerrostaloaluetta on täydennetty 1990-luvulta lähtien yksittäisinä asemakaavan muutoksina. Kontulan 1970-luvulta olevan vanhustenkeskuksen kaavamuutos mahdollisti uuden vanhustenkeskuksen ja asuinrakennusten rakentamisen. Kivikon ja Kontulan saumakohtaa on täydennetty asuinrakennuksin, ja alkuperäisen kaavan myymälätontteja on muutettu asuinkäyttöön. Lisäksi asuintonteille on laadittu muutamia lisärakentamisen mahdollistavia kaavamuutoksia.

Ostoskeskuksen ja sen ympäristön kehittämiseksi on alueelle laadittu kaavaluonnos ja sen perusteella kaavaehdotuksia. Kontulan keskusta-alueen kehitystyö on edelleen käynnissä. Keskustalle on haettu uutta suuntaa vuonna 2020 järjestetyllä arkkitehtuurikilpailulla.

Yleiskaavoituksen Esikaupunkien renessanssi -työhön liittyen Mellunkylän alueelle laadittiin alueellinen kehittämissuunnitelma vuonna 2011. Siinä todettiin täydennysrakentamisen potentiaalin olevan tonttien lisärakentamisessa ja esitettiin mm. alueelle tyypillisten jalankulun pääraittien kehittämistä ja viheryhteyksien kehittämistarpeet.



Alueellinen kehittämissuunnitelma 2011

Kaupunkisuunnitteluvirasto teetti vuosina 2010-11 Kontulaan kaksi konsulttityötä, jossa tutkittiin lisärakentamismahdollisuuksia asuntoyhtiöiden tonteilla siten, että yhtiöiden hallitukset olivat mukana työn ohjauksessa. Mukana oli yksityisiä asuntoyhtiöitä ja kaupungin vuokratyöyhtiön tontteja.

Kontula oli lähiöprojektin kohdealueena vuosina 1996-2004. Vuodesta 2005 alkaen toiminta oli teemalähtöistä. Myös Lähiörahastolla rahoitettiin ympäristönparannuksia. Lähiöprojektin aloituksesta Kontulassa käynnistyi 2018 ostoskeskuksen viereisen Kostinkallion puistoalueen rakentaminen.



Kuva: Arkkitehtitoimisto Ulpu Tiuri Oy 2011, Etelä-Kontulan lisärakentaminen



Kuva: Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy 2011, Länsi-Kontulan lisärakentaminen

4. Nykyinen kaavatilanne

4.1 Maakuntakaava

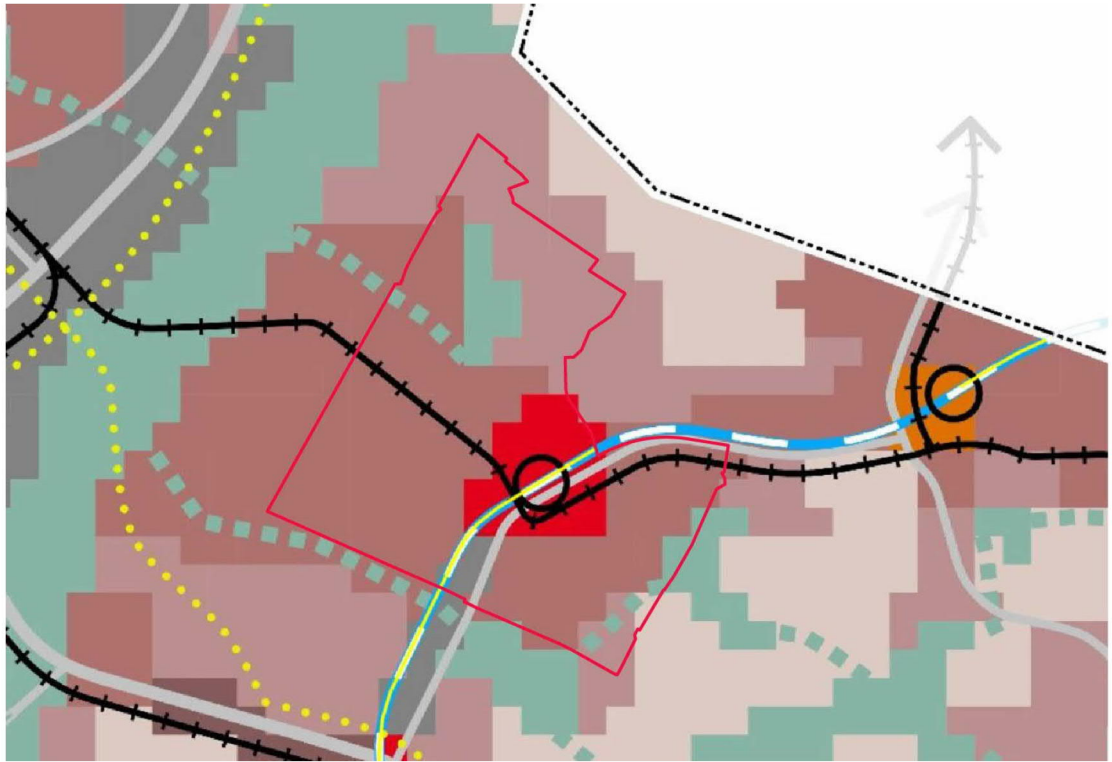
Uudenmaan maakuntakaavassa Kontula on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jonka keskellä sijaitsee keskustatoimintojen alue ja jonka läpi kulkee seutuliikenteen rata. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu tiivistettäväksi ja sitä halkoo pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli.



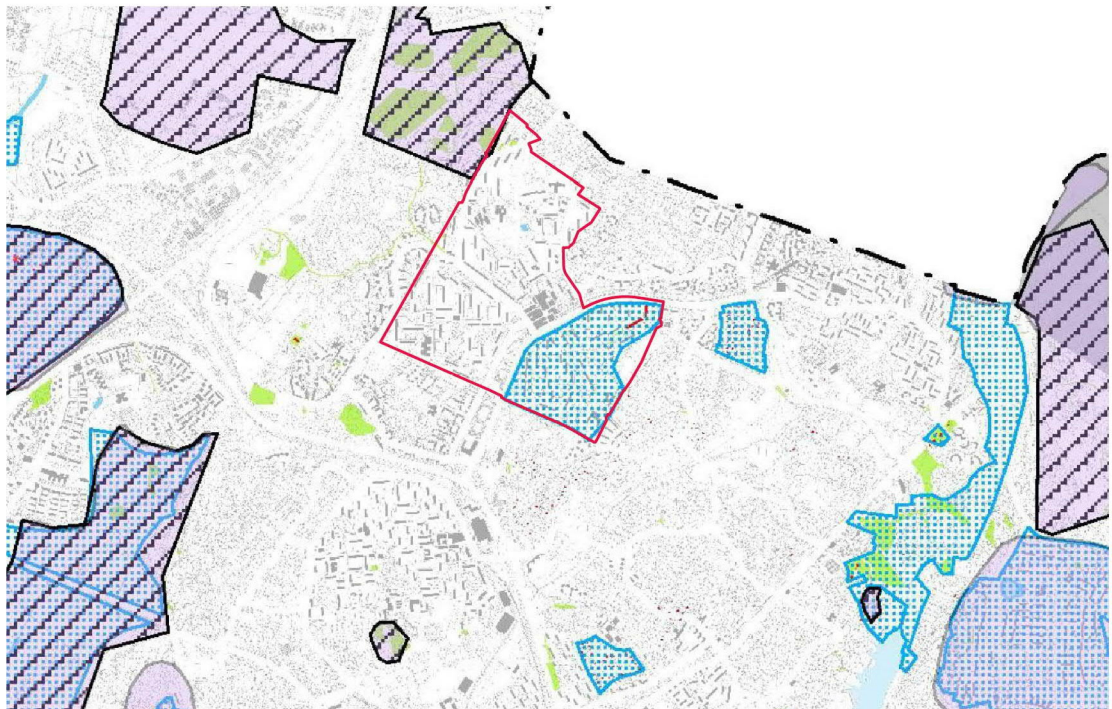
Karttayhdistelmä: Uudenmaan maakuntakaava ja 2. vaihemaakuntakaava

4.2 Yleiskaava

Helsingin yleiskaavassa 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) Kontulan kerrostaloalue on pääosin osoitettu asuinalueeksi A2, joka mahdollistaa korttelitehokkuuden 1.0 - 2.0. Kerrostaloalueen pohjoisosasta osa on asuinalueetta A3, jossa tehokkuuden vaihteluväliksi on osoitettu 0,4 - 1,2. Alueen läpi kulkee metro ja Raidejokeri II:n pikaraitiotievaraus. Kontulan metroasema sijaitsee kerrostaloalueen keskellä. Kontulankatu on merkitty pääkaduksi. Keskusta on osoitettu toiminnallisesti sekoittuneeksi ja ympäristöään tehokkaammaksi liike- ja palvelukeskustan alueeksi C1 ja nykyinen Kurkimäen työpaikka-alue toimitila-alueeksi. Keskeisimmät puistoalueet on osoitettu virkistys- ja viheralueena ja erikseen on osoitettu merkittävät viheryhteydet Mustapuronpuistosta Kivikkoon, Kontulan liikuntapuistosta Kelkkapuistoon ja Lampipuistosta Kivikkoon. Yleiskaavan Kulttuuriympäristöt-teemakartassa Kontulantien eteläpuolinen osa on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi (vuoden 2002 selvitys).

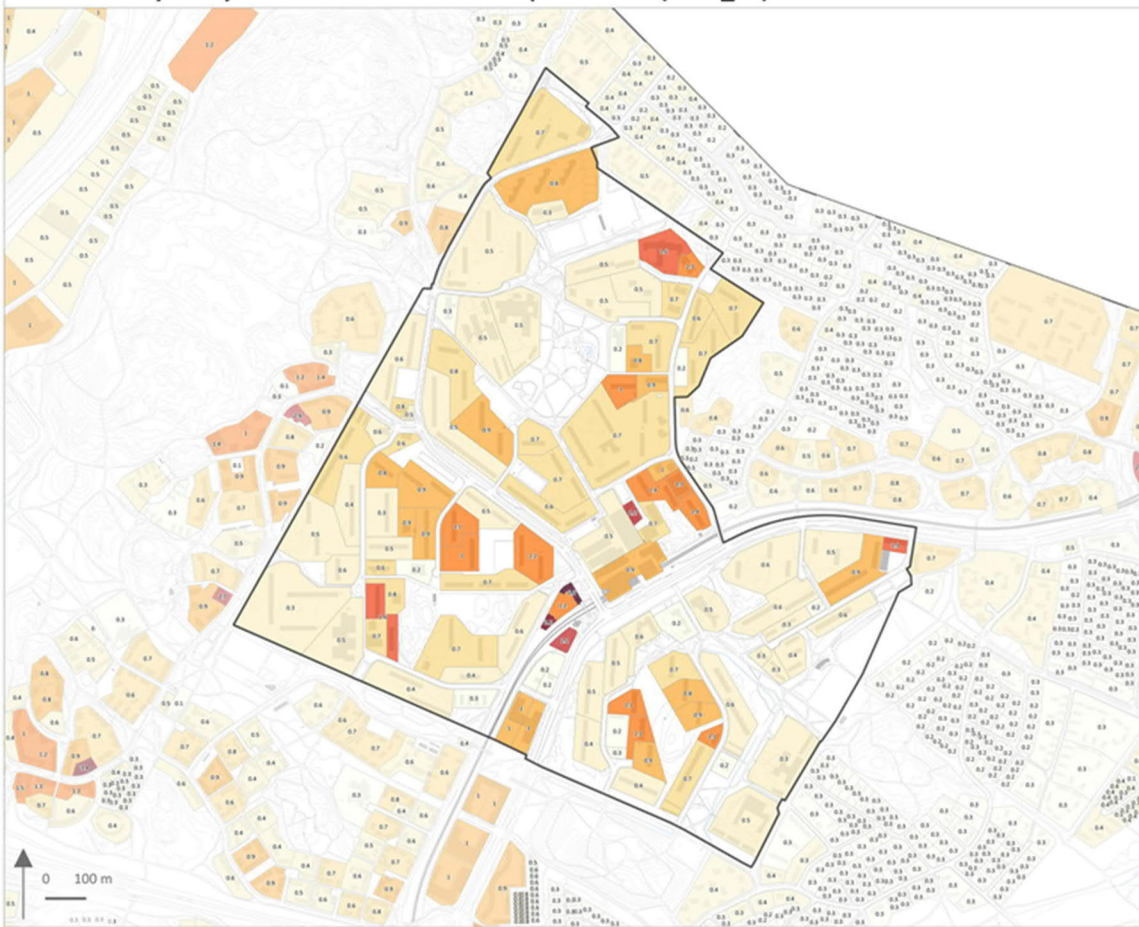


Helsingin yleiskaava 2016 (tullut voimaan 5.12.2018)



Helsingin yleiskaavan 2016 teemakartta Kulttuuriympäristöt

KAAVANMUKAINEN TONTTITEHOKKUUS HANKERAJAUKSELLE
- Kontulan täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet (1501_12)



Kaavamukainen tonttitehokkuus 12/2019

- alle 0,3
- > 0,3 - 0,6
- > 0,6 - 0,8
- > 0,8 - 1
- > 1 - 1,5
- > 1,5 - 2
- > 2 - 3
- > 3 - 4
- > 4

□ Hankerajaus

Tietoa kaavanmukaisesta tonttitehokkuudesta tulee kuntarekisteristä. Tilanteissa, joissa kaavanmukaista tehokkuutta ei ole merkitty suoraan kuntarekisteriin, on tehokkuus laskettu jakamalla rakennusosoikeus tontin pinta-alalla.



© Helsingin kaupunki
 Aineistot: HSY/SeutuRAMAVA 2019
 Pohjakartta: Kaupunkimittaus 2020
 Hankerajaukset: Kymp/Aska 2020
 Toteutus: Kymp/Asemakaavakoordinaatio
 Päivitetty: Noora Tynkkynen 28.4.2020

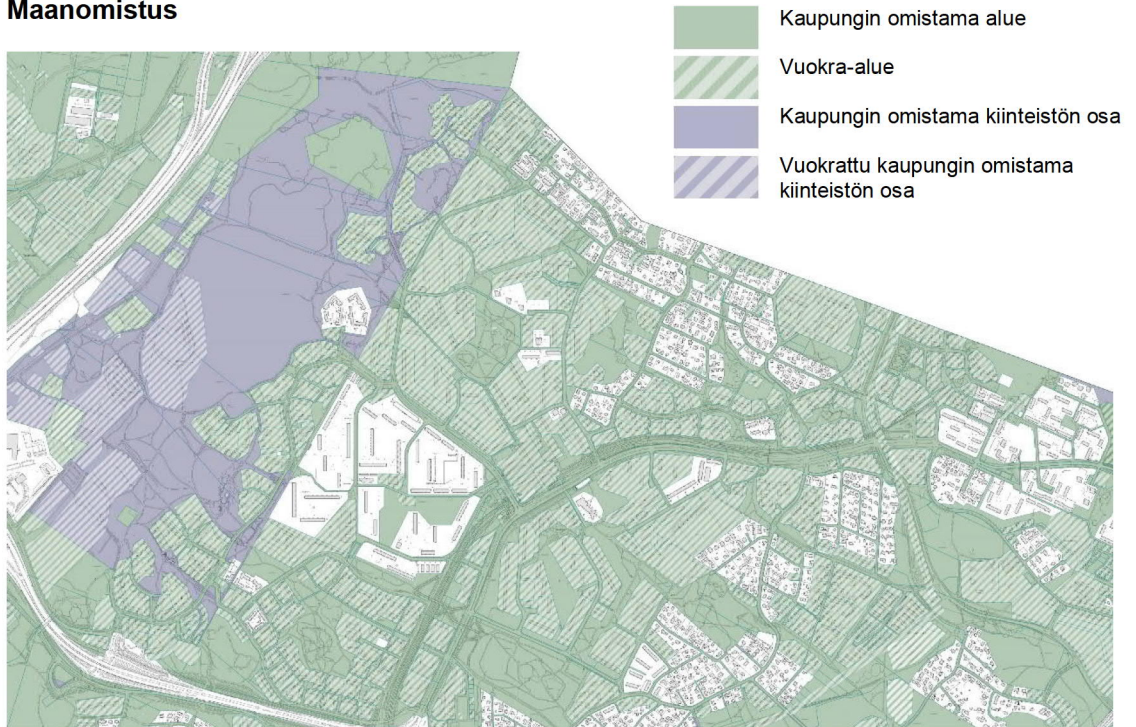
4.3 Asemakaavat

Alue on asemakaavoitettu vuosina 1963-66. Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja, joista viimeisimmät asemakaavan muutokset ovat tulleet voimaan vuonna 2019. Kerrostalotonttien kaavoitettu tehokkuus vaihtelee alle 0,5 tehokkuudesta yli yhden tehokkuuteen. Lirokujan ja Keinulaudantien vuonna 2017 vahvistuneessa asemakaavassa nro 12088 päästään jopa noin 2,5 tonttitehokkuuteen.

5. Maanomistus

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

Maanomistus



6. Rakennuskanta ja sen arvot

6.1 Rakennetun ympäristön suojelu

Kontula on yksi suurista aluerakentamiskohteista ja sen asemakaava on veistoksellisuudessaan komea ja edustaa hyvin aikakautensa periaatteita. Kerrostaloalueen alkuperäinen rakennuskanta edustaa karuudessaan toimivaa arjen rakentamista ja asuntopohjat ovat taloudellisia ja käytännöllisiä.

Rakennuskanta on pääosin 1960-70 luvuilta. Näiden rakennusten ominaispiirteitä ovat pääosin yksiaineisuus, horisontaalisuus, erityisesti nauhaikkuna- ja parvekejulkisivut, ja betonin hallitsevuus kaupunkikuvassa. Väryksessä tulevat esille sokkelikerroksen korostaminen ja vaaleat jul-

kisivut. Alueen muutamat uudisrakennukset ovat mittakaavaltaan tai väritykseltään sovitettu ympäristöön. Kontulan rakennuskanta muodostuu eri-ikäisistä ja toteutukseltaan vaihtelevan tyyppisistä rakennuksista. Kontulassa on sekä nauhaikkunajulkisivuja että reikäelementtijulkisivuja. Julkisivut ovat eri menetelmin käsiteltyä betonia: harjattu, pystyyn harjattu, ohutrapattu, Kenitex -pinnoitteinen jne. Nauhaikkunoiden välit ovat joko valkoista minerit -levyä tai poimulevyä, poltto-maalattua vaotettua julkisivulevyä, puupaneelia tai maalattua betonilevyä. Parvekekaiteet ovat yleensä eri menetelmien käsiteltyjä betonikaiteita. Alueen ominaispiirteiden säilymisessä yksittäisiä rakennuksia merkittävämpiä ovat rakennusten väliset tilat ja pihatilojen puuston metsäinen luonne.

Hienoin esimerkki alueen funkis-ilmeisistä rakennuksista on arkkitehti Lauri Silvennoisen suunnittelema Keinulaudantien rakennusryhmä. Metroradan varresta ja sisääntulotieltä katsottuna se on koko Kontulalle maisemallisesti leimaa antava.

Alueen kaavamuutoksissa on huomioitu voimassa oleva yleiskaavan kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi osoitettu Kontulantien eteläpuolinen alue osoittamalla joitakin rakennuksia täydennysrakennettavilla tonteilla sr3 suojelumerkinnällä (Tanhuanatie 1). Lisäksi Keinulaudantie 7 kaavamuutoksessa on nykyiset rakennukset osoitettu vastaavalla kaavamerkinnällä säilytettäväksi. Kaavamuutokseen liittyvissä korttelikorteissa on lisäksi annettu ohjeita tonttien rajaamisesta siten, että pihatilojen pitkiä näkymiä ja metsäpihan luonnetta säilytetään.

Alueella on muutama I maailmansodan aikainen tykkipatteri Kaarikuja 2-4:n korttelin sisällä, Kostinkallion puistossa sekä Kivikon ja Kontulan rajalla Linnoituksentien läheisyydessä. Lisäksi Kotikonnuntie 3:n ympäristön ja Koskenhaanpuiston alueille ulottuu I maailmansodan aikainen tukikohta varustuksineen ja kaivantoineen. Tukikohta löytyy myös Kiinalaispuistosta.



Keinulaudantie 5

6.2. Korttelirakenne ja pihat

Kerrostaloalueen korttelirakenne on säilynyt suurelta osin alkuperäisen asemakaavan mukaisena. Alueelle ovat ominaisia suuret rakennusmassat ja väljät puistomaiset metsäpihat, joissa tonttien rajat eivät erotu. Korttelipihoille ovat ominaisia väljyys, pitkät näkymät ja varttuneet metsiköt.

Maisemallisesti ja lasten leikin kannalta väljät aitaamattomat korttelipihat ja oikopolut ovat arvokkaita. Kortteleiden keskellä olevat pihatilat ovat usein hahmoltaan yhtenäisiä, vaikka tonttien rajat halkovat pihatilaa usein lähes mielivaltaisesti. Alueen alkuperäisissä asemakaavoissa korttelipihojen yhteiskäyttöä on tukenut kaavamääräys, jolla on erikseen kielletty tonttien välisten rajojen aitaaminen. Nykytilanteessa yhtiöt kokevat lisääntyneen läpikulun paikoin ongelmaksi, erityisesti kaupallisten palveluiden tai joukkoliikenteen pysäkkien sijoittumisesta johtuen.

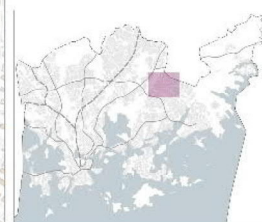
RAKENNUSTEN KERROSLUKUMÄÄRÄ HANKERAJAUKSELLA
- Kontulan täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet (1501_12)



Rakennusten kerroslukumäärä 02/2020

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9 tai enemmän
- Ei tietoa
- Hankerajaus

Huom. Tieto on osittain viitteellinen, koska aineistossa kaksi eri rakennusta voi olla yhdistettyä samaan rajaukseen. Tarkista ajankohtainen tilanne Paikkatietovipusen rakennuspisteaineistosta.



© Helsingin kaupunki
 Aineistot: Helsingin kuntarekisteri, Kaupunkimittaus 02/2020
 Pohjakartta: Kaupunkimittaus 2020
 Hankerajaukset: Kymp/Aska 2020
 Toteutus: Kymp/Asemakaavakoordinointi
 Päivitetty: Noora Tynkkynen 27.2.2020

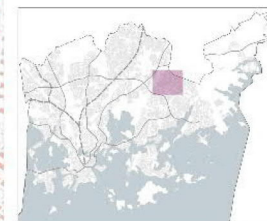
HISSILLISET ASUINRAKENNUKSET HANKERAJAUKSELLA
- Kontulan täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet (1501_12)



Hissilliset asuinrakennukset 02/2020

- Hissi
- Ei hissiä
- Ei tietoa
- Hankerajaus

Huom. Tieto on viitteellinen. Rakennus luetaan hissilliseksi, jos yhdessäkin rapussa on hissi.



© Helsingin kaupunki
 Aineistot: Helsingin kuntarekisteri 02/2020
 Pohjakartta: Kaupunkimittaus 2020
 Hankerajaukset: Kymp/Aska 2020
 Toteutus: Kymp/Asemakaavakoordinointi
 Päivitetty: Noora Tynkkynen 27.2.2020

7. Ympäristö ja viheralueet

Kontulan kerrostaloalueen erityispiirteitä ovat osa-alueiden sisäiset keskuspuistomaiset puistovyöhykkeet ja kattava autottomien reittien verkosto. Keskeiset viheralueet kokoavat erityisesti lasten ja nuorten leikki-, liikuntapaikkoja ja yhdistävät asuinkorttelit kouluihin ja päiväkoteihin. Kontulantien eteläpuolella Emännänpolun, Emännänpuiston sekä liikuntapuiston ja koulujen kokonaisuus muodostavat kaupunginosapuiston. Toisen kaupunginosapuistokokonaisuuden muodostaa Kontulantien pohjois- ja Kontulankaaren itäpuolella Isännänpolku ja Suopuiston alue, joka pohjoisessa liittyy Vesalan liikuntapuistoon. Läntisellä osa-alueella Kiihun jalankulkureitin varrelle sijoittuu leikkipuisto ja autoton reitistö liittyy kokonaisuuden lännessä kouluun ja Kurkimäen liikuntapuistoon.

Viheralueiden väliset yhteydet Kontulan halki idästä länteen ja pohjoiseen ovat tärkeitä liikkumisreittejä, visuaalisia yhteyksiä ja ekologisia käytäviä, joita Kontulantie, metrorata ja ostoskeskusten alue osin katkaisevat. Reitit ovat paikoin visuaalisesti sulkeutuneita.

6.1. Hulevesien hallinta

Kontulan kerrostaloalue jakautuu kolmen kaupunkipuron valuma-alueisiin. Alueen poikki kaakko–luode-suuntaisesti kulkevan vedenjakajan koillispuoli on Mellunkylänpuron valuma-alue, lounaispuolen jakautuessa Viikinojan ja Mustapuron valuma-alueisiin. Alueelle on rakennettu kattava erillisviemäröinti ja hulevesiviemäriverkko, josta hulevedet johdetaan valuma-alueiden puroihin. Kerrostaloalueella avovettä on vain Emännänpuistossa, jossa virtaava Mustapuron latvauoma johtaa Kelkkapuiston reunan ojaan ja sieltä Mustapuroon. Puro on myös Kontulan keskuksen alueellinen tulvareitti.

Alueen puistot ja muut viheralueet toimivat paikallisesti hulevesiä viivyttävänä ja osin myös imeyttävänä alueina. Rakentamisen tiivistyessä hulevesien hallinnan tarve muun muassa kaupunkitilavien estämisessä lisääntyy.

6.2. Kävely- ja pyöräily-ympäristö ja kaupunkitilat

Mellunkylän kävely- ja pyöräily-ympäristön ja kaupunkitilojen analyysi- ja visiotyössä (Ramboll 2020) on tehty kattava analyysi suunnittelualueen fyysisen ympäristön nykytilasta ja luonteesta sekä visioitu arkiliikkumista. Visio pyrkii esittämään työkaluja ja toimenpiteitä houkuttelevan, sujuvan ja turvallisen kävely- ja pyöräreittiverkoston kehittämiseen.

Työn yhteenvedossa ja johtopäätöksissä todettiin, että suunnittelualueen eri osista on hyvä saavutettavuus metroasemille, joille on keskittynyt monipuolisesti palveluita. Vihreä asuinympäristö ja sujuvat yhteydet laajemmille viheralueille mahdollistavat arjesta palautumisen ja liikunnan harrastamisen läheisissä kaupunkimetsäympäristöissä. Keskeiset reittiyhteydet ja julkiset ulkotilat kaipaavat kuitenkin ratkaisuja sosiaalisen kontrollin kehittämiseksi ja selkeästi hahmottuvaa kaupunkitilaa, jotta liikkuminen kävellen ja pyöräillen alueelta toiselle koetaan turvalliseksi ja miellyttäväksi.

Kontulasta todettiin selvityksessä, että se on viime vuosina tullut tunnetuksi erilaisten kulttuuritapahtumien tapahtumapaikkana. Erilaiset asukkaiden ja yhteisöjen järjestämät kaupunginosatapahtumat kutsuvat kävijöitä ympäri Helsinkiä ja lähiseudun kaupunkeja. Kaupunkitiloja ja puistoja onkin hyvä kehittää, niin että ne mahdollistavat eri tyyppisiä tapahtumia ja tukevat monipuolisten kulttuuritapahtumien ja ruohonjuuritason aktiivisuuden kaupunginosan identiteetin kehittymistä.

8. Maisema-analyysi

Kontula asettuu suurmaisemassa pääkaupunkiseudun korkeimpiin alueisiin kuuluvalla laajalle selännevyöhykkelle, jota lännessä ja idässä rajaavat etelälounaasta pohjoiskoilliseen kulkevat kallioperän murroslinjat. Lähemmin tarkasteltuna Kontulan kerrostaloalue rajautuu lännessä ja pohjoisessa Kivikon asuinalueeseen ja selännemetsiin, idässä Mellunkylän puron laaksoon ja kaakossa Mustapuron laaksoon. Helsingin luontaisesti korkein huippu +63,1mpy sijaitsee Kivikossa, Kontulan pohjoispuolella. Kontulan korkeusasemat vaihtelevat noin +25mpy (Emännänpuisto) ja +55mpy (Koskenhaanpuisto) välillä. Merelle on matkaa noin 3 km.

Helsingin kaupungin luontotietojärjestelmän mukaan (22.8.2018) suunnittelualueella ei ole suojeltavia luontokohteita tai havaintoja suojeltavista lajeista. Lampipuiston entisen suon turvekerrostumalla on kuitenkin geologista arvoa. Toinen geologisesti mielenkiintoinen kohde on Porttitiien ja Porttikujan risteyksessä sijaitseva rapakivigraniittinen siirtolohkare. Lajistokohteista suunnittelualueen välittömään läheisyyteen rajautuu kaksi huomattavan arvokasta kasvillisuuskohteita, Koskenhaanpuiston ja Mustikkamäen 1910-luvulla linnoitetut kallioiset lakialueet. Molempien alueiden kasvillisuudessa on selkeästi havaittavissa linnoittamisen kasvistoa rikastuttava vaikutus.

Vaikka suunnittelualueelle ei sijoitu varsinaisia suojeluarvoa omaavia luontokohteita, on viher- ja korttelialueilla merkitystä ekologisessa verkostossa. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan hyvin puustoinen, sillä metsäisten viheralueiden lisäksi pihojen puusto täydentää verkostoa. Metsäiset alueet ovat asutuksen viereisiä lähimetsiköitä ja harvapuustoisia kalliometsiä. Helsingin metsäverkoston osana kehitettävä ekologinen yhteys kulkee suunnittelualueen länsirajaa seuraan Kivikosta Kelkkapuistoon ja Emännänpuiston kautta sekä Koskenhaanpuistosta Vesalan urheilukentän kautta Kivikkoon. Viheralueiden ja pihojen kalliot ja kallioniityt sekä pihojen ja rakennettujen puistojen nurmialueet täydentävät kaupungin niittyverkostoa.

Korkein rakentaminen on sijoitettu tyypillisesti lakialueiden tuntumaan. Varsinaiset lakialueet on kuitenkin jätetty rakentamatta ja yleensä niiltä aukeavat näkymät laajalle ympäristöön. Tämä on arvokasta melko sulkeutuneessa maisemassa, jossa orientoituminen on ajoittain vaikeaa. Erityisinä kohokohtina erottuvat Koskenhaanpuisto linnoituslaitteineen ja suojeltavine kasvillisuusalueineen sekä Tanhuantien kallio. Myös Kiikunpuiston kallioilta aukeavat hienot näkymät, mutta Naapurintien puistometsän näkymät enimmäkseen katkeavat ympäröiviin rakennuksiin ja Kontulan asukaspuiston metsään.

Maisema-analyysi

-  Alueen raja
-  Laajat selänteiden viheralueet
-  Laajat laaksojen viheralueet
-  Asuinaluekokonaisuuteen kuuluvat puistot
-  Suoja-, liikenne- ja muut viheralueet
-  Puustoiset avokorttelipihat
-  Julkisten rakennusten sekä liike, toimisto- ja teollisuusrakennusten pihat
-  Puoliavoimet korttelipihat
-  Tiivis keskustarakenne
-  Liikuntapuisto / urheilukenttä
-  Metrorata ja Kontulantie
-  Maankäytön muutosalue
-  Lakipiste
-  Rinne tai maisematilaa rajaava reunavyöhyke
-  Maisemarakenteen solmukohta
-  Keskuspuistomainen kokonaisuus
-  Tärkeä 360° näkymä
-  Näkymälinja
-  I maailmansodan aikaisia linnoituslaitteita
-  Arvokkaat luontokohteet
- 1. Lampipuiston turvemuodostuma
- 2. Siirtolohkare
- 3. Koskenhaanpuisto arvokas kasvikohte
- 4. Mustikkamäki arvokas kasvikohte



Kuva: Näkymä Oy 2019, Lp Lammen puistosuunnitelma

Kontulan puistot ja viheralueet



KERROSTALOALUEEN VIHERALUEET

1. Vesalan liikuntapuisto
2. Kotikonnuipuisto
3. Suopuisto, lp Lampi
4. Lampipolun puistikko
5. Isännänpolun puistokaista
6. Kotikonnutien suojaviheralue
7. Kontulankaaren viherkaista
8. Kostinkallio
9. Tanhuantien puistokaista
10. Untamalanpuisto
11. Kaarelanjalan puistikko
12. Kiikunpuistikko
13. Kiikunpuiston kalliometsä
14. Kiikunpuisto, lp Kiikku
15. Kontulantien viherkaista
16. Kontulan asukaspuisto, perhetalo Naapuri
17. Naapurintien puistometsä
18. Porttitiien viherkaista
19. Emännänpuiston kalliometsä
20. Emännänpuisto

*lp = leikkipuisto

VAIKUTUSALUEEN VIHERALUEITA

21. Kontulan liikuntapuisto
22. Kivikon ulkoilupuisto
23. Kiinalaispuisto
24. Ruutipuisto
25. Lohkarepuisto
26. Kivikon liikuntapuisto
27. Paukkulanpuisto
28. Kivikonpuisto, lp Kipinäpuisto
29. Panospolun puistikko
30. Kurkimäen liikuntapuisto
31. Kurkimäenpuisto, lp Kurkimäki
32. Kurkisuonpuisto
33. Karpalopuisto
34. Kontulan kelkkapuisto
35. Mustikkamäki
36. Mustapuronpuisto
37. Linnanpellonpuisto
38. Uussillanpuisto
39. Koskenhaanpuisto
40. Vesalanpuisto
41. Rekipellonpuisto
42. Aarrepuisto

- Viikki-Kivikon vihersormi
- yleiskaava 2050 virkistys- ja viher-verkostosuunnitelman viherlinja
- laajempaa verkostoa täydentävä muu viheryhteys
- paikallisesti merkittävä viheryhteys
- jalankulun/pyöräilyn alikulku/silta
- kaupunginosapuisto
- muu toiminnallisesti keskeinen viheralue
- viheralue
- paikalliskeskus

9. Reitit, liikenne ja pysäköinti

Alueen katuverkko perustuu alkuperäiseen asemakaavaan, jossa periaatteena on katuverkon ulkosityöinen rakenne ja asuntokadut ovat pääosin päätyviä katuja. Pääkadut Kontulantie ja Kontulankaari jakavat alueen kolmeen osaan, joihin kuhunkin johtaa ostoskeskukselta selkeä pääraitti, jonka varressa ovat keskeiset puistoalueet sekä koulu- ja päivähoitotilat. Joukkoliikenne perustuu metron ja liityntäliikenteen bussilinjoihin, joita katuverkon rakenteesta johtuen alueella on useita.

Asemakaavojen edellyttämät pysäköintipaikat sijoittuvat korttelialueille. Lisäksi asuntokaduilla on pysäköinti pääosin rajoittamatonta. Aikarajoitukset ovat alueella lisääntymässä tonttien täydennysrakentamisen myötä. Kontulan metroaseman sekä nykyisen runkolinjan 560 tarjoama joukkoliikenteen hyvä palvelutaso mahdollistaa melko lievien pysäköintinormien soveltamisen. Uusien joukkoliikennedyhteyksien, kuten Raidejokeri II:n, myötä joukkoliikenteen palvelutaso kasvaisi ja lieviä pysäköintinormeja voisi soveltaa lähes koko suunnittelualueella.

9.1 Täydennysrakentamisen pysäköintiratkaisut

Täydennysrakentamisella on Helsingin kasvun ja yhdyskuntarakenteen kannalta ratkaiseva merkitys. Täydennysrakentamisen käytännön esteeksi on kuitenkin usein noussut pysäköintipaikoille tarvittavan tilan puute tonteilla tai paikkojen rakentamisen korkea hinta suhteessa asuntojen hintatasoon. Täydennysrakentamisen alueelliset pysäköintiratkaisut -selvityksessä (WSP Finland Oy ja Ramboll Finland Oy, 2019) tutkittiin ja määriteltiin, millä keinoilla Helsingissä voidaan ratkaista lisää- ja täydennysrakentamiseen liittyviä pysäköinnin ongelmia. Mellunkylä oli yksi kolmesta tarkasteltavasta case-alueesta.

Johtopäätöksenä selvityksessä on ehdotettu, että Mellunkylässä pysäköinnin kokonaisratkaisu voisi perustua useisiin vaiheittain rakennettaviin keskitettyihin pysäköintilaitoksiin, joita alueellinen pysäköintiyhtiö hallinnoi. Mellunkylän alueella keskitettyjen pysäköintiratkaisujen erityistarpeena on edullisten ratkaisujen hakeminen yhteistyössä alueellisen pysäköintiyhtiön, kaavoittajan ja rakennuttajien kesken. Kontulan ja Mellunmäen keskuksiin on nähty sopivan mahdollisesti erilaiset ratkaisut kuin muihin alueen osiin.

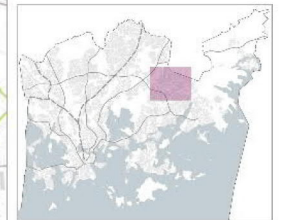
Keskustat poikkeavat alueen muusta rakenteesta yleiskaavassa esitettyjen suurempien tiivistämistavoitteiden myötä. Ne sijaitsevat liikennedyhteyksien kannalta erinomaisilla sijainneilla ja niistä on tulevaisuudessa mahdollista liikkua melko vaivattomasti raitiotie-, linja-auto- ja metroyhteyksin eri suuntiin. Mellunkylän keskusta-alueiden markkinaehtoinen pysäköinti nostettiin työssä esiin erillisenä tarkasteluna. Lähitulevaisuudessa voisi asemien läheisyydessä kokeilla autottomien ja vähäautoisten kohteiden toteuttamista.

**JALANKULKU- JA PYÖRÄILYREITIT OSA-ALUEELLA
- Kontula**

Jalankulku- ja pyöräilyreitit

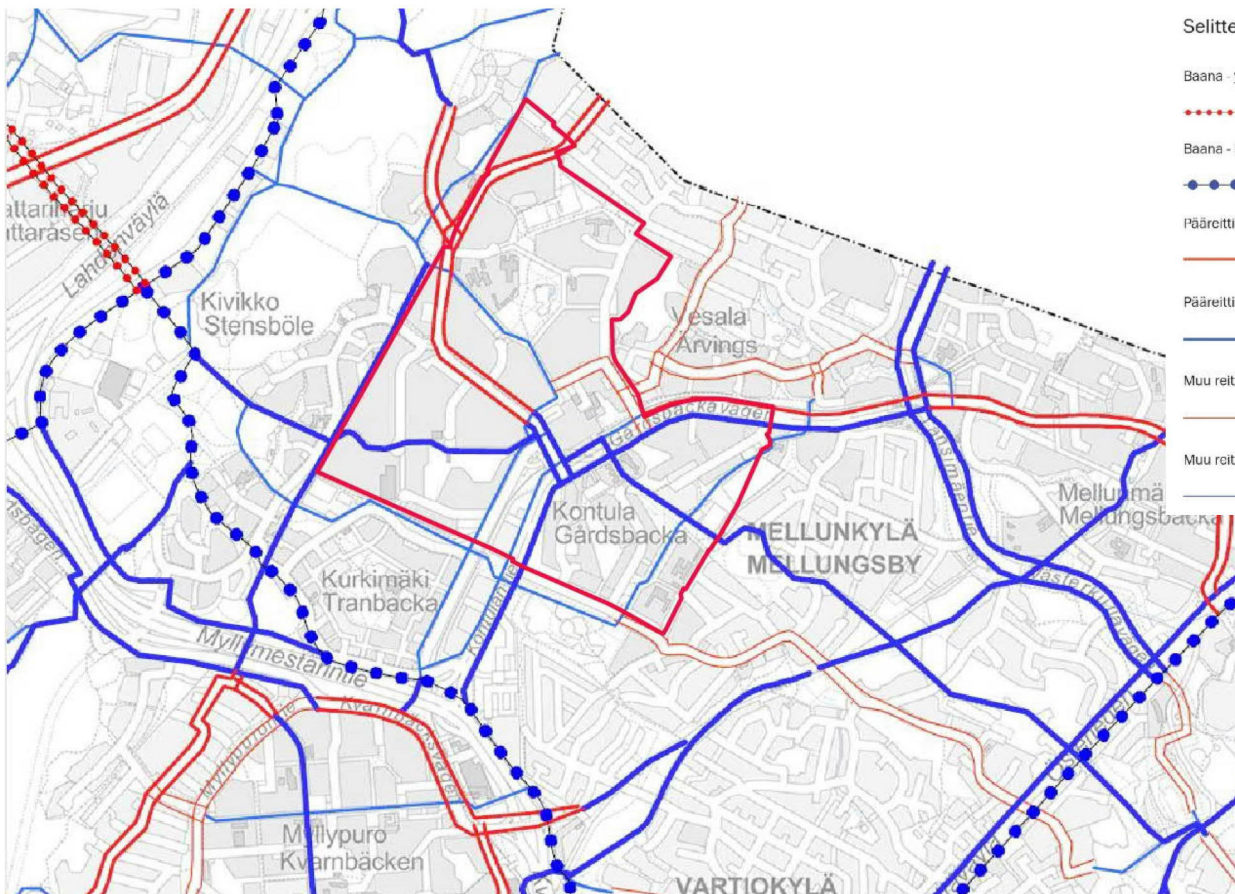


- Aukiot
- Jalankulkualue
- Erotettu jalkakäytävä
- Puistokäytävät
- Polku
- Yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie
- Erotettu pyörätie
- Pyöräilyalue
- Portaat
- Osa-alueen rajaus



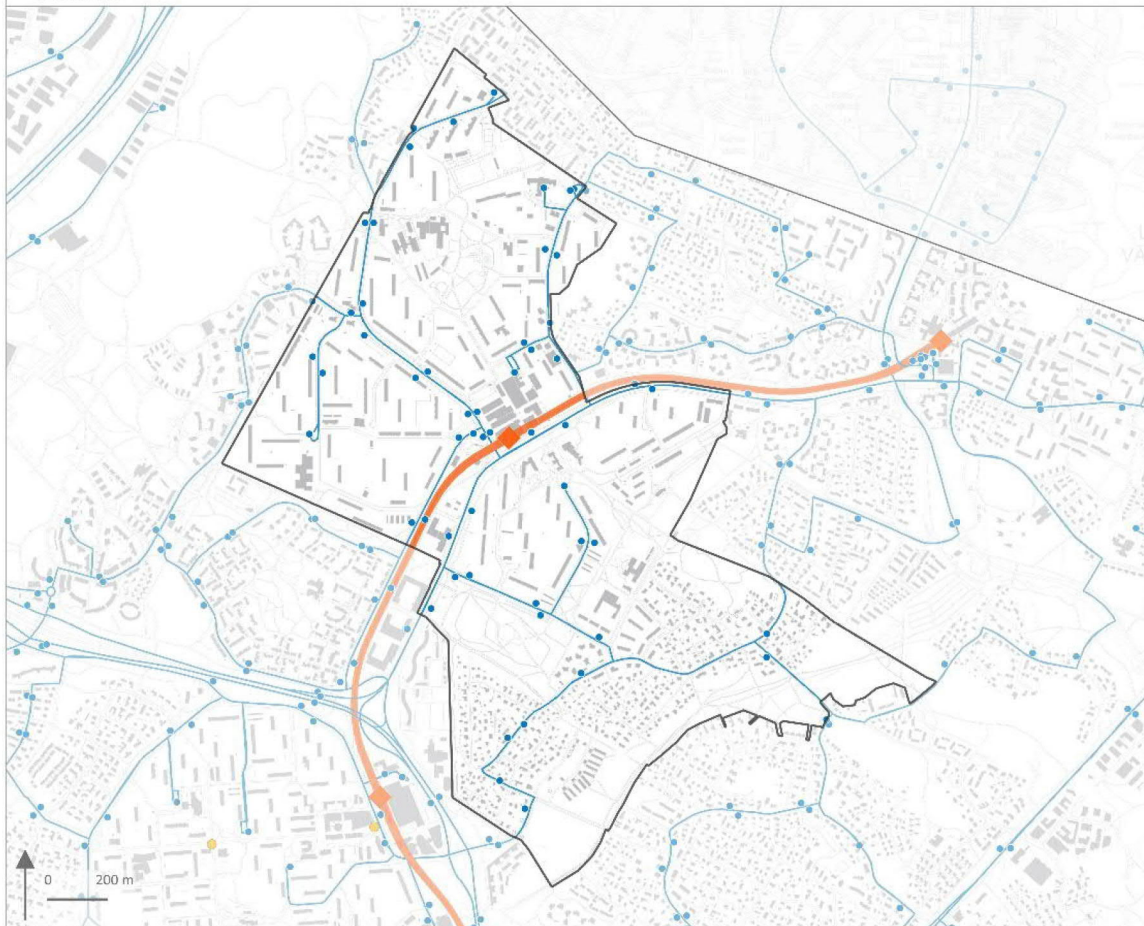
© Helsingin kaupunki
Aineistot: Yleisten alueiden rekisteri 2019,
Kaupunkiympäristön toimiala 2019
Pohjekartta: Kaupunkimittaus 2019
Toteutus: Kympp/Eeva-Maria Niemi, Pihla
Sillanpää, Liisi Ylönen, Antti Alapassi 20.6.2019

Pyöräiliikenteen tavoiteverkko 2016. Toteutus ajoittuu vuosille 2017-2050.



- Selitteet**
- Baana - yksisuuntainen järjestely
 - Baana - kaksisuuntainen järjestely
 - Pääreitti - yksisuuntainen järjestely
 - Pääreitti - kaksisuuntainen järjestely
 - Muu reitti - yksisuuntainen järjestely
 - Muu reitti - kaksisuuntainen järjestely

JOUKKOLIKENNELINJAT JA -PYSÄKIT OSA-ALUEELLA - Kontula



Joukkoliikennelinjat ja -pysäkit 2019

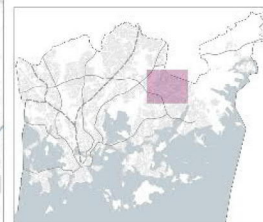
Pysäkit ja laiturit

- Juna-asema
- ◆ Metro
- Raitiovaunu
- Linja-auto
- Lautta
- HSL:n kaupunkipyöräasemat

Joukkoliikennelinjat

- Metro
- Raitiovaunu
- Linja-auto
- Lautta

Osa-alueen rajaus



© Helsingin kaupunki
Aineistot: HSL joukkoliikenneverkosto kevät 2019, Seutukartta 2019
Pohjakartta: Kaupunkimittaus 2019
Toteutus: Kymp/ Eeva-Maria Niemi, Piha Sillanpää, Antti Alapassi 25.6.2019

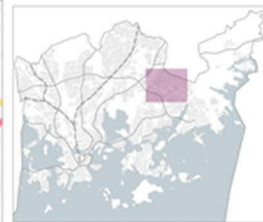
KESKIVUOROKAUSILIKENNE OSA-ALUEELLA - Kontula



Keskivuorokausiliikenne 2018

- 0 - 1000
- 1000 - 2500
- 2500 - 5000
- 5000 - 12000
- 12000 -

Osa-alueen rajaus



Aineistot: Liikenne- ja katusuunnittelu 2018
Pohjakartta: Kaupunkimittaus 2019
Toteutus: Kymp/ Eeva-Maria Niemi, Piha Sillanpää, Liisi Ylönen, Antti Alapassi 29.7.2019

10. Julkiset ja kaupalliset palvelut

Kontulan kaupalliset palvelut keskittyvät keskustan ostoskeskuksen alueelle. Vuonna 1967 rakennettiin ostoskeskus ja 1984-1988 sitä laajennettiin asemakeskuksella. Ostoskeskuksen yhteyteen on myöhemmin rakennettu uimahalli vuonna 1970, kirjaston ja nuorisotalon kokonaisuus vuonna 1975 sekä terveysasema vuonna 1988.

Kontulan kaupallisesta kehittämisestä on tehty selvitystyö (Colliers International 2018), jossa todettiin Kontulan olevan kaupalliselta rooliltaan lähipalvelutoimintoihin keskittyvä paikalliskeskus. Kontulan kaupallinen tarjonta painottuu päivittäistavaroihin, anniskeluoikeudet omaaviin ravintoloihin ja pubeihin, kauneuden ja terveyden palveluihin sekä julkisiin palveluihin. Erikoiskauppaa on alueella vähän. Kontulan kaupallisella vaikutusalueella oli noin 29 500 asukasta vuonna 2017. Helsingin kaupungin väestöennusteessa väestön on ennustettu kasvavan tuhannella asukkaalla vuoteen 2030 mennessä ja yleiskaavan pohjalta laaditun väestöarvion mukaan lähes neljällä tuhannella asukkaalla vuoteen 2050 mennessä. Ennustettu väestönkasvu puoltaa kaupallisten lähipalvelutoimintojen lisäämistä vaikutusalueelle.

Alkuperäisiä 1960-70-luvun myymälärakennuksia ostoskeskuksen ulkopuolella on jäljellä vielä kaksi, molemmat Kontulantien eteläpuolisella alueella, Tanhuantien ja Porttikujan varressa. Kivijalkaliiketiloija ei alueella perinteisesti ole. Joitakin kivijalkaliiketiloija on rakennettu asemakaavan muutosten mahdollistamiin toteutuneisiin uudisrakennuksiin mm. Keinutien ja Ostostien varressa.

Työpaikat Kontulan kaupallisella vaikutusalueella ovat keskittyneet ostoskeskuksen lisäksi Kontulantien yhteyteen Kurkimäen alueelle sekä pohjoiseen Kontulan palvelutalon ja koulujen yhteyteen. Kurkimäen rooli kuljetus- ja varastointitoimialan työpaikka-alueena on vähentynyt vuodesta 2008 lähtien. Muuten alueen työpaikkamäärät ovat säilyneet tasaisina.

Kerrostaloalueen koulut ja päiväkodit sijaitsevat saavutettavuudeltaan hyvin ja reitit niille ovat turvallisia. Vesalan peruskoulun ala- ja yläaste on hallinnollisesti yhdistetty (kaupunginhallitus 17.2.2017). Yläasteen rakennusta on laajennettu ja ala-asteen rakennukset ovat jääneet pois käytöstä.

10.1 Kontulan keskustan ideakilpailu

Kontulan ostoskeskuksen alueelle haetaan uutta suuntaa helmikuussa 2020 käynnistyneellä arkkitehtuurikilpailulla. Kilpailun järjestävät alueella liikekiinteistöjä omistavat yhtiöt.

Kilpailun tarkoituksena on löytää alueelle toimiva kokonaissuunnitelma, jonka ideoiden pohjalta kaupunki voi alkaa valmistella asemakaavan muutosta. Kilpailun avulla selvitetään alueen kehittämisen mahdollisuuksia sekä uudistusten laajuutta. Saatuja ideoita voidaan hyödyntää asemakaavoituksessa joko kokonaan tai osittain.

Kilpailuun on kutsuttu viisi arkkitehtitoimistoa, ja sen tuloksena halutaan kaupunkikuvallisesti laadukkaita sekä samalla teknisesti ja taloudellisesti toimivia ideoita.

Voittajaehdotus valitaan vuoden 2020 syyskuun loppuun mennessä. Alueen suunnittelusta ja jatkosta päätetään myöhemmin.

Kaupunki on mukana järjestelyissä omistamiensa kiinteistöyhtiöiden kautta, asiantuntijana palkintolautakunnassa, maanomistajana sekä tarjoaa kilpailijoille lähtötietoja alueen kaupunkitilasta.



Ideakilpailun ehdotukset olivat kuntalaisten kommentoitavina Kerrokantasi –verkkopalvelussa kesäkuussa 2020

RAKENNUSTEN PÄÄKÄYTTÖTARKOITUS HANKERAJAUKSELLA
- Kontulan täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet (1501_12)



**Rakennusten
 pääkäyttötarkoitus 02/2020**

- Kerrostalot
- Rivi- ja kielutalot
- Pientalot
- Asunto- ja vanhusten palvelutalot yms.
- Hotelli- ja majoitusrakennukset
- Toimistorakennukset
- Liike- ja ravintolarakennukset
- Teatteri, kongressi- ja konserttitalot, näyttöhallit
- Julkiset rakennukset
- Teollisuusrakennukset
- Varastorakennukset
- Kokoonumis- ja liikuntarakennukset
- Voimalaitosrakennukset
- Vapaa-ajan asunnot
- Liikenteen rakennukset
- Muut rakennukset tai ei tietoa
- Maatalousrakennukset
- Hankerajaus

Huom. Tieto on osittain viitteellinen, koska aineistossa kaksi eri käyttötarkoitusta voi olla yhdistettynä samaan rakennukseen. Tarkista tarkka ja ajantasainen tilanne Paikkatietovivuston rakennuspisteaineistosta.



© Helsingin kaupunki
 Aineistot: Helsingin kuntarekisteri,
 Kaupunkimittaus 02/2020
 Pohjakartta: Kaupunkimittaus 2020
 Hankerajaukset: Kympp/Aska 2020
 Toteutus: Kympp/Asemakaavaakoordinaatio
 Päivitetty: Noora Tynkkynen 27.2.2020

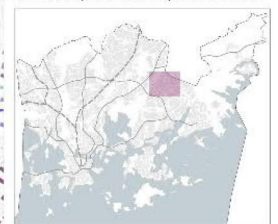
RAKENNUSTEN VALMISTUMISVUOSI HANKERAJAUKSELLA
- Kontulan täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet (1501_12)



**Rakennusten
 valmistumisvuosi 02/2020**

- ennen 1890
- 1890 - 1899
- 1900 - 1909
- 1910 - 1919
- 1920 - 1929
- 1930 - 1939
- 1940 - 1949
- 1950 - 1959
- 1960 - 1969
- 1970 - 1979
- 1980 - 1989
- 1990 - 1999
- 2000 - 2009
- 2010 - 2019
- Ei tietoa
- Hankerajaus

Huom. Tieto on osittain viitteellinen, koska aineistossa kaksi eri rakennusta voi olla yhdistettynä samaan rakennukseen. Tarkista tarkka ja ajantasainen tilanne Paikkatietovivuston rakennuspisteaineistosta.



© Helsingin kaupunki
 Aineistot: Helsingin kuntarekisteri,
 Kaupunkimittaus 02/2020
 Pohjakartta: Kaupunkimittaus 2020
 Hankerajaukset: Kympp/Aska 2020
 Toteutus: Kympp/Asemakaavaakoordinaatio
 Päivitetty: Noora Tynkkynen 27.2.2020

11. Teknitaloudelliset lähtökohdat

11.1 Alueella sijaitsevat maanalaiset tilat

Alueen merkittävin maanalainen tila on Kontulan keskuksen läheisyydessä sijaitseva Kontulan kalliosuoja/ Kontulan väestönsuoja. Suojan alimmat lattiatasot sijaitsevat noin + 19 (N2000) tasolla. Lisäksi alueella sijaitsee muutamia yksittäisiä kallioluolia.

Kontulan keskuksen alueella on metron maanalaisia tiloja sekä kellaritasoja palvelemissa ostoskeskuksen toimintaa.

11.2 Alueen maaperä ja pohjarakentaminen

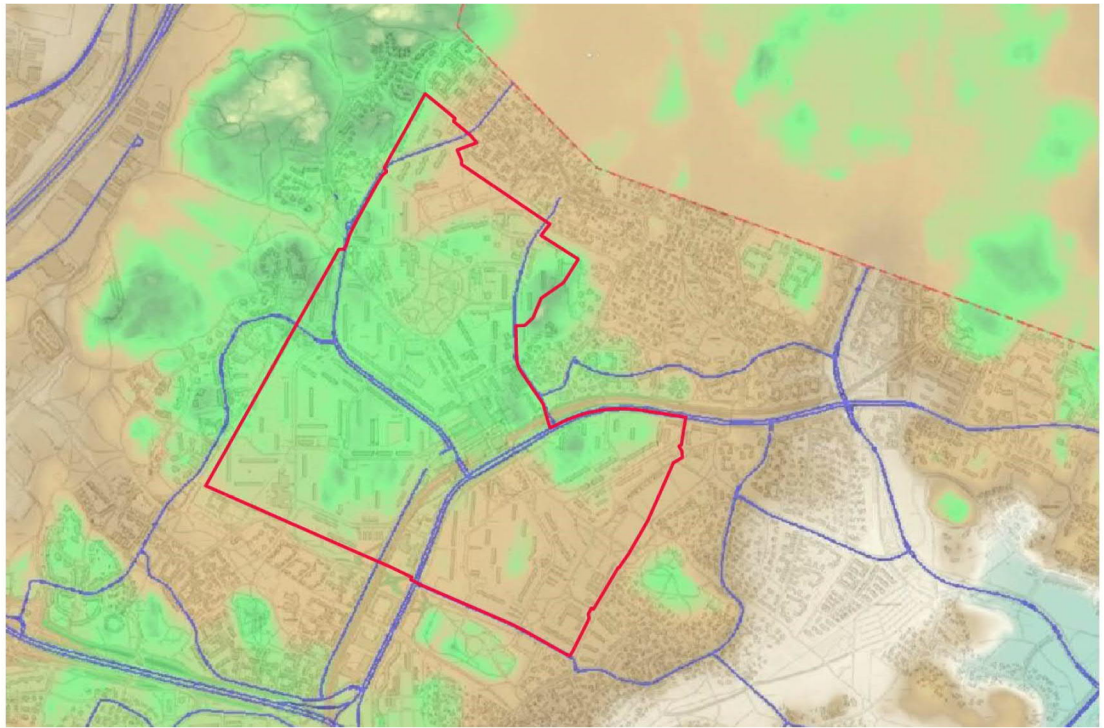
Maanpinnan korkeusasema alueella vaihtelee välillä noin +25 - +55. Maanpinnan topografia on vaihtelevaa, kallioiden reunat ovat paikoin jyrkkäpiirteisiä. Alue on kauttaaltaan kitkamaa- ja kallioaluetta. Paikoin alueella pohjavedenpinta on lähellä maanpinnantaso, pohjavedenpinnan taso vaihtelee merkittävästi alueen sisällä. Suunnittelualue ei sijaitse merkittäväällä pohjavesialueella. Alue on rakennettavuudeltaan hyvä. Olemassa olevat rakennukset on perustettu pääosin maan- tai kallionvaraisesti.

11.3 Teknisen huollon verkosto

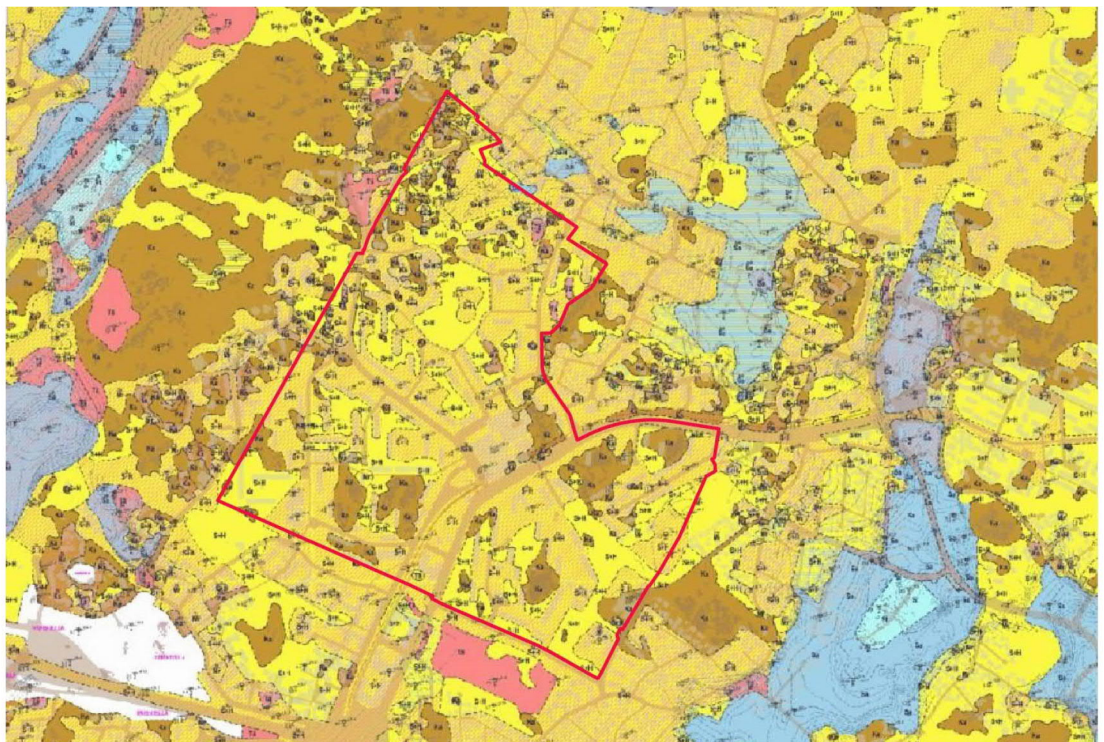
Aluetta palvelevan teknisen huollon verkoston runkolinjat kulkevat alueen kokoojakaduilla.

11.4 Metro

Kontulan keskustan alueella sijaitsee metrorata rakenteineen. Metro asettaa alueella tehtävälle suunnittelulle erityisesti rakenneteknisiä sekä palo- ja pelastusteknisiä reunaehtoja.



Topografia



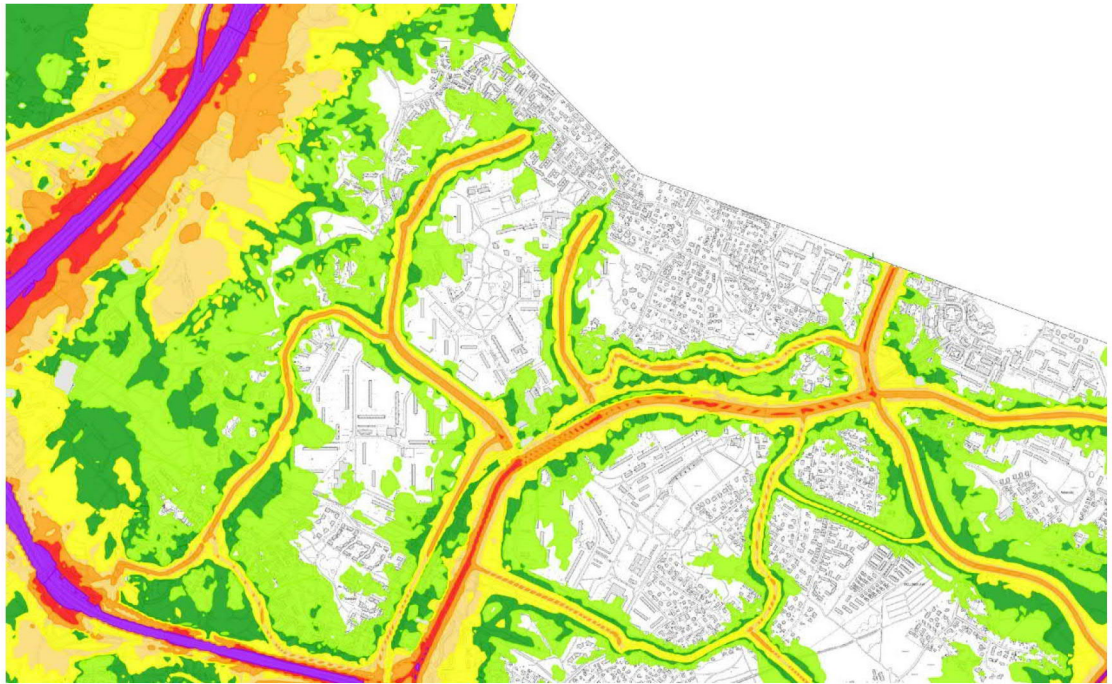
Maaperäkartta

11.5 Melu, runkomelu, tärinä sekä ilmanlaatu

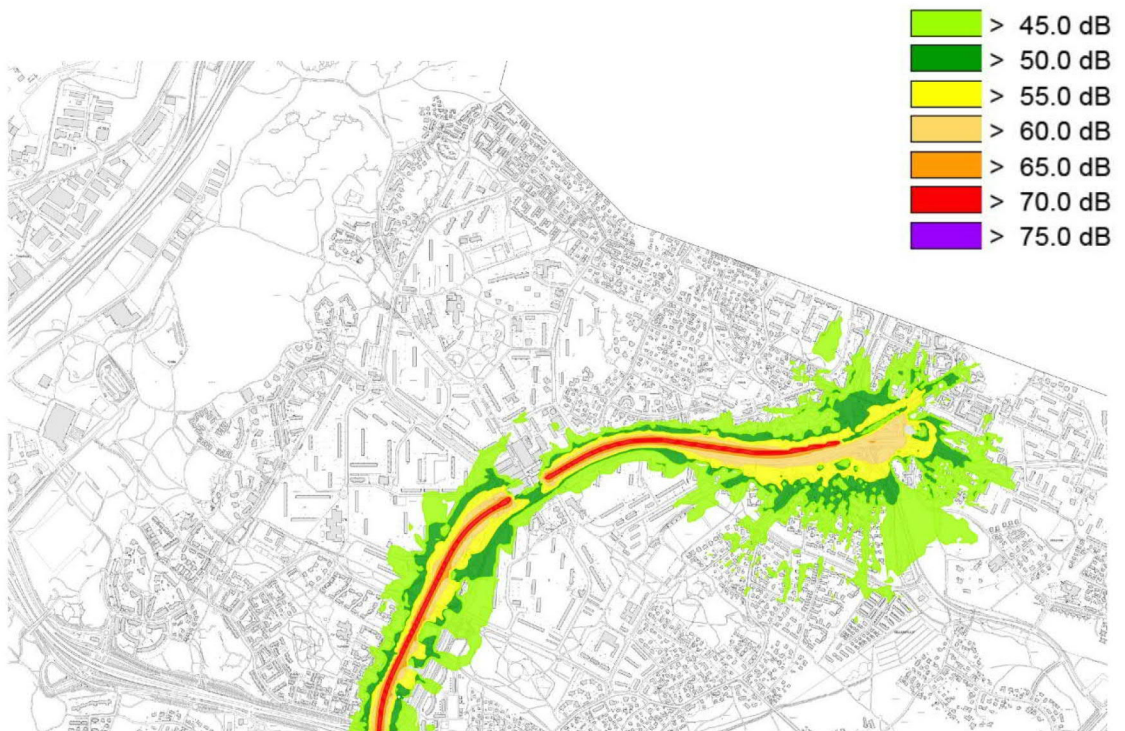
Kaupungin meluselvityksen 2017 mukaan liikennemelu on voimakkainta metroradan ja Kontulantien varrella. Paikoitellen päiväajan keskiäänitaso ylittää tonteilla 65 dB, jolloin tulee kiinnittää huomiota pihojen ja parvekkeiden meluntorjuntaan sekä julkisivujen ääneneristävyyteen. Metroliikenteestä voi aiheutua radan lähiympäristöön myös runkomelu- tai tärinähaittoja.

Liikenteen aiheuttamat ilmanlaatuhaitat Kontulan kerrostaloalueella ovat kohtuullisia, sillä liikennemäärät ovat verrattain pieniä ja ympäristö tuulettuvaa.

Valtioneuvoston päätöksessä on määritelty melutason ohjearvot ulko- ja sisätiloissa. Oleskelu- ja leikkialueilla ja oleskeluparvekkeilla tulee saavuttaa päiväajan keskiäänitaso 55 dB ja yöajan keskiäänitaso 50 dB. Runkomelulle ja tärinälle ei ole virallisia ohje- tai raja-arvoja, mutta esim. ratojen ja maankäytön suunnittelun tavoitearvoina käytetään VTT:n suosituksia. Ilmanlaadulle on annettu terveysperusteiset raja- ja ohjearvot, jotka ovat lähtökohtana maankäytön suunnittelussa.



Tieliikenne päivä 2017



Metro päivä 2017

12. Muut alueelle tehtävät suunnitelmat

Mellunkylän ja Vartiokylän pohjoisosan aluesuunnitelma 2018-2027 on teetetty 2017-2018 kaupunkiympäristön toimialan toimesta. Aluesuunnitelma on kaupunkiympäristön strategisen suunnittelun työväline, jonka avulla ohjataan suunnittelualueen katu- ja viheralueiden kehitystä, tärkeiden alueiden säilymistä ja kunnostushankkeita.

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala on tarkastellut myös Mellunkylän koulujen, nuorisotilojen ja päiväkotien tilojen ja verkoston kehittämistä vuosien 2017 ja 2018 aikana.

13. Johtopäätökset

Melko yhtenäisenä kokonaisuutena säilyneen 1960-luvun alueen täydennysrakentaminen on haastavaa. Asemakaavan lähtökohtana on ollut vapaaseen veistokselliseen muotoon perustuva harkittu asemakaavasommitelma, jossa suurella mittakaavalla ja sen vastapainona väljyydellä ja pitkillä näkyillä on oma arvonsa. Alueen asukkaat kokevat ympäristön vihreyden ja näkymät luontoon tärkeiksi.

Uusi yleiskaava asettaa täydennysrakentamiselle määrällisiä tavoitteita. Kaupunki tiivistyy. Suurin osa Kontulan kerrostaloalueesta kuuluu yleiskaavan vyöhykkeeseen A2, jossa korttelitehokkuus on nykyistä tehokkaampaa, pääasiassa 1,0-2,0. Liike- ja palvelukeskustan alueen C1 tulisi olla ympäristöään tehokkaampi. Alueelle on nykyisen metron lisäksi suunnitteilla Raidejokeri II:n reitti.

Mellunkylän täydennysrakentaminen tukee Jokeri 2:n runkobussilinjan muuttamista pikaraitiotieksi. Raidejokeri II:n toteutus vaatii investointeja ja sen rakentaminen tulee olemaan kauempana tulevaisuudessa. Raidejokeri II:n myötä Kontulankaaren ja Kontulantien katutila tulee muuttamaan. Reitin ja pysäkkien läheisyys tulee ottaa huomioon jo nykytilanteessa ja näillä sijainneilla on pyrittävä tehokkaampaan täydennysrakentamiseen.

Kontulan keskustassa ostoskeskuksen alueella ja metroaseman läheisyydessä tavoitteena on parantaa kävely-ympäristöä ja kehittää aluetta toiminnallisesti monipuolisena ja sekoittuneena. Keskeisellä sijainnilla on myös pyrittävä tehokkaaseen rakentamiseen.

Lähdeluettelo

KIRJALLISUUS

Helsingin kaupungin talous- ja suunnitteluosasto (2016). Kotikaupunkina Helsinki – Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2016. Helsingin kaupungin kaupunginkanslian julkaisuja 2016:19.

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto (1995). Kontula aluerakentamisen mallikohteena - selvitys Kontulan rakennetusta ympäristöstä. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 1995:12.

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto (2011). Mellunkylän alueellinen kehittämissuunnitelma. Esikaupunkien renessanssi.

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto (2010). Mellunkylän maiseman ja rakennetun ympäristön tarkastelu.

Hiilineutraali Helsinki 2035- toimenpideohjelma (2018). Helsingin kaupunki, keskushallinnon julkaisu.

Tarkistetun yleiskaavaehdotuksen selostus: Kaupunkikaava – Helsingin uusi yleiskaava. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2016:3. Kslk 14.6.2016

Colliers International (2018). Kontulan kaupallinen kehittäminen.

Helsingin seudun ilmastoseminaari 7.2.2019. Vähähiiliset asemanseudut – kestävyttä kasvavien kaupunkien ytimiin. Pia Tynys, HSY.

Maisemasuunnittelu Anneli Wilska ja Arkkitehtitoimisto Livady. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, liikuntavirasto ja rakennusviraston viherosasto. (1999). Pohjois-Kontulan miljöö tarkastelu ja –suunnitelma.

Ramboll Finland (2020). Mellunkylän kävely- ja pyöräily-ympäristön ja kaupunkitilojen analyysi- ja visiotyö.

Uusi Kaupunki Kollektiivi Oy ja Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI (2020). Mellunkylän visio 2035.

WSP Finland Oy, Ramboll Finland Oy (2019). Täydennysrakentamisen alueelliset pysäköintiratkaisut.

KUVALÄHTEET

Helsingin kaupunki, asemakaavoitus (2018-2020), kaupunkiATLAS.

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto (2011). Mellunkylän alueellinen kehittämissuunnitelma. Esikaupunkien renessanssi. Alueellinen kehittämissuunnitelma-kartta.

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto (2010). Mellunkylän maiseman ja rakennetun ympäristön tarkastelu. Ulkotilojen hierarkia-kartta.

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto (2016). Pyöräiliikenteen tavoiteverkko esikaupunkialueille. Kslk 13.12.2016

Helsingin Karttapalvelu (2018), www.kartta.hel.fi.

Arkkitehtitoimisto Ulpu Tiuri (2011). Etelä-Kontulan lisärakentamisen alustava suunnitelma.

Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy (2011). Länsi-Kontulan tonttikohtaisen lisärakentamisen alustava suunnitelma.

Asemakaavaillustraatio 28.11.1964. Arkkitehti Pentti Ahola. Rakennustaiteen museon arkisto.

Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy (2014). Kontulan kalliopuiston yleissuunnitelma

Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy (2019). Leikkipuisto Lammen puistosuunnitelma.

Muut valokuvat: Sakari Mentu, Otso Huhtala, Laura Viljakainen