



08.09.2020

Asia/9

## § 474

### Kontulan kerrostaloalueen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet

HEL 2015-012847 T 10 03 03

Hankenumero 1501\_12

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Laura Viljakainen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Eveliina Heinäluoma: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Laura Viljakainen, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 37243

[laura.viljakainen\(a\)hel.fi](mailto:laura.viljakainen(a)hel.fi)

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri (liikenne- ja katusuunnittelu), puhelin: 310 37129

[jussi.jaaska\(a\)hel.fi](mailto:jussi.jaaska(a)hel.fi)

Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37347

[karri.kyllastinen\(a\)hel.fi](mailto:karri.kyllastinen(a)hel.fi)

Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu), puhelin: 310 37217

[sakari.mentu\(a\)hel.fi](mailto:sakari.mentu(a)hel.fi)

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Kontulan kerrostaloalueen suunnitteluperiaatteiden lähtökohtia, 8.9.2020
- 4 Kontulan kerrostaloalueen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet 8.9.2020
- 5 Vuorovaikutusraportti, 8.9.2020
- 6 Aluesuunnitelman, palvelutilaverkkoselvityksen ja kaavoituksen yhteisten asukastilaisuuksien muistiot. Mellunkylän aluefoorumin muistiot sekä Uutta Itä-Helsinkiä! –tapahtuman muistiot
- 7 Täydennysrakentamisen alueelliset pysäköintiratkaisut, WSP Finland Oy ja Ramboll Finland Oy, 2019
- 8 Mellunkylän kävely- ja pyöräily-ympäristön ja kaupunkitilojen analyysi-



9	ja visiotyö, 2 osaa, Ramboll Finland, 2020
10	Kontulan kaupallinen kehittäminen, Colliers International 2018
	Päätöshistoria

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä liitteen (nro 4) mukaiset 8.9.2020 päivätyt Kontulan kerrostaloalueen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet jatko-suunnittelun pohjaksi
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielihetkeisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa Kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

## Esittelijän perustelut

Suunnitteluperiaatteiden keskeinen sisältö

Suunnitteluperiaatteet määrittelevät alueen kehittämisen ja tulevan täydennysrakentamisen tavoitteet. Suunnitteluperiaatteisiin on lisäksi koottu periaatteellisen tason suunnitteluohjeita ja tutkittavia kehityskohteita. Suunnitteluperiaatteet ohjaavat myöhemmin tapahtuvaa asemakaava- ja liikennesuunnittelua, joissa suunnitteluratkaisut tarkentuvat.

Tavoitteena on, että tulevaisuuden Kontulan keskusta on julkisen liikenteen solmukohta ja tiivis ja monipuolinen kaupunginosakeskus, jossa sijaitsee asumisen sekä kaupallisten ja julkisten lähipalveluiden lisäksi myös seudullisia palveluja. Kaikille avoimet viihtyisät julkiset ulkotilat tukevat alueen yhteisöllistä ja elävää kaupunkikulttuuria. Kontulan kerrostaloalueen keskeiset katutilat Kontulankaaren ja Kontulantien varrella ovat luonteeltaan tiiviitä ja urbaaneja ja täydennysrakentamisen ratkaisut luovat viihtyisää kävely-ympäristöä katutilan mittakaavan, vaihtelevuuden ja maantasokerroksissa sijaitsevien toimintojen avulla. Kontula on vihreä kaupunginosa ja sen osa-alueilla on nähtävissä kaupunkirakenteen alkuperäisiä piirteitä: yhtenäisyys ja suuri mittakaava, korkean ja matalan rakentamisen välinen hierarkia sekä pitkät näkymälinjat. Kontulassa on turvallinen ja viihtyisä kävely- ja pyöräily-ympäristö, sujuvat vaihdot joukkoliikennevälineestä toiseen ja hyvät yhteydet lä-



heisille virkistysalueille. Uudistaminen on mahdollista tehdä ilmastovii-  
saasti hiilineutraaliuden tavoitteet huomioiden.

Helsingin yleiskaavan tavoitteet, status kaupunki uudistusalueena ja tu-  
levaisuuden raideliikenteen verkoston luoma kehityspotentiaali antavat  
vahvan pohjan Kontulan kerrostaloalueen kokonaisvaltaiselle uudistu-  
miselle.

Suunnitteluperiaatteet pohjautuvat osallisten verkostointiin, lähtötieto-  
jen analysointiin ja suunnittelun reunaehtojen määrittelyyn. Periaattei-  
den tueksi on laadittu useita selvityksiä, suunnitelmia ja yhteistyöhank-  
keita, joista kerätty tieto ja kehittämistarpeet on liitetty osaksi työtä.  
Laadituista selvityksistä kaupunginhallituksen Mellunkylälle myöntämäl-  
lä 100 000 € lisärahoituksella on tilattu työt Täydennysrakentamisen  
alueelliset pysäköintiratkaisut ja Mellunkylän kävely- ja pyöräily-  
ympäristön ja kaupunkitilojen analyysi- ja visiotyö. Suunnitteluperiaat-  
teiden tueksi on tilattu myös Kontulan kaupallinen kehittäminen ja Mel-  
lunkylän visio 2035 -työt. Kontulan ostoskeskuksen alueelle haetaan  
uutta suuntaa ideakilpailulla, jonka järjestävät alueella liikekiinteistöjä  
omistavat yhtiöt. Kaupunki on mukana järjestelyissä omistamiensa kiin-  
teistöyhtiöiden kautta, asiantuntijana palkintolautakunnassa, maano-  
mistajana sekä tarjoaa kilpailijoille lähtötietoja alueen kaupunkitilasta.  
Kilpailun avulla selvitetään alueen kehittämisen mahdollisuuksia sekä  
uudistusten laajuutta. Voittajaehdotus valitaan vuoden 2020 syyskuun  
loppuun mennessä.

#### Päätökset suunnitteluperiaatteiden pohjana

Suunnitteluperiaatteet edesauttavat kaupungin strategisten tavoitteiden  
toteutumista. Suunnitteluperiaatteet ovat oikeusvaikutteisen Helsingin  
yleiskaavan 2016 mukaiset.

Yleiskaavassa 2016 Kontulan kerrostaloalue on pääosin osoitettu asui-  
nalueeksi A2, joka mahdollistaa korttelitehokkuuden 1.0 - 2.0. Kerrosta-  
loalueen pohjoisosasta osa on asuinalue A3, jossa tehokkuuden  
vaihteluväliksi on osoitettu 0,4 - 1,2. Alueen läpi kulkee metro, jonka  
asema sijaitsee kerrostaloalueen keskellä, ja Raidejokeri II:n pikaraitio-  
tievaraus. Kontulantie 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. Yleis-  
kaavan Kulttuuriympäristöt-teemakartassa Kontulantien eteläpuolinen  
osa on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maise-  
makulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi (vuoden 2002 selvitys).



## Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

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. Alkuperäiset 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 määräväksi tekijäksi tulivat nosturien liikeradat. Asemakaavasommitelma on vapaan veistoksellisen muodon ja järjestelmäsuunnittelun välimuoto. Vapaan muodon ohella suuri mittakaava ja toisaalta rakennusmasojen väliin jäävä tyhjä tila, väljyys, olivat asioita, joita tietoisesti tavoiteltiin.

Kontulan alkuperäisissä kaavoissa varauduttiin jo raideliikenteen järjestämiseen. Metron toteutukseen liittyen ostoskeskuksen kaava uusittiin siten, että siinä mahdollistettiin ostoskeskuksen laajentaminen. Kontulan kerrostaloaluetta on täydennetty 1990-luvulta lähtien yksittäisinä asemakaavan muutoksina.

Suunnittelualueella on nykytilanteessa 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 noin 2,5 tonttitehokkuuteen.

Kaavoitushistoriasta johtuen kaupunki omistaa pääosan alueen korttialueista. Kontulantien länsipuolella alueen eteläosassa on pääosin



aluerakentamisvaiheessa Hakalle ja Satolle osoitettuja tontteja yksityisessä omistuksessa.

#### Vuorovaikutus suunnitteluperiaatteiden valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot suunnitteluperiaatteiden valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

#### Viranomaisyhteistyö

Suunnitteluperiaatteiden valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä (HSY)
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo
- ympäristönsuojeluyksikkö, kaupunkiympäristön toimiala

Viranomaisten kannanotot valmisteluaineistosta kohdistuivat viheralueiden ja viheryhteyksien säilyttämisen ja kehittämisen sekä hulevesien hallinnan periaatteisiin, joita pidettiin tärkeinä ja hyvinä. Esitettiin, että alueen hulevesien imeytys- ja viivytyismahdollisuudet tulisi selvittää ja niiden vaatimat tilavaraukset tulisi huomioida. Ympäristöhäiriöiden huomiointia suunnitteluperiaatteissa pidettiin lähtökohtaisesti kattavana ja pyydettiin kiinnittämään huomiota myös isojen teiden varsille rakennettavien uudisrakennusten suojaukseen. Purkavan saneerauksen mahdollisuuden yhteydessä esitettiin kokonaisuuden tarkastelua myös ilmastovaikutusten näkökulmasta. Kannanotot kohdistuivat myös alueen vesihuoltolinjoihin sekä uuden vesihuollon ja johtosiirtojen tarpeisiin. Lisäksi kannanotoissa todettiin, että joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn osalta suunnitteluperiaatteet ovat hyviä. Täydennysrakentaminen runkolinjan ja tulevan Raidejokeri II:n reitin varrella lisää entisestään joukkoliikenteen kannattavuutta alueella. Raidejokeri II:lle on hyvä tehdä asianmukaiset tilavaraukset suunnitteluperiaatteiden mukaisesti.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon siten, että suunnitteluperiaatteisiin on lisätty tarkennus uudisrakennusten ääniympäristön ja melusuojauksen huomioimisesta. Purkavan saneerauksen mahdollisuutta ja kokonaisratkaisun ilmastovaikutuksia sekä nykyisten rakennusten energiatehokkuuden parantamista on käsitelty raportin lähtökohtia-osuudessa.

#### Mielipiteet



Mielipiteet valmisteluaineistosta kohdistuivat Kontulan ostoskeskuksen ja keskeisten alueiden kehittämiseen, alueen täydennysrakentamisen vaikutuksiin koskien kaupunkikuvan, luonteen ja väestörakenteen kokonaissuunnittelua sekä yksittäisen tontin täydennysrakentamiseen. Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

**Lisätiedot**

Laura Viljakainen, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 37243  
laura.viljakainen(a)hel.fi  
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri (liikenne- ja katusuunnittelu), puhelin: 310 37129  
jussi.jaaska(a)hel.fi  
Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37347  
karri.kyllastinen(a)hel.fi  
Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu), puhelin: 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Kontulan kerrostaloalueen suunnitteluperiaatteiden lähtökohtia, 8.9.2020
- 4 Kontulan kerrostaloalueen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet 8.9.2020
- 5 Vuorovaikutusraportti, 8.9.2020
- 6 Aluesuunnitelman, palvelutilaverkkoselvityksen ja kaavoituksen yhteisten asukastilaisuuksien muistiot. Mellunkylän aluefoorumin muistiot sekä Uutta Itä-Helsinkiä! –tapahtuman muistiot
- 7 Täydennysrakentamisen alueelliset pysäköintiratkaisut, WSP Finland Oy ja Ramboll Finland Oy, 2019
- 8 Mellunkylän kävely- ja pyöräily-ympäristön ja kaupunkitilojen analyysi- ja visiotyö, 2 osaa, Ramboll Finland, 2020
- 9 Kontulan kaupallinen kehittäminen, Colliers International 2018
- 10 Päätöshistoria

**Oheismateriaali**

- 1 Mielipidekirjeet

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano