

Kontulan

täydennysrakentaminen ja asemakaavaprosessi

Laura Viljakainen

Arkkitehti

Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristö// Asemakaavoitus

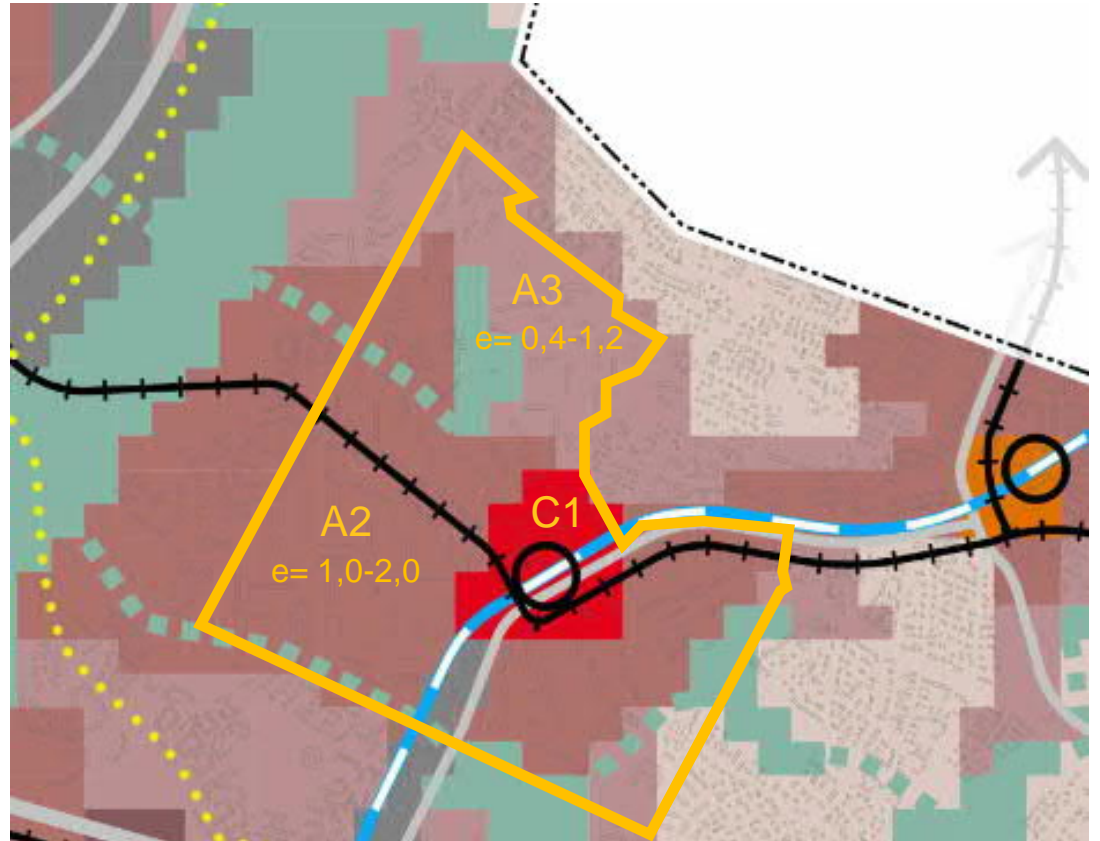
11.9.2024

Helsinki



Yleiskaava 2016 - kaupunkikaava

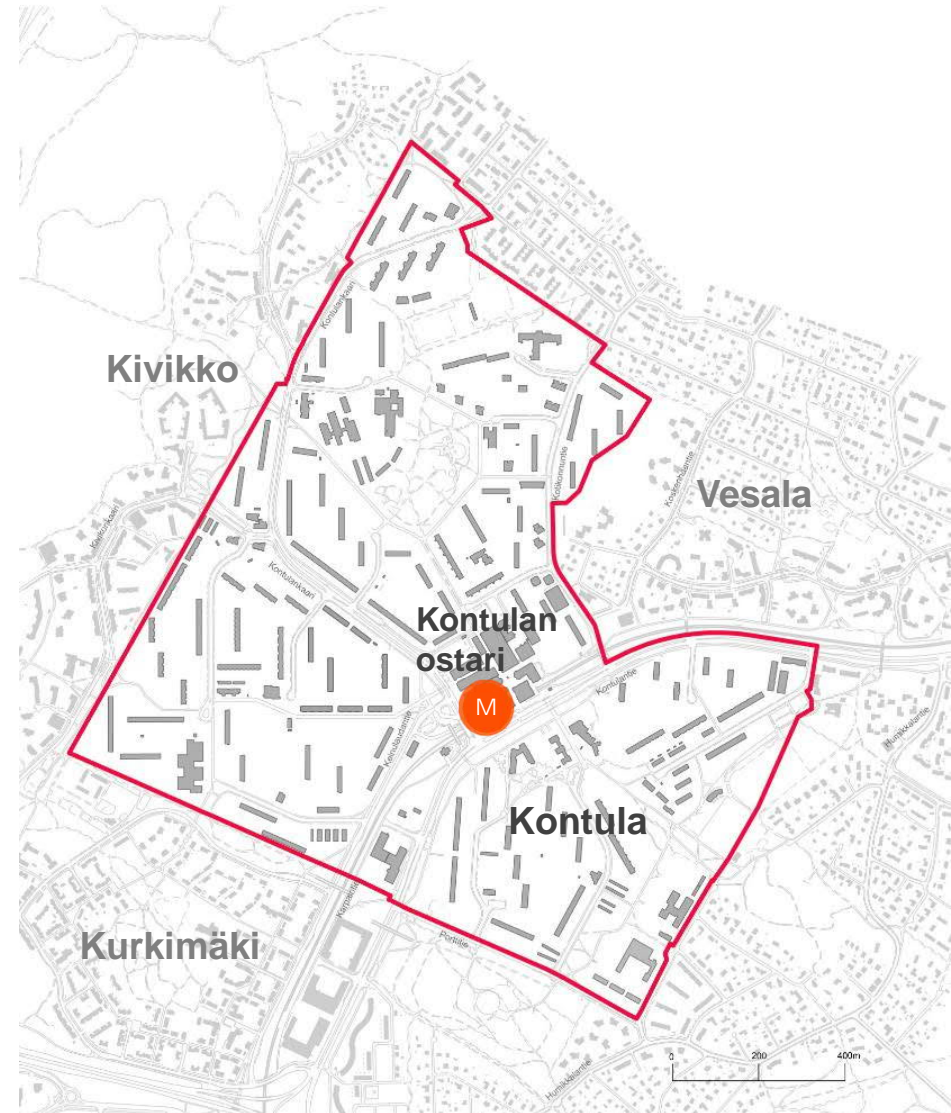
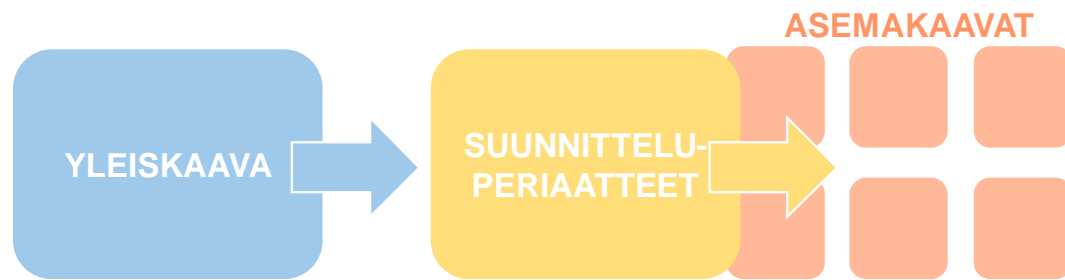
- Kontulan keskustan alueella kohtaavat alueen pääkatu Kontulantie, metro ja Raidejokeri II:n pikaraitiotievaraus
- Kerrostaloalue on yleiskaavassa osoitettu pääosin asuinalueeksi A2, joka mahdollistaa korttelitehokkuuden 1,0-2,0
- Keskusta on osoitettu toiminnallisesti sekoittuneeksi ja ympäristöään tehokkaammaksi liike- ja palvelukeskustan alueeksi C1



Kontulan kerrostaloalueen suunnitteluperiaatteet

Suunnitteluperiaatteet hyväksyttiin
kaupunkiympäristölautakunnassa 22.9.2020

Täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet tukevat alueen rakennuskannan täydentymistä, rakennusten uusimisia ja peruskorjauksia sekä ennakoivat raidehankkeiden rakentumista alueelle ja ohjaavat asemakaavoitusta.



Kontulan kerrostaloalueen suunnitteluperiaatteet

Keskeiset tavoitteet

- Kontulan keskusta on julkisen liikenteen solmukohta ja tiivis ja monipuolinen kaupunginosakeskus. Keskustan viihtyisät julkiset ulkotilat tukevat alueen yhteisöllistä ja elävää kaupunkikulttuuria.
- Kontulan keskeiset katutilat Kontulankaaren ja Kontulantien varrella ovat luonteeltaan tiiviitä ja urbaaneja
- Kontula on vihreä kaupunginosa ja sen osa-alueilla on nähtävissä kaupunkirakenteen alkuperäisiä piirteitä
- Kontulassa on turvallinen ja viihtyisä kävely- ja pyöräily-ympäristö, sujuvat vaihdot joukkoliikennevälineestä toiseen ja hyvät yhteydet läheisille virkistysalueille.



Suunnitteluperiaatteet Helsingin karttapalvelussa:

https://kartta.hel.fi/applications/sukka/dist/#/print-plan/https:%252F%252Fkartta.hel.fi%252F/sukka_muut_suunnitelmat_user/1154

Kontulan kerrostaloalueen suunnitteluperiaatteet

- [Suunnitelmat kartalla \(hel.fi\)](#)
- Suunnitteluperiaatteiden ja lähtökohtia-osuuden lisäksi on tutkittu mm. alueen pysäköinnin ratkaisuja, kaupallista kehittämistä ja kävely- ja pyöräily-ympäristöä

Suunnitelman tyyppi	Muut suunnitelmat
Diaarinumero	2015-012B47
Hankkeen kuvaus	Kontulan kerrostaloalueelle laaditaan täydennysrakentamisperiaatteet ohjaamaan alueen kehittämistä sekä yksittäisten tonttien täydennysrakentamista.
Hankkeesta vastaavat	Arkkitehti Laura Viljakainen, puhelin 310 37243



Liitteet:

[Pöytäkirja 22.9.2020](#)

[Sijaintikartta](#)

[Ilmakuva](#)

[Kontulan kerrostaloalueen suunnitteluperiaatteiden lähtökohtia, 8.9.2020](#)

[Kontulan kerrostaloalueen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet 22.9.2020](#)

[Vuorovaikutusraportti 8.9.2020](#)

[Aluesuunnitelman, palvelutalaverkkoselvityksen ja kaavoituksen yhteisten asukastilaisuuksien muistiot, Mellunkylän aluefoorumin muistiot sekä Uutta Itä-Helsinkiä! –tapahtuman muistiot](#)

[Täydennysrakentamisen alueelliset pysäköintiratkaisut, WSP Finland Oy ja Ramboll Finland Oy, 2019](#)

[Mellunkylän kävely- ja pyöräily-ympäristön ja kaupunkitilojen analyysi- ja visiotyö, 2 osaa, Ramboll Finland, 2020](#)

[Kontulan kaupallinen kehittäminen, Colliers International 2018](#)

[Päätöshistoria](#)

[Saate](#)

[Suunnitteluperiaatteiden aluerajaus](#)

[Suunnitteluperiaatteet, luonnos](#)

[Suunnitteluperiaatteiden lähtökohtia, luonnos](#)

[Yhteiset asukastilaisuudet 9.10.2017 ja 11.10.2017](#)

[Aluefoorumin kaavoituspiste 20.11.2017](#)

[Tiedote 28.4.2016](#)

Reunaehdot ja Kontulan tonteilla

- Autopaikkojen määrä on mahdollista laskea voimassa olevan laskentaohjeen mukaan sekä vanhojen että uusien rakennusten osalta. Lähtökohtaisesti tonteilla on toteutettava uudet-, nykyiset-, vieras- ja liiketilojen vaatimat autopaikat. Tarkistettava jatkosuunnittelussa mahdolliset muutokset tähän liikennesuunnittelijan kanssa.
- Pelastautumisen on tapahduttava tontilla, vanhojen rakennusten pelastautuminen ei saa heikentyä nykyisestä, omatoimista pelastautumista on mahdollista tutkia.
- Hallinta- ja rahoitusmuodot sekä asuntojakauma on tarkistettava jatkosuunnittelussa: Helsingin kaupungin Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma (AM-ohjelma) sekä siinä esitetyt asuntopoliittiset linjaukset.
- Kallioalueet sekä hyväkuntoinen varttunut puusto tulisi jatkossa selvittää, erityisesti männyt, ja ottaa huomioon suunnittelussa osana maisemallista kokonaisuutta yhdessä näkymien kanssa.
- Tonteilla on myös erilaisia lähtökohtia, jotka tuottavat selvitystarpeita, esim. muinaisjäännökset, hule- ja pohjavedet sekä melu.

Oma vai vuokratontti?

Täydennysrakentaminen tai kumppanuuskaavoitus yksityiselle maalle

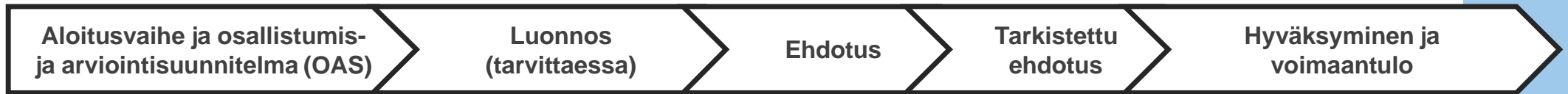
VAIHE	Tavoitteet ja tarpeet selväksi yhdessä	Kaavamuutos
TOIMENPITEET	<ul style="list-style-type: none"> Hankealoite kaavoitukseen aska Maankäytön suunnitelman työstö aska Kaavamuutos-hakemuksen tekeminen aska 	<ul style="list-style-type: none"> Kaavamuutos-prosessi ja mahdollinen maankäyttö-sopimusmenettely aska Alueryhmätyön aloitus ary
KRIITTISET TUOTOKSET	Kaavamuutoshakemus ja sen liitteenä alustava maankäytön suunnitelma	Hyväksytty asemakaava, maankäyttösopimus, ensimmäinen alueryhmämuistio
	ASIAKKAAN PÄÄTÖKSET	ASIAKKAAN PÄÄTÖKSET

Täydennysrakentaminen kaupungin vuokratontille

VAIHE	Tavoitteet ja tarpeet selväksi yhdessä	Kaavamuutos
TOIMENPITEET	<ul style="list-style-type: none"> Alkuvaiheen neuvottelut make Kaavamuutos-hakemuksen luonnoksen työstö make Maankäytön suunnitelman työstö aska 	<ul style="list-style-type: none"> Kaavamuutos-prosessi aska Alueryhmätyön aloitus ary Toteuttamis-sopimuksen valmistelu ja allekirjoittaminen make
KRIITTISET TUOTOKSET	Kaavamuutoshakemus ja sen liitteenä alustava maankäytön suunnitelma	Hyväksytty asemakaava, ensimmäinen alueryhmämuistio, toteuttamissopimus
	ASIAKKAAN PÄÄTÖKSET	ASIAKKAAN PÄÄTÖKSET

Asemakaava*

Yleisimmät vaiheet ja vuorovaikutuspisteet:



Kommentointi:

Mielipiteen esittäminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) ja valmisteluaineistosta.

Kommentointi:

Mielipiteen esittäminen luonnosaineistosta.

Nähtävilläolo:

Kuntalainen voi tehdä kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Nähtävillä asetetaan kaavakartta sekä kaavaselostus.

Valitusoikeus:

Hyväksymispäätöksestä mahdollisuus valittaa (hallinto-oikeus, korkein hallinto-oikeus).

Voimaantulosta kuuluttaminen:

Kaava kuulutetaan voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei valiteta tai jos valitukset on hylätty.

Muu vuorovaikutus:

Suunnitelmakohtaiset muut mahdolliset vuorovaikuttamisen tavat asukkaiden kokemusten ja / tai palautteen keräämiseen.

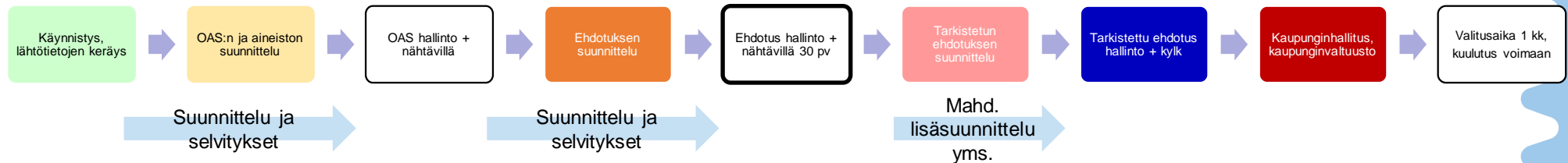
Muu vuorovaikutus:

Suunnitelmakohtaiset muut mahdolliset vuorovaikuttamisen tavat asukkaiden kokemusten ja / tai palautteen keräämiseen.

Kaavaprosessiesimerkki

M kaava ns. tavanomainen kaava

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto samanaikaisesti esillä
- Kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville ennen kuin se viedään lautakuntaan
- Kaava viedään lautakuntaan ensimmäisen kerran nähtävillä olon jälkeen tarkistettuna ehdotuksena
- Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan



Kontulan keskusta



Ideakilpailun 2020 ehdotus "VAELLUS"
1. palkinto, Arkkitehtitoimisto OPUS Oy



Kontulan ala-asteen remonti ja laajennus
Kuva: Jeskanen-Repo-Teränne arkkitehdit Oy



Kontulan pelastusaseman asemakaavan muutos
Kuva: Arkkitehdit Davidsson & Tarkela Oy



Kontulan päiväkoti, asemakaavan muutos
Kuva: Arkkitehdit Frondelius + Keppo + Salmenperä Oy



Kuva: Vesa Laitinen

Kaupungin hankkeita Kontulassa

Mellunkylän
kaupunkiuudistusalueella
pyritään mahdollistamaan
laadukasta
täydennysrakentamista sekä
parantamaan asuinalueiden
palveluja, viihtyisyyttä ja
houkuttelevuutta.

Kiitos!

Laura Viljakainen

Arkkitehti

Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristö// Asemakaavoitus

Helsinki