KONTULAN KESKUS, LIROKUJAN JA KEINULAUDANTIEN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12088

Hankenro 0737_3
HEL 2011-007132 (Kslk 2001-2301)

SISÄLLYS

Kontulan keskuksen kaavaluonnoksen pohjalta laaditaan asemakaavan muutosehdotukset kolmessa osassa. Keskuksen suunnittelun vuorovaikutuksesta on raporttiin tiivistäen poimittu Lirokujan ja Keinulaudantien kaavamuutosaluetta koskevat asiat.

Kontulan keskus, osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 16.2.–30.4.2004

Kontulan keskus, suunnitteluperiaatteet nähtävillä 13.–31.3.2006

Kontulan keskus, kaavaluonnos nähtävillä 25.5.–15.6.2009

Lirokujan ja Keinulaudantien alueen asemakaavan muutosehdotus

Kontulan keskus, osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 16.2.–30.4.2004

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 16.2.–30.4.2004, Kontulan kirjastossa ja viraston internetsivuilla. Suunnitelmaa koskeva yleisötilaisuus pidettiin 23.2.2004 Kontulan kirjastossa.

Alueen eri intressiryhmien toiveita kartoitettiin yhteistyössä Lähiöprojektin kanssa vuoden 2004 aikana laajasti, mm. kaavakävelyn avulla ja Lasten vuoden kokeiluhankkeena koululaisten ja nuorten kanssa tulevaisuusverstas- ja tarrakarttamenetelmin.

Asukkaille tärkeitä asioita ovat olleet mm. toive Kontulatalon toteutumisesta, nykyisellään eristettynä olevan kalliopuiston rakentaminen tärkeäksi ostoskeskukseen liittyväksi kaupunkipuistoksi ja metron maisemaan viiltämän haavan paikkaaminen. Kauppiaiden keskeisenä toiveena on asiakaspysäköinnin lisääminen, mutta myös ostoskeskuksen täydentämistä hotellilla on toivottu. Liikennelaitos on omalla tahollaan pohtinut joukkoliikenteen terminaalin ratkaisuja. Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunnan tavoitteista Kontulaa koskevat liityntäpysäköinnin kehittäminen ja uusi raideliikenteen poikittaisyhteys. Kirjaston edustajat ovat pitäneet ensisijaisena uutta kirjastoa ja sen sijaintia ostoskeskuksen alueella pääjalankulkuvirtojen yhteydessä ja metroaseman lähellä.

Kontulan keskus, suunnitteluperiaatteet nähtävillä 13.–31.3.2006

Täydennysrakentamisen ideasuunnitelman ja kalliopuiston yleissuunnitelman lähtökohtia esiteltiin alueen yhdistysten järjestämässä tilaisuudessa 14.3.2005 Kontulan kirjastossa. Suunnittelutyön kuluessa on keskusteltu kaupungin hallintokuntien ja mm. yrittäjäyhdistyksen, kalliopuistoon rajautuvien taloyhtiöiden sekä nuorisotalon, uimahallin ja kansaneläkelaitoksen edustajien kanssa.

Konsulttitöiden materiaali ja niiden pohjalta laaditut suunnitteluperiaatteet olivat nähtävänä näyttelyn muodossa kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Kontulan kirjastossa 13.–31.3.2006.

Esitetyt mielipiteet

Keskustelutilaisuudessa Kontulan nuorisotalolla oli paikalla noin 85 henkilöä. Useissa puheenvuoroissa pidettiin keskustan kehittämistä myönteisenä asiana. Kysymykset kohdistuivat erityisesti pysäköinti- ja

liikennekysymyksiin. Rakentamisaika koettiin ongelmallisena pysäköinnin järjestämiselle, korvaavien paikkojen järjestäminen koettiin erittäin tärkeäksi. Asuinrakennusten hallintamuoto ja vuokra-asuntojen osuus keskusteluttivat, uudisrakennusten toteuttamista omistusasuntoina pidettiin tärkeänä, ja mm. omistusasuntopohjaisen senioritalon rakentamista ehdotettiin.

Keskustelutilaisuuden jälkeen yhteydenotoissa mm. toivottiin uudisrakennusten olevan omistusasuntoja, hotellihanketta pidettiin hyvänä ja puistosuunnitelmaa häiriökäyttäytymistä vähentävänä. Alkoholimyynnin runsautta ostoskeskuksessa ja huoltoasemalla pidettiin häiriöitä lisäävänä asiana.

Mielipidekirjeet

Kontula-Seura ry ja Vesalan Pienkiinteistöyhdistys ry pitivät laadittuja suunnitelmia hyvinä. Molemmat pitävät parempana vaihtoehtoa, jossa kirjasto on kalliopuiston reunassa. Yhdistykset pitävät uudisrakennusten hallintamuotoa tärkeänä, Vesalan Pienkiinteistöyhdistyksen mukaan uusista taloista tulee olla omistus- tai osaomistuspohjaisia asuntoja 70 %, vuokratalot ehkä sopisivat metroradan päälle. Kontula-Seuran mukaan uusien rakennusten tulee olla vähintään suhteessa 60–40 omistus- ja osaomistustaloja.

Vastineessa todettiin, että tulevien rakennusten hallintamuodosta päättäminen ei kuulu tähän suunnitteluvaiheeseen, tonttien hallintamuodosta päättää kaupunginhallitus tontinvuokrauspäätöksen yhteydessä.

Vastineessa todettiin myös, että keskeinen sijainti hyvien palvelujen ja joukkoliikenteen yhteyksien lähellä sopii hyvin palveluasumiseen. Kiinnostusta tämäntyyppisen hankkeen toteuttamiseen alueella todettiin jo olevan. Itä-Helsingin lähimmäistyö Hely ry ja YH-Suomi Oy ovat hakeneet Kontulan keskukseen (nykyinen ostoskeskus) kaavoitettavan tontin varaamista ikäihmisten palvelutalon rakentamista varten. Vasta kun nyt ehdotettujen uudisrakennusten tekniset ja taloudelliset toteuttamisedellytykset on tarkemmin tutkittu, on mahdollista selvittää, onko joku uusista tonteista sopiva senioritalohankkeelle.

Yksityishenkilöitten esittämiä mielipiteitä saatiin neljä.

Kolme henkilöä ilmoitti kannattavansa luonnosta, jossa kirjasto on sijoitettu Keinulaudantien kortteliin.

Yksi henkilö katsoi Kontulankaarien ja Keinulaudantien kulman korttelin pilaavan Kontulankaari 2:n ja Helykodin maiseman.

Yksi henkilö ehdotti suunnitelmakuvien havainnollisuutta parannettavaksi mm. lisäämällä karttoihin kadunnimet ja osoittamalla metrorata ja pohjoissuunta. Hän katsoo myös, että Keinulaudantielle Keinulaudankujan kulmaan kaavailtu asuintalo on liian ahtaasti sijoitettu.

Yksi henkilö katsoi, että nykyiset liityntäpaikoitustilat ovat olleet tähän asti riittävät. Metron päälle rakennettava liityntäliikenteen pysäköintilaitos on hyvä, mutta se pitäisi ulottaa lähemmäksi metroasemaa ja Kontulankaaren länsipuolelle suunniteltu 8-kerroksinen asuinrakennus on liikaa. Pysäköintilaitokseen on suuntaisliittymä Kontulantieltä. Missä tehdään u-käännös, jos tahdotaan ajaa itään päin?

Kontula-Seura ry ehdotti Keinulaudantien ja Kontulantien yhdistävään pysäköintilaitokseen ajoyhteyttä myös Kontulantieltä, liikenneympyröiden rakentamista riittävän suuriksi ja niiden keskelle sijoitettavaksi ”Kontula-monumentteja”.

Koy Kontulan Asemakeskus ehdotti Kontulankaaren varteen suunnitellun rakennuksen tilalle pysäköintilaitosta.

Vastineessa todettiin mahdollisen uuden kirjaston sijaintiratkaisujen tulevat ajankohtaiseksi seuraavassa suunnitteluvaiheessa yhteistyössä kaupunginkirjaston ja Koy Kontulan Asemakeskuksen kanssa.

Vastineessa todettiin lisäksi, että nykyinen avoin terminaalialue on tarkoitus muuttaa ensisijaisesti asuinkortteliksi, joka kaupunkikuvallisesti laadukkaalla tavalla täydentää Kontulan nykyistä korttelirakennetta, ja että pysäköintilaitoksen sijoitukselle on tämän korttelin yhteydessä useita vaihtoehtoja, joiden toteuttamisedellytykset tutkitaan seuraavassa suunnitteluvaiheessa. Metroradan päälle pysäköintilaitokseen todettiin osoitetun suuntaisliittymä Kontulantieltä. Liittymän tarkoituksena on ensisijaisesti helpottaa Kontulantieltä pääsyä pysäköintilaitokseen. Keinulaudantien puolelle pysäköintilaitokseen tulee liittymä, josta on pääsy kaikkiin suuntiin. Kiertoliittymien mitoitus tarkistetaan jatkosuunnittelussa. Taideteosten sijoittaminen niihin ratkaistaan katusuunnittelun yhteydessä asemakaavan hyväksymisen jälkeen. Kiertoliittymien rakentamistarve arvioidaan täydennysrakentamisen yhteydessä ja joukkoliikenteen linjastomuutoksia tehtäessä. Liittymissä todettiin nyt olevan toimivat liikennevalot, ja liittymät todettiin voitavan säilyttää nykyisenkaltaisina, jos bussilinjasto pysyy uuden liityntälinjastosuunnitelman mukaisina.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt edellä mainitut mielipiteet ja kannanotot sekä niiden vastineet 15.6.2006 hyväksyessään alueen suunnitteluperiaatteet.

Kontulan keskus, asemakaavan muutosluonnos nähtävillä 25.5.–15.6.2009

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 25.5.–15.6.2006, Kontulan kirjastossa ja viraston internetsivuilla. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 25.5.2009 Vesalan yläasteen koululla.

Kaavaluonnos valmisteltiin yhteistyössä kiinteistöviraston tonttiosaston, rakennusviraston katu- ja puisto-osaston ja HKL-liikelaitoksen kanssa. Viranomaisyhteistyötä on lisäksi tehty mm. pelastuslaitoksen, Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, kaupunginkirjaston, kiinteistöviraston tilakeskuksen ja sosiaaliviraston kanssa.

HKL-liikelaitos totesi kannanostossaan, että jatkosuunnittelu edellyttää jatkossakin yhteistyötä HKL-liikelaitoksen ja kaupunkisuunnitteluviraston kesken. Mm. bussiterminaalin laituritilan riittävyydessä Kontulankaaren suuntaan lähdettäessä näyttäisi olevan ongelmia, liityntäpysäköinnin määrää tulisi pyrkiä kasvattamaan luonnoksessa esitetystä (200) ja metroaseman turvallisuus- ja kulkujärjestelyt tulee ottaa huomioon.

Sosiaalivirasto totesi kannanostossaan, että viraston palvelujen osalta on tässä suunnitteluvaiheessa varauduttava lasten kivijalkapäiväkodin ja sosiaaliaseman (1 500 k-m^2) tilojen mahdolliseen sijoittumiseen alueelle.

Vastineessa HKL-liikelaitoksen kannanottoon todettiin, että mahdollisten liityntäpysäköintipaikkojen määrää on tarkistettu, lisäpaikkoja voidaan saada mm. Keinulaudantien korttelin pysäköintilaitoksesta ja kallionreunan tontin katutason pysäköintilaitoksesta. Metroaseman palo- ja poistumistiekysymykset todettiin tutkittavan ennen kaavaehdotuksen laatimista metrotason pysäköintilaitosvyöhykkeen teknisten selvitysten yhteydessä.

Vastineessa sosiaaliviraston kannanottoon todettiin, että sosiaalivirastolle sopivaa toimitilaa luonnoksessa ovat ensisijaisesti Koy Kontulan Asemakeskuksen tontille Kontulantien varteen osoitetut nykyisten tilojen korotusosat.

Esitetyt mielipiteet

Yleisötilaisuudessa Vesalan ylä-asteella oli paikalla noin 50 henkilöä. Suunnitellusta rakentamisesta saatiin pääosin myönteistä palautetta. Kulttuuritilan rakentamista alueelle toivottiin. Huolestuneita oltiin kevyen liikenteen turvallisuudesta. Maantasopysäköintipaikkoja ja kuorma-autopaikkoja toivottiin osoitettavan alueelta.

Mielipidekirjeet

Kiinteistö Oy Kontulan Asemakeskus piti asunto- ja liikerakentamisen mahdollisuuksien selvittämistä ja liityntäpysäköinnin edelleen kehittämistä myönteisenä asiana. Yhtiön suurin huolenaihe nykyisten suunnitelmien osalta on asiakaspysäköinnin väheneminen alueelta. Asiakaspysäköintipaikat tulisi pyrkiä ainakin säilyttämää alueella, mutta mielellään pysäköintimahdollisuuksia tulisi parantaa entisestään. Asunnot ja niiden pysäköintipaikat on sijoitettava siten, ettei uusien asuntojen asukaspysäköinti täytä Ostoskeskukselle tarkoitettuja asiakaspaikkoja.

Kontulan ostoskeskuksen yrittäjäyhdistys, johon kuuluu 30 ostoskeskuksen yritystä, piti suunnitelmia ja tavoitteita keskuksen kehittämisestä ja täydennysrakentamisesta myönteisenä. Yrittäjäyhdistys on kuitenkin erittäin huolissaan asiakaspysäköintipaikkojen todennäköisestä vähentymisestä täydennysrakentamisen yhteydessä.

Kontulan Ostoskeskus Oy katsoi, että alueen täydennysrakentamistavoitteet ja liityntäliikenteen pysäköintipaikkojen lisääminen tukevat ostoskeskuksen elinvoimaisena pysymistä. Yhtiön suurin huolenaihe on ostoskeskuksen asiakaspysäköinnin riittävyys.

Yksityishenkilöitten esittämiä mielipiteitä oli vain yksi. Siinä ehdotettiin, että paikoitustilat melu- ja tärinäsyistä rakennettaisiin metron päälle. Hän totesi lisäksi mm. että liityntäpaikkoja on tarpeeksi jo nyt ja että suunnitteluperiaatevaihtoehdoissa esitetty Keinulaudantien ja Kontulantien välisen korttelin paikoituslaitos tulisi ulottaa Kontulankaaren varteen, jolloin se korvaisi kadun varteen suunnitellun kahdeksankerroksisen rakennuksen.

Vastineessa todettiin liityntäpysäköintipaikkojen lisäystarpeen tulleen esiin mm. HKL-liikelaitoksen kautta, ja lisäpaikkoja asiakaspysäköintiin syntyvän liikekerrosalan uudisrakentamisen kautta. Kaavaluonnosta todettiin täydennetyn mahdollisuudella rakentaa suunnitellusta Kontulan Ostoskeskus Oy:n pysäköintikellarista jalankulkuyhteys Kiikun kevyen liikenteen alikulkuun ja mahdollisuudella rakentaa em. pysäköinti-

kellarin toinen kerros. Keinulaudantien ja Kontulantien välisellä alueella todettiin asuntorakentamisen olevan etusijalla.

Vastineessa todettiin lisäksi, että asunto- ja liikerakentamisen keskinäisellä ajoituksella voidaan välttää rakentamisaikaiset haitat keskuksen asiakaspysäköinnille ja että toteutusvaiheessa keskuksen rakentamisen koordinoinnista huolehtii kaupungin talous- ja suunnittelukeskus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt edellä mainitut mielipiteet ja kannanotot 24.9.2009 hyväksyessään Kontulan keskuksen asemakaavan muutosluonnoksen jatkotyön pohjaksi.

Lirokujan ja Keinulaudantien alueen asemakaavan muutosehdotus

Kaavaehdotuksen valmistelu on tehty yhteistyössä Helsingin liikennelaitos-liikelaitoksen, pelastuslaitoksen, talous- ja suunnittelukeskuksen, kiinteistöviraston, rakennusviraston katu- ja puisto-osaston, sosiaaliviraston, rakennusvalvontaviraston ja Helsingin seudun liikenteen (HSL) kanssa.

Jatkotyön aikana valmisteluaineistoa ei ole asetettu mielipiteitä varten uudelleen nähtäville. Luonnokseen tehdyt tarkistukset ovat koskeneet lähinnä liityntäpysäköinnin sijoitusta ja raittiyhteyksiä, eikä niiden ole katsottu olevan osallisten kannalta olennaisia.

Kaavoitustyön etenemisestä on tiedotettu vuosittain kaavoituskatsauksessa.