



## Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala  
Asemakaavoitus

Milla Nummikoski  
Luonnos 6.8.2021

### Vallilan toimitila-alueen kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen kehittämistarkastelu

#### 1. Työohjelma

##### **Tausta:**

*Vallilan toimitila-aluetta kehitetään työpaikkojen ja elävän kaupunkikulttuurin alueena. Alueelle laaditaan suunnitteluperiaatteet, joiden tarkoituksena on luoda suuntaviivat alueen kehitykselle. Suunnitteluperiaatteiden pohjalta valmistellaan hankekohtaisia asemakaavamuutoksia alueen toimijoiden tarpeiden mukaan. Kehittämistyössä pyritään tukemaan alueen nykyisten toimijoiden toimintaedellytyksiä ja alueen toiminnallista luonnetta. Historiallisesti arvokkaan rakennuskannan suojelutarve kartoitetaan ja ominaispiirteet pyritään säilyttämään ja palauttamaan.*

Alueen kiinteistöt ovat pääosin yksityisessä omistuksessa. Alueellinen asemakaava on vanhentunut ja tarkoituksena on päivittää kaavatilan tontti-/korttelikohtaisissa prosesseissa teollisuus- ja varastokäytöstä liike- ja toimitilakäyttöön käsittäen myös liikunta-, kulttuuri- ym. vapaa-ajan tilat ja toiminnot. Kiinteistöjen kehittämisessä pyritään avaamaan ja aktivoimaan maantasokerroksia. Katuympäristön ja reitistöjen kehittämisen suunnittelutyö on parhaillaan käynnissä.

Kaupunkiympäristölautakunta on edellyttänyt kiinteistöjen tehostamista lisärakentamisella ja toimitila-asuin-hybridikäyttöjä sopiville sijainneille kiinteistöissä, joissa toimitilan määrä kasvaa. Alueen kiinteistöt ovat entuudestaan tehokkaasti rakennettuja ja lisärakentaminen voi tapahtua pääasiassa korotusosin. Rakennusten turhaa purkamista vältetään.

##### **Suunnittelutehtävä:**

Vallilan vanhaa teollisuusaluetta kehitetään kokonaisuutena huomioiden alueen ominaispiirteet, toiminnallisuus työpaikka-alueena ja kiinteistönomistajien yhdenvertainen kohtelu. Lisärakentaminen mahdollistetaan kautta alueen pääasiassa korotuskerrosten muodossa.

Toimeksiannon tarkoituksena on tutkia valmistelun ja päätöksenteon tueksi vaihtoehtoisia suunnitteluratkaisuja alueen lisärakentamisesta. Tarkastelu tehdään ideasuunnitelmatasoisena käsittäen alueellisia massamallitarkasteluja, alueleikkauksia ja -julkisivupiirroksia sekä katunäkymiä. Tarkastelun pääpaino on kaupunkikuvallinen, mutta suunnittelun taustana tulee huomioida ratkaisujen toteutuskelpoisuus koskien teknisiä ratkaisuja, kestäviä materiaaleja,

kiinteistöjen käyttötarkoituksia ja toimintojen sijoittumista sekä lisärakentamisen toteutuminen/rakentuminen hankelähtöisesti pitkän ajan kuluessa. Tarkempia ratkaisuja lisärakentamista koskien sisällytetään työhön esimerkinomaisesti pyrkimyksenä ratkaisujen tietty yleistettävyyys. Kiinteistöjen uudiskäyttöjen osalta esitetään konseptitasoisia malleja monikäyttöisyydestä ja nykyaikaisista toimitilaratkaisuista. Parhaimmillaan työ voi toimia kiinteistönomistajille innostavana "design manualina" omien kohteidensa kehittämiseen.

Alueen sijainti ja rajaus: [https://kartta.hel.fi/applications/sukka/dist/#/print-plan/https:%252F%252Fkartta.hel.fi%252F/sukka\\_muut\\_suunnitelmat\\_user/1382](https://kartta.hel.fi/applications/sukka/dist/#/print-plan/https:%252F%252Fkartta.hel.fi%252F/sukka_muut_suunnitelmat_user/1382)

Poikkeuksena aluerajaukseen Teollisuuskadun varren korttelit eivät sisälly suunnittelutehtävään. Näiden kehittämistä ja lisärakentamista koskevat Teollisuuskadun akselin kaavarungossa asetetut reunaehdot huomioidaan työn lähtökohtana.

### **Tulostus:**

Suunnittelutyö käsittää täydennysrakentamisen kaupunkikuvallisten konseptimallien (min 2 kpl) laatimisen asemakaavoituksen ohjauksessa. Lisäksi laaditaan tarkempia periaatteellisia suunnitelmia lisärakentamisen ratkaisuista sekä konseptitarkasteluja monikäyttökiinteistöjen malleista.

Luovutettava materiaali (A4/A3-raportti) sisältää:

- asemapiirustus/-piirustuksia sisältäen lisärakentamisen massoittelemat ja korkeusasemat
- luonnosmaisia 3D-havainnekuvia kaupunkikuvallisen kokonaisuuden arvioimiseksi: viistoilmakuvat (massamallit), perspektiivikuvia tärkeimmistä katutiloista
- alueleikkauksia ja -julkisivuja
- esimerkinomaisia pohjakaavioita ja leikkauksia lisärakentamisen ratkaisuista
- konseptitasoisia tutkielmia monikäyttökiinteistöjen malleista
- suunnitelmaa selventävät kaaviot ja mahdollinen muu aineisto
- selostus ja kerrosalalaskelmat

### **Aikataulu (alustava):**

- Aloituskokous ja lähtötiedot elo-syyskuun vaihteessa
- Ohjaukset sovitaan tarpeen mukaan 1-2 krt/kk
- Valmiin työn luovutus joulukuussa (alustavasti 17.12.2021)