



Helsinki

Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet

Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala

17.5.2022

Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne

Asemakaavoitus

Milla Nummikoski, arkkitehti
Tiia Ettala, johtava arkkitehti
Paula Leiwo, arkkitehti
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö

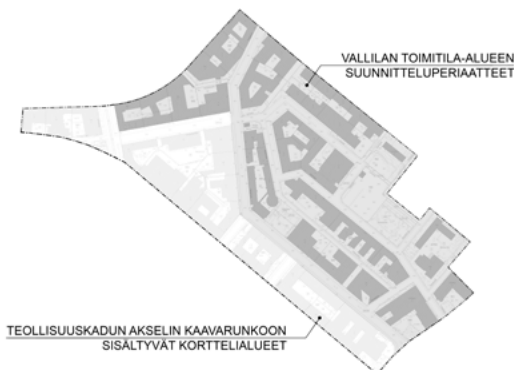
Sisällys

Johdanto	4
Tiivistelmä	7
Suunnitteluperiaatteet	8
Lähtötiedot	14
Prosessi ja vuorovaikutus	24
Toteutuminen ja vaikutukset	28

Johdanto

Helsingin kaupungin tavoitteena on edesauttaa Vallilan toimitila-alueen kehittymistä merkittävänä yrityskehittymänä ja houkuttelevana työnteon ja vapaa-ajan alueena. Vallilan toimitila-alue on Helsingin koillisessa kantakaupungissa sijaitseva yritysalue, jolla valtaosa teollisista toiminnoista on väistynyt vapauttaen monipuolisesti tilaa toimistotyölle, erityistilaa vaativalle työnteolle ja palveluille. Alueella on edelleen pienteollista tuotantoa. Vallilan toimitila-alue näyttäytyy nykyisellään kaupunkirakenteessa itsenäisenä saarekkeena, joka on melko sulkeutunut ja kulkureiteiltään vaikeasti hahmotettava. Vuoden 1984 asemakaava, joka kattaa pääosan alueen kiinteistöistä, on vanhentunut, ja alue on tästä johtuen rakennuskiellossa. Kokonaisvaltaisen ja hallitun kehittymisen varmistamiseksi ja tavoitteiden kiristämiseksi alueelle on päätetty laatia yleiskaavaa täsmäntävät suunnitteluperiaatteet. Kysymyksessä ei ole niinkään alueen käyttötarkoituksen muutoksen valmistelu, vaan jo alkaneen kehityksen tukeminen ja vahvistaminen.

Suunnitteluperiaatteet määrittelevät mm. alueen lisä- ja täydennysrakentamisen tavoitteet ja linjaavat mahdollisuuksia käyttötarkoituksen muutoksille. Suunnitteluperiaatteisiin on lisäksi koottu periaatteellisen tason suunnitteluohjeita ja tutkittavia kehityskohteita. Samalla suunnitteluperiaatteet ohjaavat alueen kehittymistä kestävään, resilienttiin ja ilmastoviisaaseen suuntaan. Periaatteet ohjaavat myöhemmin tapahtuvaa asemakaava- ja liikennesuunnittelua, joissa suunnitteluratkaisut tarkentuvat. Hankekohtaisia asemakaavan muutoksia ryhdytään valmistelemaan kiinteistönomistajien ja kaupungin tarpeiden mukaan. Suunnitteluperiaatteet eivät koske toimitila-alueen Teollisuuskadun puoleisia korttelialueita, jotka si-

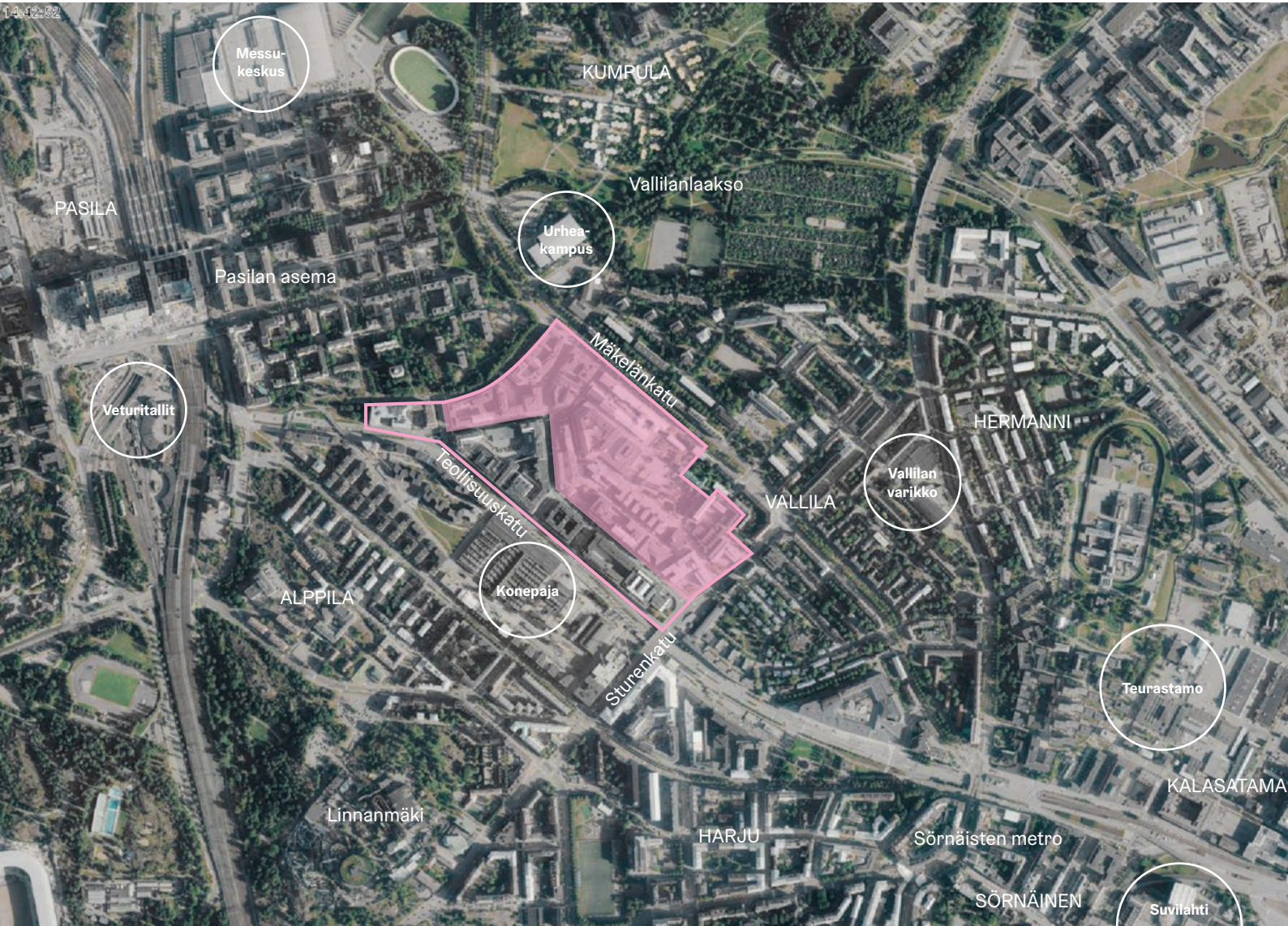


sältyvät Teollisuuskadun akselin kaavarunkoon (kylk 25.5.2021). Teollisuuskadun varren korttelit ovat kuitenkin olennainen osa toimitila-alueen kokonaisuutta ja eri osa-alueiden ratkaisut sovitetaan toisiinsa kokonaisuus huomioiden. Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet ja Teollisuuskadun akselin kaavarunko lähtevät samoista tavoitteista ja tukevat toisiaan.



Tilakannan modernisoituessa, kaupunkirakenteen tiivistyessä ja toimintojen monipuolistuessa sekä kehittämällä alueen liikennejärjestelyjä ja julkisia ulkotiloja saadaan toimitila-alue liittymään nykyistä paremmin ympäröivään kaupunkirakenteeseen sekä asettumaan entistä paremmin osaksi laajempaa kehittyvää työpaikka- ja keskusta-alueita. Suunnitteluperiaatteiden tavoitteena on lisätä työpaikkojen määrää alueella, mutta tukea samalla alueen omaleimaisen luonteen ja historiallisen rakennuskannan säilymistä. Alueen ajallisesti kerrostunut, monipuolinen rakennuskanta toimii identiteettitekijänä yrityksille ja toimijoille ja mahdollistaa myös tilavaatimuksiltaan tavanomaisesta poikkeavan työnteon ja palvelutoiminnan. Erityisesti vanhat teollisuustilat taipuvat useaan eri käyttötarkoitukseen mm. rakennejärjestelmänsä ja huonekorkeutensa puolesta. Tulevien muutosten yritysvaikutukset arvioidaan asemakaavamuutosten ja muun jatkosuunnittelun yhteydessä.

Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet esiteltiin ensimmäisen kerran kaupunkiympäristölautakunnalle keväällä 2020. Lautakunta päätti 10.3.2020 palauttaa suunnitteluperiaatteet uuteen valmisteluun. Uuden valmistelun myötä periaatteita on päivitetty mm. lisärakentamisen ohjauksen, asumisen sijoittelun sekä katu- ja julkisten ulkotilojen kehittämisen osalta.

Tavoitteena on alueen kaikkien vanhentuneiden asemakaavojen vähittäinen päivittäminen ja arvokkaiden rakennusten suojeleminen, sitä mukaa kun maanomistajat lähtevät hakemaan asemakaavan muutoksia. Suunnitteluperiaateprosessin myötä on voitu tehdä näkyväksi ja tuoda keskusteluun alueeseen liittyviä suunnittelukysymyksiä jo ennen varsinaista asemakaavoitusta.



SIJAINTI JA ALUERAJAUS

-  Vallilan toimitila-alue
-  Suunnitteluperiaatteiden aluerajaus

Kuva: Nilsiänkadun katutilaa Pälkäneentien riste-
yksestä katsottuna. Teollisuusalueen korkeimman
kohdan teollisuusrakennukset muodostavat arkkiteh-
tonisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan kokonai-
suuden. HKM/Simo Rista, 1970.



Tiivistelmä

Alueen kehittämisen tärkeimpinä tavoitteina on nykyisen yritystoiminnan edellytysten ylläpitäminen ja uuden yritystoiminnan mahdollistaminen, toimitilavarannon säilyttäminen, lisääminen ja ajantasaistaminen sekä työpaikkamäärän kasvattaminen. Alueen toimintoja monipuolistetaan sallien toimitilakiinteistöissä vapaa-ajan palvelut ja toiminnot, kuten kulttuuri-, liikunta- ja muu harrastekäyttö.

Kaikessa alueen kehittämisessä tulee huomioida alueen ominaispiirteet ja luontainen rosoisuus. Arvokas rakennuskanta tulee suojella ja kaupunkikuvallisesti arvokkaat ominaispiirteet säilytetään ja palautetaan. Toiminnallisuutta parantavat muutokset ja lisärakentaminen sallitaan myös suojeltavissa rakennuksissa rakennusten ominaispiirteisiin sovitteen ja suojeluarvot huomioiden.

Toiminnallisen rakenteen osalta aluetta kehitetään yritys- ja kulttuuritoiminnan ehdoilla, säilyttäen toimitila-alueen ydinalueella Elimäenkadun liike- ja toimistokorttelit sekä Vallilanmäen luovan työn ja vapaa-ajan palvelujen keskittymä. Alueen reunavyöhykkeillä voidaan asuin- ja majoitustoimintaa tarkastella osana kiinteistön kehittämistä ja lisärakentamista esim. monikäyttömalleina, joiden toiminnot ja ratkaisut on sovitettu kiinteistön ja työpaikka-alueen luonteeseen. Asuin- ja majoitustoiminnan sijoittelulla pyritään varmistamaan yhtäältä sujuvat yhteydet ja riittävät palvelut asukkaille ja matkailijoille, toisaalta säilyttämään alueen keskeiset osat yrityksille ja kulttuuritoimijoille ystävällisenä alueena.

Maankäytön tehostaminen mahdollistetaan. Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti yksilöllisen alueen kehittäminen alueen teollinen historia huomioon ottaen. Uuden rakentamisen tulee sekä sopeutua alueen historialliseen rakennuskantaan että rikastuttaa sitä. Alueen lisärakentaminen voi tapahtua pääasiassa rakennuksia korottamalla.

Aluetta kehitetään kestävästi ja resurssiviisaasti. Rakennusten purkamista vältetään ja olemassa olevaa rakennuskantaa hyödynnetään muutoksissa ja uusissa käyttötarkoituksissa. Kaikessa rakentamisessa lähtökohtana tulee olla elinkaariajattelu ja pitkäikäiset ratkaisut.

Jatkosuunnittelussa katualueita on tavoitteena kehittää kaikki liikennemuodot huomioiden, erityisesti jalankulun tarpeita ja viihtyisyyttä painottaen. Muutosten yhteydessä nykyisten kiinteistöjen läpi avataan uusia jalankulun reittejä ja kaupunkivihreää lisätään uusilla katupuilla ja muilla istutuksilla. Elimäenkadun rooli keskeisenä aluetta palvelevana kokoojakatuna vahvistuu katutilassa tehtävillä järjestelyillä ja läpiajoliikennettä hillitsemällä. Aukiomaisina kehitettävät katuosuudet mahdollistavat oleskelun ja tilapäisten tapahtumien järjestämisen. Kehittämällä reittejä alueella ja sen läpi Vallilan toimitila-alue integroituu myös fyysisesti paremmin ympäristöönsä.

Suunnittelu- periaatteet

1 ALUEEN LUONNE JA IDENTITEETTI

Tavoite

Tulevaisuudessa Vallilan toimitila-alue tunnetaan omaleimaisena yritysten, palvelujen ja kulttuuri-toiminnan sijaintipaikkana. Ajallisesti kerrostunut, monipuolinen rakennuskanta on alueen tärkeä näkyvä identiteettitekijä. Urbaani ja rosoinen luonne toimii alueen kehittämisen lähtökohtana ja alueen arvokas rakennuskanta suojellaan. Aluetta kehitettäessä mahdollistetaan nykyisten toimintojen jatkuminen ja kasvu sekä uuden yritystoiminnan sijoittuminen alueelle. Tavoitteena on, että alueelta löytyy jatkossakin monipuolisesti erilaisia tiloja erilaisille toimijoille ja toiminnoille.

Suunnitteluperiaatteet

1.1 Uusia käyttötarkoituksia ja toimintoja suunniteltaessa tulee hyödyntää nykyisen rakennuskannan soveltuvuutta tilavaatimuksiltaan monenlaiseen, erityisesti perinteisestä toimistotyöstä poikkeavaan yritys- ja palvelutoimintaan.

1.2 Asemakaavamuutosten yhteydessä tulee huomioida suojelutavoiteselvityksen mukaiset rakennusten ja rakenteiden suojelutavoitteet. (kaavio 1)

1.3 Korjaamisessa ja uudisrakentamisessa tulee huomioida tilojen

monikäyttöisyys ja muuntojoustavuus.

1.4 Rakennuksia tulee korjata vain tarvittavilta osin, niin että käytöstä ja iästä kertovat merkit eivät tarpeettomasti peity ja että vanha rakenne selvästi erottuu uudisrakentamisesta.

1.5 Ulkotilojen kehittämisessä tulee huomioida alueen ominaispiirteet ja luontainen rosoisuus sekä tunnusomaiset ympäristörakenteet.

2 ALUEEN TOIMINNALLINEN RAKENNE

Tavoite

Alue kehittyy yritysten, palvelujen ja kulttuuritoiminnan alueena. Alueelle sijoittuu uutta yritystoimintaa ja samalla nykyiset toiminnot kehittyvät ja kasvavat. Monipuoliset toiminnot tuovat alueelle kävijöitä eri vuorokaudenaikoina ja elävöittävät aluetta. Rakennusten maantasokerroksiin sijoittuu uusia, katutilaa elävöittäviä toimintoja. Alueen kaupalliset palvelut lisääntyvät ja paranevat, ja ulkotiloja hyödynnetään aktiivisesti mm. tilapäisille tapahtumille.

Suunnitteluperiaatteet

2.1 Lisärakentaminen, rakentamattomat tontit ja pakottavasta syystä purettavat ja uudisrakennuksella korvattavat rakennukset

tulee osoittaa ensisijaisesti toimitilakäyttöön.

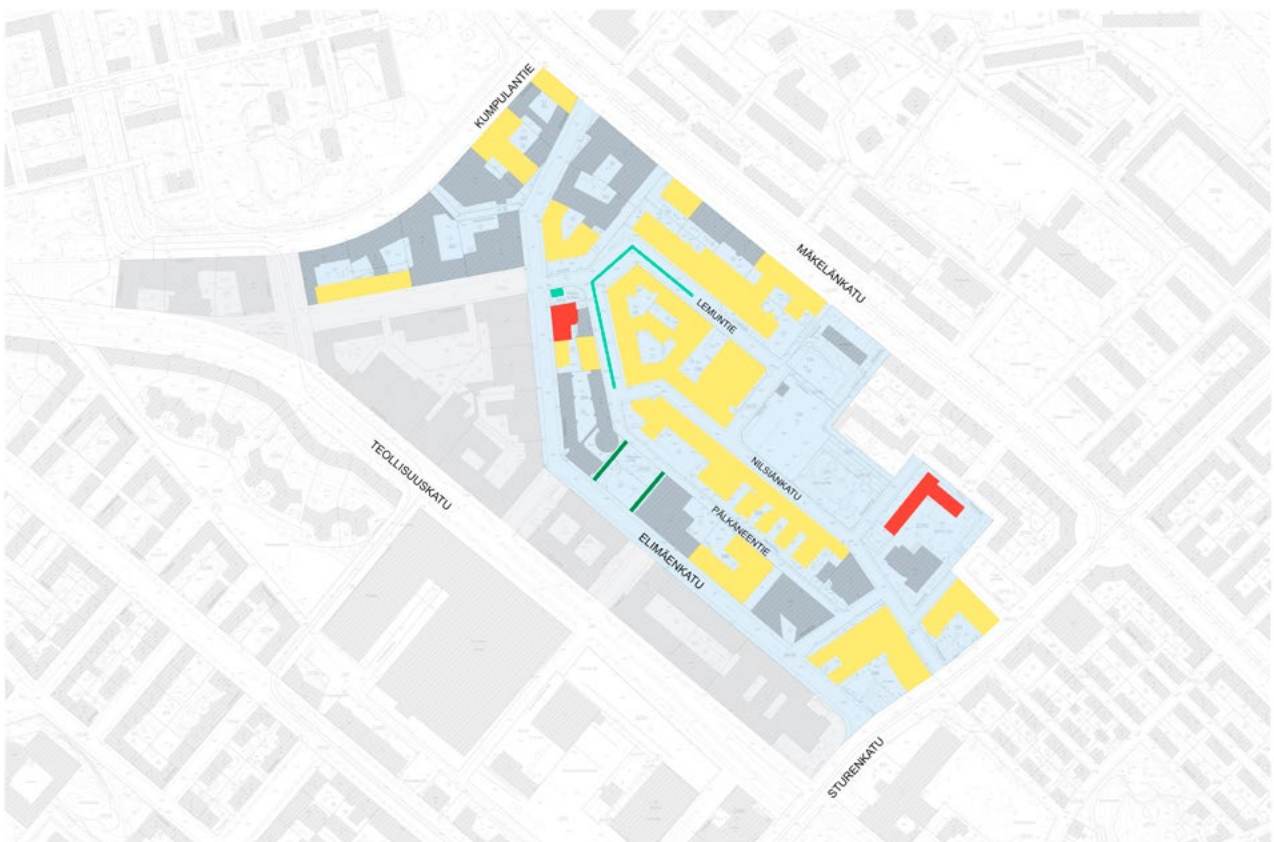
2.2 Käyttötarkoituksen muutokset voimassa olevan asemakaavan mukaisesta teollisuuskäytöstä muuhun toimitilakäyttöön ovat mahdollisia.






2.3 Alueelle voi sijoittaa alueellista pääkäyttötarkoitusta tukevia ja alueen monipuolisuutta edistäviä vapaa-ajan toimintoja, esimerkiksi kulttuuri-, liikunta-, harraste- ja ravintolapalveluita. Pienimuotoinen tuotannollinen toiminta sekä opetus ja koulutus ovat alueella mahdollisia.

2.4 Alueen kehityshankkeissa on huomioitava alueen luonne toimintojen ja ympärivuorokautisten vapaa-ajan palveluiden alueena. Alueelle ei voida sijoittaa sellaisia herkkiä toimintoja, jotka häiriintyvät toimitila-alueelle luonteenomaisista ja tavoiteltavista toiminoista. Tämän vuoksi asumista ja majoitustoimintaa on mahdollista sijoittaa vain toimitila-alueen reunavyöhykkeille (ks. kohta 2.7)

2.5 Rakennusten ensimmäisten kerrosten käyttäminen liike-, myymälä- ja muihin palvelutiloihin sallitaan, mahdollistaen liiketoimintojen laajentamisen rakennusrungon sisällä. Kadunpuoleisten rakennusten maantasokerrokset tulee kiinteistöjen kehittämishankkeiden yhteydessä lähtökohtaisesti

Kaavio 1



-  HISTORIALLISEEN TEOLLISUUSPERINTÖÖN TUKEUTUVA OMALEIMAINEN YRITYSTEN, PALVELUJEN JA KULTTUURITOIMINNAN ALUE
-  TEOLLISUUSKADUN AKSELIN KAAVARUNKOON LIITTYVÄT, KESKUSTAMAISINA KEHITETTÄVÄT KORTTELIT
-  VOIMASSA OLEVASSA ASEMAKAAVASSA SUOJELTU RAKENNUS
-  SUOJELUTAVOITESELVITYKSEN PERUSTEELLA SUOJELTAVAKSI ESITETTÄVÄ RAKENNUS
-  VOIMASSA OLEVASSA ASEMAKAAVASSA SUOJELTU YMPÄRISTÖRAKENNE
-  SÄILYTETTÄVÄ YMPÄRISTÖRAKENNE

varata kadulle avautuviksi liike- ja palvelutiloiksi. Rakennusten maantasokerroksen tiloissa tulee mahdollistaa ravintolapalvelut mm. rasvanerottelukaivoin ja ilmastointihormein toiminnan kannalta tarkoituksenmukaisilla, mm. jalankulkureitistön kannalta keskeisillä sijainneilla. Maanalaisten liiketilojen muuttaminen liiketiloiksi on mahdollista, mikäli tilarakenteen ominaisuudet sen mahdollistavat.

2.6 Alueelle sijoittuvien vähittäiskaupan yksiköiden tulee soveltua tiiviiseen kaupunkiympäristöön.

2.7 Kaavion 2 osoittamalla toimitila-alueen reunavyöhykkeillä sijaitseviin kiinteistöihin ja tontin osiin on mahdollista osana kiinteistön kokonaisvaltaista kehittämistä sijoittaa kokonaisuutta tukevaa asumista tai majoitustoimintaa seuraavin edellytyksin:

- Rakennuksia korotettaessa ja nykyisiä toimitiloja uudistettaessa asumista voidaan osoittaa rakennuksen korotusosiin tai vastaava

määrä perustellusti muutoin sijoitetaan, mikäli toimitilan määrä pysyy vähintään nykyisellään ja rakennuksen tilankäyttöä tehostetaan siten, että työpaikkojen määrä kasvaa. Lähtökohtaisesti asumista tai majoitustilaa voidaan kuitenkin sijoittaa vain kolmannelta kerroksesta ylöspäin.

- Majoitustoiminta on reunavyöhykkeillä mahdollista siten, että kerrosalasta vähintään puolet on osoitettu muuhun toimitilakäyttöön. Sijoittumisessa ja konseptissa tulee huomioida alueellinen tasapaino.

- Muutoksen yhteydessä kiinteistön toimitiloja tulee uudistaa ja parantaa tai tehdä vastaavia alueen luonnetta tukevia ja toiminnallisuutta parantavia muutoksia. Muutoshankkeista tulee tehdä alueellinen tarkastelu ja kaupunginhallituksen 30.5.2016 päätöksen mukaisesti yritysvaliokutusten arviointi. Asuminen tai majoitustoiminta ei saa heikentää yritystoiminnan tai kulttuuri- ja

tapahtumatoiminnan toimintaedellytyksiä alueella.

- Asumista on mahdollista sijoittaa alueelle vain, jos sille on järjestettävissä hyvän asumisen edellytykset, mukaan lukien riittävät pihatilat.

- Sturenkadun kampusalueella (Sturenkadun varren koulurakennukset, joista toiminta siirtyy/ on siirtynyt muualle) tontteja ja rakennuksia voidaan tutkia joustavasti monenlaiseen toimitilakäyttöön, majoitustoiminta mukaan lukien, mikäli rakennuksen arvot ja tilalliset ominaispiirteet pystytään muutoksissa ottamaan huomioon.

- Kumpulantien vyöhykkeellä pakottavista syistä purettavien rakennusten tilalle rakennettaessa uudisrakennukset tulee osoittaa toimitilaksi.

- Mäkelänkadun vyöhykkeellä tyhjiä tonteilla ja pakottavista syistä purettavien rakennusten tilalle rakennettaessa uudisrakennukset tulee osoittaa toimitilaksi ja asumista voidaan osoittaa kor-

Kaavio 2



keintaan puolet syntyvästä lisäkerrosalasta.

2.8 Tyhjinä olevissa ja muutosta odottavissa toimitiloissa sekä piha-alueilla ja katutiloissa tulee aktiivisesti edistää tilapäiskäyttöä mm. erilaisten kokeilujen, tapahtumien, pop up –käytön sekä väliaikaisten ratkaisujen kautta.

3 KAUPUNKIKUVA JA LISÄRAKENTAMINEN

Tavoite

Tulevaisuudessa Vallilan toimitila-alue tiivistyy ja alueen omaleimainen kaupunkikuva täydentyy alueen arvoja rikastavalla, uudella ja kiinnostavalla arkkitehtuurikerrostumalla. Alueen kaupunkikuvallisesti arvokkaat ominaispiirteet säilyvät ja niitä voidaan entistä paremmin korostaa kiinteistöjä kehitettäessä ja lisärakennettaessa.

Suunnitteluperiaatteet

3.1 Alueen maankäyttöä on mahdollista tehostaa uudella kaupunkikuvallisesti laadukkaalla rakentamisella. Kiinteistöjen rakennusoikeuden lisäykset ovat lähtökohtaisesti mahdollisia koko alueella. Lisärakentaminen tulee suunnitella kaupunkikuvallisista lähtökohdista, tontin/nykyrakennuksen ominaisuuksien edellytyksillä ja ominaispiirteisiin sovittaen sekä suojeluarvot huomioiden. Lisärakentamisen tulee olla ilmastotavoitteiden mukaista sekä mittakaavaltaan ja sijoitukseltaan rakennusperintöä ja sen ominaispiirteitä säestävää.

3.2 Korttelialueita saa täydentää uusilla rakennusosilla, jotka voivat nousta nykyistä rakennetta korkeammalle. Kaupunkikuvallisesti yhtenäiset räystäslinjat on huomioitava aluetta suunniteltaessa. Asemakaavalla suojelluissa rakennuksissa tai rakennuksissa,

joissa on tunnistettu suojeluarvoja, muutokset, kuten esimerkiksi maantasokerrosten aukotusten lisääminen sekä laajentaminen ja lisärakentaminen, ovat mahdollisia rakennusten ominaispiirteisiin sovittaen ja suojeluarvot huomioiden.

3.3 Edellytyksenä rakennusoikeuden lisäämiselle yksittäisessä kiinteistössä ovat toimitila-alueen tavoitteita tukevat parannukset kiinteistössä. Muutoshankkeissa voidaan esimerkiksi parantaa sisäpihoja, avata julkisia reittejä näiden läpi ja/tai järjestää katutilaan avautuvaa liike- tai palvelutilaa. Erityisesti edellytetään uusien jalankulkureittien avaamista kiinteistöjen poikki kaavioon 3 (liikenne ja kävely-ympäristön kehittäminen) merkityillä sijainneilla. Lisä- ja täydennysrakentamisen tarkemat mahdollisuudet ja reunaehdot määritellään kiinteistökohtaisesti asemakaavamuutosten yhteydessä.

3.4 Uudisosien tulee kunnioittaa olemassaolevaa arkkitehtuuria ja ympäröivien julkisivujen materiaaleja ja sävyjä. Lisärakentaminen suunnitellaan naapurien valaistusolosuhteet ja vastaavat korotusmahdollisuudet huomioiden. Lisärakentamisen osalta on huomioitava, että alueella on suojeluarvoiltaan erityyppisiä miljöökokonaisuuksia. Alueen keskeisimmässä ja suojelutavoitteiden osalta herkimmissä kortteleissa (699, 700 ja eteläsivu korttelia 707), on huomioitava näiden erityisarvo, ja mahdollinen lisärakentaminen on sovitettava erityisen huolellisesti näihin kaupunkikulttuurisesti erityislaatuisiin korttelialueisiin ja niiden historiallisiin teollisuusrakennuksiin. Mäkelänkatuun rajautuvissa kortteleissa mahdolliset korotukset on toteutettava sisäänvedettyinä ja sopeutettava Mäkelänkadun arvoympäristöön ja yhtenäiseen katujulkisivuun.

4. KESTÄVYYS

Tavoite

Vallilan toimitila-alue kehittyä kestävästi ja resurssiviisaasti. Rakennusten purkamisen sijaan olemassa olevaa rakennuskantaa hyödynnetään muutoksissa ja uusissa käyttötarkoituksissa.

Suunnitteluperiaatteet

4.1 Kiinteistöjä kehitettäessä tulee lähtökohtaisesti tutkia olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä uusiin käyttötarkoituksiin. Rakennusten uudistuksissa on vältettävä turhia hiilipiikkejä ja hyödynnettävä vanhoja rakennusosia mahdollisuuksien mukaan.

4.2 Osittaista tai kokonaista purkavaa saneerausta esitettäessä tulee esittää hiilijalanjälkivertailu, jossa vertaillaan uudisrakennusta nykyisen rakennuksen tai sen rungon säilyttävään kehittämiskäyttöön.

4.3 Uudisrakennusten ja lisärakennusosien runkorakenteen rakenneratkaisujen tulee olla tilajärjestelyjen ja toimintojen suhteen muuntojoustavia. Suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä huomiota rakenteiden kestävyteen, huollettavuuteen, kierrätettävyyteen, purettavuuteen ja vähähiilisyteen. Rakennusten jäähdytystarve tulee pyrkiä minimoimaan julkisivuratkaisuilla. Kaiken rakentamisen lähtökohtana tulee olla elinkaariajattelu ja pitkäikäiset ratkaisut.

4.4 Resurssiviisautta tulee edistää tilojen käyttöä suunniteltaessa huomioiden käytön tehokkuus ja käyttöaikojen laajentaminen jakamistalouden avulla.

5 LIIKENNE JA KÄVELY-YMPÄRISTÖN KEHITTÄMINEN

Tavoite

Tulevaisuudessa Vallilan toimitala-alue yhdistyy nykyistä paremmin ympäröiviin alueisiin ja on hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Päivitetty liikeneratkaisut ja viihtyisät aukiot ja puistotilat monipuolistavat entisen teollisuusalueen ilmettä ja kehittävät sitä toimivana ja omaleimaisena osana kaupunkia. Monipuolisempi jalankulun verkosto ja suoremmat reitit parantavat toimitilojen ja palveluiden saavutettavuutta sekä alueen sisäisesti, että ulkopuolelta saavuttaessa, ja tuovat myös lisää jalankulkijoita alueelle.

Elimäenkatu on tulevaisuudessa nykyistä selkeämmin keskeinen aluetta palveleva kokoojakatu. Katutilassa tehtävillä järjestelyillä vähennetään paikalliselle kokoojakadulle kuulumatonta läpiajoliikennettä ja alennetaan ajonopeuksia, mikä tarjoaa mahdollisuuden parantaa jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita ja kytkeä kadunvarren toiminnot paremmin katutilaan. Katupuut ja istutukset lisäävät katutilan viihtyisyyttä.

Alueen muutoksissa huomioidaan toimijoiden liikenteelliset ja erityisesti huoltoajon tarpeet. Uudistetut pysäköintijärjestelyt, pysäköinnin ohjaaminen nykyistä enemmän laitoksiin sekä erityisesti ympäröivien alueiden asukas-pysäköinnin rajoittaminen vapauttaa pysäköintikapasiteettia alueella työskentelevien ja asioivien käyttöön sekä vähentää väärinpysäköinnin haittoja. Pysäköinnin rajoittamisella parannetaan myös kuljetuksen ja lastauksen toimivuutta.

Suunnitteluperiaatteet

5.1 Jatkosuunnittelussa katualueita tulee kehittää kaikki liikennemuodot huomioiden, erityisesti jalankulun tarpeita ja viihtyisyyttä painottaen. Muutosten yhteydessä tulee nykyisten kiinteistöjen läpi avata kaaviossa 3 esitetyn mukaisia uusia jalankulun reittejä. Kaupunkivihreää tulee lisätä uusilla katupuilla ja/tai muilla istutuksilla.

5.2 Kaaviossa 3 määriteltyjä katuosuuksia tulee jatkosuunnittelussa tutkia kehitettäväksi aukiomaisina ja mahdollisuuksien mukaan toiminnallisina, shared space –tyyppisinä katutiloina, joille voi sijoittua esimerkiksi tilapäisiä tapahtumia.

5.3 Elimäenkadun ajonopeuksia tulee alentaa ja läpiajoa hillitä sivuttaissiirtymien, pintamateriaalien muutosten tai muiden katutilan järjestelyjen avulla. Kadun viihtyisyyttä tulee parantaa kehittämällä sitä vihreänä ja katutilaltaan vaihtelevana, huomioiden valaistusolosuhteet ja mahdollisten terassien tai muun kadulle avautuvan toiminnan sijoittuminen. Jatkosuunnittelussa tulee tutkia myös kadun keskeisen roolin ja uuden ilmeen korostamista räätälöidyn valaistusratkaisun keinoin. Elimäenkadun suunnittelussa on huomioitava viher- ja virkistysverkostoa täydentävä alueellinen yhteys.

5.4 Pälkäneentien-Lemuntien päätettä tulee jatkosuunnittelussa kehittää aukiomaisena katutilana, ja ajoyhteyden muuttamista yksisuuntaiseksi tulee selvittää. Aukio tulee rauhoittaa pysäköinniltä ja jalankulku tulee mahdollistaa myös muurin puolella.

5.5 Pälkäneenpuistoa ja siihen liittyvää katutilaa sekä tonttialueita

tulee kehittää alueen keskeisenä pihakatunmaisena tilana ja alueen puustoa ja kasvillisuutta tulee lisätä. Elimäenkadun puolella porrasyhteyttä Pälkäneenpuistoon tulee korostaa esim. yhtenevin pintamateriaalein.

5.6 Nokianpuistoa ympäröivistä katutiloista tulee muodostaa tunnistettava kokonaisuus yhtenevän puuston ja istutusten avulla. Nykyisiä jalankulku-yhteyksiä Mäkelänkadun suunnasta tulee selkeyttää ja parantaa. Nokiantietä tulee kehittää aukiomaisena katutilana ja osana alueen läpi kulkevaa jalankulun pääreittiä. Nokianpuistossa sijaitseva pysäköintialue tulee poistaa ja puiston käytettävyyttä parantaa.

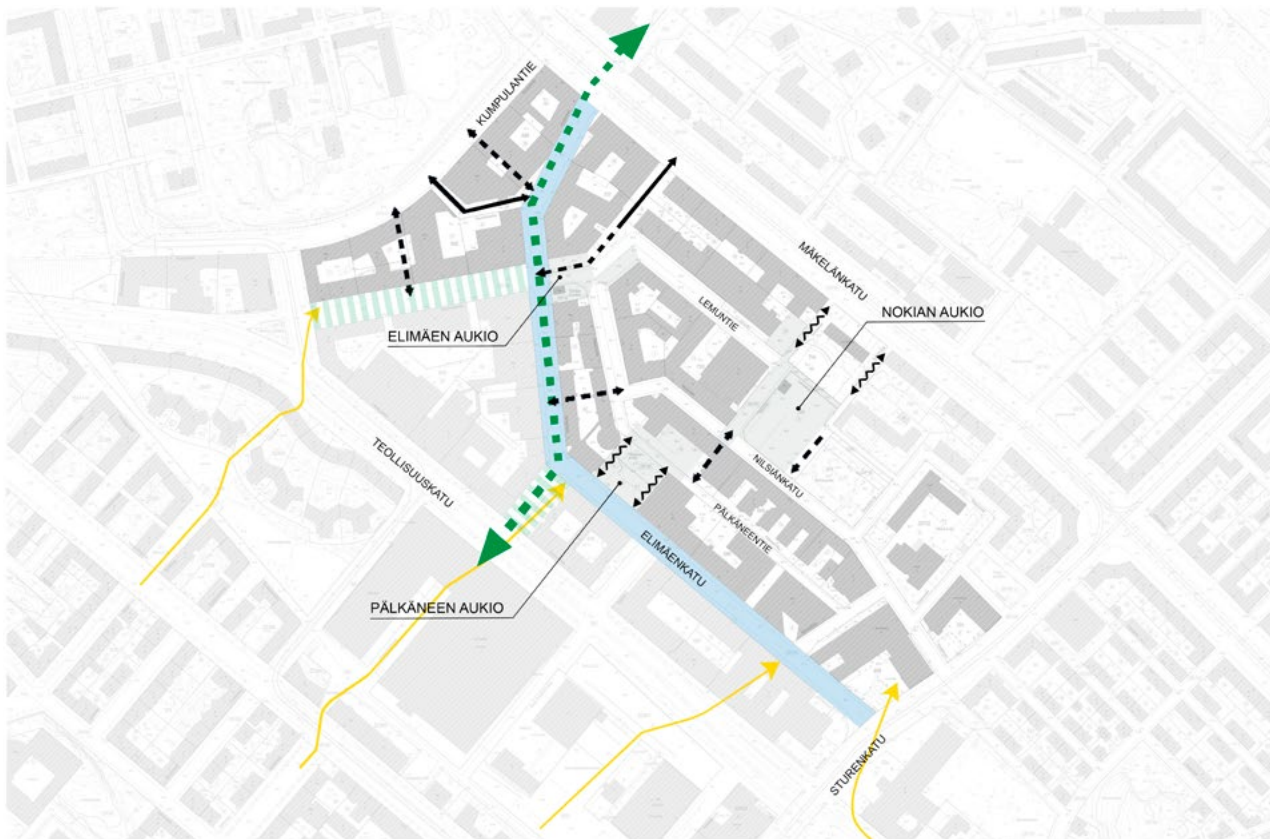
5.7 Liikennesuunnittelussa tulee huomioida raskaan liikenteen ja logistiikan tarpeet. Kuorma-auto-liikenne sallitaan lähtökohtaisesti alueen koko katuverkolla.








5.8 Kadunvarsipaikotuksen määrää ja sijoittumista tulee tarkistaa. Pysäköintijärjestelyjen uudistamisessa tulee huomioida huolto- ja jakeluliikenteen tarpeet.

5.9 Yleisen maanalaisen pysäköintilaitoksen kehittämiseksi tulee tarkastella muun muassa uusia sisäajomahdollisuuksia ja kulkuyhteyksiä sekä laitoksen laajentamista.

5.10 Maanpäällisiä pysäköintikenttiä tonteilla ei sallita.

5.11 Pyöräpysäköintimahdollisuuksia kaduilla tulee lisätä.



-  PAIKALLISENA KOKOOJAKATUNA KEHITETTÄVÄ KATUYHTEYS
-  VIHER- JA VIRKISTYSVERKOSTOA TÄYDENTÄVÄ YHTEYS
-  OLEMASSA OLEVA TAI ASEMAKAAVAN MUKAINEN JALANKULUN YHTEYS KORTTELIALUEELLA
-  UUSI JALANKULUN YHTEYS KORTTELIALUEELLA (OHJEELLINEN SIJAINTI)
-  OLEMASSA OLEVA PORRASYHTEYS
-  TEOLLISUUSKADUN AKSELIN KAAVARUNGOSSA VIHREÄKSI KADUKSI MERKITYY KATUYHTEYS
-  JALANKULUN POIKITTAISEN PÄÄREITIN YHTEYSTARVE TEOLLISUUSKADUN TASOSSA

Lähtötiedot

Kuva: Näkymä Kuortaneenkataua pitkin kohti Pälkäneentien ja Lemuntien rakennuksia. Kadun päätteenä sijaitseva korkea muurirakennelma on alueen luonteelle ominainen varjeltava ympäristörakenne. HKM/Simo Rista, 1970.



Suunnittelualue

Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet käsittelevät Vallilan historiallisen teollisuusalueen Sturenkadun luoteispuolisen alueen lukuun ottamatta Teollisuuskatuun rajautuvia kortteli- ja katualueita, joiden kehitystä ohjataan kaavarungon periaatteilla (Kaupunkiympäristölautakunta 25.5.2021). Alue rajautuu Elimäenkatuun, Jämsänkatuun, Kumpulantiehen, Mäkelänkatuun, Sysmänskujaan, Lemunkujaan, Ensi-Kodin tiehen, Vesannontiehen, Puijonkatuun ja Sturenkatuun. Suunnitteluperiaatteiden rajauksesta huolimatta Teollisuuskadun varren korttelit ovat olennainen osa toimitila-alueen kokonaisuutta ja eri osa-alueiden ratkaisut sovitetaan toisiinsa kokonaisuus huomioiden.

Nykytilanne

Vallilan historiallinen teollisuusalue on asuinalueiden ympäröimä varjeltava kulttuuriympäristö ja omaleimainen toiminnallinen kaupunkiyksikkö, jonka monipuolinen toiminta on syntynyt pitkälti omaehtoisesti. Alue on kypsän vaiheen yritysalue, jolta valtaosa teollisista toiminnoista on väistynyt vapauttaen tilaa toimistotyölle, erityistilaa vaativalle työnteolle ja palveluille. Alueella on edelleen pienteollista tuotantoa. Alueelle on muodostunut yksittäisten ammatinharjoittajien ja pienyritysten työskentely-yhteisöjä, joita ovat erittäin arvokkaita alueen elävyyden ja toiminnallisuuden kannalta. Alueen muihin toimintoihin lukeutuvat muun muassa kulttuuri- ja liikuntapalvelut sekä yhdessä kiinteistössä sosiaalinen erityisasuminen. Alue on toiminnallisesti kehittyvää ja uusia palveluita on sekä juuri avattu että parhaillaan suunnitteilla.

Alueen ehdottomia vahvuuksia ovat sen erinomainen sijainti ja saavutettavuus, työvoiman saatavuus keskeisellä paikalla asuinalueiden ympäröimänä sekä toimitilojen soveltuvuus erilaisille toiminnoille. Vahvuuksia ovat myös alueen omaleimainen, teolliseen tuotantoon ja rakennusperintöön perustuva luonne sekä toimintojen monipuolisuus.

Luovan työnteon ja kulttuuri- ja harrastepalveluiden keskuksena Vallilan toimitila-alueella on paikkansa kulttuuri- ja tapahtuma-alueiden verkostossa. Kohtuuhintainen monikäyttöinen tila, alueen luonne sekä mahdollisuudet meluisiin toimintoihin mahdollistavat kiinteistöjen huomattavan vapaan käytön ilman esimerkiksi asutukselle aiheutuvia häiriöitä. Kulttuuritoiminnot erinomaisen saavutettavuuden alueella vastaavat eettisen ja ekologisen kulutuksen lisääntyvään tarpeeseen. Kulttuuritapahtumat tuovat alueelle kävijöitä, jotka käyttävät rahaa myös muihin paikallisiin palveluihin.

Suunnitteluperiaatteiden tarkastelualueella on 11 korttelia ja yhteensä 37 tonttia. Merkittävä osa rakennuksista on valmistunut 1930-luvulla sekä 1990-luvulla. Alueen vanhin rakennus on vuodelta 1929. Alueella on huomattavan paljon arvokasta teollista rakennuskantaa, josta laajin yhtenäinen säilynyt kokonaisuus sijaitsee alueen ytimessä Vallilanmäellä Nilsiänkadun-Lemuntien-Pälkäneentien ympäristössä. Alueen kiinteistöt on rakennettu tehokkaasti jättäen tonteille vain pieniä sisäpiha-alueita. Osassa kiinteistöjä sisäpihoille on toteutettu valokate. Alueella on kaksi rakentamatonta tonttia, jotka ovat Helsingin kaupungin omistuksessa.

Alue näyttäytyy kaupunkirakenteessa itsenäisenä saarekkeena, joka on melko sulkeutunut ja kulkureiteiltään vaikeasti hahmotettava. Alue hiljenee työajan jälkeen, mikä on mahdollistanut alueella säännöllisten musiikkitapahtumien järjestämisen ja yöelämän toimintojen vakiintumisen.

Maanomistus

Suurin osa alueen kiinteistöistä on niissä toimivien yritysten omistuksessa. Kiinteistösijoitus- ja kehitysyritykset omistavat muutamia kiinteistöjä. Helsingin kaupunki omistaa tarkastelualueella kahdeksan tonttia.

Kaupunkistrategia

Kasvun paikka, Helsingin kaupunkistrategia 2021-2025 korostaa muun muassa yritysten ja innovaatiotoiminnan huomioimista kaupunkisuunnittelussa. Strategian mukaan kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet. Lisäksi strategiasa todetaan mm. että:

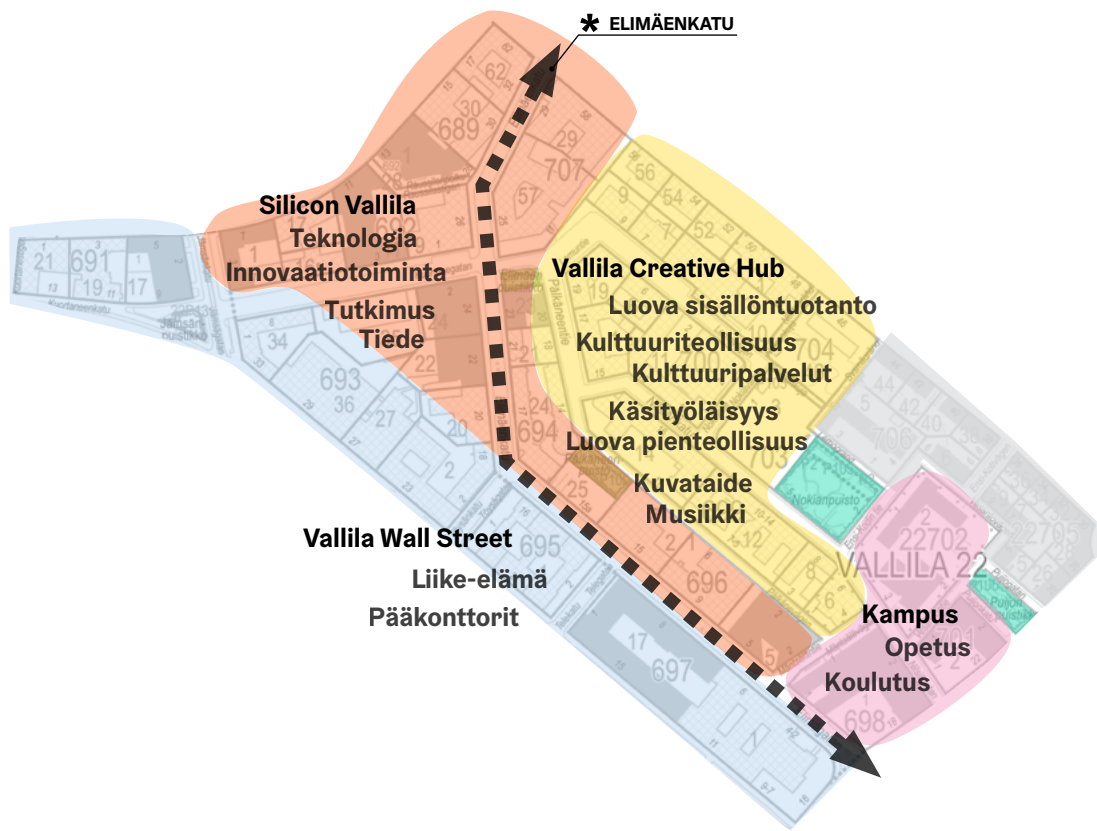
Vahvistamme ja kehitämme asemaamme yhtenä Euroopan parhaana innovaatioympäristönä, startup-keskuksena ja uusien elinkeinojen kehtona.

Kasvatamme taloudellista toimeliaisuuttamme ja tavoittelemme elinkeinojen ja ammattien monipuolistumista.

Nimeämme erityiset työpaikkakeskittymät ja varmistamme niiden houkuttelevuuden myös kaavoituksen ja liikennesuunnittelun keinoin.

Huolehdimme, että Helsingissä on jatkossakin tarjolla markkinalähtöistä kysyntää ja yritysten tarpeita vastaavia sijoittumismahdollisuuksia erilaiselle yritystoiminnalle ottaen huomioon myös luovat alat ja

OSA-ALUEIDEN TOIMINNALLINEN LUONNE



tuotannollisen toiminnan.

Kehitämme kaupungin keskustaa tiiviissä yhteistyössä alueella toimivien yritysten kanssa.

Kaupunkistrategian mukaan lisäksi suuressa arvossa on syytä pitää taidetta ja kulttuuria ja vaalia niiden kuokistusta vaikean ajanjakson jälkeen sekä tunnistaa niiden merkitys vapaalle elämällemme. Tavoitteena on Helsinki, jonka kulttuurielämä laajenee ja muuttuu yhä kiinnostavammaksi ja monipuolisemmaksi. Tapahtumilla on merkittävä rooli Helsingin viihtyisyyden, elinvoiman ja vetovoimaisuuden rakentamisessa. Helsinki on tapahtumallisuuden vastuullinen kehittäjä, luotettava ja innostava kumppani, toimiva tapahtumien alusta sekä suosittu kongressikohde. Tilojen ja alueiden käyttöä tapahtumiin ja kulttuuritoimintaan helpotetaan ja sääntelyä kevennetään. Tavoitteena on Helsinki, jonka kulttuurielämä laajenee ja muuttuu yhä kiinnostavammaksi ja monipuolisemmaksi. Yhteenkuuluvuuden, hyvinvoinnin ja luottamuksen palauttamiseen tarvitaan tapahtumia, vahvaa kansalaisyhteiskuntaa ja taidetta. Tapahtumallisuus edistää myös kaupunkikeskusten ja niissä toimivien yritysten elinvoimaa. Strategiassa todetaan, että Helsingissä jatketaan yöelämän ja yötalouden kehittämistä.

Vahvistamme yritysmönteistä kokeilukulttuuriamme ja painotamme ratkaisukeskeisyyttä – Helsinki on mahdollistaja.

- Kaupunkistrategia

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan (2016) mukaan Vallilan historiallista teollisuusaluetta kehitetään toimitila-alueena ensisijaisesti toimitilojen, tuotannon, varastoinnin, julkisten palvelujen ja opetustoiminnan sekä virkistykseen käyttöön. Päivittäistavarakaupan suuryksiköitä ei sallita. Elinkeinoelämän toimintaedellytykset turvataan asemakaavoittamalla riittävästi toimitilatontteja toimitila-alueille. Teollisuuskadun vartta kehitetään toimitilavaltaisena keskusta-alueena. Teollisuuskadulla ja Mäkelänkadulla on varaukset pikaraitioteille. Teollisuuskatu ja Sturenkatu on merkitty pääkaduiksi. Teollisuuskadulle on merkitty pyöräilyn baanaverkon reitti.

Yleiskaavan selostuksessa toimitila-alueiksi kanta-kaupungissa on merkitty Vallilan teollisuusalue ja Tukutorin ympäristö. Selostuksen mukaan niiden merkitys nimenomaan toimitila-alueena on keskustan kaupunkirakenteen toiminnallisen monipuolisuuden kannalta merkittävä. Toimitila-aluemerkintä yleiskaavassa tukee kaupungin strategioissa erikseen koros-

tettua Pasila – Vallila – Kalasatama -yritysvyöhykkeen kehittämistä.

Yleiskaavan aineistossa (Teemakartta: Kantakaupunki) Sturenkadun ja Teollisuuskadun risteys lähikortteleineen on määritelty toiminnallisesti ja liikenteellisesti keskeiseksi, kävelypainotteiseksi solmukohdaksi, jonka kävely- ja pyöräilyolosuhteita kehitetään ja selkiytetään. Merkintä ulottuu Teollisuuskatua pitkin koko toimitila-alueen matkalta. Myös Sturenkadun ja Mäkelänkadun risteys on merkitty solmukohdaksi. Mäkelänkatu, Sturenkatu ja Teollisuuskatu ovat "Keskeisiä nykyisiä ja tulevia alueiden sisäisiä pääyhteyksiä, joiden kävely- ja pyöräilyolosuhteita kehitetään ja selkeytetään. Niillä liitetään laajenevan ja täydentyvän kantakaupungin kävelypainotteiset solmukohdat toisiinsa." Kaduilla on merkintä "Nykyinen raitiotieverkko ja mahdollisia tulevia yhteyksiä".

Asemakaavatilanne

Pääosassa alueen kiinteistöjä on voimassa **Vallilan teollisuusalueen asemakaava (nro 8529)**, joka on vahvistettu 23.1.1984. Teollisuustonttien rakennetusta kerrosalasta saa käyttää tontilla tapahtuvalle toiminnalle välttämättömiin toimisto- ja vastaaviin tiloihin enintään 35 %. Tontilla tapahtuvaan toimintaan liittyviä tutkimus- ja opetustiloja saa tontin rakennetusta kerrosalasta olla enintään 10 % edellä mainittujen toimistotilojen lisäksi. Myymälätiloja varten saa tontin kerrosalasta käyttää enintään 150 m². Alueellinen asemakaava ei sisällä suojelumerkintöjä rakennuksille tai ympäristörakenteille. Asemakaavan mukainen autopaikkamäärä on vähintään 1 autopaikka rakennetun maanpäällisen kerrosalan 350 m² kohti ja 1 autopaikka myymäläkerrosalan 150 m² kohti.

Alueelle on tehty yksittäisiä asemakaavamuutoksia kuuteen kiinteistöön vuosina 1985-2002. Kiinteistöjen käyttötarkoitukset ovat kaavoissa teollisuus- ja varasto (T), teollisuus (TY) ja toimitila (KTY). Mäkelänkadulla sijaitsee asuntola (AS) ja sähköasema (ET). Koulu-kiinteistöt ovat asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialueita (Y, YO ja YHO).

Suunnitteluperiaatteiden alueeseen kuuluu teollisuuskortteleiden asemakaava-alueen lisäksi alueen kaakkoispuolelle sijoittuva kampusalue, jossa on koulurakennuksia kolmessa kiinteistössä (Y). Kiinteistöjen asemakaavat ovat vuosilta 1952, 1953 ja 1993. Helsingin kaupunki omistaa kampusalueen kiinteistöt.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunnan periaatepäätöksen (23.11.2000) mukaan Vallilan teollisuusalueen rakennuskieltoalueen tonttien käyttötarkoitus muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY),

Ote Alppiharjun, Vallilan ja Vanhan Hermannin
ominaispiirteiden määrittämisestä (2017)
Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy
Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy
Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson



- | | | |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">  MERKITTÄVÄ YHTENÄINEN KATUTILA  KATUAUKIO, KATUALUEESEEN LIITTYVÄ JULKINEN TILA  KAUPUNKIKIVASSA MERKITTÄVÄ YHTENÄINEN JULKISIVU  KAUPUNKIKIVASSA MERKITTÄVÄ JULKISIVUAIHE/ KOROSTUS  MERKITTÄVÄ ASEMAKAAVALLINEN AKSELI (TOTEUTUNUT TAI SUUNNITELTU)  MERKITTÄVÄ SOLMUKOHTA | <p>ALUEKOKONAISUUDET</p> <ul style="list-style-type: none">  ALUEKOKONAISUUS VANHA VALLILA 1900-1920-L  VANHAN VALLILAN ALUEKOKONAISUUTEEN KUULUVA RAKENNUS  ALUEKOKONAISUUS 1900- JA 1910-LUKU  ALUEKOKONAISUUS 1920-30 LUKU  ALUEKOKONAISUUS 1940-50-LUKU  ALUEKOKONAISUUS VALLILAN KONEPAJIA | <p>VANHEMPI TUNNUSOMAINEN RAKENNUSKANTA</p> <ul style="list-style-type: none">  ALUEELLE TUNNUSOMAINEN 1800-LUVUN RAKENNUS  ALUEELLE TUNNUSOMAINEN 1900-1910-LUVUN RAKENNUS  ALUEELLE TUNNUSOMAINEN 1920-1930-LUVUN RAKENNUS  ALUEELLE TUNNUSOMAINEN 1940-1950-LUVUN RAKENNUS |
|--|---|---|

jolla sallitaan julkisten palvelutilojen, liike- ja toimistotilojen, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastotilojen ja opetus-, tutkimus ja kokoon-tumistilojen sijoittaminen tonteille ilman toimintojen keskinäistä prosenttijakaumaa tai muuta rajoitusta.

Periaatteet käyttötarkoituksen muutoksille toimitiloista asumiseen rajatulla kantakaupungin alueella (Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2017) ohjaavat alueen suunnittelua. Periaatteet koostuvat Alueelliset periaatteet -vyöhykekartasta määräyksineen sekä hankekohtaisen esiselvityksen vaatimuksesta. Vallilan toimitila-alue sijoittuu kokonaisuudessaan vyöhykkeelle C, jossa liike- ja toimitilan kokonaismäärää ei tule lähtökohtaisesti vähentää.

Alueellinen rakennuskielto (nro 12737) asemakaavan muuttamiseksi koskee pääosaa alueesta. Kaupunginvaltuusto päätti asiasta ensimmäisen kerran 1.9.1999 ja rakennuskielto on uusittu tämän jälkeen viimeksi 24.8.2021. Perusteeksi päätökselle on esitetty asemakaavan vanhentunut tilanne: "Rakennuskieltoalueen asemakaavat ovat vanhentuneita eikä voimassa olevilla asemakaavoilla pystytä muun muassa turvaamaan arvokkaan rakennuskannan kulttuurihistoriallisten ja rakennustaiteellisten arvojen säilymistä. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset ovat muutoinkin puutteellisia ja vanhentuneita ja näitä tullaan tarkistamaan tulevaisuudessa asemakaavamuutoksissa. Asemakaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi on tärkeää, että alueella ei ryhdytä toimenpiteisiin, jotka estäisivät tai vaikeuttaisivat tulevien asemakaavojen laatimista ja toteuttamista."

Kantakaupungin rajattu rakennuskielto (nro 12691) on voimassa Vallilan toimitila-alueella kiinteistöissä, jotka eivät ole mukana alueellisessa rakennuskiellossa. Rakennuskielto koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön. Asiasta on päätetty alkujaan 27.1.2014 ja kielto on uusittu viimeksi 15.12.2020. Rakennuskielto on katsottu tarpeelliseksi, jotta kaupunkirakennetta voidaan kehittää ja ylläpitää yleiskaavan ja kaupunkistrategian tavoitteiden mukaisesti. Päätöksen mukaan ensimmäisten kerrosten myymälä-, liike- ja toimitilat keskustahakuisine toimintoineen muodostavat elävän ja muuntuvan kaupunkiympäristön, joka on olennainen osa kantakaupungin ja liikekeskustan toiminnallista rakennetta.

Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen

(10.3.2020) mukaan Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet palautetaan uuteen valmisteluun siten, että:

- Rakennusoikeutta mahdollistetaan lisättäväksi merkittävästi nyt esitetystä sekoittuneen kaupunkira-

kenteen tavoitteen kannalta huomioiden yleiskaavan merkinnät

- Teollisuuskadun varren kortteleiden kerroskorotukset voivat olla nyt esitettyä selvästi korkeampia

- Edistetään hybridiratkaisujen syntyä siten, että hankkeissa, joissa toimitilakerrosneliömetrit lisääntyvät entisestään voidaan tutkia myös asumista

- Alueen liikennejärjestelyissä tarkastellaan mahdollisuudet muuttaa joitain katuosuuksia joko pysyvästi tai osittain kävelykaduiksi ja lisätään alueen kävelyreittien ja kävely-ympäristön houkuttelevuutta

Helsingin keskustavisio, linjauksia maankäytön ja liikenteen suunnittelulle kantakaupungissa on yleiskaavaa ja strategiaa ohjelmia tarkentava tulevaisuuskuva liikekeskustan ja kantakaupungin kokonaiskehittämiseksi. Vallilan aluetta käsitellään työssä osana laajaa keskusta-aluetta, korkean tuottavuuden aluetta, jossa työpaikkojen ja yritysten määrä kasvaa. Toimitiloja ja työntekoa koskien visiotyössä on tunnistettu toimitilakysynnän kohdistuminen monipuolisesti tyyppiltään ja luonteeltaan erilaisiin tiloihin sekä ylipäättään toimitilojen kasvava tarve monenlaiseen toimintaan. Vision mukaan Vallilan toimitila-aluetta kehitetään osana monipuolista ja toisiaan tukevaa verkostoa, jossa eriluonteiset työpaikka- ja toimitilakokonaisuudet muodostavat yhdessä Suomen vahvimman, kansainvälisesti houkuttelevan elinkeinoelämän, työpaikkojen ja palvelujen keskittymän. Vision tavoitteista erityisen olennainen Vallilan toimitila-alueen nykyinen toiminnallinen luonne huomioiden on lisäksi pyrkimys keskustan kulttuurikeskittymän täydentämiseen ja vahvistamiseen taiteen, muotoilun ja arkkitehtuurin nivoutumiseksi arkiympäristöön. Kulttuurin on tavoitteellista näkyä kaupunkikuvassa sekä teoksin, museoin ja tapahtumin että taiteilijoiden ja harrastajien tiloina

Kulttuuriympäristöt

Toimitila-alueen vanhimmat säilyneet osat rajautuen Pälkäneentiehen/Elimäenkatuun, Mäkelänkatuun ja Sturenkatuun on määritelty yhdeksi Helsingin kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maise-makulttuurin kannalta merkittävistä alueista (vuoden 2002 selvitys). Myös alueen koulukiinteistöt sisältyvät tähän kokonaisuuteen.

Mäkelänkadun katualue puukujanteineen on määritelty osaksi valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. (Vallilan asuinalueet, RKY 2009)

Vallilan alueesta on tehty ominaispiirteiden selvitys vuonna 2018. Konsulttityön ovat suorittaneet pääkonsultti Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy sekä

alikonstultit Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy ja Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson. Selvitys kuuluu syksyllä 2017 suoritettuna kolmiosaisen konsulttityön kokonaisuuteen, jonka otsikko on Alppiharjun, Vallilan ja Vanhan Hermannin ominaispiirteiden määrittäminen. Helsingin kaupunki on asemakaavatyötä varten käynnistänyt Helsingin kantakaupungin kaupunginosakohtaisten kulttuuriympäristöselvitysten laatimisen. Tähän kokonaisuuteen liittyen konsulttityön tarkoituksena on määrittellä tarkemmin ko. kaupunginosien erityiset ominaispiirteet, lähtökohtana Helsingin kaupungin omana työnä laaditut Kallion ja Kampin ominaispiirreselvitykset.

Suojelutilanne ja -tarve

Alueen arvokkaista rakennuksista on suojeltu asemakaavalla kaksi ja ympäristörakenteista yksi:

Nilsinänkatu 3 koulurakennus (ent. Vallgårds Svenska Folkskola, 1931) on suojeltu rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana merkinnällä sr-1 vuonna 1993.

Elimäenkatu 23 teollisuusrakennus (1937, korotettu 1939) on suojeltu vuoden 2001 kaavamuutoksessa merkinnällä sr-2 kaupunkikuvallisesti arvokkaana.

Elimäenkadulta Pälkäneenpuistoon johtavat portaat on suojeltu vuoden 2002 kaavamuutoksessa.

Teollisuuskadun akselin ja Vallilan toimitila-alueen suojelutavoiteselvityksessä (Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala, luonnos 4.5.2021) on alueen historiallisten rakennusten lisäksi arvioitu alueen tärkeimpiä miljöökokonaisuuksia, katu- ja kaupunkitiloja, viherympäristöä sekä maaston ja rakennettuna kaupunkiympäristön erityispiirteitä, kuten ympäristörakenteita. Suojelutavoiteselvityksessä rakennuksista on esitetty perustiedot ja olemassa oleviin selvityksiin ja asiantuntijankäymyksiin perustuvat suojelutavoitteet.

Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteiden alueelta esitetään säilytettäväksi ja/tai suojeltavaksi rakennuksia 24 kiinteistössä. Suojelutavoitteet on esitetty selvityksessä kohteen yhteydessä. Tarkempi rakennusten suojeltavien ominaispiirteiden ja suojelun tason määrittely tehdään asemakaavamuutosten yhteydessä ja sitä varten laaditaan tarvittaessa rakennushistoriaselvityksiä.

Viherympäristö

Alue on huomattavan urbaani, ja viheralueita, katu- ja istutettuja tonttialueita on äärimmäisen vähän. Alueella on yksi laajempi puistoalue, Nokianpuisto (3 882 m²), joka on tällä hetkellä koirapuistona

ja osittain pysäköintikäytössä. Tämän lisäksi tarkastelualueella on kolme pienempää puistoa ja puistikkoa (Pälkäneenpuisto, Puijonpuisto ja Elimäenpuistikko).

Helsingin viher- ja virkistysverkoston kehittämissuunnitelmassa (VISTRA osa II) alueelle on esitetty poikittainen Töysänkatua ja Elimäenkatua kulkeva virkistysverkostoa täydentävä yhteys kadulla. Yhteys yhdistää Alppipuiston ja Vallilanlaakson viheralueet ja rakennettuna korttelialueet tällä välillä. Myös aluetta ympäröiville kaduille Mäkelänkadulle ja Sturenkadulle on esitetty vastaava yhteys. Virkistysreitit parantavat virkistyspalveluiden saavutettavuutta asuntoalueilta.

Mäkelänkadun puukujanne on säilytettävä ja vaalittava, kadun ilmettä merkittävästi parantava kokonaisuus.

Autoliikenne ja pysäköinti

Viimeisimpien liikennemäärätietojen mukaan suurimmat syksyn keskimääräiset arkuvuorokauden liikennemäärät ovat aluetta ympäröivillä kaduilla Mäkelänkadulla (28 200 ajon/vrk), Teollisuuskadulla (22 300 ajon/vrk) ja Sturenkadulla (20 900 ajon/vrk). Kumpulantien liikennemäärä on enimmillään kadun länsipäässä (8 900 ajon/vrk). Alueen sisäisistä kaduista on Elimäenkatu on eniten kuormitettu (5 500-8 500 ajon/vrk)

Alueella sijaitsee maanalainen pysäköintilaitos, johon asemakaavan (2002) mukaan saa sijoittaa enintään 700 autopaikkaa. Autopaikat on tarkoitettu Vallilan korttelien 689-707 tarpeisiin. Ajoneuvoliikenne saadaan johtaa Elimäenkatu 15a kiinteistön kautta. Nokiantie 1 kiinteistöön on sijoitettu porras- ja hissiyhteys. Nilsinänkatu 6 ja 8 kiinteistöissä on toteutumaton varaus porras- ja hissiyhteydelle.

Alueen maanpäälliset autopaikat sijaitsevat tonteilla ja kadunvarsipaikkoina yleisillä alueilla. Lisäksi alueen kaksi rakentamatonta tonttia ovat pysäköintikäytössä, samoin osa Nokianpuiston puistoalueesta.

Selvitykset ja suunnitelmat

Lausunto markkinalähtöisestä toimistokysynnästä Helsingissä keskipitkällä tarkastelujaksolla (5–30 vuotta) (Catella Property Oy 2019) -raportissa todetaan, että toimistomarkkinan toimivuuden kannalta tulevaisuudessa Helsingissä on tärkeää toimistokannan säilyttäminen/lisääminen voimakkaan toimistokysynnän alueella. Selvityksessä arvioidaan Ilmala-Pasila-Vallila-Kalasadama-akselin olevan muuttumassa vakiintuneen kysynnän alueesta voimakkaan kysynnän alueeksi. Selvityksen mukaan alueelle tulee myös tulevaisuudessa siirtymään eritoten suuria tilakäyttäjii, koska alueille voidaan toteuttaa suuria

toimistokokonaisuuksia raideliikenteen läheisyyteen. Näiden alueiden väliin jäävä Vallilan alue muodostaa tulevaisuudessa yhden mahdollisen kehitysalueen lisätä eteläisen Helsingin toimistotilarajontaa. Tilakannan modernisoinnin ja alueen imagomuutoksen tulisi kuitenkin tässä tapauksessa olla laajamittaista ja koko alueen kattavaa. Suuri vajaakäytössä olevan toimistotilan määrä esimerkiksi tällä alueella selittyy osittain heikosti toimistokäyttöön soveltuvalla vanhalla kevytteollisuustilalla, joka on selvityshetkellä toimistotilana. Koska kysyntä kohdistuu nimenomaan toimistokeskittymiin ja usein näillä alueilla käyttämättömää rakennusmaata on rajoitetusti saatavilla, tulisi toimitilakantaa lisätä uudistamalla nykyistä. Vallilan toimitila-alue myös mahdollistaa toimitilakehittämisen eri markkinasegmenteille kuin lähialueen muut toimitilakokonaisuudet esim. Triplan ympäristö.

Taide ja kulttuuri Helsingissä 2030. Työryhmän visio kaupungille ja kaupunkilaisille maaliskuussa 2020 (Helsingin kaupunki 2020) -raportissa korostetaan taiteen, kulttuurin ja luovan työn merkitystä kehityvässä Helsingissä ja helsinkiläisyydessä. Visiotyön mukaan Helsingillä on vahva rooli taiteen ja kulttuurin mahdollistajana, alustana ja yhteen kutsujana. Taide ja kulttuuri tuodaan kiinteäksi osaksi kaupunkisuunnittelua ja kaupungin rakentamista niiden kaikissa vaiheissa. Kaupunki varmistaa tilat ja toimintamahdollisuudet konserteille sekä tapahtumille osana elävää kaupunkikulttuuria. Kaupungissa on toimivia tiloja eri kokoisten konserttien, tapahtumien ja festivaalien järjestämiseen. Taiteilijoilla on Helsingissä tilaa ja edellytykset toimia. Luovat alat ovat kaupungin tärkeä menestystekijä ja työllistäjä. Luovan teollisuuden ytimessä on elinvoimainen taidekenttä. Luova Helsinki houkuttelee myös kansainvälisiä tapahtumia ja matkailijoita, joille Helsinki toimii ikkunana koko Suomeen. Kulttuuri ja luovien alojen eri muodot lisäävät Helsingin kansainvälistä näkyvyyttä ja vetovoimaa matkailu- ja sijoituskohteena. Taide ja kulttuuri auttavat Helsinkiä olemaan hyvinvoiva ja innovatiivinen kaupunki. Jokainen helsinkiläinen voi saada vahvistusta arjen kulttuurista, taide- ja kulttuuriharrastuksista, taiteen ja kulttuurin kokemisesta yksin ja yhdessä sekä taiteesta osana jokapäiväisiä ympäristöjä. Huolella vaalittu aineellinen ja aineeton kulttuuriperintö sekä monikerroksinen rakennettu kulttuuriympäristö luovat näille kestävän perustan.

Ihmisellä on tarve elää myös öisin. Selvitys Helsingin yön potentiaalista. (Helsingin kaupungin kulttuuripalvelut 2019) -työn pohjalta kaupunki on päättänyt laatia yön strategian ja vision tavoitteena erityiset yöaikaisten kulttuuripalveluiden keskittymät, ”yökaupunginosat”. Päätöksen mukaan uusia yöelämän avauksia voisi kokeilla ensin alueellisesti, toimialallisesti ja ajallisesti.

Keväällä 2022 on neljätoista kaupunginvaltuutettua eri puolueista allekirjoittanut aloitteen, jossa esitetään Helsinkiin perustettavaksi yökaupunginosaa tai -korttelia. Toistaiseksi yökaupunginosalle ei ole ehdotettu tarkkaa paikkaa. Aiemmin julkisuudessa on pohdittu yöllisten tapahtumien keskittämistä Mäkelänkadun ja Teollisuuskadun välissä sijaitsevalle Vallilan teollisuusalueelle.

"Validate in Vallila" (2014) oli Helsingin kaupungin yhteistyössä Vallilassa toimivien yritysten ja Nuori Yrittäjyys ry:n kanssa järjestämä ideakilpailu Vallilan yritysalueen, Teollisuuskadun ja koko Vallilan viihtyisyyden ja toimivuuden parantamiseksi. Kilpailun voitti arkkitehti Karoliina Hartialan tyhjien tai vajaakäyttöisten toimitilojen vuokraamista edistävä konseptisuunnitelma.

Vallilan visio oli kiinteistönomistajien aloitteesta ja rahoittamana tilattu työpajasarja ja loppuraportti, johon osallistui edustajia 16 alueen kiinteistöistä. Työstä vastasi WSP Finland Oy ja asiantuntijoina kaupungilta olivat asemakaavoituksen, yleissuunnittelun ja elinkeino-osaston edustajat. Lopputuotteena syntyi lähtötiedot käsittävä alueanalyysi ja kattava kokoelma kehittämissideita.

Taiteen taloudellinen vaikutus Vallilan kiinteistöjen arvon nousuun (2018) on DI, MMus Katariina Karin selvitys kulttuuritoimintojen vaikutuksesta alue- ja kiinteistökehitykseen ja talouteen. Selvitys avaa kulttuuriin perustuvan kiinteistökehittämisen kansainvälistä kenttää ja riippumattoman taideorganisaation rakennetta ja toimintaa.

Vallilan tehdaskorttelit, Kaupunkitilan koevedoksia teollisuuden kulttuuriympäristössä (Aalto-yliopisto 2015) on Hertta Ahvenaisen maisema-arkkitehtuurin diplomityö, joka käsittelee Vallilan toimitila-alueen historiallista ydinaluetta ja sen julkisen tilan kehittämistä.

Alustavissa hankesuunnitelmissa on kiinteistönomistajien palkkaamien konsulttien toimesta tutkittu yksittäisten kiinteistöjen kehittämistä tueksi suunnitteluperiaatteiden laatimiselle. Suunnitelmissa on tarkasteltu alustavalla tasolla tonttien toiminnallista kehittämistä ja paikoin myös lisärakentamista.

Lisäksi kaupunki tilasi uudelleenvalmistelun aikana seuraavat kaksi konsulttityötä:

Vallilan toimitila-alue - kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen kehittämistarkastelu (2021) on Arkkitehtitoimisto OPUS Oy:n ja Innovarch Oy:n tekemä selvitys, jonka tarkoituksena on tarjota kattava ja yhtenäinen visio Vallilan toimitila-alueen täydennysrakentamises-

ta, olemassaolevan rakennuskannan monipuolisesta ja muuntojoustavasta käytöstä sekä kaupunkitilan ja katu ympäristön elävöittämisestä. Tutkielman on tarkoitus hyödyttää Helsingin kaupunkia sekä yksityisiä kiinteistönomistajia siten, että eri tahojen yhteistä tavoitetta saadaan edistettyä ideasuunnitelman tarkkuustasolla. Selvityksessä esitetään pääsääntöisesti yleisiä ratkaisuperiaatteita, joiden tavoitteena on olla laaja-alaisesti sovellettavissa alueen kiinteistöissä.

Vallilan toimitila-alueen liikenneselvitys ja kävely-ympäristön laatu (2021) on Rambollin ja INAROn tekemä selvitys, jonka tavoitteena on kartoittaa mahdollisuudet kehittää Vallilan toimitila-alueen katuverkon olosuhteita paremmin jalankulkua ja oleskelua tukeviksi alueen yritystoiminnan erityispiirteet huomioiden. Katuverkkoa kehitetään jalankulun yhteyksiä parantamalla, liikennettä rauhoittamalla ja katuvihreää lisäämällä.

Itäisen kantakaupungin kehitys

Kantakaupunkia kehitetään keskustan laajenemisalueena, joka on toiminnallisesti monimuotoinen, kaupunkimaisen tiivis ja jonka eri osa-alueet tukevat toisiaan omaan luonteeseensa pohjaten. Yleiskävaan perustuen itäinen kantakaupunki muodostuu tulevaisuudessa liike- ja toimitilavaltaisista alueista (Teollisuuskadun akseli, Kurvi, Hakaniemi) ja niihin liittyvistä urbaaneista asuinalueista. Aluetta täydennysrakennetaan elinkeinotoiminnan ja asumisen käyttöön. Kasvavan asukasmäärän myötä alueella tarvitaan kasvavissa määrin myös työpaikkoja, palveluita ja harrastusmahdollisuuksia.

Itäisen kantakaupungin historia pohjautuu vahvasti teollisuuteen ja tätä palvelleeseen työväenasutukseen. Alue on uusimpia rakennuksia lukuun ottamatta pääasiassa pienasuntovaltaisia, mikä luo tarpeen palvelu- ja ulkotilojen käyttämiseen asunnon jatkeena ja työtiloille asunnon ulkopuolella. Kaupunkielämä alueella onkin luonteeltaan mannermaista ja asukkaat aktiivisia lähipalveluiden käyttäjiä ja kaupunkikulttuurin tekijöitä

Vallilan kaupunginosan merkitys kaupunkirakenteessa kasvaa edelleen olennaisesti muun muassa **Pasilan** ja **Kalasadaman** rakentamisen myötä. Kaupunginosaa kehitetään osana kantakaupunkia, tärkeimpinä lähtökohtina toiminnallinen sekoittuneisuus, toimitilojen riittävyden turvaaminen ja kivijalkaliiketoiminnan tukeminen, kestävät kulkumuodot ja viihtyisä kävely-ympäristö. Mahdollisuudet täydennysrakentamiseen tutkitaan kaupunginosan osa-alueiden ominaisuuksista käsin.

Vallilan pohjoisosan asuinkortteleiden täydentäminen tuo lähialueelle uusia asukkaita. Ensimmäiset asukkaat ovat muuttaneet uudisrakennuksiin vuonna 2021. Täydentämisen yhteydessä parannetaan alueen julkista ulkotilaa ja Vallilanlaakson puistoalueelle johtavia reittejä. Kaupunginosan laajimman puistoalueen Vallilanlaakson puistoalueen toiminnallisuutta ja yhteyksiä kehitetään.

Mäkelänrinteen Urhea-urheilukampus on valmistunut vuonna 2021 tuoden alueelle uusia kävijöitä, asukkaita ja liikuntapalveluita.

Teollisuuskadun akselia kehitetään pitkällä tähtäimellä tehokkaasti rakennettavana keskustamaisena alueena, jonka ympäristöön sijoittuu lisäksi kulttuuritoimintoja. Teollisuuskadun katutilaa ja poikittaisyhteyksiä kehitetään, ja kadulle tarkastellaan pikaraitiotieyhteyttä. Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet ja Teollisuuskadun akselin kaavarunko lähtevät samoista tavoitteista ja tukevat toisiaan.

Pasilan konepaja-alueetta kehitetään tiiviinä ja kaupunkimaisena asumisen, työnteon ja kaupunkikulttuurin alueena ja sen rakentaminen on hyvin pitkällä. Suojeltuihin konepajarakennuksiin sijoittuu yrityksiä, palveluita ja erityyppisiä kulttuuritoimijoita.

Mäkelänkadun liikennesuunnitelmassa kadulle tehtävän peruskorjauksen yhteydessä rakennetaan kantakaupungin pyöräliikenteen tavoiteverkon mukaiset yksisuuntaiset pyörätiet ja nopeutetaan raitioliikennettä pidentämällä pysäkkivälejä Mäkelänkadulla. Liikenneturvallisuus ja esteettömyys paranevat, kun risteysjärjestelyt uusitaan ja kaikki Mäkelänkadun ylittävät suojatiet ohjataan liikennevaloilla. Autoliikenteen pääsuuntien sujuvuus turvataan ja jakeliikenteen edellytyksiä parannetaan. Mäkelänkadun lehmuskujanteen huonokuntoisia puita uusitaan. Kävelijöiden ja pyöräilijöiden olosuhteiden parantaminen vaikuttaa positiivisesti kadunvarren liiketoimintamahdollisuuksiin. Suunnittelualue käsittää myös Elmäenkadun Mäkelänkadun puoleisen pään. Uudistus on suunniteltu aloitettavaksi 2020-luvun alussa.

Sturenkadun liikennesuunnitelmassa kantakaupungin pyöräliikenteen pääverkkoa täydennetään tavoitetilan mukaiseksi lisäämällä kadulle pyöräkäisätkä. Jalkakäytävät säilyvät joko nykyisen levyisinä tai leventyvät. Elmäenkadun ja Virtaintien välin valo-ohjaamattomat suojatiet poistetaan ja korvataan Nilsiänsäntien ja Roineentien valo-ohjatuilla suojeilla.

Kuva: Näkymä Kuortaneenkataua pitkin kohti Pälkäneentien ja Lemuntien rakennuksia, jotka ovat edelleen hyvin säilyneitä. Kadun päätteenä sijaitseva korkea muurirakennelma on alueen luonteelle ominainen varjeltava ympäristörakenne. Tiia Ettala, 2022.



Prosessi ja vuorovaikutus

Kuva: Näkymä Nilsiänkadulta kohti Pälkäneentietä. Oikealla näkyvä rakennus on osa Vallilan kaupunkikulttuuriprofiililtaan arvokkaimpia kortteleita, joilla on erityisarvo keskeisenä, alueen kehityksen luoneena korttelialueena. Tiia Ettala, 2022.



Prosessi

Vallilan teollisuusalueen toimintojen muuttuessa ja ympäröivien alueiden kehittyessä on alueen sisällä virinnyt voimistuvaa kiinnostusta kiinteistöjen laajamittaisemmalle kehitykselle. Vuonna 2016 alueen kiinteistönomistajat tilasivat työpajasarjan ja vision, johon osallistui edustajia 16 alueen kiinteistöistä. Työstä vastasi WSP Finland Oy ja asiantuntijoina kaupungilta olivat asemakaavoituksen, yleissuunnittelun ja elinkeino-osaston edustajat. Lopputuotteena syntyi Vallilan visio, eli lähtötiedot käsittävä alueanalyysi ja kattava kokoelma kehittämisideoita. Samanaikaisesti kaupungilla oli tunnistettu tarve suunnitteluperiaatteiden laatisemiseksi tilanteessa, jossa alueelle kohdistui voimakasta muospainetta, eivätkä alueen tosiasialliset käyttötarkoitukset enää vastanneet voimassa olevaa asemakaavaa.

Lähtökohtia alueen kehittämiselle ja suunnitteluperiaatteiden alustavaa sisältöä esiteltiin Kantakaupunkimessuilla tammikuussa 2019. Keväällä 2019 toteutettiin sähköpostikyselyt alueen kiinteistönomistajille ja toimijoille. Kyselyiden tuloksia ja suunnitteluperiaatteiden tarkennettua sisältöä esiteltiin Uutta kantakaupunkia -yleisötaapahtumassa marraskuussa 2019.

Suunnitteluperiaatteiden laatisemisen aikana yksittäisten kiinteistöjen kehittämisestä on keskusteltu useiden eri kiinteistöjen omistajien/kiinnostuneiden kehittäjien kanssa. Näiden keskustelujen kautta on saatu arvokasta tietoa alueesta ja sen kehittämistarpeista suunnitteluperiaatteiden laatisemisen tueksi.

Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet esiteltiin ensimmäisen kerran kaupunkiympäristölautakunnalle keväällä 2020. Lautakunta päätti 10.3.2020 palauttaa suunnitteluperiaatteet uuteen valmisteluun.

Keskusteluja kiinteistönomistajien ja toimijoiden kanssa jatkettiin uudelleentarkastelun yhteydessä. Maaliskuussa 2022 päivitetty suunnitteluperiaatteet laitettiin kommentoitaviksi Kerro kantasi -palveluun. Kyselystä tiedotettiin erikseen kiinteistönomistajia, ja heitä kannustettiin antamaan palautetta myös sähköpostitse.

Suunnitteluperiaatteiden laadinnassa osallisia ovat olleet alueen kiinteistöjen omistajat ja käyttäjät (yritykset ja muut toimijat), kaupunkilaiset, asukasyhdistykset ja alueen käyttäjät. Suunnitteluperiaatteiden laadinnan aikana on tehty yhteistyötä kaupungin asiantuntijaviranomaisten (maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelun lisäksi mm. kaupungin museo ja elinkeino-osasto) ja Helsinki Business Hub:in kanssa.

Sähköpostikyselyt kevät 2019

Vallilan toimitila-alueen kehittämisen pohjaksi toteutettiin verkkokysely alueen kiinteistönomistajille toukokuussa 2019. Kiinteistönomistajiin oltiin ensin yhteydessä puhelimitse ja kysely toimitettiin sähköpostitse. Vastauksia saatiin 14 kpl.

Vastaaajista suurin osa edusti ammattimaista kiinteistösijoittajaa tai kiinteistöosakeyhtiötä, joista lähes puolella oli kiinteistö ollut omistuksessaan vasta alle vuoden. Lähes kaikilla kiinteistönomistajilla oli kiinnostusta kiinteistön laajentamiseen tai täydennysrakentamiseen heti, kun mahdollista. Suurimmassa osassa vastaajien kiinteistöjä tilat oli vuokrattu ulkopuolisille ja niihin oli lähivuosiksi suunnitteilla merkittäviä korjaustarpeita.

Vallilan toimitila-alueen suurimmiksi vahvuksina kiinteistönomistajat näkivät keskeisen sijainnin, monipuolisen yritys- ja toimitilarakenteen, eri-ikäisen ja monimuotoisen rakennuskannan, helpon saavutettavuuden niin pyörällä kuin julkisilla kulkuvälineillä sekä vahvan kehityspotentiaalin toimitila-alueena. Suurimpina heikkouksina pidettiin sekä liian vähäistä pysäköintipaikkojen ja palvelujen määrää kuin myös alueen yleistä epäviihtyisyyttä. Kehittämisideoina ehdotettiin täydennysrakentamista, asumista, ja palveluita kuluttajille sekä joukkoliikenteen tuomista Elimäenkadulle.

Dokumentista Alueellisia lähtötietoja, Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet (25.2.2020) löytyvät alueen kiinteistönomistajille toteutetun verkkokyselyn aineistot kootusti.

Vallilan toimitila-alueen kehittämisen pohjaksi toteutettiin verkkokysely alueen toimijoille toukokuussa 2019. Toimijoita pyrittiin tavoittamaan sähköpostitse ja alueelle jaetuun flyereihin. Vastauksia saatiin 44 kpl.

"Omistajat tekevät vain välttämättömät korjaukset. Pitäisi saada omistajat sijoittamaan korjaukseen."

- Vastaus toimijakyselyssä

Vastaja edustivat monipuolisesti eri toimialoja kulttuurista ja mediasta tukku- ja vähittäiskauppaan. Huomiota herätti, ettei vastaajista yksikään edustanut liikunta- ja hyvinvointipalveluja ja ravintolapalveluitakin vain murto-osa. Lähes kaikki toimijat (suurin osa 2-5 hengen yrityksistä) ilmoittivat olevansa kiinteistöissä vuokralla. Suurin osa toimijoista oli toiminut nykyisessä osoitteessaan alle viisitoista vuotta eikä

harkinnut muuttoa.

Tärkeimpinä tekijöinä sijoittumispäätöstä tehtäessä oli nähty saavutettavuus, tilojen soveltavuus/muokattavuus sekä hintataso. Verkostoituminen muiden alueen toimijoiden kanssa kiinnosti toimijoita ja Helsingin kaupungilta toivottiin tukea alueellisen yritys-/toimijaverkoston luomisessa.

"Taiteellisen työskentelyn mahdollisuuksien turvaaminen tässä kaupungissa edellyttää niitä mahdollistavien tilojen säilyttämisen."

- Vastaus toimijakyselyssä

Vallilan toimitila-alueen suurimpina vahvuuksina nähtiin kiinteistönomistajien tapaan keskeinen sijainti, monipuolinen yritys- ja toimitilarakenne, eri-ikäinen ja monimuotoinen rakennuskanta, helppo saavutettavuus niin pyörällä kuin julkisilla kulkuvälineillä sekä vahva kehityspotentiaali toimitila-alueena. Suurimpina heikkouksina pidettiin sekä liian vähäistä pysäköintipaikkojen ja palvelujen määrää kuin myös alueen yleistä epäviihtyisyyttä ja toiminnallista yksipuolisuutta. Kehittämissideoina ehdotettiin mm. Nokian aukion parkkikentän kohentamista/muuttamista puistoksi, yhteistyötä Q-Parkin kanssa tuettujen pysäköintipaikkojen saamiseksi sekä Elimäenkatu 15a tyhjälle tontille Pälkäneen puistoon liitettyä matalan vuokran kulttuuri-/näyttely-/tapahtumataloa.

Dokumentista Alueellisia lähtötietoja, Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet (25.2.2020) löytyvät alueen toimijoille toteutetun verkkokyselyn aineistot kootusti.

Kaupunkiympäristölautakunnan jatko-suunnitteluohjeet

Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet esiteltiin ensimmäisen kerran kaupunkiympäristölautakunnalle keväällä 2020. Lautakunta päätti 10.3.2020 palauttaa suunnitteluperiaatteet uuteen valmisteluun siten, että:

- Rakennusoikeutta mahdollistetaan lisättäväksi merkittävästi nyt esitetystä sekoittuneen kaupunkirakenteen tavoitteen kannalta huomioiden yleiskaavan merkinnät
- Teollisuuskadun varren kortteleiden kerroskorotukset voivat olla nyt esitettyä selvästi korkeampia
- Edistetään hybridiratkaisujen syntyä siten, että hankkeissa, joissa toimitilakerrosneliömetrit lisääntyvät entisestä voidaan tutkia myös asumista
- Alueen liikennejärjestelyissä tarkastellaan mahdollisuudet muuttaa joitain katuosuuksia joko pysyvästi tai osittain kävelykaduiksi ja lisään alueen kävelyreittien ja kävely-ympäristön houkuttelevuutta

Uuden valmistelun yhteydessä alueen lisärakentamismahdollisuuksia on tutkittu erillisessä työssä (Arkkitehtitoimisto OPUS Oy, Vallilan toimitila-alueen kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen kehittämistarjelu 2021), jonka johtopäätösten pohjalta lisä- ja täydennysrakentamista ohjaavia periaatteita on tarkistettu. Päivitetyissä suunnitteluperiaatteissa ei rajoiteta rakentamisen korkeutta tai rakennusoikeuden määrää.

Teollisuuskadun varren korttelit irrotettiin suunnitteluperiaatteista, ja niiden kehitystä ohjataan Teollisuuskadun akselin kaavarungossa (kaupunkiympäristölautakunta 25.5.2021).

Hybridiratkaisujen syntyä edistetään siten, että toimitila-alueen reunavyöhykkeillä sijaitseviin kiinteistöihin ja tontin osiin on mahdollista sijoittaa kokonaisuutta tukevaa asumista tai majoitustoimintaa osana kiinteistön kokonaisvaltaista kehittämistä.

Asumiselle ja majoitustoiminnalle on asetettu yleisiä ja alueellisia reunaehtoja, ja edellytyksenä muutoksille on kiinteistön toimitilojen uudistaminen ja parantaminen tai vastaavat alueen luonnetta tukevat ja toiminnallisuutta parantavat muutokset. Alueen liikenneverkon ja katu-ympäristön kehittämistä on tarkasteltu konsulttityössä (Ramboll Finland Oy, Inaro Oy. Vallilan toimitila-alueen liikenneselvitys ja

kävely-ympäristön laatu 2021), jonka johtopäätösten pohjalta suunnitteluperiaatteita on täydennetty. Kaupunginmuseon kanssa käydyn keskustelun perusteella myös suojelutavoitteita on täsmennetty.

Kerro kantasi –kysely 7.3.-27.3.2022

Osallisilla ja kaupunkilaisilla oli mahdollisuus tutustua suunnitteluperiaatteisiin Kerro kantasi -verkkokyselyn kautta. Kyselyyn saapui yhteensä 129 kommenttia. Palautteen antajat olivat perehtyneet aineistoon huolellisesti ja esittivät perusteltuja ja hyviä näkökulmia suunnitteluperiaatteiden tueksi.

Kerro kantasi -palvelun Tiedot-osassa kerrottiin suunnitteluperiaatteista yleisesti. Alaosioissa suunnitteluperiaatteet oli jaoteltu viiden eri otsikon alle. Kussakin osiossa kuvattiin ensin kyseiseen teemaan liittyvä tavoitela ja sen jälkeen periaatteet, jotka ohjaavat suunnittelua. Kommentteja oli mahdollista antaa kyseiseen teemaan liittyen. Erityisesti haluttiin vastauksia seuraaviin kysymyksiin: Mitä hyvää suunnitteluperiaatteissa on? Onko jotain jäänyt huomamatta, pitäisikö jotain vielä kehittää?

1. Alueen luonne ja identiteetti	23 kpl
2. Alueen toiminnallinen rakenne	32 kpl
3. Kaupunkikuva ja lisärakentaminen	34 kpl
4. Kestävyys	13 kpl
5. Liikenne- ja kävely-ympäristö	27 kpl

Suunnitteluperiaatteista kohta 2.4 ”Alueen kehityshankkeissa on huomioitava alueen luonne toimitilojen ja ympärivuorokautisten vapaa-ajan palveluiden alueena. Alueelle ei voida sijoittaa sellaisia herkkiä toimintoja, jotka häiriintyvät toimitila-alueelle luonteenomaisista ja tavoiteltavista toiminnoista. Tämän vuoksi asumista ja majoitustoimintaa on mahdollista sijoittaa vain toimitila-alueen reunavyöhykkeille.” annettiin eri osioiden alla yhteensä peräti 38 positiivista kommenttia ja keuhuttiin ”mainioksi, koska alueelle syntynyt kulttuuri- ja muuta vapaa-ajantoimintaa, josta saattaa lähteä ääntäkin, ei saa ajaa pois mah-

dollisten uusien asukkaiden tai hotellivieraiden vuoksi (kuten on käynyt ydinkeskustassa).”

Asuminen oli aiheista se, joka aiheutti eniten keskustelua sekä puolesta että vastaan. Suunnitteluperiaatteiden mukaista asuntojen rajoittamista reunavyöhykkeille tai asumisen kieltämistä kokonaan kannatti yhteensä 20 kommentoijaa, kun päinvastaista eli asumisen sallimista ilman reunaehjoja toivoi yhteensä 16 kommentoijaa, joista suurin osa kertoi olevansa kiinteistön omistajia / kehittäjiä.

Rakennusten suojelua koskevia periaatteita komentoivista yhdeksän arvosti sitä, että ”alueen rakennusperinnön arvot on tunnistettu ja niille on annettu suojelutavoitteet”. Viisi kiinteistön omistajaa kuvasi suojelumääräyksiä ylimitoitetuiksi ja perusteli vanhojen toimitilarakennusten purkua mm. sillä, etteivät matalat kerroskorkeudet talotekniikan osalta mahdollista toimitilojen osalta nykymääräyksien täyttämistä eivätkä toisaalta runkosyvyyksiltään sovi myöskään asunnoiksi. Kiinteistön omistajat pitivät myös toimitilojen päälle rakennettavia korotusosia ja reunavyöhykkeillä mahdollistettua hybridirakentamista hankalina ja kalliina toteuttaa, mutta muista kommentoijista neljä nimenomaan toivoi asumisen ja työnteon yhdistäviä ratkaisuja. Myös ehdotuksia muuttaa stadin ammattiopiston rakennuksia asumiseen tuli muutama. Lisäksi 6 kommentoijaa toivoi alueelle korkeaa rakentamista.

”Matalan vuokratason tilat ovat tärkeitä alueen toimijoille. Monikäyttöiset tilat ja myös yleisölle avoimet kulttuurin, musiikin, pienryttäjäjen ja puotien tilat ovat tärkeitä.”

- Vastaus toimijakyselyssä

Suunnitteluperiaatteissa esitetty pyrkimys säilyttää toimitila-alueen rosainen, omaleimainen ja kerroksellinen luonne keräsi 14 positiivista kommenttia ja erityisesti tavoite sallia alueelle ”monipuolisia toimintoja, jotka tuovat alueelle kävijöitä eri vuorokauden aikoina ja elävöittävät aluetta” sai suurta kannatusta (24

kiittävästä kommentista). Aktiivisen kulttuuritoiminnan lisäksi alueelle toivottiin ravintoloita, kahviloita, yöelämää, viihdekeskusta ja vapaa-ajan harrastustoimintaa kuin myös pientä päivittäistavarakauppaa. Muutama kommentoija toivoi lisäksi kaupungin pitämää museota tai näyttelytilaa paikallisten taiteilijoiden ja käsityöläisten käyttöön.

Puiden ja vihreän lisääminen toimitila-alueelle sai pelkästään positiivisia kannanottoja (17 kommenttia). Myös Elimäenkadun läpiajon hillitseminen, katujen ja aukoiden viihtyisyyden parantaminen sekä jalankulkureittien lisääminen (myös sisäpihojen läpi) keräsivät kannatusta (10 kommenttia). (Maksuttomien) kadunvarsipaikkojen poistaminen jakoi mielipiteitä puolesta ja vastaan (3/3).

"Mielestäni alueella voisi olla enemmänkin tiloja, jotka ovat kadulle avoimia, eli tavallisen kaduntallaajan saavutettavissa ja nähtävissä. Esim. näyttely- ja tapahtumatiloja, joissa toimijat voivat olla esillä ja kohdata yleisön."

-Vastaus toimijakyselyssä

Palautteen huomioiminen

Kaupunginmuseon kannanotto kohdistui suunnitteluperiaatteiden tavoitteisiin, rakennusten korjaamiseen ja ylläpitoon, kestävään kehitykseen ja ilmastotavoitteisiin, rakennusten ja korttelialueiden suojeluarvoihin, rakennusten korottamiseen, lisärakentamisen mittakaavaan ja luonteeseen ja Sturenkadun varren koulurakennusten sallittuihin käyttötarkoituksiin. Kannanotossa esitetyt asiat on otettu huomioon siten, että suunnitteluperiaatteiden muotoilua on tarkennettu lisärakentamisen mittakaavan ja ympäristön huomioimisen osalta, ja alueen keskeisimpien ja suojelutavoitteiden osalta herkimpien kortteleiden erityisarvo on mainittu erikseen.

Suunnitteluperiaatteiden valmistelun aikana saatiin paljon palautetta alueen kiinteistönomistajilta. Yksi palautteista oli osoitettu suoraan kaupunkiympäristölautakunnalle. Palautteessa kyseenalaistettiin toimitilojen tarve muuttuneessa markkinatilanteessa, ja esitettiin ratkaisuna kiinteistöjen osittaista tai kokonaista muuttamista asuinkäyttöön. Kiinteistöjen muuttaminen asuinkäyttöön ei ole yleiskaavan mukaista. Kiinteistönomistajilta saatu palaute on kuitenkin otettu huomioon siltä osin, että asumisen reunaehdot alueen reunavyöhykkeillä (eli yleiskaavan toimitila-alue- ja kantakaupunkimerkintöjen vaihettumisvyöhykkeellä) on väljennetty, jotta muutoshankkeet olisivat toteutettavampia.

Osassa saadusta palautteesta rakennusten purkavaa saneerausta perustellaan rakennusten huonolla kunolla ja matalilla kerroskorkeuksilla. Ilmastotavoitteet ovat tärkeä osa kaupungin strategiaa tavoitteita. Tämän vuoksi suunnitteluperiaatteissa kannustetaan rakennusrunkoja säilyttäviin ja hiilipiikkejä välttäviin kiinteistöjen kehittämiskäytäntöihin. Lisäksi on huomioitava rakennusten suojeluarvot.

Kiinteistönomistajat nostivat esille myös korottamishankkeiden ja hybridiratkaisujen (toimitila+asuminen) toteuttamisen ongelmia, jotka liittyvät mm. toteutettavuuteen, kiinteistöjen hallintoon ja yhtiömuotoon. Kantakaupungille on ominaista toiminnallisesti sekoittunut rakenne, jota suunnitteluperiaatteissa esitetyt hybridirakentamisen mahdollisuudet edistävät.

Kiinteistönomistajilta saatiin myös kriittistä palautetta suojelutavoitteista, jossa todettiin mm. että suojelutarpeelle ei ole esitetty suojelutavoiteselvityksessä perusteita. Vallilan teollisuusalue on kuitenkin tunnistettava ja omaleimainen ympäristö, jolla on rakennus- ja kulttuurihistoriallista arvoa ja merkittävää helsinkiläistä rakennusperintöä. Suunnitteluperiaatteet ovat suojelun osin jopa väljät, salliessaan mm. korotusten tai maantasokerrosten muutosten tutkimisen myös suojelluksi esitettäviin rakennuksiin. Suojelutavoiteselvityksessä rakennuksista on esitetty perustiedot ja olemassa oleviin selvityksiin ja asiantuntijankemyksiin perustuvat suojelutavoitteet. Tarkempi rakennusten suojeltavien ominaispiirteiden ja suojelun tason määrittely tehdään asemakaavamuutosten yhteydessä ja sitä varten laadi-

taan tarvittaessa rakennushistoriaselvityksiä.

Keskusteluissa ja neuvotteluissa kiinteistönomistajilta saatu palaute oli osin samansuuntaista kaupunkiympäristölautakunnalle osoitetun palautteen kanssa, ja suunnitteluperiaatteet saivat myös positiivista palautetta. Lisäksi toivottiin kuitenkin lisärakentamisen mahdollisuuksia. Päivitetyissä suunnitteluperiaatteissa tämä on otettu huomioon siten, että rakentamisen korkeutta tai rakennusoikeuden määrää ei rajoiteta, suojelutavoitteet kuitenkin huomioiden.

Kerro kantasi -kyselyn kautta saatu palaute oli valtaosin positiivista, eikä palautteesta aiheutunut muutostarpeita suunnitteluperiaatteisiin.

Toteutuminen ja vaikutukset

Vallilan toimitila-alueen kehitys merkittävänä yrityskeskittymänä ja houkuttelevana työnteon ja vapaa-ajan alueena tapahtuu vaihteittain ja monen eri toimijan toimesta. Suunnitteluperiaatteilla on melko vähän suoria vaikutuksia. Suurin osa vaikutuksista realisoituu vasta asemakaavojen muiden muutosten toteutuessa, ja varsinaisia vaikutuksia voidaan kattavasti arvioida vasta suunnitteluperiaatteiden jälkeisissä suunnitteluvaiheissa.

Uuden, nykyaikaisen toimitilan rakentuminen ja muut suunnitteluperiaatteiden mukaiset muutos- ja kehityshankkeet voivat toimia kannustavina esimerkkinä muille toimijoille, ja sitä kautta vauhdittaa alueen kehitystä. Kaupunki voi omalta osaltaan vauhdittaa muutosta kehittämällä alueen liikenne- ja julkiset ulko- ja katutiloja etupainotteisesti.

Yksityiset tontit

Yksityisessä omistuksessa olevien kiinteistöjen kehittämishankkeet ja muutosten käsittelyprosessit käynnistetään kiinteistönomistajan aloitteesta. Olemassa olevilla tonteilla suunnitteluperiaatteiden mukainen kehitys voi näkyä esimerkiksi nykyisten rakennusten kehittämisenä, modernisointina, korotuksena tai laajentamisena. Erityisen kannatettavia ovat usean kiinteistön yhteiskehittämishankkeet, joissa voidaan suunnitella kerralla yhtenäistä kokonaisuutta esimerkiksi kortteleittain.

Tonteille on mahdollista hakea asemakaavan muutoksia suunnitteluperiaatteiden linjaukset huomioiden. Periaatteissa edellytetyt parannukset ympäristössä voivat olla esim. sisäpihojen parantamista ja julkisten reittien avaamista näiden läpi, katutilaan avautuvan liike- ja palvelutilan ja/tai tapahtuma-, kulttuuri- tai yhteiskäyttötilan järjestämistä alueen toimijoille. Kehittämisessä huomioidaan alueen kiinteistönomistaji-

en tasavertainen kohtelu sovittaen kunkin kiinteistön olosuhteisiin.

Muutosten laajuuden ja vaikuttavuuden perusteella määräytyy, vaatiiko muutos asemakaavan päivittämisen vai voidaanko muutoksia edistää rakennusluvalla tai poikkeamispäätöksellä. Maankäyttöneuvottelujen tarve arvioidaan kiinteistön kehittämistarpeen ja muutosten laajuuden mukaan. Merkittävästi kiinteistön arvoa nostavat muutokset vaativat asemakaavamuutoksen ja maankäyttösopimuksen.

Kaupungin omistuksessa olevat tontit

Kaupungin omistuksessa olevien tontteja lähdetään kehittämään suunnitteluperiaatteiden linjausten mukaisesti. Kehittäminen voi tapahtua esimerkiksi kehittämisvarausten tai kilpailutusten kautta ja kaupungin kiinteistöstrategian mukaisesti.

Kadut ja julkiset ulkotilat

Suunnitteluperiaatteiden valmistelun tueksi tilatussa konsulttityössä on kartoitettu mahdollisuudet kehittää Vallilan toimitila-alueen katuverkon olosuhteita paremmin jalankulkua ja oleskelua tukeviksi, alueen yritystoiminnan erityispiirteet huomioiden. Suunnitteluperiaatteisiin on tuotu konsulttityössä esille nousseet keskeisimmät reunaehdot ja kehittämis ehdotukset. Alueen kokonaisvaltaisen ja oikean suuntaisen kehityksen kannalta on toivottavaa, että kaupunki panostaa alueen katujen ja julkisten ulkotilojen kehittämiseen etupainotteisesti.

Väliaikaiskäyttö

Ennen kuin suuremmat muutokset alueella toteutuvat, voidaan alueen tavoitteiden mukaista kehitystä edistää kokeilujen, tapahtumien ja väliaikaisten

ratkaisujen kautta. Alueen imagon kehittymistä voidaan vauhdittaa mahdollistamalla erilaisia väli aikaistoimintoja, sekä kannustamalla alueen yrityksiä ja kiinteistönomistajia niihin. Kokeiluja ja tapahtumia on luonteva edistää ja koordinoita yhdessä alueen toimijoiden verkostojen kanssa.

Vaikutukset

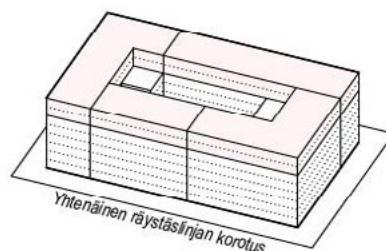
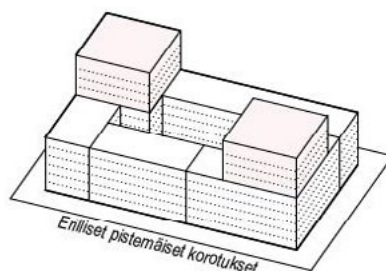
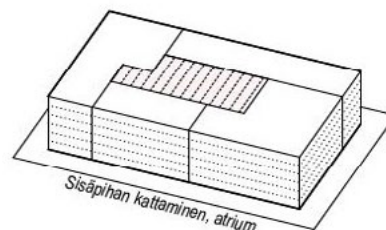
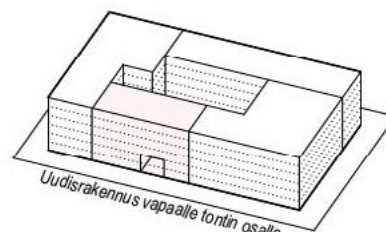
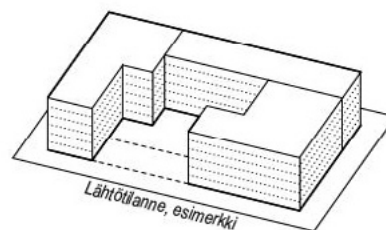
Suunnitteluperiaatteet ohjaavat alueen asemakaavoitusta ja muuta suunnittelua, eikä suunnitteluperiaatteilla täten ole suoria vaikutuksia alueen nykyisiin yrityksiin. Alue säilyy työpaikka-alueena ja muutokset yritysgenren sisällä riippuvat kiinteistönomistajien kehittämistavoitteista. Suunnitteluperiaatteiden tärkeänä tavoitteena on alueen työpaikkamäärien kasvun mahdollistaminen ja kulttuuri- ja vapaa-ajan toimintaedellytysten tukeminen alueella, ja periaatteet mahdollistavat nykyisten toimintojen jatkumisen ilman muutoksia.

Suunnitteluperiaatteiden teemakohtaisesti esitetyissä tavoitteissa on kuvattu periaatteiden mukaisen kehityksen toivottuja vaikutuksia. Suurin osa vaikutuksista konkretisoituu vasta päivitettyjen asemakaavojen ja muiden periaatteiden mukaisten muutosten toteutuksessa. Kattava vaikutusten arviointi kaavoitusvaiheessa auttaa tunnistamaan kielteisiä vaikutuksia, ja suunnittelun tarkentuessa löytämään keinoja kielteisten vaikutusten vähentämiseksi. Alueella käynnistyvien kaava- tai poikkeamishankkeiden yhteydessä arvioidaan muutosten vaikutuksia koko toimitila-alueen ja sen kehityksen näkökulmasta. Kaikista käynnistyvistä hankkeista tulee muiden vaikutusten arvioinnin lisäksi tehdä yritysvaikutusten arviointi, jossa arvioidaan yksittäisen muutoksen vaikutuksia myös alueen yritysten toiminnan kannalta.

Teollisuuskadun akselin kaavarunkoa varten tehdyssä yritysvaikutusten arvioinnissa todetaan, että kaavarunkon kehityksen myötä Teollisuuskatu yhdistää Helsingin kehittyviä palvelu- ja työpaikkakeskittymiä Kalasataman, Vallilan ja Pasilan alueita suuremmaksi kokonaisuudeksi. Kokonaisuus täydentää perinteisen liikekeskustan ja muiden työpaikka-alueiden tarjontaa uudisrakentamisella, toiminnallisella profiilillaan sekä kulttuurin ja vapaa-ajan toimintoillaan. Vallilan toimitila-alue on osa tätä kuvattua kokonaisuutta. (linkki Teollisuuskadun yritysvaikutusten arviointiin / <https://dev.hel.fi/paatokset/media/att/2e/2e383c38e7d451fba-f2eb7e1cc76c129aad7beed.pdf>)

Suunnitteluperiaatteiden mukaiset muutokset vahvistavat kaupungin tavoitetta alueen kehittymisestä monipuolisena toimitila-alueena. Vallilan toimitila-alueella on erinomaiset edellytykset uuden työnteon mukaisen hub&club -mallin pääkonttoreiden ja hubien sijoittumiselle. Teollisen toiminnan korvautuminen monipuolisella

Täydennysrakentamisen mahdollisuuksia -
ote Vallilan toimitila-alueen kaupunkikuvallisesta
ja toiminnallisesta kehittämistarkastelusta (2021)
Arkkittehtitoimisto OPUS Oy ja Innovarch Oy



toimitila-, vapaa-ajan ja kulttuurikäytöllä, nykyisten kiinteistöjen korjaaminen ja lisärakentaminen, uudisrakentamisen mahdollisuudet sekä laajemmat muutokset alueen välittömässä ympäristössä (Teollisuuskatu, Pasila jne) nostanee alueen profiilia ja myös vuokratasoa. Tonttikohtainen kehittäminen sekä katu- ja julkisten ulkotilojen parantaminen nostavat myös viereisten kiinteistöjen ja yritysten sijaintipaikkojen arvoa ja imagoa. Nykyisellään alueella on paljon pienyrittäjiä, yhdistyksiä ja esimerkiksi kulttuuripuolen toimijoita, jotka ovat sijoittuneet alueelle maltillisen vuokratason perässä, ja osalle näistä toimijoista suunnitteluperiaatteiden mukaisella kehityksellä voi olla negatiivisia vaikutuksia.

Asumisen rajaaminen ainoastaan reunavyöhykkeille mahdollistaa toimitila-alueen keskeisten osien joustavan toimitilakäytön tuotannollisesta toiminnasta vapaa-ajan toimintoihin, kun alueelle ei tule asukkaita, jotka voisivat häiriintyä yöaikaisista, logistisista tai muista toimintojen aiheuttamista häiriöistä. Alueella on potentiaali kehittyä merkittäväksi yöelämän keskuksiksi, jonne voi sijoittua toimijoita ja toimintoja, jotka sekoittuneessa kaupunkirakenteessa eivät ole mahdollisia. Suunnitteluperiaatteiden hyväksymisen myötä kulttuuri- ja tapahtumatoimijat uskaltavat nykyistä paremmin investoida alueelle. Samalla sallittujen toimintojen määrittely antaa nykyisille yrityksille varmuutta toiminnan jatkuvuudesta, ja kiinteistönomistajille selkeät reunaehdot kiinteistöjen kehittämislle.

Muutos luo mahdollisuuksia uusille yrityksille ja toimijoille ja alueen palveluyrityksille, mutta samalla käyttötarkoituksen muutokset voivat heikentää nykyisten yritysten toimintamahdollisuuksia sopivan tilantarjonnan vähentymisen sekä uuden toiminnan myötä ennakoitavan alueen profiilin ja vuokratason muuttamisen myötä. Periaatteiden mukainen kehitys saattaa pienentää puhtaasti toimitiloille varattua aluetta, joka voi osaltaan heikentää nykyisin alueella toimivien yritysten toimintaedellytyksiä, jos häiriöalttiita toimintoja sijoittuu lähistölle, sekä vähentää uusien toimijoiden mahdollisuuksia sijoittua alueelle.

Alueen tavoiteltu tiivistyminen lisää työpaikkoja alueella, tuoden alueen nykyisille palveluille enemmän käyttäjiä. Lisääntyvät työpaikat mahdollistavat myös uusien palvelujen menestymisen alueella. Työntekijät tuovat usein asukkaita enemmän asiakkaita esimerkiksi ravintoloille. Tämän kehityksen myötä alue voi tarjota palveluja enenevässä määrin myös ympäröivien asuinalueiden asukkaille. Periaatteiden mukainen kävelyreittien selkeyttäminen alueella ja alueen läpi, sekä julkisen ulkotilan viihtyisyyden lisääntyminen voivat omalta osaltaan tuoda käyttäjiä entistä laajemmalta alueelta. Periaatteiden mukaiset

liikennejärjestelyjen muutokset parantavat myös alueen nykyisten toimijoiden toimintaedellytyksiä. Alueen saavutettavuus joukkoliikenteellä on jo nykyisellään hyvä, mutta hankalasti hahmotettavat ja osin epäsuorat tai epämiellyttävät jalankulun reitit heikentävät saavutettavuuden kokemusta. Alueen sisäisten liikennematkojen ja kävelyreittien parantamisen myötä myös alueen koettu saavutettavuus paranee. Pasilan konepaja-alueen valmistumisen ja Teollisuuskadun akselin kaavarungon mukaisen kehityksen myötä kaupunkitilan laatu ja kulkuyhteydet Vallilan toimitila-alueen ympäristössä paranevat, nivoon nyt erillisinä ja osin sirpaleisina hahmottuvat alueet tiiviimmin ja toimivammin toisiinsa.

Alueen tiivistyminen ja lisärakentaminen voivat tulevaisuudessa muokata kaupunkikuvaa merkittävästi. Tämän vuoksi suunnitteluperiaatteissa on linjattu kaupunkikuvan merkittävimpien tekijöiden varjelmisesta ja korostamisesta sekä kaupunkikuvallisista reunaehdoista. Alueen arvokas rakennuskanta sekä kaupunkikuvan tärkeimmät ominaispiirteet, kuten teollinen luonne ja rouheus, kerroksellisuus sekä Mäkelänkadun varren ja nykyisen kehityksen perustan luoneiden teollisuuskorttelien (699, 700 ja eteläsiivu korttelia 707) arvokkaat ominaispiirteet säilyvät.

Suurissa määrin toteutuva lisärakentaminen muuttaa ympäristön kaupunkikuvaa ja alueen identiteettiä, ja sitä kautta muutoksella on väistämättä vaikutusta myös alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Kaupungin tavoitteena on kuitenkin mahdollistaa alueen tiivistäminen. Suunnitteluperiaatteet ohjaavat huomioimaan lisärakentamishankkeissa alueen tärkeimmät arvot, ja toteuttamaan uuden rakentamisen erikseen hahmottuvana uutena kerrostumana, joka täydentää alueen identiteettiä.

Alueen imagon kehittymistä voidaan vauhdittaa mahdollistamalla erilaisia väliaikaistoimintoja, sekä kannustamalla alueen yrityksiä ja kiinteistönomistajia niihin. Suunnitteluperiaatteissa kehitettäviksi esitetyillä katualueilla on hyvät edellytykset muun muassa tilapäisille tapahtumille ja pop up –tyyppiselle toiminnalle. Katutilan muutokset ja shared space –tyyppiset aukiomaiset katutilat parantavat myös viihtyisyyttä ja turvallisuutta alueella.

Suunnitteluperiaatteet kannustavat muutoksissa kestävyteen ja vähähiilisiin ratkaisuihin. Suunnitteluperiaatteet ohjaavat välttämään purkavaa uudisrakentamista sekä ilmastomuutoksen hidastamisen, että alueen kerroksellisen ja monimuotoisen rakennuskannan vaalimisen takia.

Visiokuva toimitila-alueen katutilan muutoksesta.
Vasemmalla uusi kulkuyhteys Pääjätteenpuistosta
korttelin läpi Nilsiänkadulle.
Vallilan toimitila-alueen kaupunkikuvallinen
ja toiminnallinen kehittämistarkastelu (2021)
Arkkitehtitoimisto OPUS Oy ja Innovarch Oy



Helsinki