



# Länsi-Pakilan suunnitteluperiaatteet

Selostus 17.5.2022

Helsinki

## Länsi-Pakilan suunnitteluperiaatteet hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 17.5. 2022

### Kaupunkiympäristön toimiala | Maankäyttö ja kaupunkirakenne

#### Asemakaavoitus

arkkitehti Ann Charlotte Roberts  
yksikön päällikkö Antti Varkemaa  
arkkitehti Sakari Mentu

#### Kaupunkitila ja maisemasuunnittelu

maisema-arkkitehti Milja Halmkrona 16.12.2021 asti  
maisema-arkkitehti Inkeri Niskanen 28.2.2022 lähtien

#### Liikenne- ja katusuunnittelu

liikenneinsinööri Heikki Salko, 28.2.2022 asti  
liikenneinsinööri Eetu Saloranta  
liikenneinsinööri Jari Rantsi (väylät) 31.8. 2021 asti

#### Maankäytön yleissuunnittelu/ teknistaloudellinen suunnittelu

tiimipäällikkö Karina Laakso  
diplomi-insinööri Reetta Kuronen

#### Liitteinä erilliset selvitykset:

Kaupunkikuvallisesti merkittävä puusto tonttien katuun rajautuvilla reunoilla; Länsi-Pakila, Helsingin kaupunki, Maisema- ja yleissuunnitteluyksikkö, 18.11.2021  
Pakilan alueen hulevesiselvitys, Sitowise Oy, 25.2.2021  
Länsi-Pakilan ympäristöhistoriaselvitys, historiallinen tausta (osa1) ja nykytila (osa 2), Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy ja MASU Planing Oy, 18.6.2021

Kannen kuva: Helsingin kaupunki

# Sisällysluettelo

## Selostus

Johdanto	5
Strategiset tavoitteet ja kaupungin suunnittelua ohjaavat ohjelmat ja ohjeet	6
Vuorovaikutus ja hankkeen eteneminen	7
Suunnitteluperiaatteet	12
Periaatteita tarkentavia ohjeita ja perusteluja	20



# Johdanto

Helsingin yleiskaava tähtää kaupungin kasvuun. Pientaloalueilla kasvu tarkoittaisi tonttitehokkuuden nostamista eli nykyistä tiiviimpää, pääosin kaksikerroksista pientalorakentamista. Helsingin rakentamisalueista pientaloalueet ovat pinta-alaltaan kaupungin laajimpia. Pientaloalueita arvostetaan ja niiden harkittu tehostaminen on tärkeää kaupungin kehitykselle ja alueen asukkaille. Helsingin yleiskaavan mahdollistamaa pientaloalueiden tehostamista on tutkittu ja tutkitaan muun muassa Jollaksessa ja Malmin Sunnuntaipalstojen alueella. Länsi-Pakilan alueen suunnitteluperiaatetyö on käynnistynyt vuoden 2019 loppupuolella ja kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyntään hanke on tarkoitus saattaa 2022 keväällä.

Suunnitteluperiaatteilla ohjataan tarkempaa suunnittelua, mutta niillä ei ole lainvoimaa toisin kuin asemakaavoilla. Suunnitteluperiaatteet asettavat reunaehdot ja suunnitteluratkaisuiden linjaukset tuleville alueen asemakaavamuutoksille. Ne myös ohjaavat kaupungin sisäisenä ohjeena alueen liikenne- ja katusuunnittelua, mahdollisia asemakaavoista poikkeamia sekä muuta alueen kehittämistä. Periaatteet eivät suoraan käynnistä asemakaavojen muutoksia ja esimerkiksi yksityisiä tontteja ryhdytään kehittämään ensisijaisesti tontinomistajan aloitteesta.

Pakila-Seura ry on aktiivisesti esittänyt alueen kehittämisideoita yleiskaavan laatimisen yhtey-

dessä sekä mm. Pakilantien ympäristön suunnitteluperiaatteiden valmistelun käynnistyessä. Pakilan alueen tontin omistajilla on halukkuutta kehittää kiinteistöjään.

Länsi-Pakilan suunnitteluperiaatetyön alkuvaiheessa alueen asukkailta kysyttiin mielipiteitä omasta asuinalueestaan. Suunnitteluperiaatteiden osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon yhteydessä järjestettyyn kerrokantasi-verkkokyselyyn saatiin yli 360 kommenttia. Kysymyksillä kartoitettiin mm. Pakilan luonnetta ja erityispiirteitä sekä alueen kehittyessä muita erityisiä huomioitavia aiheita. Kysymykseen oman tontin kehittämishalukuudesta ja kiinnostuksesta tehokkuuden nostolle saatiin yli 140 vastausta. Useassa näistä vastauksista pidettiin täydennysrakentamista tervetulleena. Asukkaiden kommentteissa on noussut esiin se, että tarve ja kiinnostus tontin tehostamiselle tulee ajankohtaiseksi suurten perusparannuskorjausten läheisyydessä tai tonttien omistajavaihdosten yhteydessä.

Suunnitteluperiaatteet ovat olleet nähtävillä joulukuussa 2021 ja keväällä 2022. Nähtävilläolojen yhteydessä oli asukkailla mahdollisuus esittää mielipiteitään kerrokantasi-kyselyssä ja kirjallisesti. Asukastilaisuuksia on järjestetty kahdesti verkkotilaisuutena. Suunnitteluperiaatteiden sisältöä on muutettu asukasmielipiteiden johdosta.

Länsi-Pakilan suunnitteluperiaatteiden tavoitteena on ohjata alueen kehitystä ja kaavoitusta

kaupunkistrategian ja yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti siten, että Länsi-Pakilan pientaloalue säilyy pääosin pientalovaltaisena sekä omaleimaisena. Lisäksi Länsi-Pakilan itäosien tehostumisen mahdollistetaan raideverkoston laajentumisen (Kehä I:n pohjoispuolelle) ja Tuusulanväylän kaduksi (Kehä I:lle asti) muuttumisen päätöksiin sitoutuen.

Länsi-Pakilan suunnitteluperiaatteet sisältävät sanalliset suunnitteluperiaatteet ja kaksi periaatteita selventävää karttaa. Selostuksessa esitetään suunnitteluperiaatteiden sisällön lisäksi tavoitteita ja perusteluja yksittäisten periaatelinjauksien tueksi. Alueen suunnittelun lähtötietoja ja alueen nykyistä tilannetta esiteellään erillisessä lähtötietodokumentissa. Alueen lähtökohtia on tutkittu mm. teettämällä (kaksiosainen) ympäristöhistoriallinen selvitys ja hulevesiselvitys. Lisäksi alueen merkittävää puustoa on kartoitettu kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupalvelun omana työnä.

# Strategiset tavoitteet ja kaupungin suunnittelua ohjaavat ohjelmat ja ohjeet

Länsi-Pakilan suunnitteluperiaatteet pohjautuvat Helsingin yleiskaavaan 2016 ja sen toteutusohjelmaan. Mäkelänkadun bulevardikaupungin suunnitteluperiaatteet (Kaupunkiympäristölautakunta 2019) ja Pakilantien suunnitteluperiaatteet (Kaupunkisuunnittelulautakunta 2014) on otettu huomioon suunnitteluperiaatteita laadittaessa. Länsi-Pakilan suunnittelua ja tulevia asemakaavamuutoksia ohjataan suunnitteluperiaatteiden lisäksi myös muilla Helsingin kaupungin strategisilla linjauksella ja ohjelmilla.

## Helsingin kaupunkistrategia 2021-25

Helsingin kaupunginvaltuusto hyväksyi uuden kaupunkistrategian Kasvun paikka vuosille 2021–2025 13.10.2021.

## Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma (AM-ohjelma)

Helsingissä asumisen pitkäjänteistä suunnittelua ohjaa valtuustokausittain laadittava asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma (AM-ohjelma). AM-ohjelma 2020 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.11.2020.

## Hiilineutraali Helsinki 2035 – toimenpideohjelma

Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelmasta on aikaisemmin julkaistu päästövähennystyöryhmän esitys (28.2.2018) ja siihen perustuva julkaisu (24.8.2018). Pormestarin esitys julkaistiin 19.11.2018 ja kaupunginhallitus hyväksyi sen 10.12.2018. Toimenpideohjelmaan on tulossa päivityksiä.

## Helsingin hulevesiohjelma

Kaupunginhallituksen 21.5.2018 hyväksymällä hulevesiohjelmalla edistetään hulevesien kokonaishallintaa. Ohjelman keskeiset tavoitteet:

1) huleveden hyödyntäminen, 2) kuivatuksen varmistaminen ilmastonmuutos huomioiden, 3) hulevesivirtaamien ja huleveden laadun hallinta, 4) huleveden vähentäminen sekaviemärijärjestelmässä, 5) sisäisen yhteistyön ja toimintatapamallien kehittäminen ja osaamisen ja resurssien turvaaminen. Hulevedet suunnitellaan, käsitellään ja johdetaan prioriteettijärjestyksen mukaan siten, että ensisijaisesti hulevedet käsitellään ja hyödynnetään syntypaikallaan.

## Pakilan ja Tuomarinkylän aluesuunnitelma 2018-2027 ja aluekortit

Aluesuunnitelmat ovat Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan työväline yleisten alueiden ylläpitämiseksi ja kehittämiseksi koko Helsingin alueella. Aluesuunnitelmassa esitetään alueellisia peruskorjaus – ja kunnostushankkeita ja keskeisiä suunnitteluhankkeita alueelle. Länsi-Pakilan alueelle on esitetty mm. eräiden katualueiden perusparannushankkeita ja pyöräilyn ja jalankulun turvallisuuden parantamiskohteita.

Aluesuunnitelman aluekortissa Itä- ja Länsi-Pakila ja Paloheinä esitetään seikkaperäisemmin alueen kokonaiskuvaa ja yleisiä tavoitteita alueen kehittämiseksi.

## Pysäköintipaikkojen laskentaohjeet

Asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeet on hyväksytty Kaupunkisuunnittelulautakunnassa 15.12.2015. Asuintonttien pysäköintimäärien laskentaohjeen tärkein tavoite on ohjeistaa asukkaalle tarvittava määrä pysäköintipaikkoja siten, että ne toteutuvat taloudellisesti ja maankäytöllisesti järkevällä tavalla.

Toimisto- ja liiketilojen auto- ja pyöräpaikkojen laskentaohjeet on hyväksytty Kaupunkisuunnittelulautakunnassa 28.2.2017. Laskentaohjeiden tavoitteena on mahdollistaa sujuva, toimiva ja ympäristöystävällinen liikenne. Paikkoja tulee riittää tarvitsijoille ja pysäköinnin on oltava järjestelmällistä. Pyöräpysäköinnin laskentaohje pyrkii varmistamaan, että pyöräpaikkoja on tarpeeseen nähden riittävästi ja pyöräpysäköinti on helppoa ja turvallista.

Strategioita, ohjelmia ja ohjeita päivitetään tarvittaessa, ja uusimmat linjaukset tulee tarkistaa ennen suunnitteluun ja asemakaavamuutokseen ryhtymistä.

# Vuorovaikutus ja hankkeen eteneminen

Aueen asukasydistykset ovat aktiivisesti olleet mukana yleiskaavan laatimisvaiheessa. Pakilantien suunnitteluperiaatteiden laatimisen yhteydessä Pakila-Seura ry on esittänyt omia näkemyksiään alueen fyysisestä rakenteesta ja alueen kokonaisvaltaisesta kehittämisestä.

Alueen asukkaiden yhteydenottojen perusteella tontin omistajilla ja taloyhtiöillä on laajaa kiinnostusta omien tonttien kehittämiseen. Yleiskaavan hyväksymisen jälkeen yhteydenotot ovat lisääntyneet. Taloyhtiöiden laajojen perusparannushankkeiden yhteydessä tiedusteluja tonttien täydennysrakentamismahdollisuuksista on tullut useita. Asukaskyselyitä tulee myös koskien alueen asuntotarjontaa. Asukkaat ovat kiintyneet asumaan alueella mutta suurien asuntojen ja pihojen ylläpitoon ei välttämättä ole resursseja. Esimerkiksi ikääntyneiden tiedustelut alueella olevista helpommista asumismuodoista ja alueen hissillisistä asunnoista ovat lisääntyneet.

Länsi-Pakilan suunnitteluperiaatetyö on käynnistetty vastauksena alueen aktiivisuuteen ja halukkuuteen kehittää omia tonttejaan yleiskaavan linjauksien mukaisesti.

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvot suunnitteluperiaatteiden valmisteluaikana saaduista kannanotoista ja mielipiteistä sekä vastineet niihin, lisäksi raportissa esitetään tiivistelmät kerrokantasi-kyselyistä.

## Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

### Vireilletulo

Suunnitteluperiaatteiden laadinta on tullut vireille vuonna 2019 kaupungin aloitteesta

### Viranomaisyhteistyö

Suunnitteluperiaatetyön valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön eri tahojen lisäksi viranomaistahojen; Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY), Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymän (HSL), Kaupunginmuseon sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan ja sosiaalitoimen kanssa.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä suunnitteluperiaatteiden valmisteluaineiston nähtävillä olo

Osallistumistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta on ilmoitettu osallisille postilattikkoihin jaetulla tiedotteella, [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat) -verkkosivuilla ja Helsingin Uutiset-lehdessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 18.11.–9.12.2019. Maunulan kirjastossa, Paloheinän kirjastossa ja verkkosivuilla: [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat).

## Asukastilaisuus

Uutta Pohjois-Helsinkiä esittely- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 21.11.2019 Maunula-talossa. Tilaisuuteen osallistui noin 250 osallistujaa ja Länsi-Pakilan hankeständillä kävi tutustumassa vireillä oleviin hankkeisiin noin 80 asukasta.

### Kerrokantasi-kysely 18-11-9.12.2019

Hankkeen aloitusvaiheessa järjestettiin aluetta koskeva verkkokysely osoitteessa [kerrokantasi.hel.fi](http://kerrokantasi.hel.fi). Kyselyyn oli mahdollista jättää mielipiteitä 9.12.2019 mennessä.

Järjestettyyn kerrokantasi-verkkokyselyyn saatiin yli 360 kommenttia. Kysymyksillä kartoitettiin mm. Pakilan luonnetta ja erityispiirteitä sekä alueen kehittyessä muita erityisiä huomioitavia aiheita. Kysymykseen oman tontin kehittämishalukkuudesta ja kiinnostuksesta tehokkuuden nostolle saatiin yli 140 vastausta. Useassa näistä vastauksista pidettiin täydennysrakentamista tervetulleena.

### Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat alueen kulttuuriympäristön vaalimisen tavoitteeseen, olemassa olevan alueen rakennuskantaa ja yleisesti rakennettua ympäristöä käsittelevän inventointitiedon puuttumiseen ja sen myötä alueen ominaisuutteen ja arvojen tunnistamisen ja arvottamisen ongelmaan. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan

alueen ominaisluonteen selvittäminen antaisi tärkeää taustatietoa paitsi Länsi-Pakilan suunnitteluperiaatteiden ja myös mahdollisesti tulevien asemakaavojen laatimisen pohjaksi. Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymä lausui, että Länsi-Pakilan alueen tiivistyminen on hyvää, koska tehokain rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen pääreittien läheisyyteen. Lisäksi Helsingin yleiskaavaan sisältyvä Tuusulanväylän bulevardisointi sekä siihen liittyvä pikaraitiotie tulevat toteutuessaan vaikuttamaan suunnittelualueen joukkoliikennetyhteyksiin. Osa suunnittelualueesta saattaa sijoittua kävelyetäisyydelle pikaraitiotien pysäkestä. Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä esitti kannanotossaan, että alueella olemassa olevat vesihuoltolinjat tulee ottaa huomioon alueen maankäytön suunnittelussa ja että alueelle muodostuvien hulevesien imeytys- ja viivytysmahdollisuudet ja niiden vaatimat tilavaraukset on hyvä selvittää ja huomioida. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon suunnitteluperiaatetyössä siten, että suunnitteluperiaatetyön taustoittamiseksi ja lähtötietojen syventämiseksi on alueelta laadittu selvityksiä alueen hulevesistä sekä Länsi-Pakilan ympäristöhistoriasta. Selvitysten johtopäätökset ovat olleet suunnitteluperiaatteiden lähtötietoina. Selvityksiin on ollut mahdollista tutustua karttapalvelussa [karta.hel.fi](http://karta.hel.fi). Selvitykset ovat hanke-esittelyn liitemateriaalina.

Museoviraston lausui, että museoviraston ja maakuntamuseoiden välisen yhteistyösopimuksen mukaisesti Helsingin kaupungin museo antaa asiasta lausunnon. Sosiaali- ja terveysala ilmoitti, ettei sillä

ole asiasta lausuttavaa. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan ilmoitti, että toimiala on ollut mukana kaavavalmistelussa, eikä sillä ole lausuttavaa.

Vastineet kannanotoista on esitetty vuorovaikutusraportissa

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat suunnittelualueen viheralueisiin, luontoarvoihin ja ekologiin yhteyksiin sekä niihin liittyviin selvitystarkeisiin, Rinki Oy:n ekopisteen sijaintiin, suunnitteluperiaatteiden vaikutuksesta alueen viihtyisyyteen, rakentamisaikaiseen haittaan, valmistella oleviin asemakaavamuutoksiin ja yleiskaavan linjausten huomioimiseen aluekehityksessä, tonttien yksityiskohtaisemmasta suunnittelusta sekä kahden päällekkäisen voimassaolevan asemakaavan järjestelmän pohtimiseen.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 2 kirjallista asukasmielipidettä, Rinki Oy:n ja Helsingin luononsuojeluyhdistyksen mielipide.

"Aluetta ei ole tarvetta tiivistää paljoa. Ei ainakaan kerrostalorakentamisella. Ainoa alueen ilmeeseten sopiva tiivistäminen muoto olisi se, että jos huonokuntoinen omakotitalo tms. isohkolla tontilla joudutaan purkamaan, voisi tilalle rakentaa rivitalon. Itse asun jo rivitalossa, joten meidän tonttillemme rakennusoikeuden nosto ei ole tarpeen."

"Länsi-Pakilaan enemmän kerrostaloja ja julkista liikennettä, kevyen liikenteen väyliä sekä palveluja. Vähemmän autoja. Tänne on vaikeaa saada lapsiperheitä muuttamaan, kun aina tarvitsee oman auton."

"Kerrostaloja 4krs pakilantien varteen joissa kivijalka liiketiloja, palveluita täältä puuttuu!!!"

"Pakila on omakoti- ja rivitaloaluetta ja sellaisena se tulee säilyttää. Pienkerrostalo saattaa sopia maisemallisesti Pakilantien varteen, mutta ei muualle. Pakila tulee säilyttää pientaloalueena!"



## **Suunnitteluperiaatteiden nähtävilläolo 6.-30.12.2021**

Länsi-Pakilan suunnitteluperiaatteet ja siihen liittyvät asiakirjat olivat nähtävillä karttapalvelussa [kartta.hel.fi/suunnitelmat](http://kartta.hel.fi/suunnitelmat). 6.-30.12.2021.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 62 kpl (6.3.2022 mennessä), joista yksi oli Pakila-Seura ry:ltä ja yksi Pakilan kiinteistöomistajain yhdistykseltä. Pro Pakila-asukasyhdistykseltä saapui 1055 allekirjoittajan adressi.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Suunnitteluperiaatteiden ja liiteaineiston nähtävilläolon yhteydessä ja sen jälkeen (6.3.2022 mennessä) saadut mielipiteet kohdistuivat suunnitteluperiaatteiden kaupunkistrategian, kaupungin eettisten linjauksien ja yleiskaavan mukaisuuteen sekä kaupungin maankäytön suunnitteluun yleisellä tasolla. Lisäksi mielipiteet kohdistuivat suunnitteluperiaatteiden tavoitteisiin ja suunnittelualueen rajaukseen, muutosten toteuttamistapaan, kerrostalojen rakentamiseen ja alueen rappeutumiseen, pientaloalueiden tehostamiseen, alueen palvelutilojen riittävyyteen, alueen liikenteeseen, suunnitteluperiaatteiden kestävä kehityksen mukaisuuteen ja alueen ekologisuuteen, luonnonsuojeluun, luontoalueiden säilymiseen, ilmastoviisauteen ja lintujen elinoloihin. Mielipiteitä esitettiin myös kuntalaisten tasapuolisesta kohtelusta, tonttien arvon muutoksesta, tonttien lunastamisesta ja myynnistä sekä

rakennusaikaisesta haitasta. Osa mielipiteistä kohdistui valmisteluprosessin puutteisiin kuten vuorovaikutukseen, asukastilaisuuteen, nähtävilläolon puutteisiin, nähtävillä olleen materiaalin riskitietoisuuteen, virheellisyys ja epätarkkuuteen. Lisäksi mielipiteissä pohdittiin suunnitteluperiaatteiden hyväksymisen jälkeistä prosessia.

### **Kerro kantasi-kysely 6.-30.12.2021**

Suunnitteluperiaatteiden kommentoimiseksi järjestettiin aluetta koskeva verkkokysely osoitteessa [kerrokantasi.hel.fi](http://kerrokantasi.hel.fi). Kyselyyn oli mahdollista jättää mielipiteitä 30.12.2021 mennessä. Kyselyyn saatiin 412 kommenttia. Kyselyssä kartoitettiin mielipiteitä koskien suunnitteluperiaatteissa esitettyjä maankäytön ja liikenteeseen liittyviä linjauksia. Omana kysymysoptiona oli tontin omistajan tai asukkaan kiinnostus oman tonttinsa tonttitehokkuuden nostolle.

Periaatteiden valmistelun aikana saatuihin mielipiteisiin vastataan ja kerrokantasi-kyselystä esitetään kooste vuorovaikutusraportissa.

### **Nähtävilläolon jälkeiset tarkistukset suunnitteluperiaatteisiin**

Nähtävilläolon jälkeen suunnitteluperiaatteita on tarkistettu siten, että niiden yleiskaavan mukaisuus selkeytyy. Tuusulanväylän ja Sysimiehentien välisen alueen käyttötarkoituksmerkintää on tarkistettu muotoon ”Raideverkostokaupungin laajentumisalue, Alueella on mahdollista tutkia

kerrostalorakentamista, jos raideverkoston jatkamisesta Kehä I:n pohjoispuolelle on rakentamispäätös ja alueelle on hyvä saavutettavuus raidelinjan pysäkillä. Tällöin rakentamista alueelle on mahdollista tutkia tonttitehokkuudella  $e = 0,4-1,2$ . Korkein kerros-luku 5-7. Tehokkaat tonttiratkaisut vaatinevat rakenteellisia pysäköintiratkaisuja.” Käyttötarkoituksmerkinnän rajaus noudattelee yleiskaavassa alueelle osoitettujen asuntovaltainen alue A3-pikselien sijaintia. Muu alue Sysimiehentien ja Tuusulanväylän välisellä alueella on osoitettu pientaloalueen käyttötarkoituksmerkinnällä.

Lisäksi Jakokunnantien ja Tuusulanväylän välisen alueen maankäytön kehittämisen mahdollistavaa käyttötarkoituksmerkintää on tarkistettu yleiskaavan mukaiseksi. Käyttötarkoituksmerkinnällä viitataan yleiskaavan bulevardimerkintään ei Mäkelänkadun bulevardikaupungin käynnissä olevaan hankkeeseen. Käyttötarkoituksmerkintä on tarkistettu muotoon ”Kaupunkibulevardin vaikutusalue, Tonteille on mahdollista tutkia tehokkaampaa rakentamista. Tonttitehokkuus Jakokunnantien varressa on pääosin enintään  $e = 0,5$  ja kaupunkibulevardin vieressä pääosin enintään  $e = 1,2$ . Kerros-luku alueen länsireunalla on 2-3 ja alueen itäosassa 5-7. Tehokkaat tonttiratkaisut vaatinevat rakenteellisia pysäköintiratkaisuja.”

Mielipiteissä esitetyt asiat on otettu huomioon periaatteiden valmistelussa. Niiden vaikutusta suunnitteluperiaatteiden sisältöön on arvioitu tarkoituksenmukaisilta osin tavoitteet huomioon ottaen.

Lisäksi suunnitteluperiaatteiden nähtävilläoloon ja vuorovaikutukseen esitetyn kritiikin johdosta täydennetyt suunnitteluperiaatteet laitetaan uudelleen nähtävillä ja järjestetään asukastilaisuus.

### **Suunnitteluperiaatteiden nähtävilläolo 7.3-1.4.2022**

Länsi-Pakilan suunnitteluperiaatteet ja siihen liittyvät asiakirjat olivat nähtävillä karttapalvelussa [kartta.hel.fi/suunnitelmat](http://kartta.hel.fi/suunnitelmat). 7.3-1.4.2022.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 125 kpl (7.3-1.4.2022 välisenä aikana). Näistä yksi oli Pakila-Seura ry:ltä ja yksi Pakilan kiinteistömistajain yhdistykseltä. Pro Pakila-asukasyhdistykseltä saapui 1471 allekirjoittajan adressi.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Suunnitteluperiaatteiden ja liiteaineiston uuden nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat pääosin samoihin aiheisiin kuin, mitä oli esitetty joulukuussa nähtävillä olleista suunnitteluperiaatteista.

Suunnitteluperiaatteiden ja liiteaineiston uuden nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat Kehä I:n eteläpuoleisen kaupunkibulevardin vaikutusalueen yleiskaavan mukaisuuteen, suunnitteluperiaatteiden aikataulun etupainotteisuuden Länsi-Pakilan itäosien tehostamismahdollisuuksien osalta ja pientaloalueen tiivistymisen laadullisiin tavoitteisiin. Lisäksi mielipiteitä

kohdistui liikenteeseen, liikennemeluun, valo-olosuhteisiin, asukastiheyteen ja palveluihin. Tiedusteltiin asiantuntijayhteistyöstä, vuorovaikutuksesta, suunnitteluperiaatteiden tehtyjen muutosten ilmoittamisesta ja ympäristöhistoriallisen selvityksen arvokkaista kohteista. Lisäksi suunnitteluperiaatteiden valmistelijan jääviyttä kyseenalaistettiin.

Periaatteiden valmistelun aikana saatuihin mielipiteisiin vastataan vuorovaikutusraportissa.

### **Nähtävilläolon jälkeiset tarkistukset suunnitteluperiaatteisiin**

Tuusulanväylän ja Jakokunnantien välisen alueen kehittymisen oikea-aikaisuutta arvioitiin toisen nähtävillä olon jälkeen. Suunnitteluperiaatteisiin lisättiin kaupunkibulevardin vaikutusalueen kehittämisen ajallinen näkökulma tavoitetekstiin sekä käyttötarkoituksmerkintään.

Käyttötarkoituksmerkintää ”*Kaupunkibulevardin vaikutusalue. Tonteille on mahdollista tutkia tehokkaampaa rakentamista. Tonttitehokkuus Jakokunnantien varressa on pääosin enintään  $e = 0,5$  ja kaupunkibulevardin vieressä pääosin enintään  $e = 1,2$ . Kerrosluku alueen länsireunalla on 2-3 ja alueen itäosassa 5-7. Tehokkaat tonttiratkaisut vaatinevat rakenteellisia pysäköintiratkaisuja*” on tarkistettu muotoon: ”*Kaupunkibulevardin vaikutusalue. Alueella on mahdollista tutkia tehokkaampaa rakentamista, jos Tuusulanväylän muuttamisesta kaduksi Kehä I:lle asti on tehty rakentamispäätös. Tonttitehokkuus Jakokunnantien*

*varressa on pääosin enintään  $e = 0,5$  ja kaupunkibulevardin vieressä pääosin enintään  $e = 1,2$ . Kerrosluku alueen länsireunalla on 2-3 ja alueen itäosassa 5-7. Tehokkaat tonttiratkaisut vaatinevat rakenteellisia pysäköintiratkaisuja.*

Lisäksi suunnitteluperiaatteiden tavoitteita esittelevän tekstin muotoilua ja kappalejärjestystä on täsmennetty. Suunnitteluperiaatteiden tavoitteita on kiteytetty siten, että tuleva täydenrakentaminen tulee olla laadukasta ja alueelle luontevaa. Aluekokonaisuuden omaleimaisuus, kaupunkikuvan ominaispiirteet sekä rakennus- ja kulttuurihistorialliset ominaispiirteet ovat lähtökohtina kaikissa tehostamiseen tähtäävissä asemakaavamuutoksissa.

Länsi-Pakilan suunnitteluperiaatteiden ympäristöhistoriallisesti arvokkaiden kohteiden merkinnän selityksiä on tarkistettu toisen nähtävillä olon jälkeen. Karttamerkintöjen selitteitä on yhteensovitettu ympäristöhistoriallisen selvityksen kohdemerkintöjen selitystapaan. Punaisen vinoneliön selitys ”*Olemassa olevalla rakennuksella/ rakennuksilla merkittäviä kulttuuri- ja rakennushistoriallisia sekä kaupunkikuvallisia arvoja. Rakennuksen/ rakennuksien suojelu asemakaavamuutoksen lähtökohtana*” on tarkistettu muotoon: ”*Olemassa olevalla rakennuksella/ rakennuksilla merkittäviä kulttuuri- ja rakennushistoriallisia sekä kaupunkikuvallisia arvoja. Rakennuksen/ rakennusten säilyminen asemakaavamuutoksen lähtökohtana*”. Sinisen vinoneliön selitys ”*Olemassa olevalla rakennuksella/ rakennuksilla kulttuuri-*

*ja rakennushistoriallisia sekä kaupunkikuvallisia arvoja. Rakennuksen/ rakennuksien vaaliminen ase-makaavamuutoksen lähtökohtana.” on tarkistettu muotoon: ” Olemassa oleva kulttuuriympäristön kannalta huomionarvoinen rakennus/ raken-nukset. Rakennuksen/ rakennusten vaaliminen asemakaavamuutoksen lähtökohtana”.*

Mielipiteissä esitetyt asiat on otettu huomioon periaatteiden valmistelussa. Niiden vaikutusta suunnitteluperiaatteiden sisältöön on arvioitu tarkoituksenmukaisilta osin tavoitteet huomioon ottaen.

### **Hyväksyminen**

Suunnitteluperiaatteet esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta keväällä 2022.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy suunnitteluperiaatteet arviolta keväällä 2022.

# Suunnitteluperiaatteet

## Tavoitteet

**1. Yhteensovitetaan yleiskaavan tavoite tehostaa alueen maankäyttöä ja kulttuuriympäristön arvot.**

**2. Luodaan yleiskaavan pohjalta linjaukset Länsi-Pakilan asemakaavamuutoksille.**

**3. Lisätään kaupunkimaisen pientalorakentamisen tarjontaa Helsingissä.**

**4. Mahdollistetaan tontinomistajien tavoitteet lisärakentamiseen.**

## Maankäytön tehostaminen ja alueen luonne

Aluekokonaisuuden omaleimaisuus, kaupunkikuvan ominaispiirteet sekä rakennus- ja kulttuurihistorialliset ominaispiirteet ovat lähtökohtina kaikissa tehostamiseen tähtäävissä asemakaavamuutoksissa. Alueen tunnistettuja kaupunkikuvallisia ominaispiirteitä ovat vehreys, alueen kehityshistoriasta juontuva selkeä aluerakenne ja katuverkosto sekä eri aikakausien rakennusten muodostama ajallinen kerroksellisuus.

Täydennysrakentamisen tulee olla laadukasta ja alueelle luontevaa. Tarkempi kaupunkikuvallinen ja ympäristöön sovittamisen ohjaus tehdään asemakaavamuutoksen yhteydessä. Kaupunkikuvallista tarkastelua tehdään esim. osa-alue-, korttelialue- tai katukokonaisuustasoisesti. Länsi-Pakila tulee säilymään ja kehittymään pääosin pientaloalueena. Uusi

tehokkaampi rakentaminen pitää sovittaa yhteen olemassa olevan rakennuskannan kanssa. Kaupunkibulevardin vaikutusalueella kaupunkirakenne voi tehostua ja kaupunkikuva muuttua voimakkaammin.

Länsi-Pakilan aluetta kehitetään yleiskaavan linjausten mukaisesti. Pientalotonttien tehostamista on mahdollista tutkia enintään tonttitehokkuudella  $e = 0,4$ .

Pakilantien varren tontit kehittyvät Pakilantien varren maankäytön suunnitteluperiaatteiden (11.11.2014) linjausten mukaisesti. Pakilantien suunnitteluperiaatteiden aluerajauksen vaikutusalueella olevia tontteja on mahdollista tutkia tonttitehokkuudella  $e = 0,5$ .

Jakokunnantien ja kaupunkibulevardin välisellä alueella kaupunkirakenne muuttuu pientaloalueesta sekoittuneeksi aluerakenteeksi, jossa voi olla pientaloja ja kerrostaloja. Alueen tehostaminen edellyttää rakentamispäätöstä Tuusulanväylän muuttumisesta kaduksi Kehä I:lle asti. Aluetta on mahdollista kehittää niin, että bulevardin puoleisia tonttiratkaisuja voi tutkia  $e = 1,2$  tonttitehokkuudella ja Jakokunnantien puoleisia tontteja tonttitehokkuudella  $e = 0,5$ .

Tuusulanväylän varren tehokkaampaan, kerrostalokin mahdollistavaan rakentamiseen Kehä I:n pohjoispuolella edellytetään rakentamispäätöstä raideverkon jatkamisesta Kehä I:n pohjoispuolelle sekä alueen hyvää saavutettavuutta raidelinjan pysäkiltä.

Ympäristöhäiriöt sekä kehitettävien tonttien muoto, koko ja tontilla säilytettävät olemassa olevat rakennukset ja muut kaupunkikuvallisesti merkittävät seikat saattavat asettaa ehtoja ja esteitä tontin tehostamismahdollisuuksille.

Suunnitteluperiaatteissa keskitytään olemassa olevien korttelialueiden kehittymisen mahdollisuuksiin. Pakilapuiston alueeseen ei oteta tässä vaiheessa kantaa.

Kaupalliset palvelut on jatkossa mahdollista keskittää Pakilantien ja kaupunkibulevardin varteen. Bulevardin viereisten tonttien maantasokerrokseen tulee tutkia liiketilojen sijoittumista.

Julkisten palveluiden tilojen, kuten koulujen ja päiväkotien, riittävydestä huolehditaan asukasmäärän vähitellen kasvaessa.

## Ilmastoviisaus

Laajemmista rakennushankkeista tulee esittää hiilijalanjälkitarkastelu sekä arvio rakentamisen ja rakennuksen käytön aikaisista ilmastovaikutuksista. Asuinrakennusten energiatehokkuudelle tullaan esittämään tarkempia vaatimuksia asemakaavamuutoksissa.

Länsi-Pakilan kaupunkirakenteen vahvana osana säilytetään ja rakennetaan kasvipeitteisiä alueita ja vihreää infrastruktuuria, mikä parantaa alueen resilienssiä muuttuvissa ilmasto-olosuhteissa. Kaikissa asemakaavahankkeissa käytetään Helsingin viherkerroinmenetelmää riittävän tonttikohtaisen viherrakenteen varmistamiseksi. Kylmissä talousrakennuksissa ja katoksissa tulee kaupungin viherkattolinjauksen mukaisesti ensisijaisesti olla viherkatto.

Täydennysrakentamisessa tulee tutkia mahdollisuudet säästää mahdollisimman paljon olemassa olevaa maaperää ja kasvillisuutta. Maanvaraisia istutuksia tulee suosia. Piharatkaisuisia pyritään minimoimaan vettä läpäisemättömiä pintoja. Kansirakenteissa tulee olla riittävä istutusvara puuistutuksille, ja niiden suunnit-

telussa tulee minimoida kasvillisuuden uusimissykli. Suunnittelussa varataan tilaa hulevesien viivytämiseksi ja suositaan hulevesien käsittelyn luonnonmukaisia ratkaisuja.

Täydennysrakennushankkeissa kannustetaan olemassa olevan rakennuskannan energiaremontteihin.

Maalämmön toteuttamismahdollisuuksissa otetaan huomioon myös maanalaisen yleiskaavan mukaiset tilavaraukset.

## Luonto ja kaupunkivihreä

Tonttien vehreys on tärkeä alueen arvo ja ominaispiirre, joka on otettava huomioon alueen asemakaavojen muutoksissa. Lähtökohtaisesti olemassa oleva kookas ja hyväkuntoinen kasvillisuus säilytetään. Maisemallisesti merkittävien puiden säilyminen tutkitaan. Kadunpuoleinen tontin sivu säilyy vehreänä tai se määrätään istutettavaksi.

Tonteille tutkittava uusi viherrakenne tulee yhteensovittaa olemassa olevaan viherympäristöön. Useamman tontin yhteisissä aluetta tehostavissa suunnitelmissa tavoitellaan yhteispiharatkaisuja, jotka mahdollistavat laajempia luonnonmukaisia huleveden viivytysratkaisuja, kuten sadepuutarhoja. Kasvivalintojen tulee olla alueelle luontevia ja luonnon monimuotoisuutta lisääviä.

Tavoitteellisen viher- ja virkistysverkoston yhteydet huomioidaan katujen jatkosuunnittelussa. Esitettyjen yhteyksien vehreyteen tulee kiinnittää huomiota.

Yleiset julkiset viheralueet sijoittuvat suunnitellun alueen ulkopuolelle. Näiden saavutettavuus tulee

säilyttää katuverkostoa suunniteltaessa. Kortteli-alueiden ulkopuoliset merkitykselliset ja vaalittavat viherpalveluverkostot tulee huomioida korttelialueita kehitettäessä.

## Kulttuuriperintö

Alueen kerroksellisuutta vaalitaan ja vahvistetaan. Alueen historiasta juontuvan korttelirakenteen säilyminen on tavoitteellista. Kulttuuri- ja rakennushistorian sekä kaupunkikuvan kannalta merkityksellisten ja huomionarvoisten kohteiden säilyminen ja vaaliminen on lähtökohta asemakaavamuutoksille.

Voimassa olevan asemakaavan suojelluiksi esitetyt aluekokonaisuudet säilytetään nykyisellään. Tonttien kehittämisessä kannustetaan erityisesti tutkimaan yli 40-vuotiaiden rakennusten arvo, ja säilyttämään tärkeät rakennukset ja/ tai rakennelmat.

Luoteis-Pakilan pienipiirteistä rakeisuutta ja kaupunkikuvaa vaalitaan. Kulttuuriympäristön vaalittavat yksittäiset rakennukset tulee paikantaa ja arvottaa tarkemman inventointityön pohjalta.

Alueen arkeologinen kulttuuriperintö otetaan suunnittelussa huomioon. Alueen asemakaavamuutoksissa sekä maankäyttöhankeissa tulee huomioida alueella sijaitsevat kiinteät muinaisjäännökset. kulttuuriperintö otetaan suunnittelussa huomioon.

## Liikkuminen

Alueen saavutettavuus julkisella liikenteellä monipuolistuu, kun alueen kaakkoisosaa kytkeytyy laajalta osalta raideverkoston saavutettavuuspiiriin. Kaupallisten läh palveluiden saavutettavuus myös ympäristöystävällisillä

liikkumismuodoilla mahdollistetaan.

Katualueiden käyttötarkoituksimuutokset tai uusien kävelyteiden rakentaminen parantavat jalankulkumahdollisuuksia ja lisäävät turvallisuutta.

Jakokunnantien status alueellisena kokoojakatuna muuttuu, kun se yhdistyy Mäkelänkadun bulevardiin. Liikennevirtojen muutos mahdollistetaan.

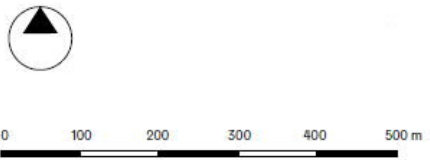
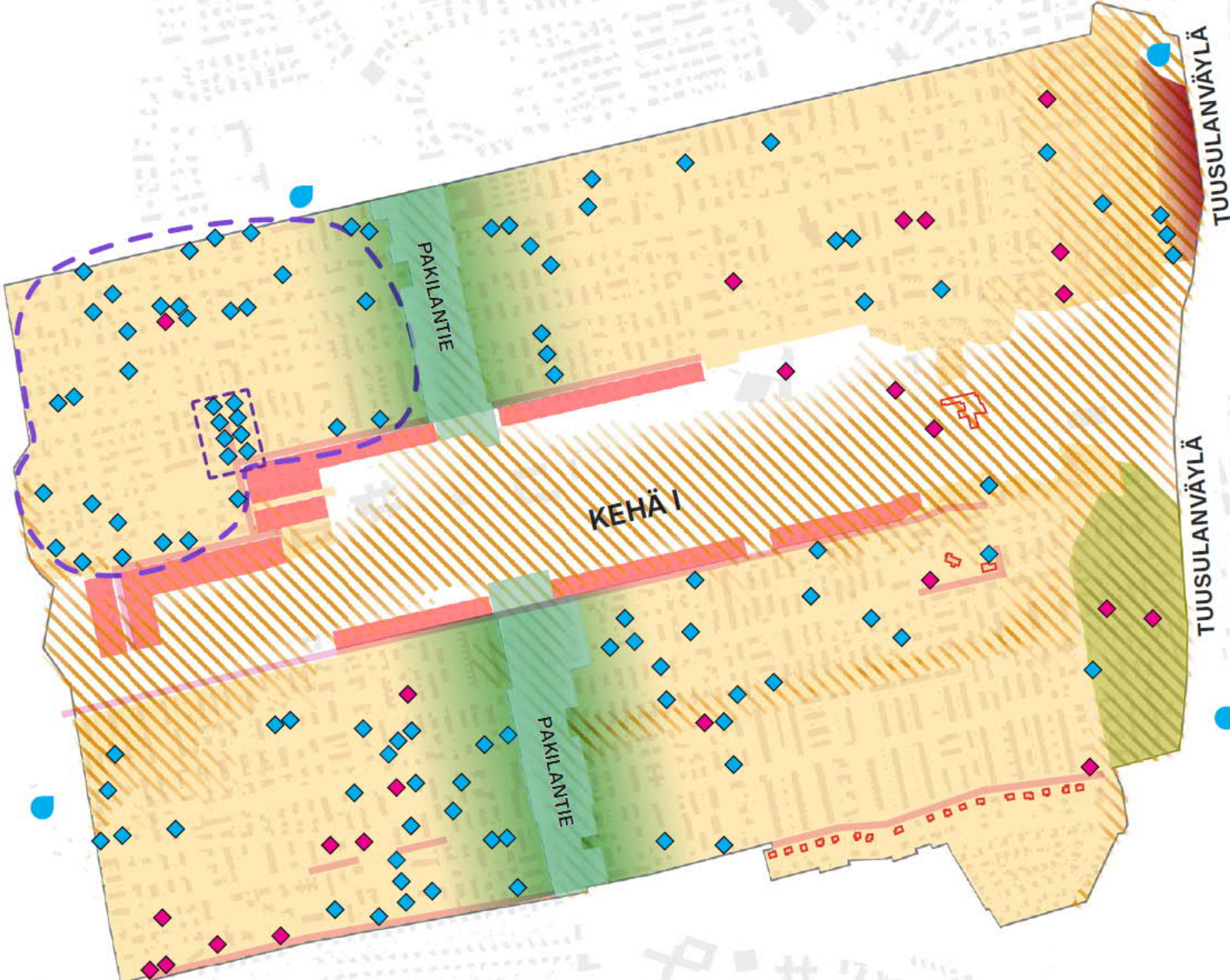
## Asemakaavojen muutokset

Suunnitteluperiaatteiden hyväksymisen jälkeen on mahdollista aloittaa alueen varsinainen asemakaavoitus sellaisilla alueilla, joilla voimassa olevien asemakaavojen tarkistaminen katsotaan tarpeelliseksi. Asemakaavoja muutetaan lähtökohtaisesti vain, jos maanomistaja sitä hakee. Joidenkin pienempien muutosten mahdollistamista poikkeamismenettelyn kautta on mahdollista tutkia.

Asemakaavoja voidaan resurssisyistä laatia vain suuressä kokonaisuudessa. Uusi kaavahanke aloitetaan todennäköisesti kolmen vuoden välein ja siihen voidaan sisällyttää kaavamuutosta kulloinkin hakeneet tontit ja tarvittavat katu- ja muut yleiset alueet.

Asemakaavamuutosta hakeva teettää muutoksen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset päteväällä suunnittelijalla.

# Maankäyttö



# Karttamerkintöjen selitteet

## Korttelialueiden käyttötarkoitus

### Pientaloalue

Pientaloalueen luonne säilytetään. Tonteille on mahdollista tutkia tehokkuutta enintään  $e = 0,4$  tonttitehokkuudella. Kerrosluku on pääosin kaksi.

### Kaupunkibulevardin vaikutusalue

Alueella on mahdollista tutkia tehokkaampaa rakentamista, jos Tuusulanväylän muuttamisesta kaduksi Kehä I:lle asti on tehty rakentamispäätös. Tonttitehokkuus Jakokunnantien varressa on pääosin enintään  $e = 0,5$  ja kaupunkibulevardin vieressä pääosin enintään  $e = 1,2$ . Kerrosluku alueen länsireunalla on 2-3 ja alueen itäosassa 5-7. Tehokkaat tonttiratkaisut vaativat rakenteellisia pysäköintiratkaisuja.

### Raideverkostokaupungin laajentumisalue

Alueella on mahdollista tutkia kerrostalorakentamista jos raideverkoston jatkamisesta Kehä I:n pohjoispuolelle on rakentamispäätös ja alueelle on hyvä saavutettavuus raidelinjan pysäkiltä. Tällöin rakentamista alueelle on mahdollista tutkia tonttitehokkuudella  $e = 0,4-1,2$ . Korkein kerrosluku 5-7. Tehokkaat tonttiratkaisut vaativat rakenteellisia pysäköintiratkaisuja.

### Pakilantien suunnitteluperiaatteiden vaikutusalue

Tehostuvan Pakilantien varren läheisyydessä oleville tonteille on mahdollista tutkia asemakaavassa esitettyä tehokkuutta tehokkaampaa rakentamista. Tonteille on mahdollista tutkia tehokkaampaa rakentamista pääosin enintään  $e = 0,5$  tonttitehokkuudella. Tehostaminen edellyttää, että Pakilantien varren tontti on tehostunut Pakilantien suunnitteluperiaatteiden mahdollistamalla tavalla. Kerrosluku on pääosin enintään 3.

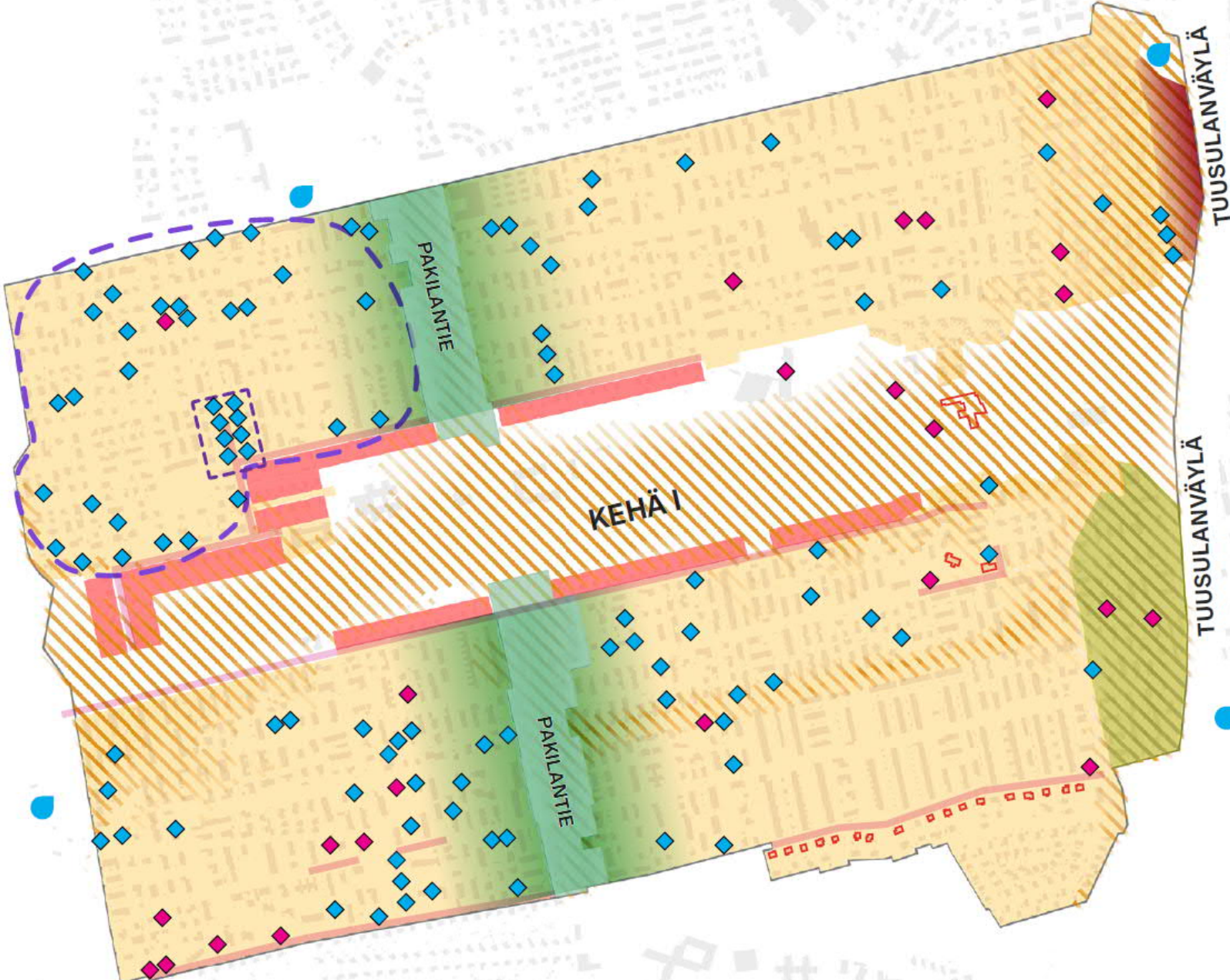
### Pakilantien suunnitteluperiaatealue

Hyväksytty Kaupunkisuunnittelulautakunnassa 11.11.2014.

Liike- ja toimitilat keskittyvät Pakilantien ja kaupunkibulevardin varteen. Muilla korttelialueilla on mahdollista luopua ko. tilojen järjestämisestä.

Korttelialueiden tehostaminen tähtää asunto- ja asukasmäärän kasvuun. Asuntomäärää ja perheasuntovaatimusta ohjataan tarvittaessa asemakaavamuutoksissa. Tavoitteena alueellisesti monipuolinen asuntojakauma. Tehokkuusluku osoittaa tontin rakennusoikeuden. Asemakaavamuutoksissa rakennusoikeuteen lasketaan kaikki tontilla oleva rakennusoikeudellinen rakentaminen. Autonsäilytykseen varattavasta kerrosalasta määrätään tarvittaessa asemakaavamuutoksessa. Mahdollistetaan päällekkäisten asuntojen tutkiminen pientalomaisissa ratkaisuihin. Varmistetaan täydennysrakentamisen yhteensovittaminen niin uusien rakennusten sijoittumisen, tyylien, materiaalien kuin värien osalta olemassa olevaan rakennuskantaan. Tonttitehokkuuden täysmääräinen nostaminen (enintään  $e = 0,4$ ) edellyttää tehostettavalta tontilta optimaalista muotoa ja laajuutta. Pienillä ja hankalan muotoisilla tonteilla ei välttämättä ole mahdollisuutta tontin täysmääräiseen tehostamiseen.

# Maankäyttö










0 100 200 300 400 500 m



## Vehreys kaupunkikuvassa

Korttelialueilla kadunpuoleiselle tontin osuudelle tulee jättää vähintään 3 m leveä istutettava alue, johon ei voi osoittaa rakennuksia eikä autopaikkoja. Täydennysrakentamisen yhteydessä varmistetaan, että olevaa kookasta, hyväkuntoista, monilajista puustoa ja pensaslajistoa säilytetään ja tarvittaessa uudistetaan. Myös täydennysistutusten tulee olla monilajista, alueen ominaispiirteisiin sopivaa puutarhakasvillisuutta. Kadunpuoleiselle tontin osalle sekä katualueella tulee tutkia olemassa olevien alueellisten maisemapuiden säilyttämistä ja tarvittaessa uudistamista.

## Ympäristöhistoriallisesti arvokkaat kohteet

-  Asemakaavassa suojeltu aluekokonaisuus. Tonteilla olevat asuinrakennukset on suojeltu. Tonttien tehostaminen ei ole mahdollista.
-  Asemakaavassa suojeltu rakennus
-  Olemassa olevalla rakennuksella/ rakennuksilla merkittäviä kulttuuri- ja rakennushistoriallisia sekä kaupunkikuvallisia arvoja. Rakennuksen/ rakennuksien säilyminen asemakaavamuutoksen lähtökohtana.
-  Olemassa olevalla kulttuuriympäristön kannalta huomionarvoinen rakennus/ rakennukset. Rakennuksen/ rakennuksien vaaliminen asemakaavamuutoksen lähtökohtana.
-  Alueen osa, jolla vaalittavia yhtenäisiä kaupunkikuvallisia arvoja.
-  Alueen osa, jossa täydennysrakentamista tulee tutkia pääosin kytkemättömin erillistaloratkaisuin. Uudisrakennuksien maksimikoosta tai julkisivujen enimmäispituuksista voidaan määrätä asemakaavassa.
-  Arvokas kaupunkikuvan kannalta merkittävä katutila/katurakenne.

Korttelialueilla olevien rakennusten suojelukysymykset sekä rakennusten säilyminen ratkaistaan asemakaavamuutoksissa.

## Ympäristöhäiriöalue



Rajaus ohjeellinen. Asemakaavamuutosvaiheessa tarkennetaan, tuleeko asemakaavamuutoksen laatimiseksi selvittää tontilta ympäristöhäiriöitä ja niiden vaikutuksia. Ympäristöhäiriöalueen rajaus on myös muuttuva. Väylien ja teiden varsien melu- ja ilmanlaatuolosuhteen ovat riippuvaisia liikennemäärien kehityksestä, kuluneuvoteknologian kehittymisestä sekä varsien melusuojien muutoksista. Myös alueen rakentuminen itsessään vaikuttaa liikenteen ympäristöhäiriöiltä suojautumisen edellytyksiin.

Jos korttelialueella ei voida osoittaa ratkaisuja ympäristöhäiriöiden torjumiseksi, on mahdollista, ettei tontille voida laatia korttelialueita tehostavaa asemakaavamuutosta nykyisten ohjeiden ja olemassa olevien melu- ja ilmanlaatuolosuhteiden takia.

## Hulevesien hallinta



Aluevaraus hulevesien viivyttämiseksi.

Korttelialueilla pyritään minimoimaan piharatkaisuissa vettä läpäisemätön pinta. Hulevesiä viivytetään tonteilla.

# Liikkuminen



# Karttamerkintöjen selitteet

## Liikkuminen ja liikennejärjestelmä

### **Katualueen toiminnallisuuden ja liikenne-turvallisuuden parantamista tutkitaan**

Asemakaavoituksen yhteydessä tulee tutkia, miten katualueen toiminnallisuutta ja liikenneturvallisuutta on mahdollista parantaa.

### **Katualueen toiminnallisuuden parantamista tutkitaan**

Kaikkia tavoitteellisia liikennejärjestelyjä ei voida toteuttaa voimassa olevan asemakaavassa määritellyn katutilan puitteisissa. Asemakaavamuutoksissa tutkitaan, miten liikennejärjestelyitä on mahdollista parantaa kaupunkikuvalliset tavoitteet huomioiden.

**Katualueen toiminannallisuuden ja liikenneturvallisuuden parantamiseksi tutkitaan toimenpiteitä, jotka huomioivat alueen liikennemäärät, katujen käyttöasteen, alueellisen katuhierarkian, alueen luonteen ja katujen kaupunkikuvalliset erityispiirteet. Suunnittelussa ei voida välttämättä käyttää uusille alueille ja niiden katujen suunnitteluun luotuja ohjeistuksia. Lähtökohtana muutokselle on se, ettei katualuetta tarvitse leventää.**

### **Kokoojakatu**

Ajoneuvoliikenteen paikallinen pääreitti. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee tutkia, onko mahdollista karsia tonttiliittymien lukumäärää.

### **Yhteystarve**

Yhteystarve Jakokunnantieltä Mäkeländundun bulevardille.

### **Pyöräliikenteen pääyhteys**

Pyöräliikenteen tavoiteverkon mukainen reitti.

Katuverkon ulkopuolella kaksisuuntainen pyörätie.

Kokoojakaduilla yksisuuntaiset pyöräliikenteen järjestelyt. Muilla kaduilla tulee tutkia pyöräkadun mahdollisuus.

### **Virkistyskäyttöä palveleva jalankulku-yhteys**

Tavoitteellisen viher- ja virkistysverkoston (VISTRA) mukainen täydentävä yhteys. Katutilan vehreyteen tulee kiinnittää huomiota.



Saavutettavuus pikaraitiotien pysäkiltä/  
Pikaraitiotien vaikutusalue.

# Periaatteita tarkentavia ohjeita ja perusteluja

Aukeamalle on kerätty yhteen linjauksia ja huomioon otettavia seikkoja, joita tontin omistajan tulee ottaa huomioon tontin tehostamista suunnitellussa.

Pientaloalueella tehostaminen edellyttää kahteen kerrokseen rakentamista.

Pientalotonttien tehostamisessa tehokkuusluku määrittää tontin kokonaisrakennusoikeuden, lisärakentamisoikeutta varastoja tai talousrakennuksia varten ei sallita tehokkuusluvun lisäksi.

Pientalotonteilla on mahdollista tutkia päällekkäisten asuntojen rakentamista. Ratkaisu vaikuttaa käytettävään asemakaavan käyttö-tarkoituksimerkintään.

Tontille sallittavaa asuntomäärää voi tutkia joustavammin kuin mitä voimassa olevassa asemakaavassa on esitetty. Tontille määriteltyä asuntomäärää on mahdollista nostaa huomioiden voimassa olevat ohjeet autopaikoituksen järjestämisestä sekä muut suunniteluun liittyvät ohjeet, ohjelmat ja reunaehdot.

Täydennysrakentamista voidaan tonttien yhteisellä sopimuksella suunnitella myös tonttien yhteisille rajoille ja niiden tuntumaan. Tontit voivat keskinäisellä sopimuksella rakentaa asuin- ja talousrakennuksia lähemmäksi kuin 4m yhteisellä rajalla. Suunnitelmissa pitää huomioida erityisesti palomääräykset

Korttelialueiden tehostamista suositellaan tehtäväksi useamman tontin alueelta. Tämä mahdollistaa suunnitteluratkaisuissa joustoa sekä monipuolistaa mahdollisia suunnitteluratkaisuja.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä määritellään tarkempi ohjeistus liittyen tontilla sijaitseviin pien-/sivu-asuntoihin, vaadittavaan perheasuntomäärään ja asuntojen keskipinta-alaan.

Useamman tontin yhteisessä alueella tehostavassa suunnitelmassa on mahdollista muodostaa suurempia yhteispiharatkaisuja. Suuremmilla yhtenäisillä piha-alueilla on mahdollista suunnitella esim. yhteisiä hulevesiratkaisuja.

Alueella tulee käyttää sinne ominaista kasvillisuutta. Tuijat eivät ole alueen kasvillisuutena tyypillisiä, ja tuijien käyttöä rajoitetaan. Yksittäisiä tuijia voi käyttää osana monipuolista havu- tms. sommitelmaa. Jos tonttien rajalla on välttämättömää käyttää tuijaistutuksia, saa käyttää vain tiheäksi aidaksi istutettavaa tuijaa (esim. lajike 'Brabant'), ja sitä tulee leikata kuten kuusiaitaa. Lajiketta 'Smaragd' ei tule käyttää tonttien rajaamiseen."

Tontilla tulee olla kasvillisuutta sekä pinnoittamatonta maanpintaa. Talousrakennukset tulee suunnitella viherkattoisiksi. Viherkertoimen tavoiteluku tulee täyttyä.

Koska suunnitteluperiaatealue on laaja, ei kattavia alueellisia rakennusten massoittelua, ulkomuotoa tai julkisivukäsittelyjä ohjaavia suunnitteluohjeita voida antaa koko alueen kehittymistä ohjaavissa suunnitteluperiaatteissa. Tarkempi kaupunkikuvallinen ja ympäristöön sovittamisen ohjaus tutkitaan asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Kaupunkikuvallista pohdintaa tehdään osa-alue, korttelialue, katukokonaisuus yms. tasoisesti.

Pientaloalueen tehostamisessa tulee uusi rakentaminen yhteensovittaa olemassa olevan rakennuskannan kanssa. Tehokkaammassa tonttiratkaisuissa joudutaan rakennuksen sijaintia ja kaupunkikuvallista yhteensovittamista ohjaamaan tiukemmin kuin olemassa olevassa asemakaavassa.

Mäkelänkadun bulevardikaupungin vaikutusalueen jatkosuunnittelua tehdään yhteistyössä bulevardihankkeen kanssa

Kaupunkibulevardin vaikutusalueen aluerakenne muodostuu sekoittuneeksi alueeksi, jossa Jakokunnatien varrelle muodostuu pientalomaisia ratkaisuja, kun taas kaupunkibulevardin läheisyyteen on mahdollista tutkia kerrostaloratkaisuja. Tällä alueella tulee tutkia tarkemmin muutoksesta aiheutuvaa muuttuvaa kaupunkikuvaa.

Pakilantien suunnitteluperiaatealueen ulkopuolinen tehostamisen tutkiminen edellyttää että Pakilantien varsi on täydentynyt suunnitteluperiaatteiden mukaisesti suunniteltavan tontin/alueen läheisyydessä.

Asuinrakennusten energiatehokkuudelle tullaan esittämään tarkempia vaatimuksia asemakaavamuutoksissa. Se voi olla esim. energialuokkavaatimus.

Asemakaavamuutosvaiheessa tarkennetaan, tuleeko asemakaavamuutoksen laatimiseksi selvittää tontille kohdistuvia ympäristöhäiriöitä. Jos tontti sijaitsee suunnitteluperiaatteissa ympäristöhäiriöalueella, selvitysten laatiminen on todennäköistä.

Tonttien tehostaminen edellyttää, että piha-alueelta on mahdollista osoittaa ohjeiden mukainen meluton piha-/oleskelualue. Lisäksi ilmanlaatuolosuhteiden tulee olla asumiseen soveltuvat.

Jos tontilla ei voida osoittaa ratkaisuja ympäristöhäiriöiden torjumiseksi, on mahdollista, ettei tontille voida laatia korttelialueita tehostavaa asemakaavamuutosta nykyisten ohjeiden ja olemassa olevien melu- ja hiukkasolosuhteiden takia.

Asemakaavamuutosten yhteydessä on mahdollista tutkia onko tontin pysäköintialueilta/autonsäilytystiloista peruuttaminen päättyville asuntokaduille mahdollista.

Asemakaavamuutosten yhteydessä kartoitetaan tarkemmin liikenneturvallisuuden takaamiseksi tai parantamiseksi edellyttämiä toimenpiteitä. Ensisijaisesti tavoitteena on säilyttää olemassa oleva katutila. Jos katuja päädytään leventämään, voidaan joutua osa tonttimaata muuttamaan katualueeksi.

Tonttien perustamistapa, kellerrirakentamisen mahdollisuus ja alueen stabiliteetti tulee tutkia jokaisen hankkeen osalta erikseen.

Ympäristöhäiriöt sekä kehitettävien tonttien muoto, koko ja tontilla säilytettävät olemassa olevat rakennukset ja muut kaupunkikuvalisestisesti merkittävät seikat saattavat asettaa ehtoja ja esteitä tontin tehostamismahdollisuuksille.

Asemakaavamuutosvalmistelussa kaavamääräyksien käytön ja muotoilun suhteen noudatetaan sen hetkistä tapaa, käytäntöä ja ohjeita, joita on linjattu Helsingin kaupungin maankäyttö ja kaupunkirakenne toimialalla.

