

## *Vallilan toimitila-alue*

---

*Kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen kehittämistarkastelu*



*o p u s*

INNOVARCH

17.12.2021

# ***Vallilan toimitila-alue***

*Kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen kehittämistarkastelu*

## ***Sisällysluettelo***

4	<b><i>Lähtökohdat</i></b>
5	<i>Ominaispiirteet</i>
5	<i>Suojeluarvot</i>
6	<b><i>Kehitystavoitteet</i></b>
9	<b><i>Kaupunkitilat</i></b>
10	<b><i>Täydennysrakentaminen</i></b>
11	<i>Vaihtoehto 1</i>
19	<i>Vaihtoehto 2</i>
29	<b><i>Case Pälkäneenaukio &amp; Nilsiänkatu 10</i></b>
35	<b><i>Tekniset ratkaisut</i></b>
37	<b><i>Johtopäätökset</i></b>

## ***Työryhmä***

### **Arkkitehtitoimisto OPUS Oy**

Paul Thynell, arkkitehti SAFA  
Tuomas Martinsaari, arkkitehti SAFA  
Matias Kotilainen, arkkitehti  
Janne Hovi, arkkitehti SAFA  
Jere Pääkkönen, arkkitehti  
Fanni Kangasniemi, ark. yo.

### **Innovarch Oy**

Vesa-Pekka Erikkilä, arkkitehti SAFA

### **Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristö, Asemakaavoitus**

Milla Nummikoski, arkkitehti SAFA



## Lähtökohdat

Tämän selvityksen tarkoituksena on tarjota kattava ja yhtenäinen visio Vallilan toimitila-alueen täydennysrakentamisesta, 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 tavoitetilaa saadaan edistettyä ideasuunnitelman tarkkuustasolla. Tarkoituksena ei ole esittää valmista lopputulosta alueen kehitykselle, vaan virvoittaa ajatuksia ja luoda keskustelua alueen tulevaisuudesta monipuolisena ja moni-ilmeisenä kaupunginosana. Tavoitteena on esittää pääsääntöisesti yleisiä ratkaisuperiaatteita, jotka ovat laaja-alaisesti sovellettavissa alueen kiinteistöissä.

Työn lähtökohtina toimivat alueellinen suojelutavoiteselvitys (Helsingin kaupunki, 4.5.2021), alueen kehittämiseen liittyvät lähtötieto- ja suunnitteluaineistot sekä kaupunkiympäristölautakunnan toiveet koskien muun muassa alueen rakentamisen tehostamista ja hybridikäyttöjen mahdollistamista toimitilan lisäämiseksi (Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet 10.3.2020). Lisäksi on huomioitu useita yksittäisiä selvityksiä sekä opinnäytetöitä, joissa on tutkittu alueen kehittämispotentiaalia joko kiinteistökohtaisesti tai aluekokonaisuusittain. Tässä selvityksessä on pyritty huomioimaan näistä selvityksistä havaittavat toiminnalliset tavoitteet sekä laajuustavoitteet, samanaikaisesti kunnioittaen kunkin perehdyttävissä olevan selvityksen tekijänoikeuksia.

## Sijainti

Vallilan toimitila-alue sijaitsee Helsingin pohjoisella kantakaupunkialueella, tärkeiden länsi-itäsuuntaisten sekä etelä-pohjoissuuntaisten liikenneväylien taitteessa. Julkisen liikenteen yhteydet ovat kiitettävät; aluetta ympäröi julkisen liikenteen väylinä toimivat Mäkelänkatu, Teollisuuskatu sekä Sturenkatu, minkä lisäksi Pasilan keskus palveluineen on lähellä. Alueen keskeinen sijainti sekä toisaalta monimuotoinen pienteollisuus-/toimitilakäyttöä varten rakennettu kiinteistökanta luovat hyvät edellytykset kaupunkirakenteen tiivistämiselle sekä kiinteistökohtaiselle täydennysrakentamiselle.

Aluerajauksena tässä selvityksessä toimii Sturenkadun, Elimäenkadun, Kuortaneenkadun, Kumpulantien ja Mäkelänkadun välille jäävä osa Vallilan toimitila-alueesta. Tarkasteltava alue ei sisällä Teollisuuskadun varren kortteleita, joiden kehittämistä ohjaa Teollisuuskadun akselin kaavarungon periaatteet (Kaupunkiympäristölautakunta 25.5.2021). Kaavarungon sisällöt huomioidaan toimitila-alueen kehittämisessä siten, että toimitila-alueen toiminnot ja lisärakentaminen sovitetaan Teollisuuskadun varren tulevaan rakentamiseen ja tavoiteltuun ympäristöstään erottuvaan keskustamaiseen tehokkuuteen.

## Yleiskaavatilanne

Yleiskaavan (2016) mukaan Vallilan historiallista teollisuusaluetta kehitetään työpaikka-alueena ensisijaisesti toimitilojen, tuotannon, varastoinnin, julkisten palvelujen ja opetustoiminnan sekä virkistystyksen käyttöön. Yleiskaavassa ei ole osoitettu kantakaupunkiin muita toimitila-alueita. Teollisuuskadun vartta kehitetään toimitilavaltaisena keskusta-alueena.



Tarkastelualueen sijainti kaupunkirakenteessa 1:10000

## Ominaispiirteet

Vallilan toimitila-alue edustaa monimuotoista ja rikasta 1900-luvun pienteollisuus- ja toimitilarakentamista. Tilat ovat pääosin korkeita ja valoisia, mikä välittyy katutilaan teollisuusrakentamiselle ominaisina suurina ja vaikuttavina ikkunapintoina. Julkisivujen jäsennöinti on säännöllistä ja perusteltua, oli kyseessä 1900-luvun pienteollisuusrakennukset tai vuosisadan lopun toimistorakentaminen. Yleisilme on tämän johdosta rauhallinen ja levollinen, vaikka rakennuskanta on muilta osin monimuotoista ja eri aikakausina rakentunutta.

Rakennusten materiaalivalinnat ja julkisivupinnat heijastavat alueen historiaa teollisuusalueena. Kaupunkikuvassa esiintyy vallitsevana punatiilen ja betonin maanläheiset värit sekä vaaleaksi rapatut pinnat. Kestävästä materiaaleista välittyy Vallilan toimitila-alueen rosoisuus ja patina. Julkisivujen ikä ja kunto myös vaihtelevat, luoden alueelle omat kerrostumansa.

Kiinteistöjen ja kortteleiden välillä jatkuvat yhtenäiset räystäslinjat ovat yksi alueen tunnistettavista ominaispiirteistä; tyypillisesti naapurikiineistöihin on liitetty räystäskorkoa jatkamalla, minkä lisäksi on voitu toteuttaa ylin kerros esimerkiksi julkisivu-/räystäslinjasta sisennettynä. Tämä räystäskorko nousee hallitusti maastoa myötäillen. Korkeammalla maastossa sijaitsevat rakennukset ovat pääsääntöisesti hieman matalampia.

Vallilan toimitila-alue on mäkinen, ja erityisesti poikittaiset liikenneyhteydet alueen läpi ovat nykytilassa puutteellisia tai vaivalloisia käyttää. Alueella on muutamia merkittäviä ympäristörakenteita, jotka korostavat alueen vaikuttavia maastonmuotoja. Näihin lukeutuu mm. Lemuntien ja Pälkäneentien ympäristön vaikuttava terassoitu katu ympäristö sekä Elimäenkadun ja Pälkäneentien väliset ulkoportaikot. Myös Mäkelänkadun ja Nokiantien väliset porrasyhteydet voi toimia hienona sisäänkäyntinä alueelle, edellyttäen pientä ehostusta. Esteettömän ympäristön tavoitteet on alueella vaikea saavuttaa.

Alkuperäisestä teollisuuskäytöstä sekä nykyisestä toimitilakäytöstä johtuen suuri osa Vallilan toimitila-alueen pihoista ja katutiloista on varattu huoltoliikenteelle tai pysäköinnille. Pihat ovat lähes poikkeuksetta asfaltoituja. Alueen kasvillisuus on niukkaa, ja muutamilla puistikoilla onkin tästä johtuen tärkeä rooli alueen viihtyisyyden kannalta. Lähtökohtaisesti ulkotilojen vehreyttä on syytä lisätä mahdollisten kiinteistökehityshankkeiden yhteydessä, mikäli se on huoltoliikenteen kannalta mahdollista.

## Suojeluarvot

Tarkasteltavan alueen rakennuskannan suojeluarvoja on käsitelty erillisessä Helsingin kaupungin selvityksessä (Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala: Teollisuuskadun akselin ja Vallilan toimitila-alueen suojelutavoiteselvitys, 4.5.2021). Edellämainitun selvityksen tavoitteet on huomioitu suunnittelussa siten, ettei suojelustatus rajoita korottavaa täydennysrakentamista.

Täydentämisen osalta suojeltavissa kohteissa huomioidaan lisärakentamisen laajuus siten, ettei suojeltu kohde jää liian alisteiseen rooliin korotusosan arkkitehtuuriin verrattuna. Mahdollinen suojeltujen rakennuskohteiden korottaminen edellyttää jatkosuunnittelussa tarkkaa sovittamista suojellun kohteen arkkitehtuuriin, erityisesti massoitelun ja varjostavan vaikutuksen osalta. Suojeltavien rakennusten julkisivujen ja muiden suojeltavien ominaisuuksien säilyminen tulee varmistaa hanketasolla.



## ***Kehitystavoitteet***

Tämän selvityksen on tarkoitus tukea Helsingin kaupunkistrategian ja yleiskaavan tavoitteita sekä Vallilan toimitila-alueen kehitystä persoonallisena ja omalaatuisena kaupunginosana, jota kehitetään paitsi työnteolle, myös pyritään avaamaan paremmin kaupunkilaisille monipuolistamalla alueen palveluita ja virkistysmahdollisuuksia. Alueen on tarkoitus säilyä toimitila-alueena; asuin- ja majoituskäyttö saattaa olla mahdollista aluetta ympäröivien katujen varsilla huomioiden tarkemmat olosuhteet kiinteistöissä koskien mm. melua ja ilmanlaatua, yhteyksiä ja palveluita sekä mahdollisuutta järjestää asukkaille riittävät pihatilat.

Kiinteistöjä on pyritty tarkastelemaan tasavertaisesti siten, että täydennysrakentamisen määrä ja potentiaali pysyy vertailukelpoisena eri kohteiden välillä. Tarkoituksena on toisaalta tutkia kaupunkikuvallisesti perusteltuja täydennysrakentamisen toteutusmalleja sekä toisaalta mahdollistaa kiinteistönomistajille kestäviä, kiinnostavia ja taloudellisesti toteutuskelpoisia kehityshankkeita.

Selvityksen tavoitteet voidaan jakaa kolmeen kriteeristöön:

### ***Maankäytön tehostaminen ja lisärakentaminen***

- *Toiminnallisesti monipuolisten kehitysstrategioiden laatiminen kaupungille ja kiinteistönomistajille.*
- *Mahdollisen lisärakentamisen arkkitehtonisesti korkeatasoiset sekä toisaalta tasavertaisesti sovellettavat ratkaisumallit.*
- *Uudisosien arkkitehtonisen muodon ja ilmeen sovittaminen osaksi kerrostuvaa kaupunkikuvaa.*
- *Kestävän kehityksen tavoitteiden varmistaminen uudisrakentamisessa.*

### ***Kiinteistöjen monipuolinen käyttö***

- *Olemassaolevan rakennuskannan luontevan ja monipuolisen käytön kehittäminen alueella.*
- *Yleisesti/tasavertaisesti sovellettavien periaatteiden ja konseptitasoisten ideoiden tutkiminen, laatiminen ja esittäminen.*
- *Kulttuuritoiminnan ja vapaa-ajan palveluiden mahdollistavat tilaratkaisut, ml. harraste-/liikuntatilat, konserttitilat, yhteisölliset tilat.*

### ***Kaupunkiympäristön aktivoiminen***

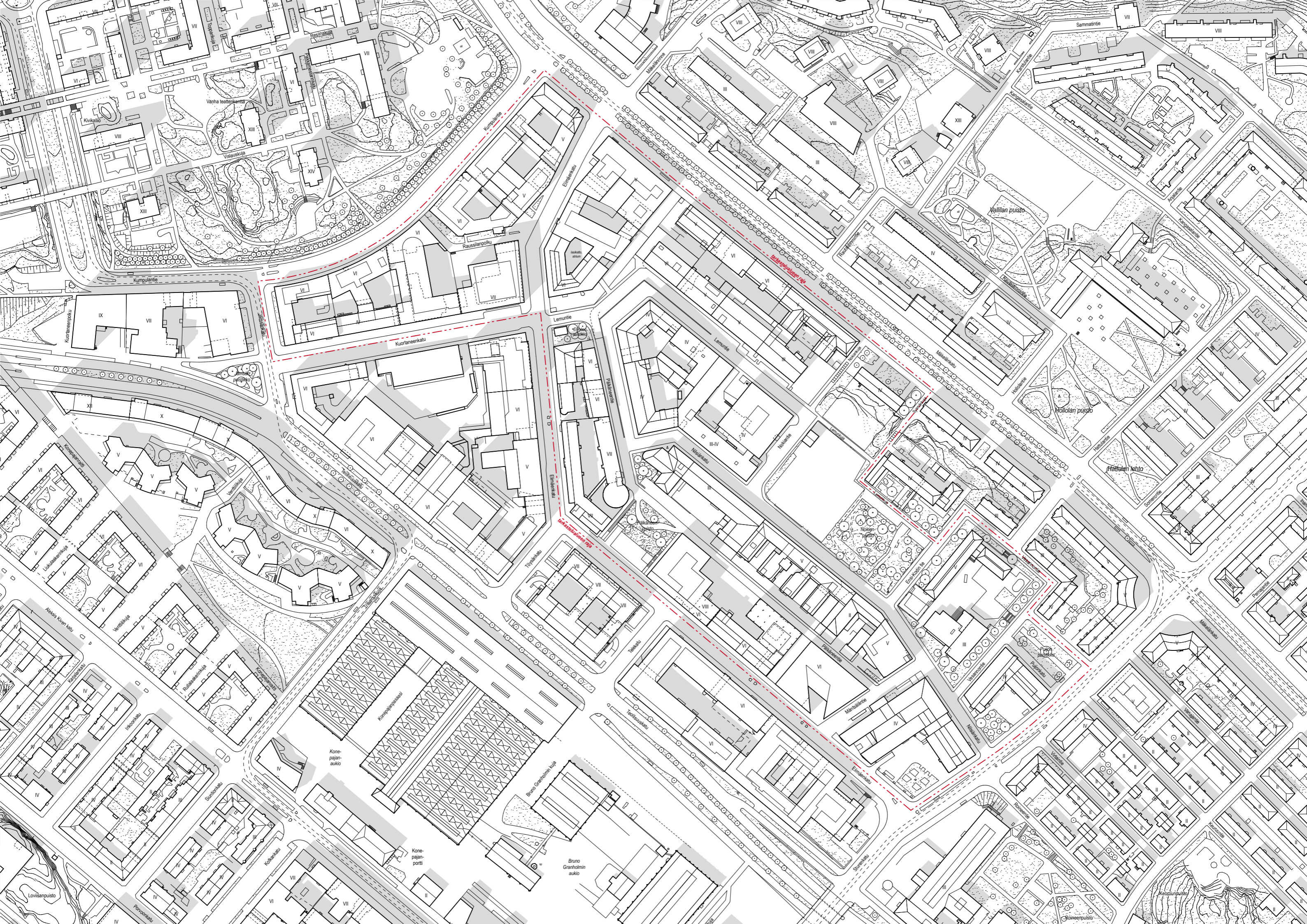
- *Maantasokerrosten avaaminen osaksi julkista kaupunkitilaa.*
- *Aktivoivien toimintojen mahdollistaminen, esim. myymälätilat, ravintolat, kahvilat, terassit.*
- *Viihtyvyyden lisääminen rakennusten välittömässä ympäristössä.*
- *Viheraiheiden ja valaistuksen kehittäminen.*

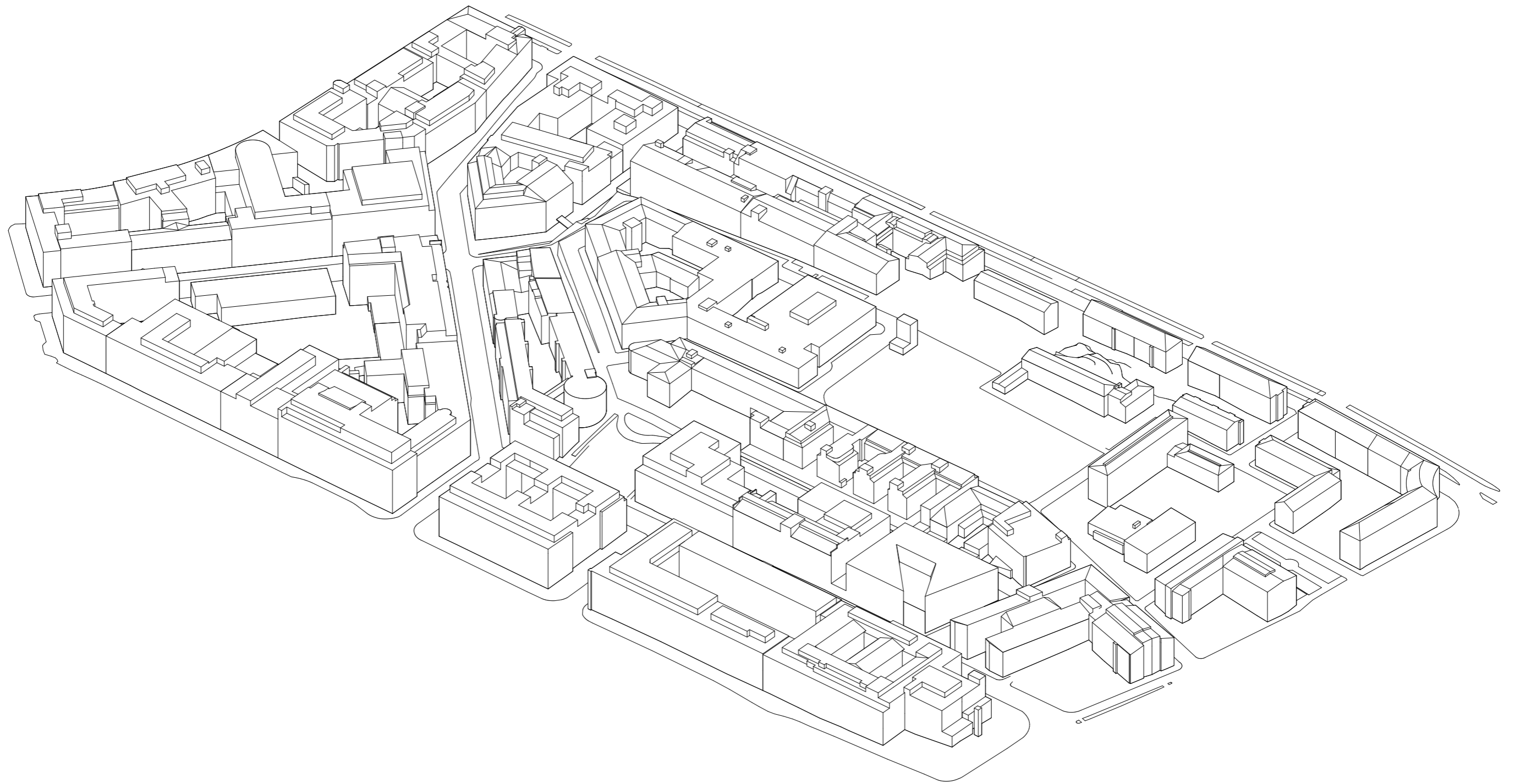


*Kaupunkirakennekuva 1:5000*



© Helsingin kaupunginmuseo





*Lähtötilanne*  
*Aksonometria*



## Kaupunkitilat

Osana kaupunkirakenteellista muutosta suunnitelmassa on esitetty joitain kaupunkitilaan ja liikennejärjestelyihin liittyviä muutoksia. Ensisijaisena tavoitteena on ollut luoda lisää aktiivisia ja viihtyisiä katutiloja sekä mahdollistaa uudistuville kiinteistöille toimivat ja vetovoimaiset puitteet suhteessa julkiseen ulkotilaan. Poikittaisia yhteyksiä Vallilan toimitila-alueen läpi on esitetty toteutettavaksi ja parannettavaksi kehityshankkeiden yhteydessä esimerkiksi läpikulkuaukkojen tai uusien ulkoportaiden keinoin.

Samanaikaisesti maantasokerrosten tiloja pyritään avaamaan uuteen katu ympäristöön ja aukioille. Täydennysrakentamishankkeiden yhteydessä on nähty tarkoituksenmukaiseksi kehittää maantasokerrosten tilajärjestelyjä ja toimintojen sijoittelua siten, että mahdollistetaan laajat katutilaan avautuvat yhteistilat ja liiketilat. Maantason tilojen ja julkisivujen soveltuvuus edellämainittuihin toimenpiteisiin on arvioitava hankekohtaisesti.

### 1. ”Pälkäneenaukio”

Pälkäneentien katu ympäristöä rauhoitetaan ajoneuvoliikenteeltä. Katutilan ajoneuvoliikennettä rajoitetaan siten, että alueella sallitaan ainoastaan kiinteistöjen lastaus ja huoltoajo sekä pelastusliikenne ja liikuntaesteisten saattoliikenne. Yhteyksiä Nilsiankadun suuntaan kiinteistöjen läpi kehitetään, ja uusien ulkoportaiden avulla liitetään Nilsiankatu 10:n kansitaso muuhun Pälkäneentien katutilaan. Samanaikaisesti Nilsiankatu 10:n kiinteistön laajaa kellarikerrosta avataan Pälkäneentielle liiketiloina, harrastetiloina ja ateljeetiloina. Pälkäneentietä kehitetään näiden toimenpiteiden avulla kohti aktiivista ja elinvoimaista kaupunkitilaa.

Kiinteistön Pälkäneentie 11 edustalle muodostetaan yhtenäisen katupinnan rajaama aukiomainen kaupunkitila, joka liitetään osaksi Pälkäneenpuistoa; lisäksi uusi julkinen reitti toteutetaan kiinteistön läpi Pälkäneentieltä Nilsiankadulle. Samalla reittiä alueen läpi Elimäenkadulta Nokiantielle asti selkeytetään ja alueen käsittelyllä pyritään tekemään tätä reittiä ja sen varrella sijaitsevia ulkotiloja houkuttelevammaksi ja viihtyisämmäksi.

### 2. ”Elimäenaukio”

Kuortaneenkadun, Elimäenkadun ja Lemuntien risteyksen ympäristöä kehitetään erityisesti eri korkotasoille sijoittuvien katutilojen sekä niiden yhteyksien osalta. Mäkelänkadulta avataan uusi liikenne yhteys Lemuntielle sekä uudelle aukiolle. Samanaikaisesti uusilla porrastajajärjestelyillä lisätään kulkuyhteydet myös suoraan Lemuntielle sekä myös Lemuntien korkeammalle tasolle, jolle sijoitetaan uusi maisematerassi.

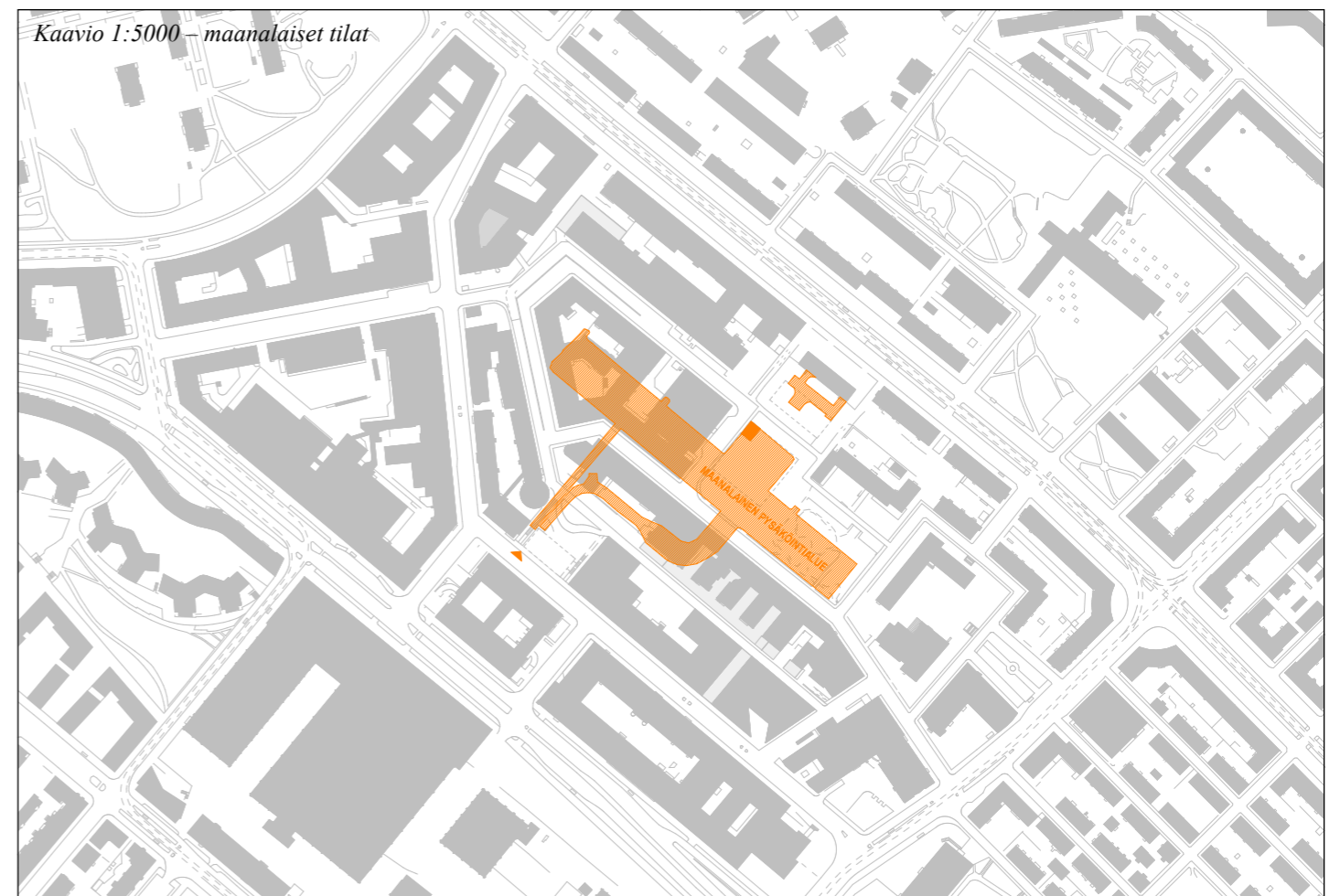
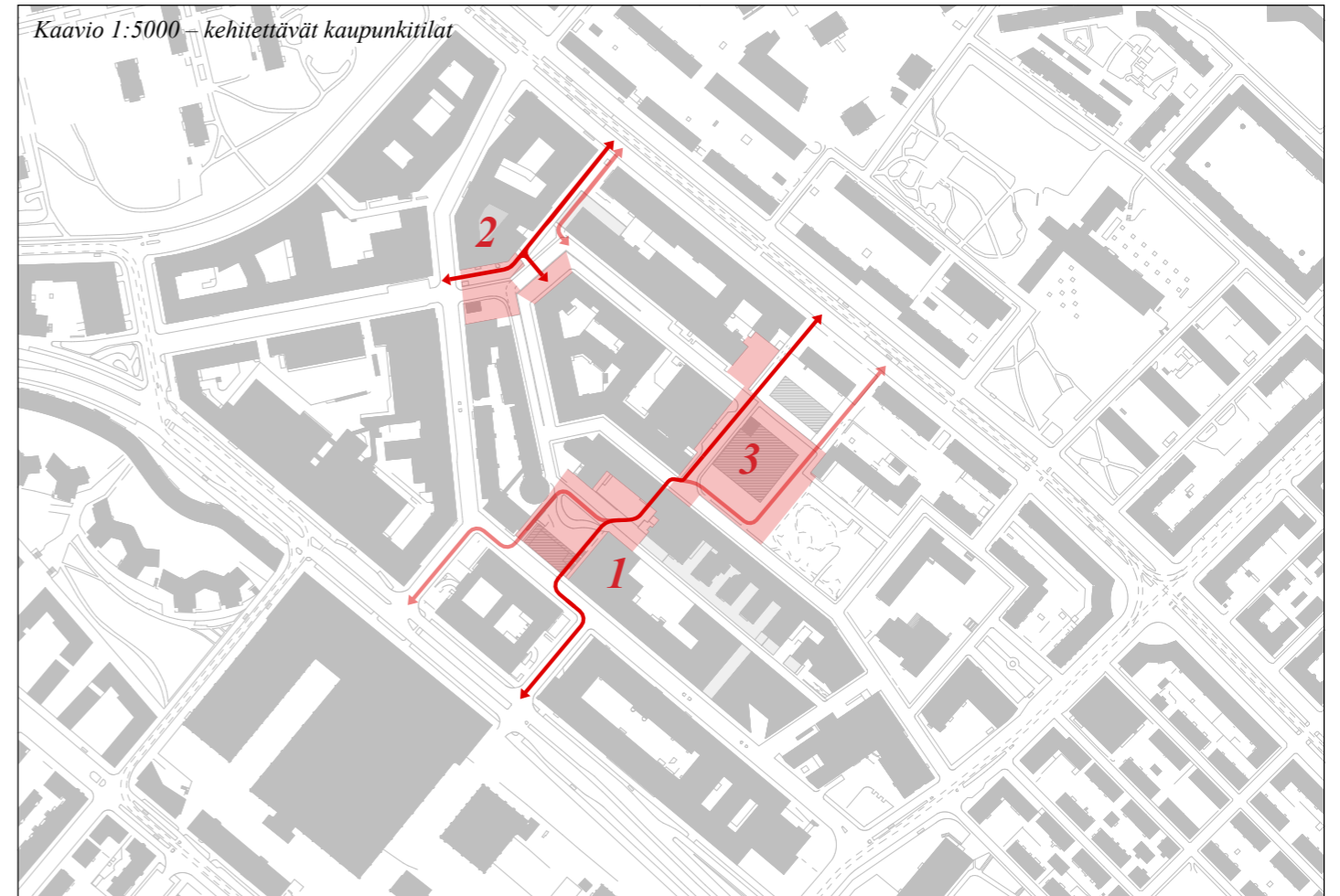
Elimäenaukio toimii uutena solmukohtana alueellisen pääkadun sekä kaupunkikuvallisesti vaikuttavan terassoituvan maaston kupeessa. Liikennealue muutetaan lyhyeltä osin ”shared space” -alueeksi, jolla ajoneuvoliikenne on rajatumpaa. Aukiotilan valaistukseen ja pintamateriaaleihin kiinnitetään erityistä huomiota. Aukion pinta toteutetaan yhtenäisenä siten, että se mahdollistaa myös katutilan varaamisen tapahtuma- ym. yleiseen käyttöön.

### 3. ”Nokianaukio”

Nokiantiehen rajautuvalle, nykyisin paikoituskenttänä toimivalle tontille sijoitetaan uudisrakennus. Rakennuksen välitön ympäristö käsitellään korkeatasoisena julkisena ulkotilana. Samanaikaisesti Nokiantietä kehitetään aukiomaisena kaupunkitilana. Kaupunkipuita istutetaan tuomaan alueelle lisää vihreyttä.

### Liikenne ja pysäköinti alueella

Alueella sijaitsee laaja maanalainen pysäköintilaitos, johon maanpäällistä pysäköintiä pyritään ohjaamaan nykyistä enemmän ja johon myös alueen lisärakentamishankkeet voivat tukeutua. Tämän johdosta pihatiloja ja katu ympäristöä on mahdollista osittain vapauttaa pysäköintikäytöltä kevyelle liikenteelle, oleskelulle ja kasvillisuudelle.



## Täydennysrakentaminen

Vallilan toimitila-alue on historialtaan ja arkkitehtuuriltaan monimuotoinen alue, mistä johtuen täydennysrakentamisen lähtökohdat ja mahdollisuudet ovat kiinteistökohtaisesti paikoitellen hyvinkin erilaiset. Alueen tarkastelussa täydennysrakentamisen keinot voidaan jakaa kolmeen alakategoriaan kiinteistön lähtökohdista ja mahdollisuuksista riippuen:

### Laajentaminen / uudisrakentaminen tontilla

Tavanomainen täydennysrakentaminen on alueella haastavaa tiiviin kaupunkirakenteen johdosta. Purkavaa täydennysrakentamista pyritään ensisijaisesti välttämään, ellei olemassaoleva rakennuskanta osoittaudu nykytilassa korjauskelvottomaksi. Tästä huolimatta osassa kiinteistöistä on paikoitellen mahdollista täydentää olemassaolevaa umpikorttelirakennetta perinteisen täydennysrakentamisen keinoin. Uudisrakentaminen on mahdollista toteuttaa olemassaolevaa rakennusta laajentamalla tai jakamalla uudisosa omaksi kiinteistöksi. Arkkitehtonisesti uudisosien tulee kunnioittaa olemassaolevaa mittakaavaa, räystäslinjaa ja ympäröivien julkisivujen materiaali-/sävyvalintoja.

### Uusien kerrosten rakentaminen

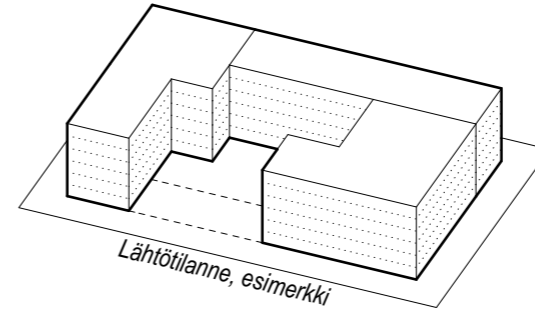
Alueen teollisuuden toimintaa varten tarkoitettu rakennuskanta on suunniteltu kestämään merkittävän kuormituksen, mikä mahdollistaa täydennysrakentamisen rakentamalla uusia käyttökerroksia nykyisen räystäslinjan yläpuolelle. Suojellut rakennuskohteet sekä kaupunkikuvallisesti yhtenäiset räystäslinjat on huomioitava lisäkerroksia suunniteltaessa; julkisivulinjasta ulkonevia rakennusosia tai rakenteita pyritään ensisijaisesti välttämään. Massoitelussa suositaan sisennystä alkuperäisestä räystäslinjasta, mikäli tämä on rakenteellisesti mahdollista. Toimivat yhteydet, poistumisreitit sekä talotekniset ratkaisut edellyttävät erityistä harkintaa ja suunnittelua. Uusien kerrosten lukumäärään vaikuttaa ratkaisevasti kiinteistön rakennusaika ja rungon rakennetyyppi, alkuperäinen käyttötarkoitus sekä kohteen massoitelu/muodonanto. Kuormituksen vähentämiseksi uudisosissa on syytä suosia esimerkiksi puurakenteita tai teräsrakenteita.

Korotukset voidaan toteuttaa joko yksittäisinä pistemäisinä korotuksina tai yhtenäisenä katutilaa rajaavan räystäslinjan korotuksena kokonaisten kortteleiden laajuudella. Ratkaisu on syytä säilyttää johdonmukaisena kunkin korttelin tai korttelikokonaisuuden osalta, jotta kaupunkikuva säilyy uskollisena valitulle ratkaisulle. Samanaikaisesti on syytä huomioida, että yhtenäinen korotus edellyttää kaikkien kiinteistöjen osallistumista täydennysrakentamishankkeeseen. Toisaalta pistemäiset, useamman kerroksen korkeiset rakennusmassat edellyttävät alle jäävältä runkorakenteelta tarvittavaa kestävyyttä.

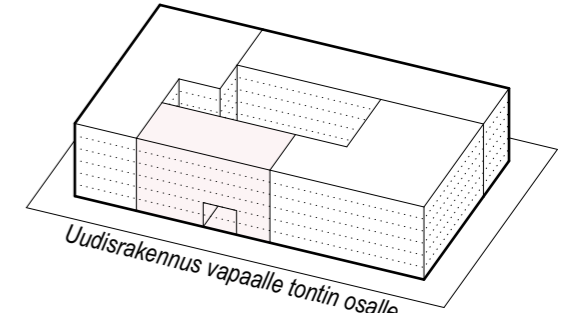
### Sisäpihan kattaminen lasikatolla

Osassa kiinteistöistä on mahdollista hyödyntää olemassaoleva sisäpiha lämpimänä tai puolilämpimänä katettuna tilana. Tämä mahdollistaa laajan yhtenäisen aula-/tapahtumatilan kiinteistön keskiössä sekä sujuvat sisäyhteydet kiinteistön eri osien välillä. Ratkaisun keskeisimpiä haasteita ovat savunpoiston ja ilmanvaihdon ratkaiseminen, pihan kautta kulkevien huoltoreittien varmistaminen sekä pitkien jänneväliden uudet kattorakenteet. Lämpöä eristävän lasikattoratkaisun yhteydessä on tapauskohtaisesti mahdollista laajentaa osia kerroksista pihan puolelle ulottuvien uusien tilakokonaisuuksien muodossa.

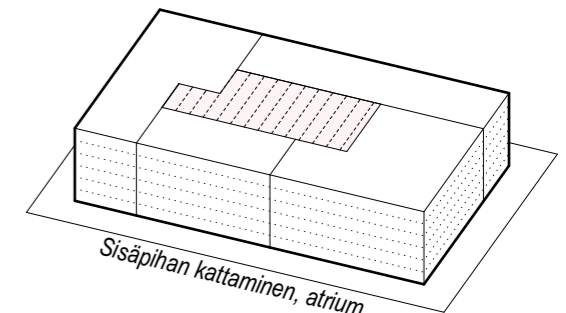
Muutamaa rakentamatonta tonttia/tontinosaa lukuunottamatta olemassaolevan kiinteistökannan korottaminen tai rajattujen sisäpihojen kattaminen on tunnistettu Vallilan teollisuusalueen sisällä parhaiten sovellettavina täydennysrakentamisen tapoina. Selvityksen lähtökohdista on ollut tutkia ennakkoluulottomasti erilaisia ratkaisutapoja ja niiden kaupunkikuvallisia vaikutuksia. Tästä huolimatta suojellut ja suojeltavaksi esitetyt rakennuskokonaisuudet vaativat jatkossa erityistä harkintaa, jotta uusi rakentaminen ei heikennä kohteiden alkuperäistä arkkitehtonista ilmettä tai arvoa.



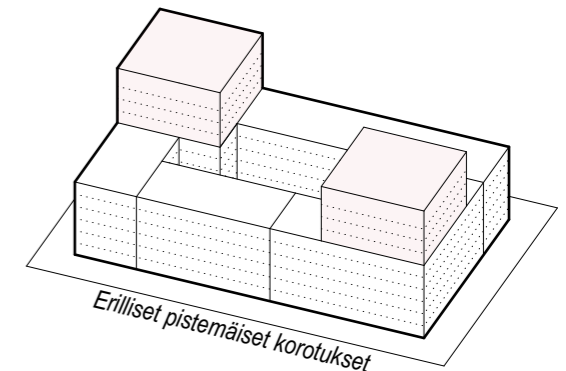
Lähtötilanne, esimerkki



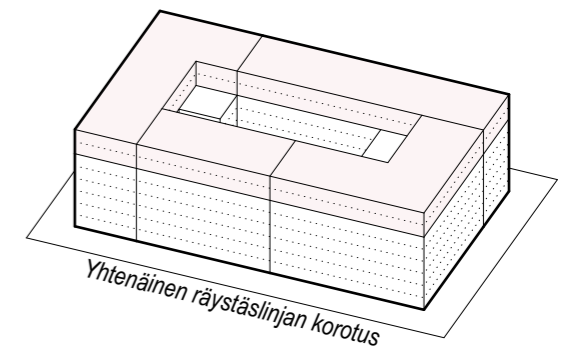
Uudisrakennus vapaalle tontin osalle



Sisäpihan kattaminen, atrium



Erilliset pistemäiset korotukset



Yhtenäinen räystäslinjan korotus

## Vaihtoehto 1

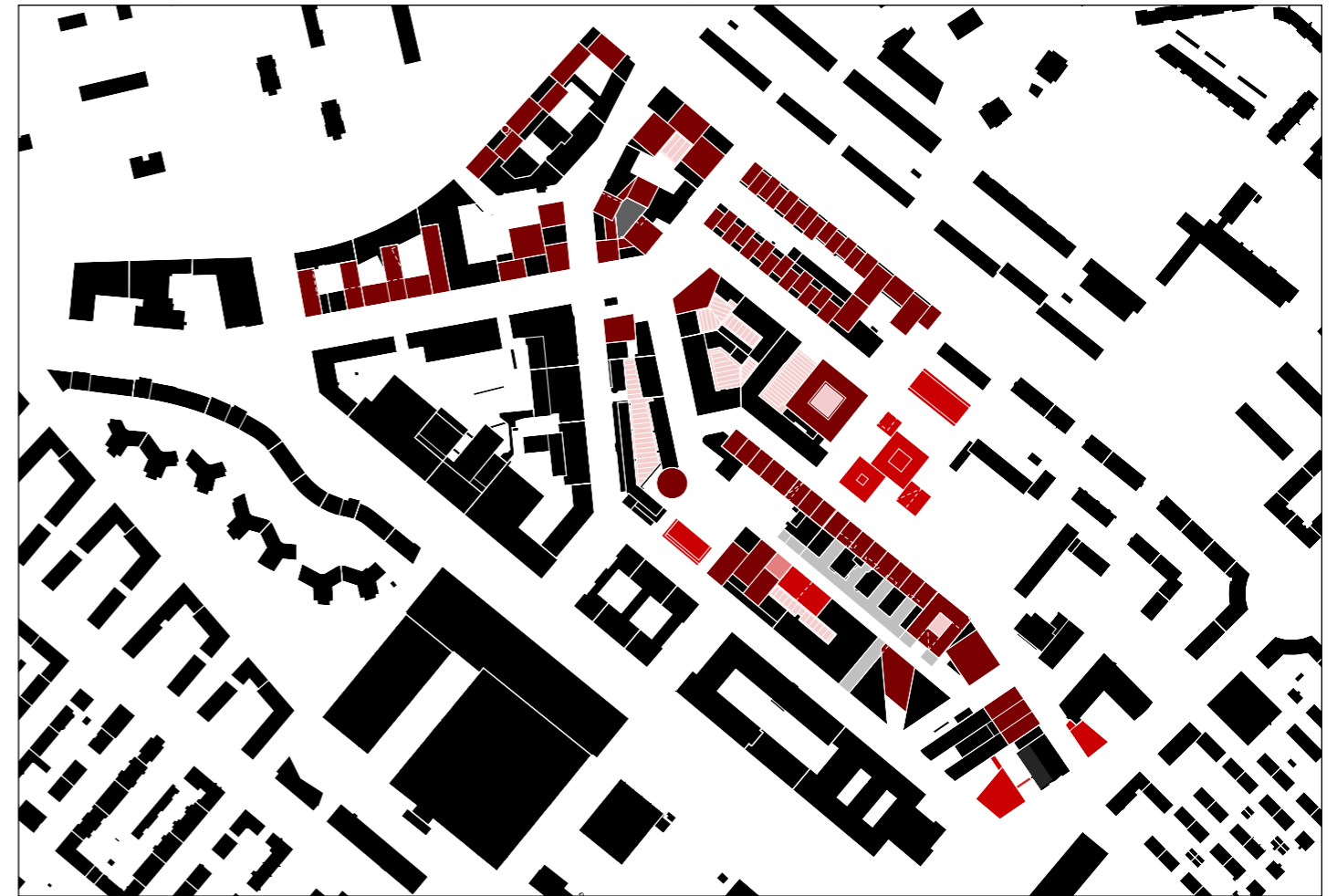
### Erilliset pistemäiset korotukset

Selvityksen ensimmäisessä vaihtoehdossa on tutkittu korotusosissa pistemäistä ja hajautettua massoitte-  
luu. Kiinteistön olevan rakennuskannan massoitte-  
luu ja muodonantoon perustuen on pyritty laatimaan toisistaan  
poikkeavia ja pienipiirteisempiä kokonaisuuksia, jotka on mahdollista toteuttaa yksilöllisinä hankkeina.  
Suhtautuminen vanhaan rakennuskantaan on kontrastinen ja rohkea. Massoitte-  
luu on elävää ja pienipiirteistä,  
mikä näkyy myös vaihtelevassa räystäslinjassa. Muutos nykyiseen on paikoitellen huomattava, mutta  
uudisrakentamisen arkkitehtoniset mahdollisuudet ovat toisaalta myös monipuolisemmat.

Uudisrakentamisen odotetaan olevan julkisivukäsittelyltään ja materiaalivalinnoiltaan itsenäistä, erottuen selvästi  
vanhasta rakennuskannasta. Uudisrakentamisen arkkitehtuurissa on kuitenkin tarkoituksena tulkita Vallilan  
teollisuusalueen sävyjä, pintamateriaaleja sekä julkisivuaiheita, jotta alueen harmoninen arkkitehtuuri ei jäisi  
uudisrakentamiselle alistaiseen rooliin.

Pistemäiset, jopa 4-kerroksiset korotusosat edellyttävät hankekohtaista rakenteen ja runkoratkaisun yhteenso-  
vittamista, jotta varmistetaan että vanha runkorakenne kestää uudisrakentamisen aiheuttaman kuormituksen.  
Olemassaolevia runkorakenteita vahvistetaan tarvittaessa erillisten asiantuntijalausuntojen mukaan.

Tämän lähestymistavan etuna on kaupunkikuvallinen monimuotoisuus sekä uudet tunnistettavat näkymänpäätteet  
ja maamerkinomaiset kohteet alueella. Konseptin monimuotoisuus sallii kiinteistökohtaisesti hyvinkin erilaiset  
lähestymistavat korottamisen arkkitehtuuriin ja muodonannon osalta. Toisaalta tästä johtuen alueen yhtenäinen  
ja harmoninen yleisilme on haastavampi ylläpitää, edellyttäen tarkempaa valvontaa ja ohjausta kokonaisuuden  
yhteensovittamiseksi.



Kiinteistötunnus	Katuosoite	Rak. kpl	Nykyinen kerrosala	Kerros-luku	Lisä kerrosala	Lisä krs. lkm.	Yht. lask. kerrosala	% kasvu	huom
91-22-689-1	Elimäenkatu 28	1	9910	6	2000	2-5	11910	20%	
91-22-689-30	Elimäenkatu 30	1	9577	5	2000	2-4	11577	21%	
91-22-689-62	Elimäenkatu 32	1	7976	5	2400	3-4	10376	30%	
91-22-692-1	Kuortaneenkatu 7	2	9179	6, 6	4000	4	13179	44%	
91-22-692-11	Kuortaneenkatu 3	1	14532	6	2650	2 + 4	17182	18%	
91-22-692-16/17	Kuortaneenkatu 5	2	10659	6	3600	1-4	14259	34%	
91-22-692-9	Elimäenkatu 26	1	13715	7	3950	2-4	17665	29%	
91-22-694-21	Elimäenkatu 21	2	3850	4, 5	600		4450	16%	
91-22-694-23	Pälkäneentie 20	1	3765	6	1400	4	5165	37%	
91-22-694-24	Elimäenkatu 24	1	12039	7	4200	6	16239	35%	
91-22-694-25	Elimäenkatu 15a	0	0	0	3500	8	3500		uusi kiinteistö
91-22-696-1	Elimäenkatu 9	2	13698	7, 7	4600	2-4 + 6	18298	34%	yhteishanke
91-22-696-2	Elimäenkatu 15	1	15411	8	4600	2-4 + 6	20011	30%	yhteishanke
91-22-696-5	Elimäenkatu 5	1	10685	6	2250	3	12935	21%	
91-22-698-1	Sturenkatu 18	1	15882	4	10800	2 + 12	26682	68%	
91-22-699-12	Pälkäneentie 5-7	1	15433	5	3200	2	18633	21%	
91-22-699-14	Nilsiankatu 16	1	7040	3	3200	2	10240	45%	
91-22-699-6	Nilsiankatu 6	1	4965	5	2600	4	7565	52%	
91-22-699-8	Nilsiankatu 8	2	1606	1, 2	1800	1-2	3406	112%	
91-22-700-1	Nilsiankatu 15	1	5201	4	1200	1	6401	23%	
91-22-700-11	Nokiantie 2	2	34308	4	8400	4	42708	24%	
91-22-700-19	Lemuntie 8	1	4859	4	3320	1 + 4	8179	68%	
91-22-700-6	Lemuntie 6	1	2505	4	640	1	3145	26%	
91-22-701-2	Vesannontie 1	1	7199	4	3200	8	10399	44%	
91-22-702-1	Nilsiankatu 3	2	6959	3, 5			6959	0%	
91-22-703-3	Lemunkuja 6	0	0	0	13600	8	13600		uusi kiinteistö
91-22-704-46	Mäkelänkatu 46	1	2450	4	5400	8	7850	220%	
91-22-707-1	Mäkelänkatu 48	1	7670	5	3800	2-3	11470	50%	
91-22-707-10	Lemuntie 1	1	6333	3	2500	2-3	8833	39%	
91-22-707-29	Mäkelänkatu 58	1	11749	5	4600	2-4	16349	39%	
91-22-707-52	Mäkelänkatu 52	1	4818	6	1000	2-3	5818	21%	
91-22-707-54	Mäkelänkatu 54	1	5284	6	1000	2-3	6284	19%	
91-22-707-56	Mäkelänkatu 56	1	3612	5	1000	2-3	4612	28%	
91-22-707-57	Lemuntie 11	2	17857	1, 6	4800	2-3	22657	27%	
91-22-707-7	Lemuntie 7	1	3355	5	1400	2-3	4755	42%	
91-22-707-9	Lemuntie 9	1	6176	6	1400	2-3	7576	23%	

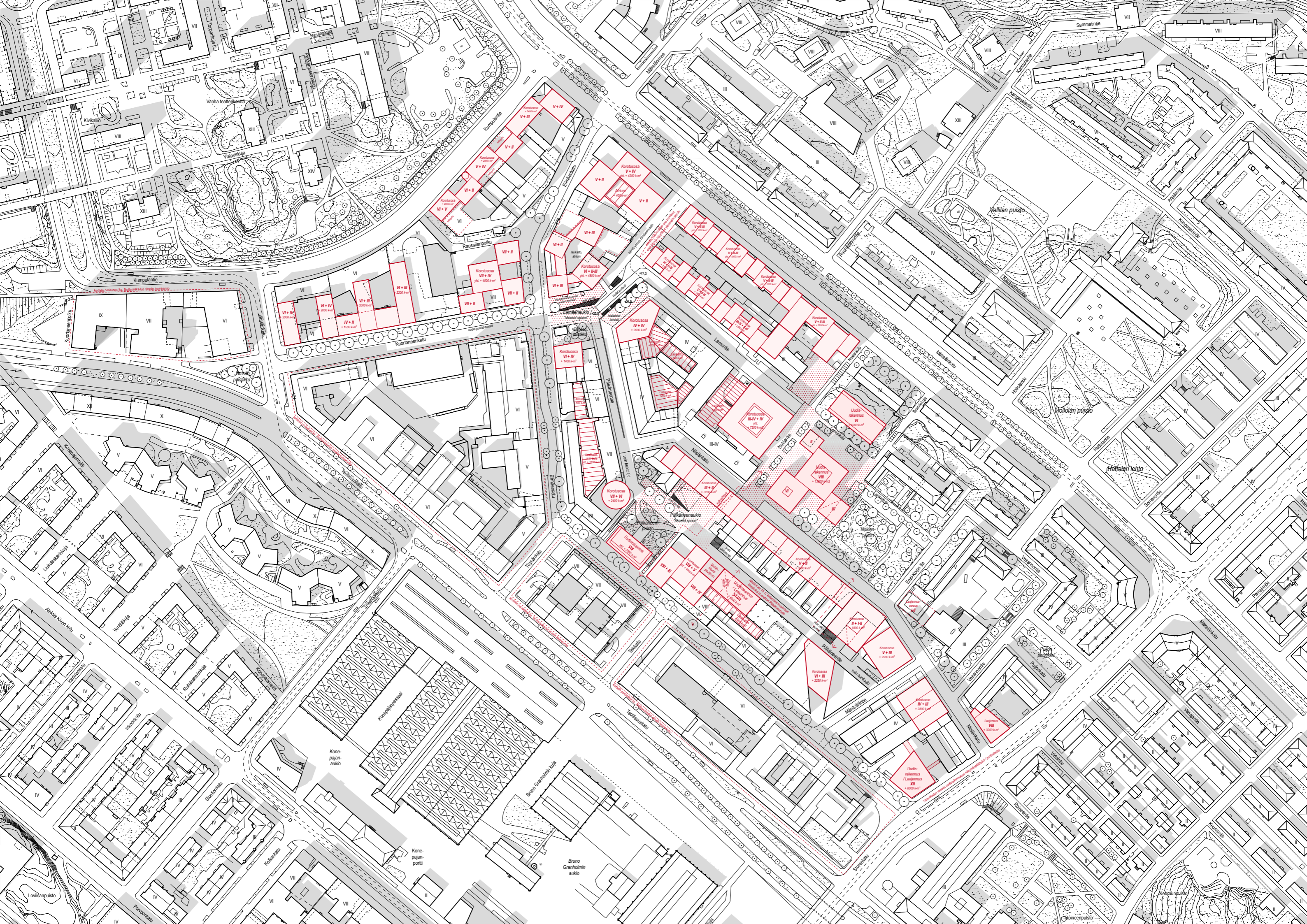
Kaupunkirakennekuva 1:5000  
Laajuustiedot, Vaihtoehto 1

Tarkastelualueen nykyinen kerrosala  
310257

Tarkastelualueelle lisättävä kerrosala  
120610

Tarkastelualueen lopullinen kerrosala  
430867

Tarkastelualueen kerrosalan % kasvu  
39%



Korhuseosa V+IV  
+ 4200 m²

Korhuseosa V+IV  
+ 4200 m²

Korhuseosa VI+IV  
+ 2000 m²

Korhuseosa VII+IV  
+ 2800 m²

Korhuseosa VI+IV  
+ 1800 m²

Korhuseosa IV+IV  
+ 2800 m²

Korhuseosa V+IV  
+ 4200 m²

Korhuseosa V+IV  
+ 4200 m²

Korhuseosa V+IV  
+ 4200 m²

Korhuseosa VI+IV  
+ 2000 m²

Korhuseosa VII+IV  
+ 2800 m²

Korhuseosa VI+IV  
+ 1800 m²

Korhuseosa VI+IV  
+ 1800 m²

Korhuseosa IV+IV  
+ 2800 m²

Korhuseosa V+IV  
+ 4200 m²

Korhuseosa V+IV  
+ 4200 m²

Korhuseosa V+IV  
+ 4200 m²

Korhuseosa V+IV  
+ 4200 m²

Korhuseosa VI+IV  
+ 2000 m²

Korhuseosa VII+IV  
+ 2800 m²

Korhuseosa VI+IV  
+ 1800 m²

Korhuseosa VI+IV  
+ 1800 m²

Korhuseosa IV+IV  
+ 2800 m²

Korhuseosa V+IV  
+ 4200 m²

Korhuseosa V+IV  
+ 4200 m²

Korhuseosa V+IV  
+ 4200 m²

Korhuseosa V+IV  
+ 4200 m²

Korhuseosa VI+IV  
+ 2000 m²

Korhuseosa VII+IV  
+ 2800 m²

Korhuseosa VI+IV  
+ 1800 m²

Korhuseosa VI+IV  
+ 1800 m²

Korhuseosa IV+IV  
+ 2800 m²

Korhuseosa V+IV  
+ 4200 m²

Korhuseosa V+IV  
+ 4200 m²

Korhuseosa V+IV  
+ 4200 m²

Korhuseosa V+IV  
+ 4200 m²

Korhuseosa VI+IV  
+ 2000 m²

Korhuseosa VII+IV  
+ 2800 m²

Korhuseosa VI+IV  
+ 1800 m²

Korhuseosa VI+IV  
+ 1800 m²

Korhuseosa IV+IV  
+ 2800 m²

Korhuseosa V+IV  
+ 4200 m²

Korhuseosa V+IV  
+ 4200 m²

Korhuseosa V+IV  
+ 4200 m²

Korhuseosa V+IV  
+ 4200 m²

Korhuseosa VI+IV  
+ 2000 m²

Korhuseosa VII+IV  
+ 2800 m²

Korhuseosa VI+IV  
+ 1800 m²

Korhuseosa VI+IV  
+ 1800 m²

Korhuseosa IV+IV  
+ 2800 m²

Korhuseosa V+IV  
+ 4200 m²

Korhuseosa V+IV  
+ 4200 m²

Korhuseosa V+IV  
+ 4200 m²

Korhuseosa V+IV  
+ 4200 m²

Korhuseosa VI+IV  
+ 2000 m²

Korhuseosa VII+IV  
+ 2800 m²

Korhuseosa VI+IV  
+ 1800 m²

Korhuseosa VI+IV  
+ 1800 m²

Korhuseosa IV+IV  
+ 2800 m²

Korhuseosa V+IV  
+ 4200 m²

Korhuseosa V+IV  
+ 4200 m²

Korhuseosa V+IV  
+ 4200 m²

Korhuseosa V+IV  
+ 4200 m²

Korhuseosa VI+IV  
+ 2000 m²

Korhuseosa VII+IV  
+ 2800 m²

Korhuseosa VI+IV  
+ 1800 m²

Korhuseosa VI+IV  
+ 1800 m²

Korhuseosa IV+IV  
+ 2800 m²

Korhuseosa V+IV  
+ 4200 m²

Korhuseosa V+IV  
+ 4200 m²

Korhuseosa V+IV  
+ 4200 m²

Korhuseosa V+IV  
+ 4200 m²

Korhuseosa VI+IV  
+ 2000 m²

Korhuseosa VII+IV  
+ 2800 m²

Korhuseosa VI+IV  
+ 1800 m²

Korhuseosa VI+IV  
+ 1800 m²

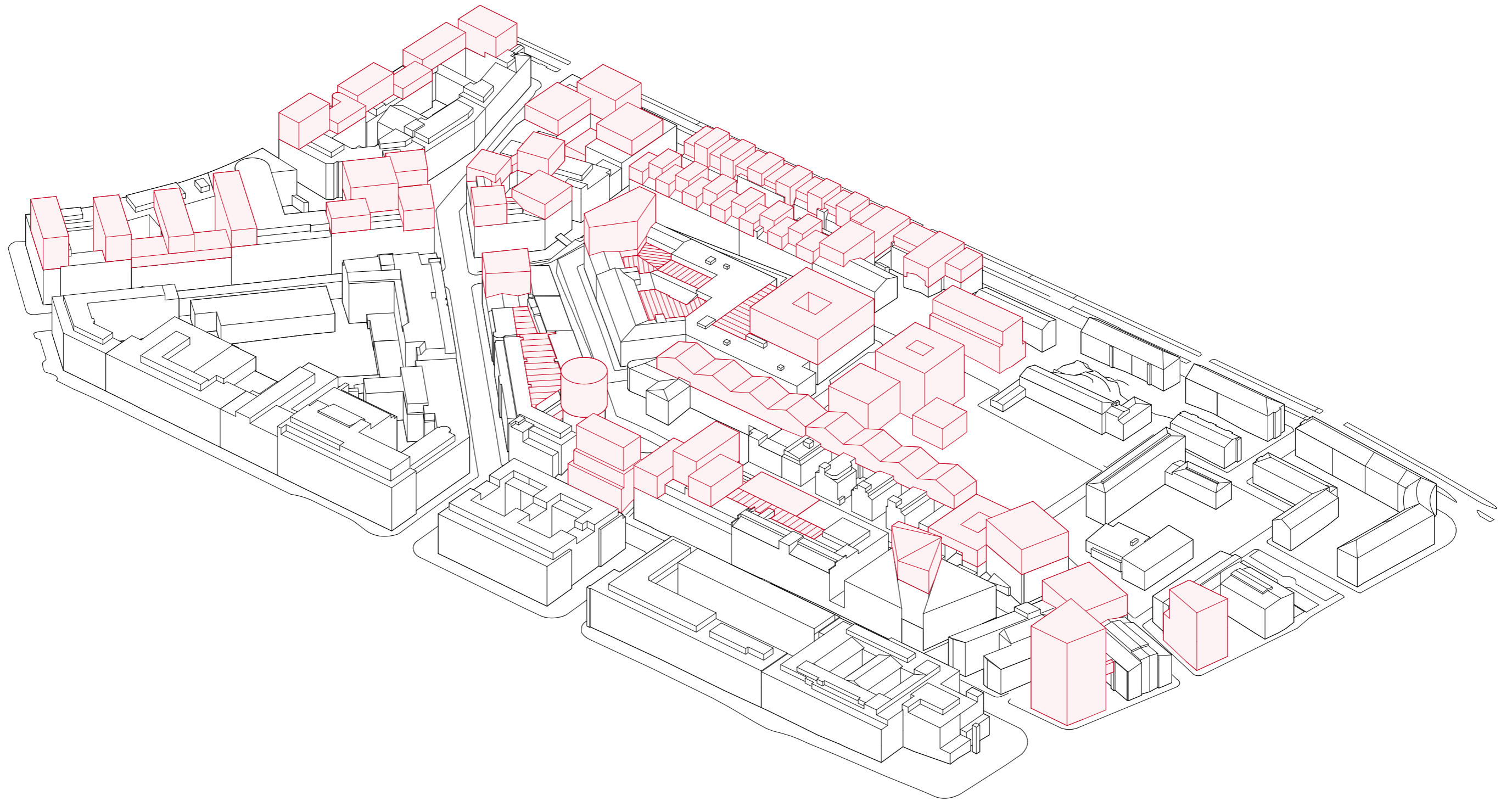
Korhuseosa IV+IV  
+ 2800 m²

Korhuseosa V+IV  
+ 4200 m²

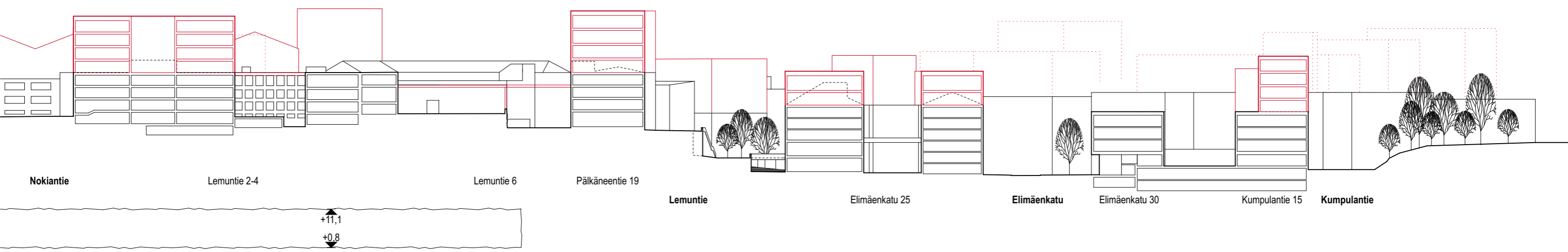
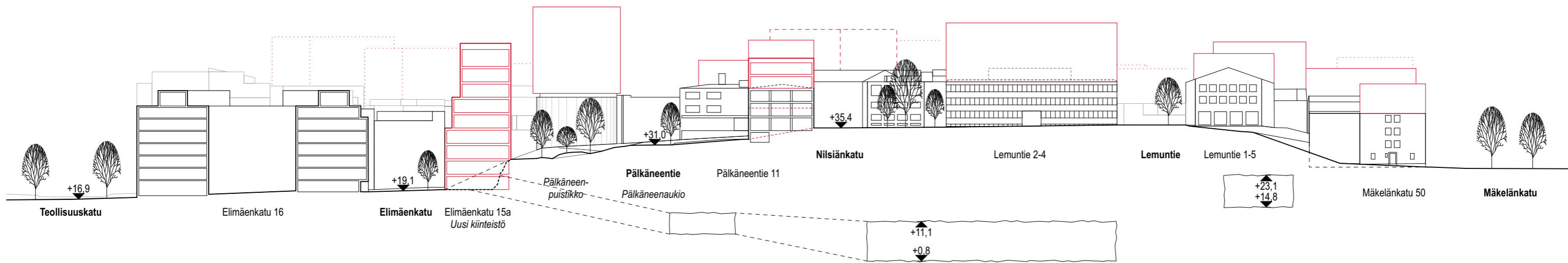
Korhuseosa V+IV  
+ 4200 m²

Korhuseosa V+IV  
+ 4200 m²

Korhuseosa V+IV  
+ 4200 m²



*Vaihtoehto 1*  
*Aksonometria*



**Vaihtoehto 1**  
*Alueleikkaukset A-A ja B-B*  
**1:1000**

*Vaihtoehto 1*  
*Massoittelemalli etelästä*



*Vaihtoehto 1*  
*Massoittelumalli pohjoisesta*





*Vaihtoehto 1*  
*Massoittelututkielmia*



*Sturenkatu*  
*V1*



*Mäkelänkatu*  
*V1*

*Vaihtoehto 1*  
*Massoitteletutkielmia*



*Töysänkatu*  
*V1*



*Telekatu*  
*V1*

## Vaihtoehto 2

### Yhtenäinen räystäslinjan korottaminen

Toisena konseptina on esitetty umpikorttelirakennetta korostava yhtenäinen korottamisen malli, jossa jokaisessa korttelissa sallittaisi rakennusten korottaminen uuteen yhtenäiseen räystäskorkoon asti. Tämä tarkoittaisi pääsääntöisesti 2-3-kerroksista täydennysrakentamista rakennusten nykyiseen mitoitus- ja runkosyvyyteen sidottuna. Mahdollisia kattoterasseja/-pihoja on mahdollista toteuttaa korttelin sisäpuolelle tai ympäröiville kattopinnoille kiinteistöjen rajojen salliessa.

Yhtenäisistä uusista räystäslinjoista voidaan poiketa ainoastaan paikoissa, joissa erityinen maamerkki, näkymänpääte ja/tai porttiaihe sitä edellyttää. Näihin on suunnitelmassa laskettu mm. Elimäenkadun pohjoispuolen rakennukset, jotka muodostavat yhdessä tärkeän porttiaiheen Vallilaan saapuessa, sekä Pälkäneentie 19:n kiinteistö, joka sijaitsee paikallisesti merkittävällä alueella terassoituvan maaston huipulla. Nämä korotukset ovat muuhun räystäslinjaan nähden kohtuullisia, eivätkä muodosta alueellisia maamerkkejä samalla tavoin kuin ensimmäisessä vaihtoehdossa. Tällöin kaupunkikuva säilyy suhteellisen hallittuna huomattavasta täydennysrakentamisesta huolimatta.

Uusien korotusosien materiaalivalinnoilla ja muotoilulla on syytä erottautua riittävästi vanhasta rakennuskannasta, ja onkin toivottavaa että uudisrakentaminen ja korotusosat ovat tunnistettavissa oman aikansa kerrostumina. Tämä edellyttää vanhan räystäslinjan säilyttämistä/korostamista julkisivukompositiossa ja/tai julkisivun aukotuksessa ja materiaalivalinnoissa erottuvaa kontrastia uuden ja vanhan arkkitehtuurin välillä. Rakennusten runkoratkaisusta riippuen kannustetaan tutkimaan uuden rakennusvolyymien sientämistä tai mansardikatto-tyypistä muotoilua vanhan räystäslinjan korostamiseksi.

Eduksi tässä konseptissa on tunnistettu alueen nykyisen kaupunkikuvallisen ominaispiirteen – yhtenäisen räystäslinjan – säilyminen sekä toisaalta myös laajuudeltaan yhdenmukaiset täydennysrakentamisen mahdollisuudet kullekin kiinteistölle. Toisaalta kaupunkikuvallisesti yhtenäisen lopputuloksen saavuttaminen edellyttää useamman kiinteistön/-omistajan yhtäaikaista sitoutumista kiinteistökehityshankkiden toteuttamisessa.



Kiinteistötunnus	Katuosoite	Rak. kpl	Nykyinen kerrosala	Kerros-luku	Lisä kerrosala	Lisä krs. lkm.	Yht. lask. kerrosala	% kasvu	huom
91-22-689-1	Elimäenkatu 28	1	9910	6	2800	2	12710	28%	
91-22-689-30	Elimäenkatu 30	1	9577	5	3000	2	12577	31%	
91-22-689-62	Elimäenkatu 32	1	7976	5	3850	2-3	11826	48%	
91-22-692-1	Kuortaneenkatu 7	2	9179	6, 6	3200	2-3	12379	35%	
91-22-692-11	Kuortaneenkatu 3	1	14532	6	3300	2	17832	23%	
91-22-692-16/17	Kuortaneenkatu 5	2	10659	6	3850	2	14509	36%	
91-22-692-9	Elimäenkatu 26	1	13715	7	3450	2-4	17165	25%	
91-22-694-21	Elimäenkatu 21	2	3850	4, 5	1800	2-3	5650	47%	
91-22-694-23	Pälkäneentie 20	1	3765	6	1800	2-3	5565	48%	
91-22-694-24	Elimäenkatu 24	1	12039	7	5500	2-4	17539	46%	
91-22-694-25	Elimäenkatu 15a	0	0	0	3500	8	3500		uusi kiinteistö
91-22-696-1	Elimäenkatu 9	2	13698	7, 7	4300	1-2 + 6	17998	31%	yhteishanke
91-22-696-2	Elimäenkatu 15	1	15411	8	4300	1-2 + 6	19711	28%	yhteishanke
91-22-696-5	Elimäenkatu 5	1	10685	6	2000	1	12685	19%	
91-22-698-1	Sturenkatu 18	1	15882	4	12100	1-2 + 12	27982	76%	
91-22-699-12	Pälkäneentie 5-7	1	15433	5	3200	2	18633	21%	
91-22-699-14	Nilsjänkatu 16	1	7040	3	3200	2	10240	45%	
91-22-699-6	Nilsjänkatu 6	1	4965	5	2600	2-4	7565	52%	
91-22-699-8	Nilsjänkatu 8	2	1606	1, 2	1800	1-2	3406	112%	
91-22-700-1	Nilsjänkatu 15	1	5201	4	2200	2	7401	42%	
91-22-700-11	Nokiantie 2	2	34308	4	8800	2 + 4	43108	26%	
91-22-700-19	Lemuntie 8	1	4859	4	2900	2-3	7759	60%	
91-22-700-6	Lemuntie 6	1	2505	4	1100	2	3605	44%	
91-22-701-2	Vesannontie 1	1	7199	4	3200	8	10399	44%	
91-22-702-1	Nilsjänkatu 3	2	6959	3, 5			6959	0%	
91-22-703-3	Lemunkuja 6	0	0	0	14400	8	14400		uusi kiinteistö
91-22-704-46	Mäkelänkatu 46	1	2450	4	6600	2 + 4	9050	269%	
91-22-707-1	Mäkelänkatu 48	1	7670	5	2000	2	9670	26%	
91-22-707-10	Lemuntie 1	1	6333	3	1520	2	7853	24%	
91-22-707-29	Mäkelänkatu 58	1	11749	5	4200	2-3	15949	36%	
91-22-707-52	Mäkelänkatu 52	1	4818	6	1100	2	5918	23%	
91-22-707-54	Mäkelänkatu 54	1	5284	6	1100	2	6384	21%	
91-22-707-56	Mäkelänkatu 56	1	3612	5	2200	2 + 6-7	5812	61%	
91-22-707-57	Lemuntie 11	2	17857	1, 6	4500	2-3	22357	25%	
91-22-707-7	Lemuntie 7	1	3355	5	1380	2	4735	41%	
91-22-707-9	Lemuntie 9	1	6176	6	2160	2 + 6-7	8336	35%	

Kaupunkirakennekuva 1:5000  
Laajuustiedot, Vaihtoehto 2

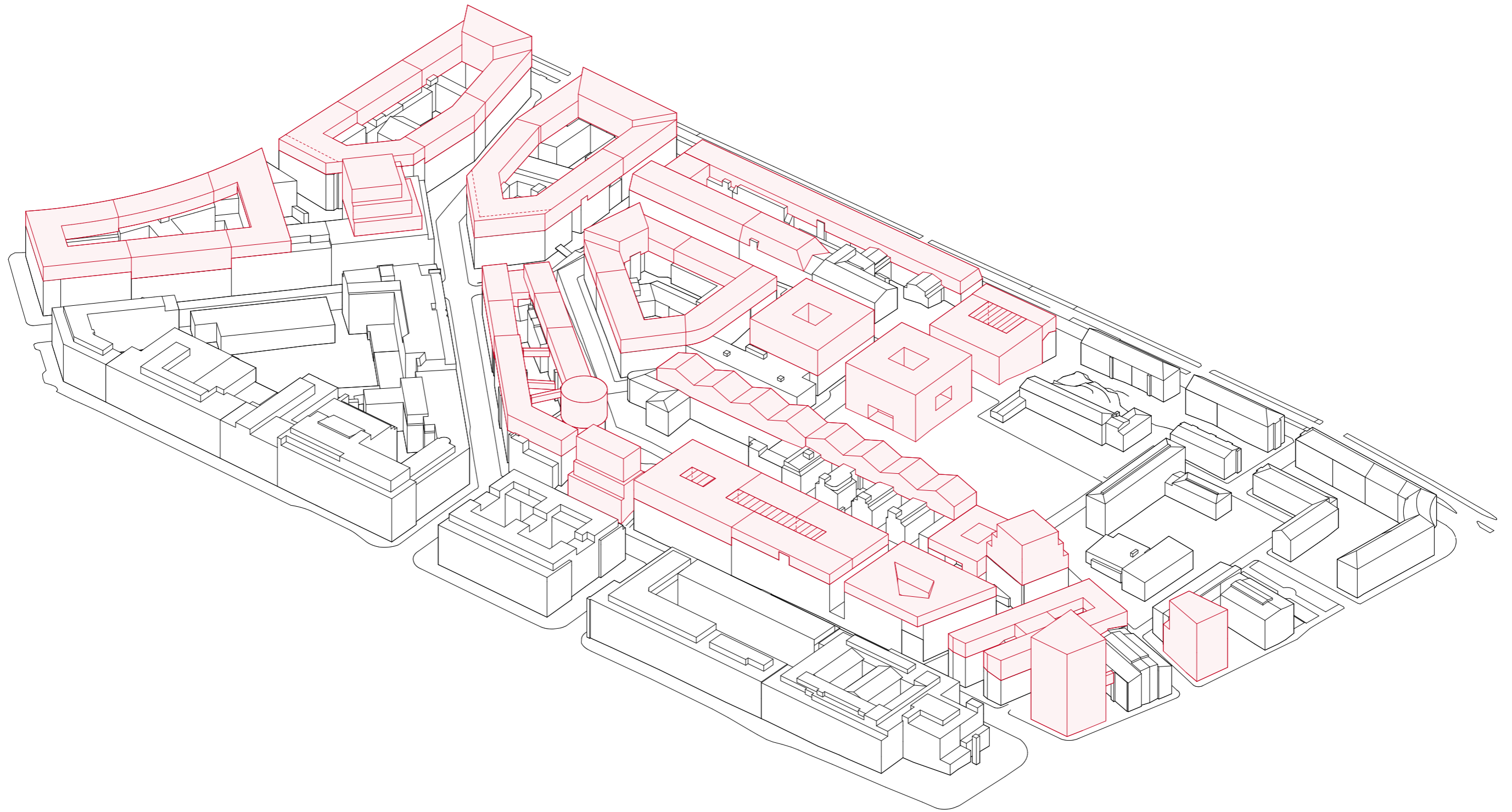
Tarkastelualueen nykyinen kerrosala  
310257

Tarkastelualueelle lisättävä kerrosala  
128910

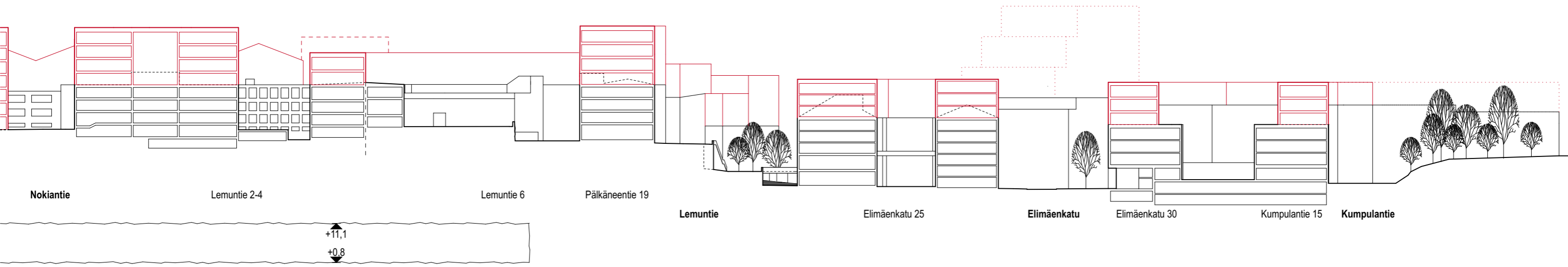
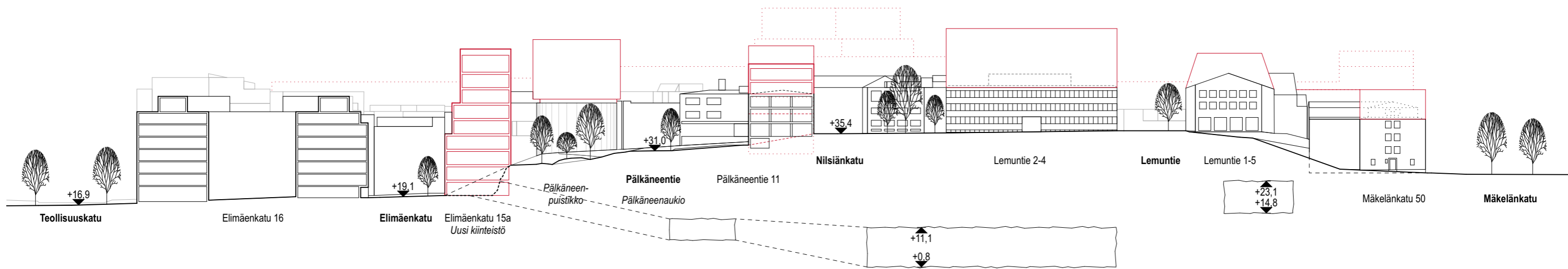
Tarkastelualueen lopullinen kerrosala  
439167

Tarkastelualueen kerrosalan % kasvu  
42%





*Vaihtoehto 2*  
*Aksonometria*



**Vaihtoehto 2**  
*Alueleikkaukset A-A ja B-B*  
**1:1000**

*Vaihtoehto 2*  
*Massoittelemalli etelästä*



*Vaihtoehto 2*  
*Massoittelumalli pohjoisesta*





*Vaihtoehto 2*  
*Massoittelututkielmia*



*Sturenkatu*  
*V2*



*Mäkelänkatu*  
*V2*

*Vaihtoehto 2*  
*Massoitteletutkielmia*



*Töysänkatu*  
*V2*



*Telekatu*  
*V2*



Näkymäkuva Kuortaneenkadulta  
V2



Näkymäkuva Pälkäneentietä  
VI

## Case Pälkäneenaukio & Nilsiankatu 10

Vallilan toimitila-alueen kiinteistöt ovat alkujaan toimitila- ja pienteollisuutta varten toteutettua rakennuskantaa, joiden tilajärjestelyt ja porrasyhteydet mahdollistavat monia eri käyttötarkoituksia tarpeen mukaan. Alueen robusti ja välitön arkkitehtuuri mahdollistaa paljon ja kannustaa monipuoliseen käyttöön. Avarien tilojen sisällä on mahdollista toteuttaa huonejakoa vapaasti tilan käyttötarkoituksen mukaan, ml. yhteisölliset tai perinteiset toimitilat, monipuolinen harraste-/liikuntatoiminta ja väliaikainen majoitus.

Esimerkkinä Vallilan toimitila-alueen kiinteistökehittämishankkeesta on käsitelty Kiinteistö Oy Kaapelitaloa osoitteessa Nilsiankatu 10. Tämän selvityksen yhteydessä on esitelty tarkempi suunnitelma kyseisen kiinteistön ja Pälkäneentien ympäristön kehittämistä. Tavoitteena on esittää kaaviotason esimerkki tilankäytön ratkaisuista, muuntojoustavuudesta sekä toiminnallisuudesta, ml. kulkuyhteydet kiinteistön ympärillä. Samalla on esitetty periaatetason ratkaisumalleja rakenteiden ja talotekniikan osalta.

### *Ulkotilojen käsittely*

Nilsiankatu 10 liittyy Pälkäneentielle korotetun kansikerroksen avulla, jonka toiminnot ja tilat avautuvat nykyisellään vaatimattomasti katutilaan. Pälkäneentien katutilan elävöittämiseksi sekä uusien toiminnallisten tilojen muodostamiseksi Nilsiankatu 10:n kiinteistön kansitasoa avataan uusien laajojen ikkunoiden sekä kulkuyhteyksien avulla. Nämä voivat toimia esimerkiksi myymälätiloina, ravintoloina tai kahviloina joiden terassit on mahdollista sijoittaa Pälkäneentielle.

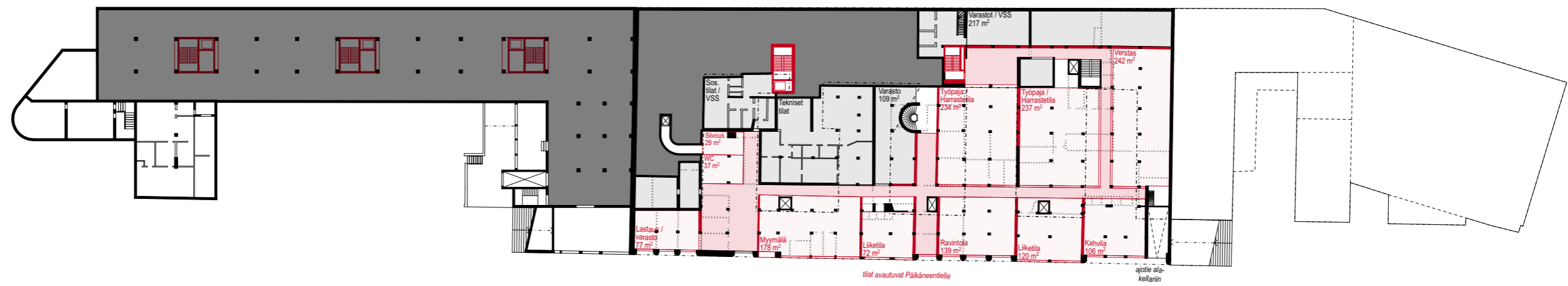
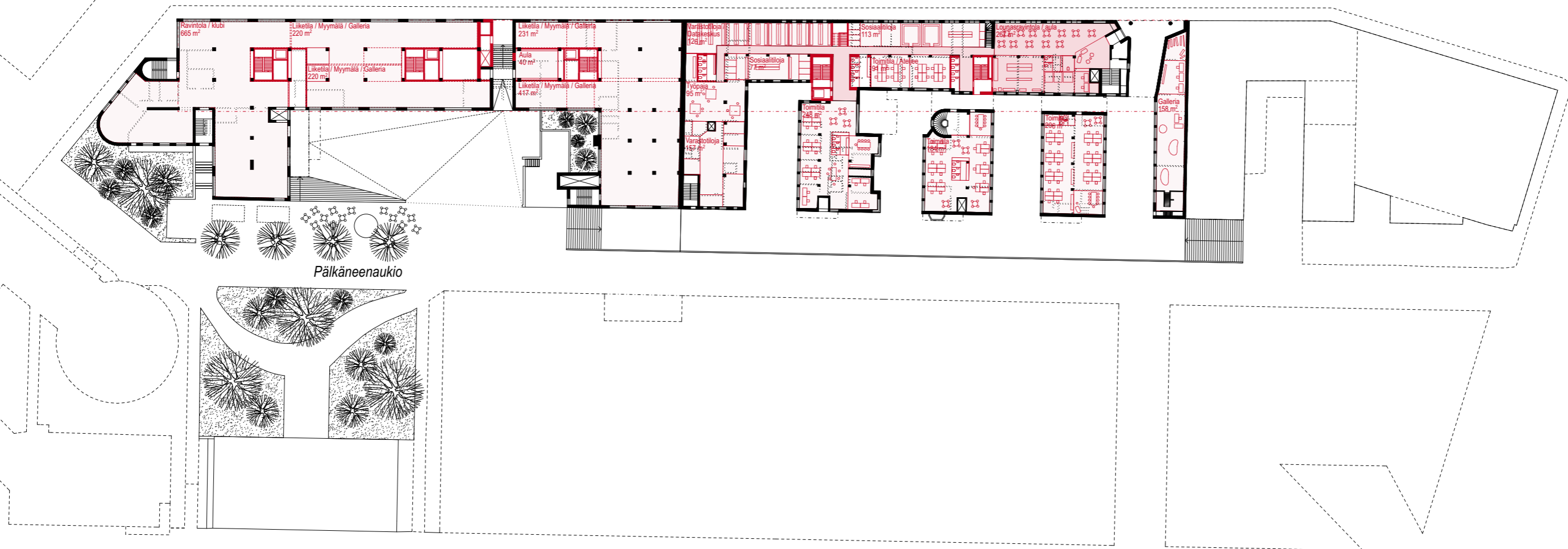
Kellarikerrosta avarretaan yhtenäisten työ-/liiketilojen sekä harrastetilojen muodostamiseksi. Kellaria avataan Pälkäneentielle uusilla liiketilojen ikkunoilla sekä lasiovilla. Nilsiankadulle avautuvaa erillistä sisäänkäyntiä levennetään näkyvämmäksi julkiseksi sisäänkäynniksi. Nykyisen sokkelin aukotusta laajennetaan, jotta nousevan Nilsiankadun puolella kellariin sijoittuvat toiminnot saavat enemmän luonnonvaloa ja välittyvät paremmin katutilaan.

Ajoneuvoliikennettä rajoitetaan Pälkäneentiellä siten, että ainoastaan huoltoajo, liikuntaesteisten saattoliikenne, lastausliikenne ja pelastusajo sallitaan Nilsiankadun ja Mäntsäläntien välisellä kadun osalla. Tämä vapauttaa tilaa kevyelle liikenteelle sekä ulko-oleskelulle.

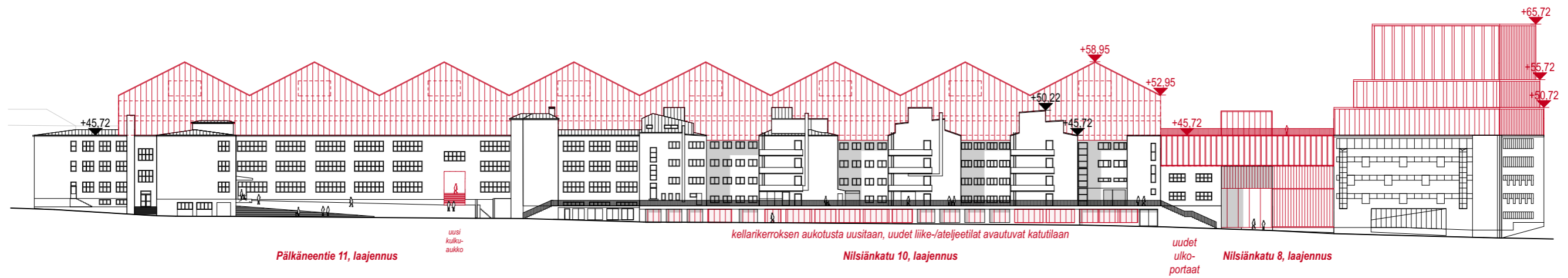
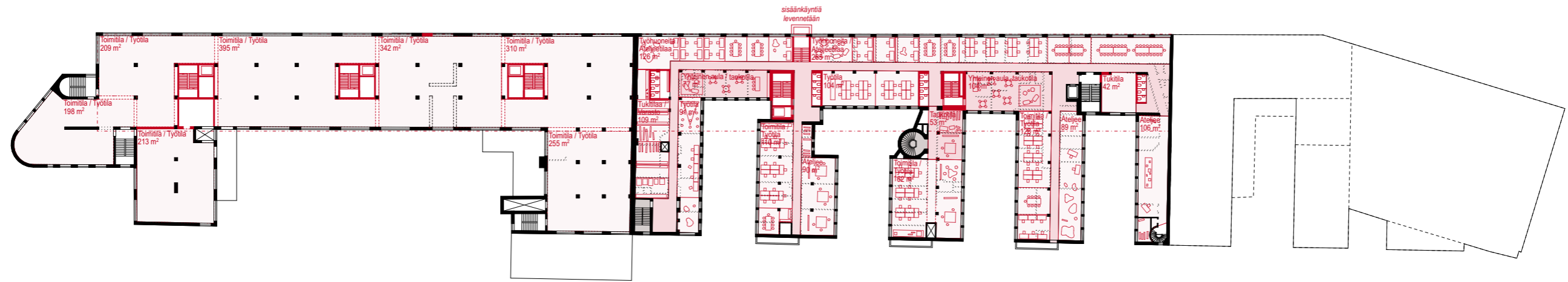
### *Uudisosan arkkitehtuuri*

Kiinteistöjen Nilsiankatu 10 ja Pälkäneentie 11 päälle sijoittuva kaksikerroksinen korotusosa muodostaa uuden yhtenäisen räystäslinjan näille kiinteistöille Nilsiankadun puolella. Toisaalta Pälkäneentien puolella korotus jää etäälle katutilasta, säilyttäen Nilsiankatu 10:n pihasiipien monimuotoiset päätyjulkisivut ja vesikattopinnat koskemattomina. Korotus ylittää pihan puolen julkisivulinjan osittain. Vanhoihin kiinteistöihin toteutetaan uusia palo-osastoituja porrashuoneita tarpeen mukaisesti; osaan näistä porrashuoneista sijoittuu lisäksi hissikuilu. Vanhoja portaita ja porrashuoneita jatketaan mahdollisuuksien mukaan uusiin kerroksiin asti.

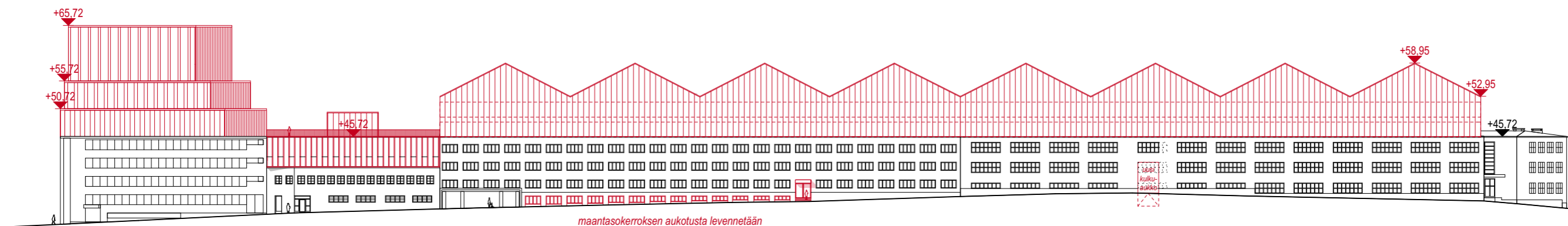
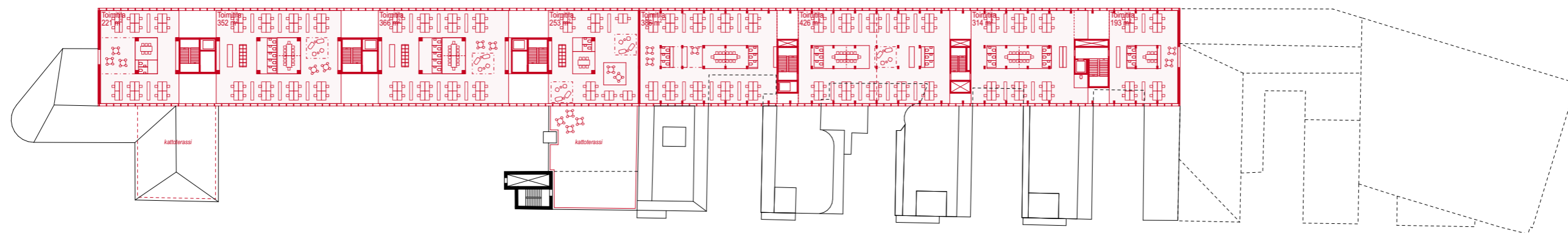




Pohjapiirroskaaviot  
Maantasokerros, 1. kellarikerros  
1:800

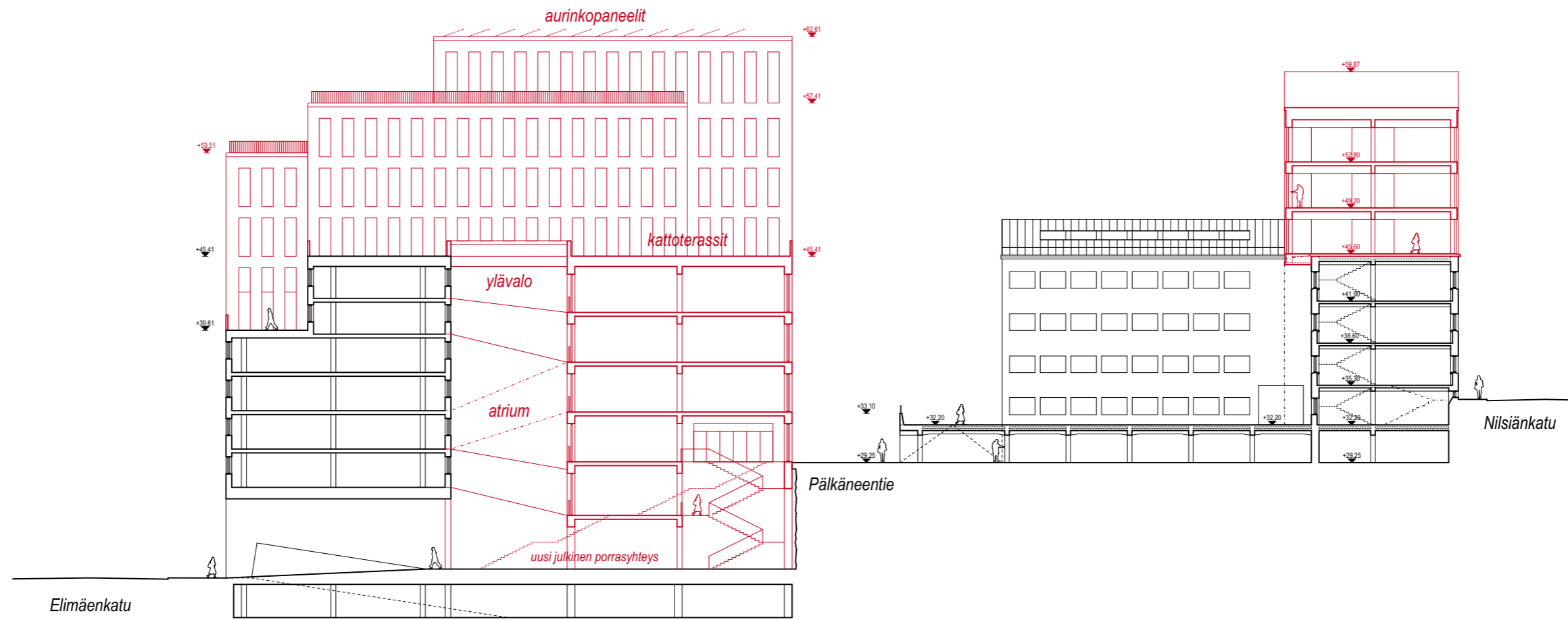


Peruskerros  
Aluejulkisivu Nilsjätkadulle  
1:800



Peruskerros, korotus  
 Aluejulkisivu Pälkäneentielle  
 1:800





Tontileikkaukset Elimäenkadulta Nilsiankadulle  
 V1  
 1:400



## Tekniset ratkaisut

### Arkkitehtuuri ja pintamateriaalit

Korottamisella pyritään luomaan uusi tunnistettava kerrostuma sekä kiinnostava vuoropuhelu laajennusosan ja alkuperäisen rakennuksen välille. Osittain vanhan vesikaton korvaava uusi korotusosa on muodonannoltaan virtaviivainen ja selkeä. Toistuvien kattomuotojen rytmikäs hahmo viittaa alueen taustaan teollisuuden ja pienteollisuuden käytössä. Korotusosan julkisivumateriaalit noudattavat olemassaolevan vesikaton materiaaleja ja sävyjä. Julkisivupinnat ovat pääsääntöisesti punaista metallisäleikköä ja -julkisivukasettia. Pystysuuntaisen säleikön avulla on haettu uudelle korotusosalle kevyttä ja ilmavaa ulkohahmoa. Julkisivun sävy ja materiaali luovat voimakkaan kontrastin vanhan julkisivun kanssa, jolloin uuden ja vanhan osan välinen räystäslinja korostuu.

### Rakenne ja talotekniikka

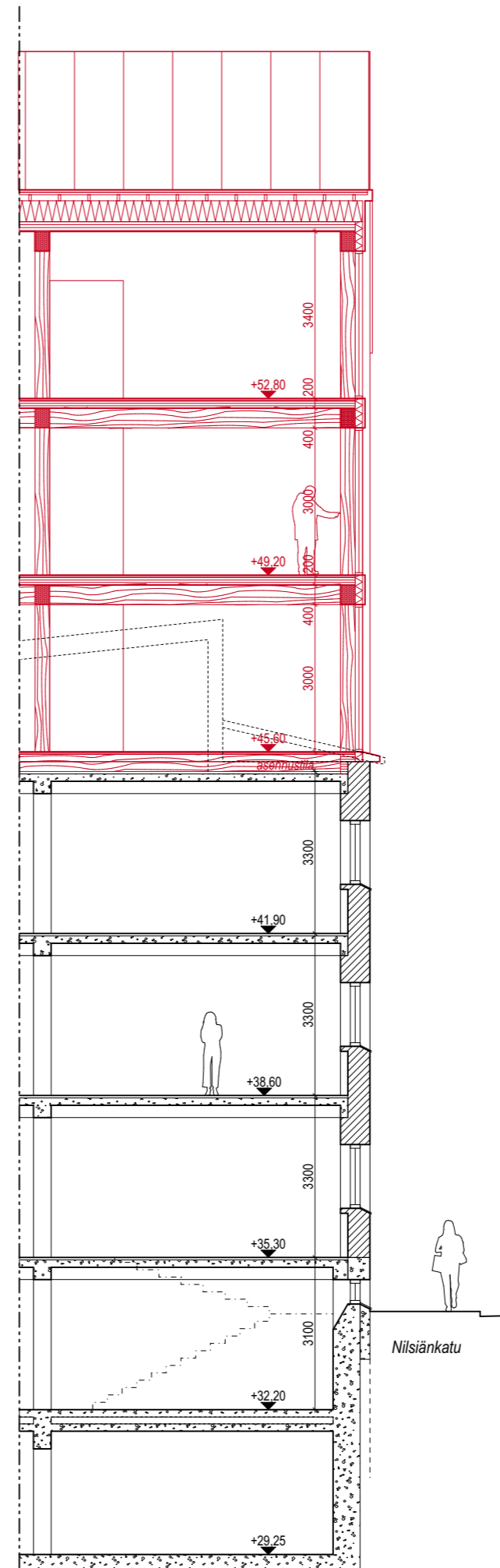
Laajennus toteutetaan puisella pilari-palkkirakenteella, minimoiden uuden rakenteen painon sekä olevaan rakenteeseen kohdistuvan kuormituksen. Pystysuuntaiset kantavat rakenteet sijoitetaan kantavan rungon kanssa linjaan, tarvittaessa pystysuuntaisia kuormia ohjataan tai tasataan diagonaalirakenteilla. Välipohjalaatat toteutetaan joko ripalaattarakenteisena tai CLT-levyrakenteisena. Uuden runkorakenteen mitoituksessa ja asemoinnissa noudatetaan alla olevien rakenneosien (kantavat seinät, pilari-/palkkilinjat) sijaintia ja kuormitusensietokykyä. Kuntokartoitus laaditaan olemassaolevasta rakennuksesta ja sen kantavista rakennusosista, ja rakenteita tuetaan tarvittaessa esimerkiksi mantteloimalla tai tukia lisäämällä.

Sähkön ja viemäroinnin hormistojen sijainneissa pyritään hyödyntämään olevia talotekniikan reittejä mahdollisuuksien mukaan. Uudet läpiviennit pyritään sijoittamaan siten, etteivät ne häiritse tilojen luonnetta tai käyttöä. Uudet ilmanvaihtokoneet sijoitetaan joko kellarikerrokseen tai korotusosan ylimpään kerrokseen rakennuksen hahmoon integroituna siten, ettei erilliset ilmanvaihtokonehuoneet erotu kaupunkikuvassa. Raitisilmasäleiköt sijoitetaan tarvittaessa julkisivulle ikkuna-aukotukseen tai muihin julkisivuaiheisiin yhteensovitettuna. Jäteilmanpoiston päätelaitteet tulee pääsääntöisesti sijoittaa joko korotetun räystäslinjan taakse tai julkisivupinnasta irti siten, etteivät ne näyttäytyä katutasolta tarkasteltuna.

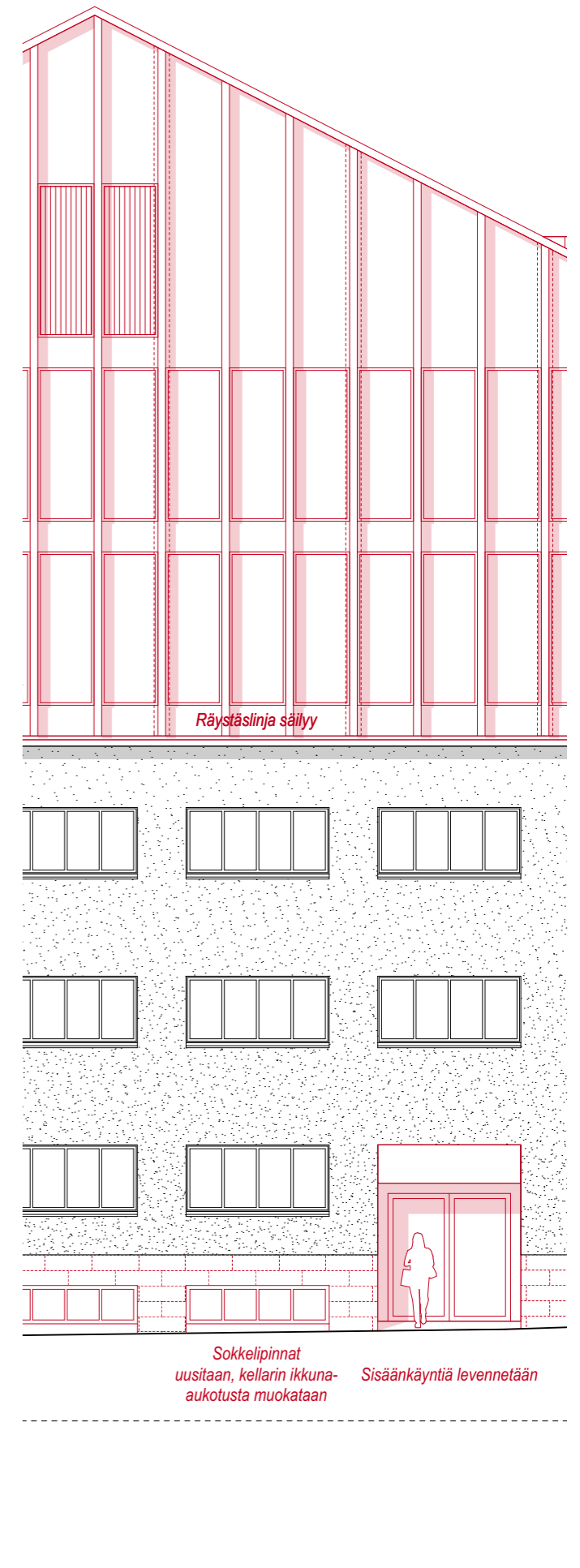
### Kestävä kehitys

Vallilan toimitila-alueen täydennysrakentaminen on kattava ja monimuotoinen kehityshanke, jossa on erityisen tärkeä huomioida kestävän kehityksen tavoitteet. Uudisrakentamisen hankkeilta odotetaan nollaenergiastatusta vähintään uuden kerrosalan osalta; kannustettavaa on samanaikaisesti pyrkiä kompensoimaan vanhan osan energiankulutusta. Uusiutuvan energian ratkaisuihin voidaan hyödyntää esimerkiksi kattopinnoille integroituja aurinkopaneeleita. Hulevesien hallinnan kannalta tulee harkita myös viherkattojen käyttöä soveltuvilta osin.

Kiertotalouden mahdollisuudet huomioidaan purettavien rakennusosien osalta. Purettavia vesikattorakenteita ja julkisivumateriaaleja pyritään mahdollisuuksien mukaan hyödyntämään samassa hankkeessa, tai vaihtoehtoisesti mahdollistetaan näiden materiaalien uusiokäyttö muissa rakennushankkeissa tai muu kierrätys esimerkiksi teollisuuden tuotteissa.



Rakenneleikkaus, periaate 1:120



Julkisivuote, periaate 1:120



Näkymä Nilsjängskadulta

## Johtopäätökset

Vallilan toimitila-alue on ikoninen teollisuuden, yritystoiminnan ja kulttuurin alue, jonka rakennuskanta on tunnistettavaa ja omalaatuista Helsingin mittapuulla. Alueen historia osana suomalaista teollisuutta näkyy iäkkäissä ja arvokkaissa teollisuuskiinteistöissä, jotka ovat säilyneet pääosin hyvässä kunnossa ja tarkoituksenmukaisessa käytössä.

Alueen kiinteistökannan kehittäminen ja uudisrakentaminen on tiiviistä korttelirakenteesta huolimatta mahdollista, ja monelta näkökannalta toivottavaa. Täydennysrakentaminen on syytä nähdä mahdollisuutena kiinteistöjen kehittämisen lisäksi alueen toiminnallisuuden, viihtyvyyden ja kaupunkikuvan edistämiseksi.

Olemassaoleva rakennuskanta antaa Vallilan toimitila-alueelle sen tunnistettavat kasvot ja ominaispiirteensä. Vanhoja rakennuksia ja niiden julkisivuja tulee kehityshankkeissa vaalia siten, että ne säilyvät tunnistettavana osana kaupunkia. Tämä ei kuitenkaan sulje pois uudistavia toimenpiteitä räystäslinjan yläpuolella niiltä osin, kun vesikatto ei ole keskeinen ja näkyvä osa suojeltua rakennuskokonaisuutta.

Vallilan toimitila-alueen täydennysrakentamisessa – erityisesti rakennusten korottamisessa – on tässä selvityksessä tunnistettu kaksi toisistaan poikkeavaa ratkaisumallia, jotka vastaavasti tarjoavat kaksi erilaista skenaariota alueelle ja sen kaupunkikuvulle. Näistä ei ole tässä suunnitteluvaiheessa nähty tarkoituksenmukaiseksi valita yhtä ratkaisua kehityksen pohjaksi; päinvastoin jatkosuunnittelua varten on perusteltua yhdistellä piirteitä ja osia molemmista vaihtoehdoista.

Kiinteistötunnus	Katuosoite	Nykyinen kerrosala	V1 Kerrosala	V2 Kerrosala	V1 % Kerrosala	V2 % Kerrosala
91-22-689-1	Elimäenkatu 28	9910	2000	<b>2800</b>	20%	<b>28%</b>
91-22-689-30	Elimäenkatu 30	9577	2000	<b>3000</b>	21%	<b>31%</b>
91-22-689-62	Elimäenkatu 32	7976	2400	<b>3850</b>	30%	<b>48%</b>
91-22-692-1	Kuortaneenkatu 7	9179	<b>4000</b>	3200	<b>44%</b>	35%
91-22-692-11	Kuortaneenkatu 3	14532	2650	<b>3300</b>	18%	<b>23%</b>
91-22-692-16/17	Kuortaneenkatu 5	10659	3600	<b>3850</b>	34%	<b>36%</b>
91-22-692-9	Elimäenkatu 26	13715	<b>3950</b>	3450	<b>29%</b>	25%
91-22-694-21	Elimäenkatu 21	3850	600	<b>1800</b>	16%	<b>47%</b>
91-22-694-23	Pälkäneentie 20	3765	1400	<b>1800</b>	37%	<b>48%</b>
91-22-694-24	Elimäenkatu 24	12039	4200	<b>5500</b>	35%	<b>46%</b>
91-22-694-25	Elimäenkatu 15a	0	3500	3500		
91-22-696-1	Elimäenkatu 9	13698	<b>4600</b>	4300	<b>34%</b>	31%
91-22-696-2	Elimäenkatu 15	15411	<b>4600</b>	4300	<b>30%</b>	28%
91-22-696-5	Elimäenkatu 5	10685	<b>2250</b>	2000	<b>21%</b>	19%
91-22-698-1	Sturenkatu 18	15882	10800	<b>12100</b>	68%	<b>76%</b>
91-22-699-12	Pälkäneentie 5-7	15433	3200	3200	21%	21%
91-22-699-14	Nilsiankatu 16	7040	3200	3200	45%	45%
91-22-699-6	Nilsiankatu 6	4965	2600	2600	52%	52%
91-22-699-8	Nilsiankatu 8	1606	1800	1800	112%	112%
91-22-700-1	Nilsiankatu 15	5201	1200	<b>2200</b>	23%	<b>42%</b>
91-22-700-11	Nokiantie 2	34308	8400	<b>8800</b>	24%	<b>26%</b>
91-22-700-19	Lemuntie 8	4859	<b>3320</b>	2900	<b>68%</b>	60%
91-22-700-6	Lemuntie 6	2505	640	<b>1100</b>	26%	<b>44%</b>
91-22-701-2	Vesannontie 1	7199	3200	3200	44%	44%
91-22-702-1	Nilsiankatu 3	6959			0%	0%
91-22-703-3	Lemunkuja 6	0	13600	<b>14400</b>		
91-22-704-46	Mäkelänkatu 46	2450	5400	<b>6600</b>	220%	<b>269%</b>
91-22-707-1	Mäkelänkatu 48	7670	<b>3800</b>	2000	<b>50%</b>	26%
91-22-707-10	Lemuntie 1	6333	<b>2500</b>	1520	<b>39%</b>	24%
91-22-707-29	Mäkelänkatu 58	11749	<b>4600</b>	4200	<b>39%</b>	36%
91-22-707-52	Mäkelänkatu 52	4818	1000	<b>1100</b>	21%	<b>23%</b>
91-22-707-54	Mäkelänkatu 54	5284	1000	<b>1100</b>	19%	<b>21%</b>
91-22-707-56	Mäkelänkatu 56	3612	1000	<b>2200</b>	28%	<b>61%</b>
91-22-707-57	Lemuntie 11	17857	<b>4800</b>	4500	<b>27%</b>	25%
91-22-707-7	Lemuntie 7	3355	<b>1400</b>	1380	<b>42%</b>	41%
91-22-707-9	Lemuntie 9	6176	1400	<b>2160</b>	23%	<b>35%</b>

*Laajuustiedot, vertailutaulukko*



*Yleisnäkymä Vallilan teollisuusalueelle  
V1 + V2*

