



Helsinki

Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet

Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala

25.2.2020

Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne

Asemakaavoitus
Milla Nummikoski, arkkitehti

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies

Liikenne- ja katusuunnittelu
Elina Rundell, liikenneinsinööri
Anna Pätynen, liikenneinsinööri

Teknistoloudellinen suunnittelu
Raila Hoivanen, diplomi-insinööri

Sisällys

	Tiivistelmä	4
I	Lähtökohdat	6
	Suunnittelualue	7
	Suunnittelun tavoitteet	7
	Nykytilanne	7
	Maanomistus	7
	Kaupunkistrategia	7
	Yleiskaava	8
	Asemakaavatilanne	9
	Muut päätökset	9
	Rakennuskielto	9
	Kulttuuriympäristöt	9
	Suojelutilanne ja -tarve	10
	Viherympäristö	10
	Autoliikenne ja -pysäköinti	10
	Selvitykset ja suunnitelmat	10
	Aluekehitys	12
II	Suunnitteluperiaatteet	14
	Kehittämisyöhykkeet	22
	Asuminen ja majoitustoiminta	28
	Kiinteistöjen kehittäminen	30
	Vuorovaikutus	32

Tiivistelmä

Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet ohjaavat alueen kehittymistä merkittävänä yrityskeskittymänä ja houkuttelevana työnteon ja vapaa-ajan alueena. Alueen kehityskaarta työnteon alueena tuetaan ja vahvistetaan tavoitteena monenlaista elinkeinotoimintaa ja kaupunkielämää mahdollistava urbaani kaupunginosa. Aluetta kehitetään tehokkaasti rakennettuna ja kaupunkimaisena sekoitettujen toimintojen ympäristönä, jossa pääpaino on voimakkaasti toimitilalla. Kehittämistyössä pyritään tukemaan alueen nykyisten toimijoiden toimintaedellytyksiä, alueen omaleimaista luonnetta ja historiallisen rakennuskannan säilymistä. Kokonaiskehittämisen tavoitteena on alueen toiminnallinen parantaminen ja viihtyisyyden ja tunnettuuden lisääminen. Kehittäminen tehdään alueen eri osa-alueiden ominaisuuksista käsin ja tarkemmat tavoitteet ja mahdollisuudet on määritelty kullekin osa-alueelle erikseen.

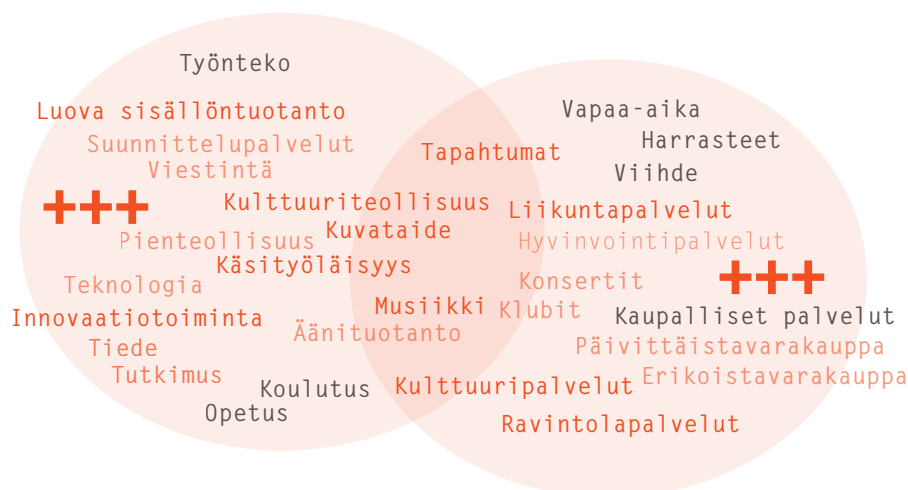
Yleiskaavan ja Helsingin kaupunkistrategian tavoitteisiin perustuvat periaatteet on laadittu ohjaamaan suunnittelutyötä ja toimimaan alueen tulevien kaavamuutosten ja muiden kehittämishankkeiden pohjana. Suunnitteluperiaatteiden pohjalta valmistellaan hanketohtaisia asemakaavamuutoksia ja muita kehittämistoimia alueen toimijoiden ja kaupungin tarpeiden mukaan. Tavoitteena on alueen asemakaavojen päivittäminen vastaamaan tonttien nykyisiä ja tulevia käyttötarkoituksia, kerrosaloja ja rakennussuojelutavoitteita. Alueen tilakantaa on mahdollista modernisoida vastauksena voimakkaasti kasvavaan toimisto-

kysyntään huomioiden tilatarjonnan monipuolisuus erityyppiseen työnteokoon ja vapaa-ajan toiminnoille.

Aluetta kehitetään osana nykyistä kantakaupunkia, tulevaisuuden laajaa keskusta-alueutta, huomioiden alueen rooli suhteessa ympäröiviin alueisiin ja yritysalueiden verkostoon sekä voimakkaasti kehitettävään Teollisuuskadun liike- ja toimitilarakentamisen akseliin. Tavoitteena on vahvistaa alueen roolia sijainniltaan keskeisenä yritysten, työpaikkojen ja kaupunkikulttuurin tihentymänä.

Alueen kehittämisen tärkeimpinä tavoitteina on nykyisen yritystoiminnan edellytysten ylläpitäminen ja uuden yritystoiminnan mahdollistaminen, toimitilavarannon säilyttäminen, lisääminen ja ajantasaistaminen sekä työpaikkamäärän kasvattaminen yleiskaavan ja kaupunkistrategian mukaisesti. Alueen toimintoja monipuolistetaan sallien toimitilakiinteistöissä kulttuuri-, liikunta- ja muu harrastekäyttö. Nykyisiä kulttuuripalveluja pyritään tukemaan ja vahvistamaan tarjoten virkistysmahdollisuuksia alueen toimijoiden lisäksi myös muille kaupunkilaisille.

Kehittäminen työpaikka-alueena tehdään yritys- ja kulttuuritoiminnan ehdoilla. Erityyppiset erityisasumisen- ja majoitustoiminnan hankkeet ovat mahdollisia osassa aluetta kiinteistöjen joustavan käytön mahdollistamiseksi ja uusien asumista ja työtiloja yhdistävien konseptien kehittämiseksi. Oheistoimintojen sijoittumisessa ja suunnitteluratkaisuissa huomioidaan alueen pääkäyttötarkoituksen mukainen toiminta.



Tavoitteena on, että alueen arvokas rakennuskanta suojellaan ja kaupunkikuvallisesti arvokkaat ominaispiirteet säilytetään ja palautetaan. Toiminnallisuutta parantavat muutokset ja lisärakentaminen sallitaan myös suojeltavissa rakennuksissa rakennusten ominaispiirteisiin sovittaen.

Alueen maankäyttöä tehostetaan uudella rakentamisella, jonka suunnittelussa tavoitteena on kaupunkikuvallisesti yksilöllisen alueen kehittäminen alueen teollinen historia huomioon ottaen. Uuden rakentamisen tulee sekä sopeutua alueen historialliseen rakennuskantaan että rikastuttaa sitä. Pääosassa aluetta lisärakentaminen voi tapahtua korotusosien muodossa. Rakennusten turhaa purkamista vältetään ja rakennusten uudistuksissa pyritään säästämään vähintään massiivia rakennusosia, kuten rakennusrunkoja.

Alueen julkista ulkotilaa ja reitistöjä parannetaan tarkempaan suunnitteluun perustuen. Alue pyritään integroimaan fyysisesti paremmin ympäristöönsä kehittämällä reittejä alueella ja sen läpi. Erityisesti Elimäenkadun roolia alueen sisäisenä pääkatuna vahvistetaan ja läpi-ajoliikennettä hillitään. Rakennusten kadunpuoleisia kivijalkatiloja pyritään avaamaan katutilaan liike- ja työtiloina jalankulkuympäristön parantamiseksi.

Kuva: Nilsiänkadun katutilaa Pälkäneentien risteyksestä katsottuna. Teollisuusalueen korkeimman kohdan teollisuusrakennukset muodostavat arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan kokonaisuuden. HKM/Simo Rista, 1970.



Lähtökohdat

Kuva: Näkymä Kuortaneenkataua pitkin Pälkäneentien ja Lemuntien rakennuksia, jotka ovat edelleen hyvin säilyneitä. Kadun pääteenä sijaitseva korkea muurirakennelma on alueen luonteelle ominainen varjeltava ympäristörakennelma. HKM/Simo Rista, 1970.



Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää Vallilan teollisuusalueen Sturenkadun luoteispuolisen alueen. Alue rajautuu Teollisuuskatuun, Jämsänkatuun, Kumpulantiehen, Mäkelänkatuun, Sysmäntukujaan, Lemunkujaan, Ensi-Kodin tiehen, Vesannontiehen, Puijonkatuun ja Sturenkatuun.

Suunnittelun tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on tukea Vallilan toimitila-alueen säilymistä ja kehittymistä monipuolisena ja toimivana työpaikka-alueena. Alueen maankäyttöä kehitetään jatkosuunnittelussa siten, että alueen asema merkittävänä yrityskeskittymänä ja kantakaupungin elinvoimaisena kaupunkialueena voi vahvistua.

Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteiden tarkoituksena on luoda suuntaviivat alueen kehitykselle. Suunnitteluperiaatteiden pohjalta valmistellaan hankekohtaisia asemakaavamuutoksia ja muita kehittämistoimia alueen toimijoiden ja kaupungin tarpeiden mukaan. Yksityisomisteisten kiinteistöjen kehittämishankkeet ja muutosten käsittelyprosessit käynnistetään kiinteistönomistajan aloitteesta. Kehittämässä huomioidaan alueen kiinteistönomistajien tasavertainen kohtelu sovittaen kunkin kiinteistön olosuhteisiin. Hankkeita ja niiden vaikutuksia arvioidaan tapauskohtaisesti. Tavoitteena on alueen asemakaavojen päivittäminen vastaamaan tonttien nykyisiä ja tulevia käyttötarkoituksia, kerrosaloja ja rakennussuojelutavoitteita. Alueen julkista ulkotilaa ja reitistöjä parannetaan tarkempaan suunnitteluun perustuen.

Suunnitteluperiaatteita on mahdollista tarkistaa uudella päätöksellä ensimmäisen vaiheen kokemuksiin perustuen.

Nykytilanne

Alueella on 17 korttelia ja yhteensä 53 tonttia, joista kaksi on rakentamatta. 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 Nilsiänsäädun-Lemuntien-Pälkäneentien ympäristössä.

Vallilan toimitila-alue on kypsän vaiheen yritysalue, jolta valtaosa teollisista toiminnoista on väistynyt vapauttaen tilaa toimistotyölle, erityistilaa vaativalle työnteolle ja palveluille. Alueella on edelleen pienteollista tuotantoa. Kiinteistönomistajien ja toimijoiden aktiivisuudesta alueelle on muodostunut yksittäisten ammatinharjoittajien ja pienyritysten työskentely-yhteisöjä, joita ovat erittäin arvokkaita alueen elävyyden

ja toiminnallisuuden kannalta. Alueen muihin toiminnoihin lukeutuvat muun muassa kulttuuri- ja liikuntapalvelut sekä yhdessä kiinteistössä sosiaalinen erityisasuminen.

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

Alueen kiinteistöt on rakennettu tehokkaasti jättäen tonteille vain pieniä sisäpiha-alueita. Osassa kiinteistöjä sisäpihoille on toteutettu valokate.

Alue näyttäytyy kaupunkirakenteessa itsenäisenä saarekkeena, joka on melko sulkeutunut ja kulkureiteiltään vaikeasti hahmotettava. Alue hiljenee voimakkaasti työajan jälkeen, mikä on mahdollistanut yöelämän palveluja ja muita yöaikaisia toimintoja.

Maanomistus

Suurin osa kiinteistöistä on niissä toimivien yritysten omistuksessa. Kiinteistösijoitus- ja kehitysyhtiöt omistavat muutamia kiinteistöjä. Helsingin kaupunki omistaa viisi tonttia.

Kaupunkistrategia

Helsingin kaupunkistrategian 2017–2021 visiona on olla maailman toimivin kaupunki. Strategian mukaan tiivis ja toiminnallisesti sekoittunut kaupunkirakenne luo pohjan urbaanille elämälle. Tavoitteena on, että Helsingin kaikissa kaupunginosissa on edellytykset hyvälle arjelle, toimivalle liikenteelle, monipuolisille lähipalveluille ja elinkeinoille. Elinkeinopolitiikan tavoitteena on, että yksityisen sektorin työpaikkamäärä kasvaa pitkällä aikavälillä vähintään yhtä nopeasti kuin asukasluku.

Helsinki tukee yritysekosysteemejä ja -klustereita tarjoamalla monipuolisia sijaintimahdollisuuksia hyvin saavutettavilla alueilla.

- Kaupunkistrategia

Strategian mukaan Helsingin tulee olla Suomen paras kaupunki yrityksille. Urbaani ympäristö tarjoaa hyvän kasvualustan yritysten innovaatiotoiminnalle ja vetovoimaisen asuin ympäristön työvoimalle. Helsinki

luo mahdollisuuksia kasvulle kaavoittamalla riittävästi ja ketterästi tarvittavia työpaikka-alueita. Koko kaupunkia kehitetään alustana kokeiluille ja uutta luovalle elinkeinotoiminnalle.

Helsingin tavoitteena on olla Euroopan kiehtovimpia sijaintipaikkoja uutta luovalle startup-toiminnalle ja houkuttelevin osaamiskeskittymä yrityksille ja yksilöille, jotka haluavat tehdä maailmasta paremman paikan. Kaupunkilaisten ja yritysten luomat jakamistalouden uudet toimintamallit monimuotoistavat kaupunkia yhteisöllisesti ja taloudellisesti.

Kaupunkistrategian mukaan julkisten alueiden ja tyhjen tilojen tilapäistä käyttöä kulttuuri- ja kansalais-toimintaan helpotetaan ja kaupunki pyrkii edistämään myös vajaakäytössä olevien muiden kuin kaupungin omistuksessa olevien tilojen käyttöä. Rakennusten energiatehokkuutta parannetaan sekä uudisrakentamisessa että vanhan rakennuskannan korjaamisessa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan (2016) mukaan Vallilan historiallista teollisuusaluetta kehitetään työpaikka-alueena ensisijaisesti toimitilojen, tuotannon, varastoinnin,

julkisten palvelujen ja opetustoiminnan sekä virkistystyksen käyttöön. Päivittäistavarakaupan suuryksiköitä ei sallita. Elinkeinoelämän toimintaedellytykset turvataan asemakaavoittamalla riittävästi toimitilatontteja toimitila-alueille. Teollisuuskadun vartta kehitetään toimitilavaltaisena keskusta-alueena. Teollisuuskadulla ja Mäkelänkadulla on varaukset pikaraitoteille. Teollisuuskatu ja Sturenkatu on merkitty pääkaduiksi. Teollisuuskadulle on merkitty pyöräilyn baanaverkon reitti.

Yleiskaavan selostuksessa toimitila-alueiksi kanta-kaupungissa on merkitty on Vallilan teollisuusalue ja Tukkutorin ympäristö. Selostuksen mukaan niiden merkitys nimenomaan toimitila-alueena on keskustan kaupunkirakenteen toiminnallisen monipuolisuuden kannalta merkittävä. Toimitila-aluemerkintä yleiskaavassa tukee kaupungin strategioissa erikseen korostettua Pasila – Vallila – Kalasatama -yritysvyöhykkeen kehittämistä.

Yleiskaavan aineistossa (Teemakartta: Kantakaupunki) Sturenkadun ja Teollisuuskadun risteys lähikortteleineen on määritelty toiminnallisesti ja liikenteellisesti keskeiseksi, kävelypainotteiseksi solmukohdaksi,

RAKENNUSSUOJELU JA HISTORIALLISET YMPÄRISTÖRAKENTEET



jonka kävely- ja pyöräilyolosuhteita kehitetään ja selkiytetään. Merkintä ulottuu Teollisuuskatua pitkin koko toimitila-alueen matkalta. Myös Sturenkadun ja Mäkelänkadun risteys on merkitty solmukohtaksi. Mäkelänkatu, Sturenkatu ja Teollisuuskatu ovat "Keskeisiä nykyisiä ja tulevia alueiden sisäisiä pääyhteyksiä joiden kävely- ja pyöräilyolosuhteita kehitetään ja selkiytetään. Niillä liitetään laajenevan ja täydentyvän kantakaupungin kävelypainotteiset solmukohtat 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 toimitiltilojen 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). Koulukiinteistöt 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 kiinteistöt.

Muut päätökset

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.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan periaatepäätöksen (23.11.2000) mukaan Vallilan teollisuusalueen rakennuskieltoalueen tonttien käyttötarkoitus muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY), jolla sallitaan julkisten palvelutilojen, liike- ja toimitiltilojen, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastotiltilojen ja opetus-, tutkimus ja kokoontumistiltilojen sijoittaminen tonteille ilman toimintojen keskinäistä prosenttijakaumaa tai muuta rajoitusta.

Alueellinen rakennuskielto (nro 12609) asemakaavan muuttamiseksi koskee pääosaa alueesta. Kaupunginvaltuusto päätti asiasta ensimmäisen kerran 1.9.1999 ja rakennuskielto on uusittu tämän jälkeen viimeksi 27.8.2019. 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. Asemakaavamerkinntät ja -määräykset ovat muutoinkin puutteellisia ja vanhentuneita erityisesti suojelun osalta ja tullaan tarkistamaan tulevissa asemakaavamuutoksissa. Asemakaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi on tärkeää, että alueella ei ryhdytä toimenpiteisiin, jotka estäisivät tai vaikeuttaisivat tulevien asemakaavojen laatimista ja toteuttamista."

Kantakaupungin rajattu rakennuskielto (nro 12561) on voimassa Vallilan toimitila-alueella kiinteistöissä, jotka eivät ole mukana alueellisessa rakennuskiellossa. Rakennuskielto koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitiltilojen muuttamista asuinkäyttöön. Asiasta on päätetty alkujaan 27.1.2014 ja kielto on uusittu viimeksi 11.12.2018. Rakennuskielto on katsottu tarpeelliseksi, jotta kaupunkirakennetta voidaan kehittää ja ylläpitää Helsingin uuden yleiskaavan määräysten 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.

Kulttuuriympäristöt

Toimitila-alueen vanhimmat säilyneet osat rajautuen Pälkäneentiehen/Elimäenkatuun, Mäkelänkatuun ja Sturenkatuun on määritelty yhdeksi Helsingin kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin 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)

Suojelutilanne ja -tarve

Alueen arvokkaista rakennuksista on suojeltu asema-kaavalla kaksi ja ympäristörakenteista yksi:

- **Nilsiänkatu 3** koulurakennus (ent. Vallgårds Svenska Folkskola, 1931) on suojeltu rakennustieteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana merkinnällä sr-1 vuonna 1993.
- **Elimäenkatu 23** teollisuusrakennus (1937, korotettu 1939) on suojeltu vuoden 2001 kaavamutoksessa merkinnällä sr-2 kaupunkikuvallisesti arvokkaana.
- **Elimäenkadulta Pälkäneenpuistoon johtavat portaat** on suojeltu vuoden 2002 kaavamutoksessa

Vallilan teollisuusalueen suojelutavoiteselvityksessä (Helsingin kaupunginmuseo, Minerva Ahokanto, 2000) on käsitelty ennen vuotta 1960 valmistuneita rakennuksia, joista esitetään suojeltavaksi kaikkiaan 26 kpl. Rakennusten lisäksi on arvoitettu hyvin säilyneitä alueellisia kokonaisuuksia (kortteli 699/Nilsiänkatu) ja kaupunkikuvallisesti merkittäviä paikkoja (miljökokonaisuudet, katunäkymät, katujen päätteet, aukiotilat sekä muut maaston ja kaupunkitilan erikoispiirteet). Suojelutavoitteissa on mainittu Nilsiänkadun yhtenäinen kaupunkikuva, Kuortaneenkadun ja Elimäenkadun risteyksen aukiotila, muuntamo ja muuri aitoineen sekä Pälkäneenpuistoon johtavat portaat.

Suojelutavoiteselvitys on tarpeellista päivittää tarkastelujaksoa uudempien kohteiden osalta sekä niiden kohteiden osalta, joissa muutettuja julkisivuja on onnistuneesti palautettu (esim. Nilsiänkatu 11-13). Päivitystyöstä vastaa kaupunginmuseo.

Viherympäristö

Alue on huomattavan urbaani ja viheralueita, istutettuja alueita tonteilla ja katupuita on äärimmäisen vähän. Alueella on yksi laajempi puistoalue, Nokianpuisto (3 882 m²), joka on tällä hetkellä koirapuistona ja osittain pysäköintikäytössä. Tämän lisäksi alueella on neljä pienempää puistoa ja puistikkoa (Pälkäneenpuisto, Puijonpuisto, Elimäenpuistikko ja Jämsänpuistikko), joista Jämsänpuistikko on kokonaisuudessaan pysäköintikäytössä.

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 rakennetut 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

Vuoden 2017 laskennan mukaan suurimmat liikennemäärät ovat aluetta ympäröivillä kaduilla Mäkelänkadulla (28 200 ajon./vrk), Teollisuuskadulla (23 100 ajon./vrk) ja Sturenkadulla (20 900 ajon./vrk). Kumpulantien liikennemäärä on enimmillään kadun länsipäässä (8300 ajon.vrk) Alueen sisäistä kaduista on Elimäenkatu on eniten kuormitettu (5500/8300 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. Nilsiänkatu 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





Helsingin keskustavisio, linjauksia maankäytön ja liikenteen suunnittelulle kantakaupungissa (luonnos 9.12.2019) on yleiskaavaa ja strategisia 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 tyypiltään ja luonteeltaan erilaisiin tiloihin sekä ylipäätään toimitilojen kasvava tarve monenlaiseseen 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.

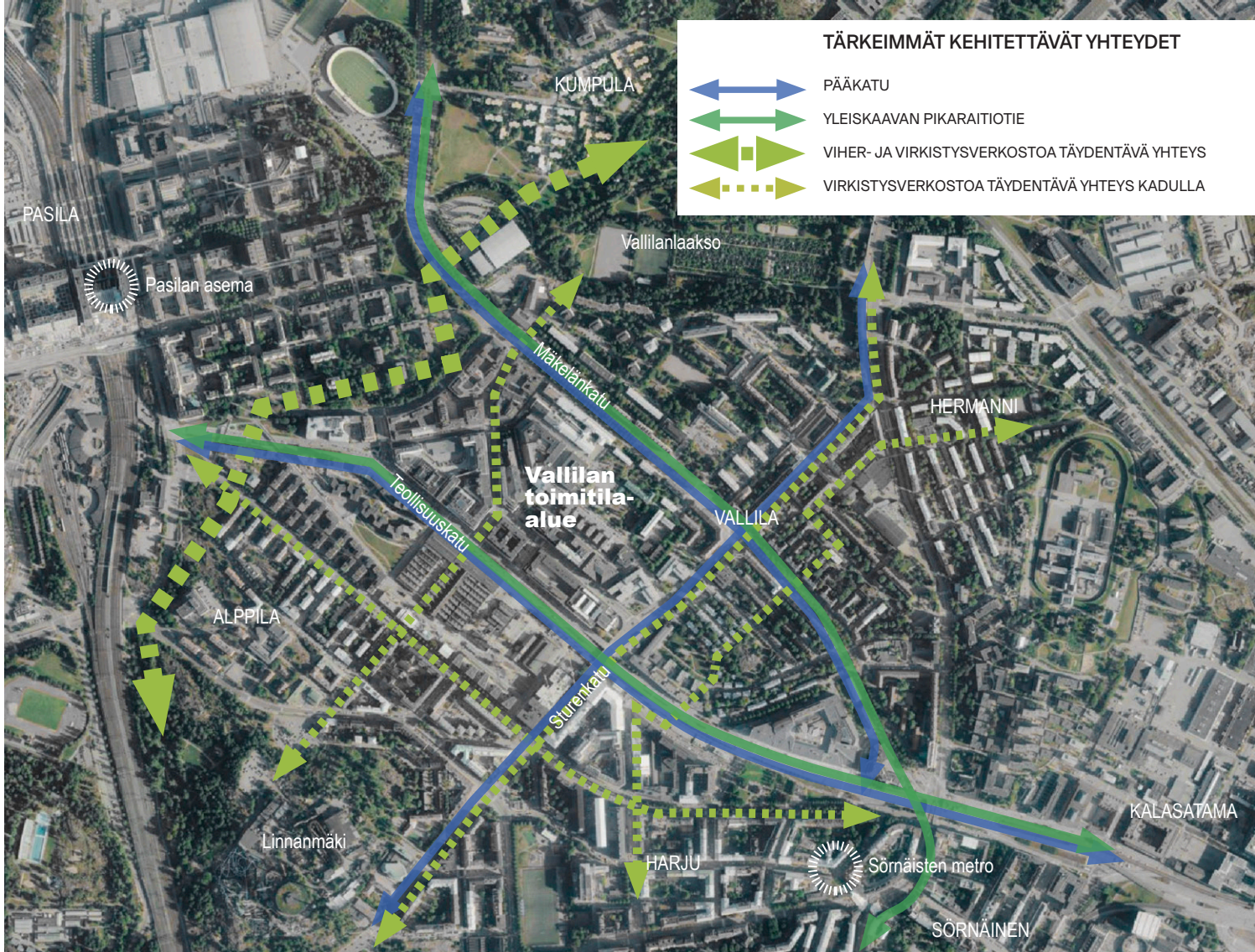
Lausunto markkinalähtöisestä toimistokysynnästä Helsingissä keskipitkällä tarkastelujaksolla (5–30 vuotta) (Catella Property Oy 2019) -raportissa todetaan, että toimistomarkkinan toimivuuden kannalta tulevaisuudessa Helsingissä on tärkeää toimistokannan säilyttäminen/lisääminen voimakkaan toimistokysynnän alueella. Selvityksessä arvioidaan



**ALUEEN SIIJAINTI KAUPUNKIRAKENTEES-
SA JA KULTTUURIKESKITYMIEN VERKOSTO**

TÄRKEIMMÄT KEHITETTÄVÄT YHTEYDET

-  PÄÄKATU
-  YLEISKAAVAN PIKARAITOTIE
-  VIHER- JA VIRKISTYSVERKOSTOJA TÄYDENTÄVÄ YHTEYS
-  VIRKISTYSVERKOSTOJA TÄYDENTÄVÄ YHTEYS KADULLA



Ilmala-Pasila-Vallila-Kalasatama-akselin olevan muuttumassa vakiintuneen kysynnän alueesta voimakkaan kysynnän alueeksi. Selvityksen mukaan alueelle tulee myös tulevaisuudessa siirtymään eritoten suuria tilakäyttäjiä, koska alueille voidaan toteuttaa suuria toimistokokonaisuuksia raide-liikenteen läheisyyteen. Näiden alueiden väliin jäävä Vallilan alue muodostaa tulevaisuudessa yhden mahdollisen kehitysalueen lisätä eteläisen Helsingin toimistotilatarjontaa. Tilakannan modernisoinnin ja alueen imagomuutoksen tulisi kuitenkin tässä tapauksessa olla laajamittaista ja koko alueen kattavaa. Suuri vajaakäytössä olevan toimistotilan määrä esimerkiksi tällä alueella selittyi osittain heikosti toimistokäyttöön soveltuvalla vanhalla kevytteollisuustilalla, joka on selvityshetkellä toimistotilana. Koska kysyntä kohdistuu nimenomaan toimistokeskittymiin ja usein näillä alueilla käyttämätöntä rakennusmaata on rajoitetusti saatavilla, tulisi uutta toimitilaa lisätä näille alueille saneerausten ja purkavan uudisrakentamisen kautta.

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.

"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 toi-

mitilojen vuokraamista edistävä konseptisuunnitelma. Hartialan työtä on hyödynnetty suunnitteluperiaatteiden laatimisessa.

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 kehittämissideoita.

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 toimitala-alueen historiallista ydinaluetta ja sen julkisen tilan kehittämistä.

Kiinteistönomistajien kyselyllä (2019) kartoitettiin alueen kiinteistönomistajien näkemyksiä alueen vahvuuksista ja kehittämistarpeista ja samalla alustavaa kiinnostusta kiinteistönsä kehittämiseen. Kyselyyn vastasi yhteensä 14 tahoja. Kysely ja sen tulokset on esitelty liitteessä.

Toimijakyselyllä (2019) kartoitettiin alueella toimivia tahoja, toimijoiden erityistarpeita ja samalla näkemyksiä alueen vahvuuksista ja kehittämistarpeista. Kyselyyn saatiin 44 vastausta. Kysely ja sen tulokset on esitelty liitteessä.

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. Mikäli hankkeet etenevät toteutukseen, vuorovaikutetaan luonnossuunnitelmat lain edellyttämällä tavalla.

Aluekehitys

Itäinen kantakaupunki kehittyy voimakkaasti yleiskaavan ja kaupunkistrategian mukaisesti. Asuinalueena trendikkään ja halutun Vallilan kaupunginosan merkitys kaupunkirakenteessa kasvaa edelleen olennaisesti muun muassa **Pasilan** ja **Kalasataman** rakentamisen myötä. Kaupunginosaa kehitetään osana kantakaupunkia tärkeimpinä lähtökohtina toiminnallinen sekoittuneisuus, toimittilojen riittävyys 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. Täydentämisen yhteydessä parannetaan alueen julkista ulkotilaa ja Vallilanlaakson puistoalueelle johtavia reittejä. Alueen asemakaavamuutos on hyväksytty ja hankkeiden jatkosuunnittelu käynnissä. Kaupunginosan laajimman puistoalueen **Vallilanlaakson** puistoalueen toiminnallisuutta ja yhteyksiä kehitetään.

Mäkelänrinteen urheilukampuksen kehittäminen ja lisärakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta ja tuo alueelle uusia kävijöitä ja liikuntapalveluita. Alueen asemakaavamuutos on tullut voimaan ja rakentaminen alkanut.

Teollisuuskadun akselia kehitetään pitkällä tähtäimellä tehokkaasti rakennettavana keskustamaisena toimitila-alueena, jonka ympäristöön sijoittuu lisäksi kulttuuritoimintoja. Teollisuuskadun akselin kaavarungon suunnittelualue limittyi osittain Vallilan toimitila-alueen kortteleiden kanssa. Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet ja Teollisuuskadun akselin kaavarunko lähtevät samoista tavoitteista ja tukevat toisiaan.

Konepaja-aluetta kehitetään tiivinä 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 jakeluliikenteen edellytyksiä parannetaan. Mäkelänkadun lehmuskujanteen huonokuntoisia puita uusitaan. Kävelijöiden ja pyöräilijöiden olosuhteiden parantaminen vaikuttaa positiivisesti kadunvarren liiketoimintamahdollisuuksiin. Suunnittelualue käsittää myös Elimäenkadun Mäkelänkadun puoleisen pään. Uudistus on suunniteltu aloitettavaksi 2020-luvun alussa.

Sturenkadun liikennesuunnitelmassa kantakaupungin pyöräliikenteen pääverkkoa täydennetään tavoitetilan mukaiseksi lisäämällä kadulle pyöräkaistat. Jalkakäytävät säilyvät joko nykyisen levyisinä tai leventyvät. Elimäenkadun ja

Virtaintien välin neljä valo-ohjaamatonta suojatietä poistetaan ja korvataan Nilsjätkkadun ja Roihentien valo-ohjatuilla suojateilla.

Kuva: Elimäenkatu 25 rakennusteollisuuden toimisto- ja tuotantorakennus (1939) sijaitsee kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla Kuortaneenkadun kulmassa yhdistäen alueen säilyneitä punatiilirakennuksia toisiinsa. HKM/Simo Rista, 1970.



Suunnittelu- periaatteet

0

Kantakaupungin aluekehitykseen tukeutuminen ja rooli tulevaisuuden kaupunkirakenteessa

- » Vetovoimainen ja kehittyvä itäinen kantakaupunki
- » Luonteikas ja toiminnallisesti arvokas kaupunkiyksikkö
- » Kulttuuripalvelut ja -toiminta osana kaupunkikehitystä

1

Elinkeinoelämän toimintaedellytysten tukeminen ja alueidentiteetti

- » Houkutteleva toimitilakeskittymä monipuoliseen työntekoon
- » Alueen identiteetin ja tunnettisuuden vahvistaminen
- » Saavutettavuus ja sisäiset liikenneyhteydet

2

Alueen toiminnallisuuden parantaminen ja kokeilukulttuurin tukeminen

- » Toimijaverkostojen huomiointi ja vahvistaminen
- » Kulttuuritoimintojen omaehtoinen kehittäminen ja rakennusten joustavat käytöt
- » Maantasokerrosten avaaminen
- » Asuminen ja majoituspalvelut oheistoimintona

3

Historiallisen rakennuskannan ja alueen luonteen vaaliminen

- » Teollinen luonne ja tilojen luonteva käyttö
- » Rakennussuojelu ja suojelukohteiden muutokset
- » Resurssiviisaus rakennusten muutoksissa ja suunnittelussa

4

Kaupunkirakenteellinen ja -kuvallinen kehittäminen ja julkinen ulkotila

- » Laadukas ja kiinnostava uudisrakentaminen
- » Julkinen ulkotila ja kaupunkitaide

0 Kantakaupungin aluekehitykseen tukeutuminen ja rooli tulevaisuuden kaupunkirakenteessa

Vetovoimainen ja kehittyvä itäinen kantakaupunki:

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.

Vallilan alue on muuttumassa vakiintuneen toimistokysynnän alueesta voimakkaan kysynnän alueeksi.

- Catella Property Oy, 2019

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 tarpeen työtiloille asunnon ulkopuolella. Kaupunkielämä alueella onkin luonteeltaan mannermaista ja asukkaat aktiivisia lähipalveluiden käyttäjiä ja kaupunkikulttuurin tekijöitä.

Luonteikas ja toiminnallisesti arvokas kaupunkiyksikkö:

Vallilan historiallinen teollisuusalue on asuinalueiden ympäröimä varjeltava kulttuuriympäristö ja

omaleimainen toiminnallinen kaupunkiyksikkö, jonka monipuolinen toiminta on syntynyt pitkälti omaehtoisesti.

Laaja ja monipuolinen toimitilakeskittymä on mahdollistanut yritysekosysteemien ja erilaisten toimijaverkoston synnyn ja näitä tuetaan aluekehityksessä. Alue tarjoaa nyt ja tulevaisuudessa monipuolisesti erilaisia tiloja työntekoon ja itsensä toteuttamiseen vapaa-ajalla laajempaa aluekehitystä tukien.

Alueen sijainti on erittäin keskeinen sijainti suhteessa muihin pääkaupunkiseudun yritysalueisiin: Vallilasta on toimivat julkisen liikenteen yhteydet ympäri kaupunkia ja lentoasemalle ympäri vuorokauden ja se on saavutettavissa kantakaupungista ja sitä ympäröiviltä asuinalueilta kävellen ja pyörällä.

Aluetta kehitetään tehokkaasti rakennettuna ja kaupunkimaisena sekoitettujen toimintojen ympäristönä, jossa pääpaino on toimitilalla, tuotannolla, varastoinnilla, julkisilla palveluilla ja opeustoiminnalla sekä virkistyksellä. Alueelle voi sijoittua ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta elinkeinotoimintaa. Alueen kehittämisessä huomioidaan mahdollisuudet meluisiin toimintoihin, kuten pienteolliseen toimintaan.

Alueen luonteikkaat rakennukset toimivat identiteettitekijänä erityisesti luovan alan yrityksille ja toimijoille ja mahdollistavat myös tilavaatimuksiltaan tavanomaisesta poikkeavan työnteon ja palvelutoiminnan.

Kulttuuripalvelut ja -toiminta osana kaupunkikehitystä:

Kulttuuriala on noussut kaupunkien kehityksen keskiöön niin taloudellisesti, sosiaalisesti kuin imagollisestikin. Luovan toiminnan 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 aiheuttavia häiriöitä.

Kulttuuritoiminnot erinomaisen saavutettavuuden alueella vastaavat eettisen ja ekologisen kulutuksen lisääntyvään tarpeeseen. Kulttuuritapahtumat tuovat alueelle kävijöitä, jotka käyttävät rahaa myös muihin paikallisiin palveluihin.

1 Elinkeinoelämän toimintaedellytysten tukeminen ja alueidentiteetti

Houkutteleva toimitilakeskittymä monipuoliseen työntekoon:

Alueen nykyinen toimitilamäärä pyritään säilyttämään ja työpaikkamäärää kasvattamaan nykyikäistämällä olemassa olevia tiloja ja rakentamalla uutta toimitilaa. Toimitilakannan monipuolisuudesta pidetään kiinni mahdollistaen erityyppistä työntekoa; alueella on tarjolla tilaa moderneista toimistoista rososiin tuotantotiloihin. Toimitilojen ja niiden käyttötapojen kehittämisessä kannustetaan uudenlaisia työnteon tapoja korkeilevien ja edistävien, työskentely-yhteisöjä muodostavien ja muilla tavoin innovatiivisten konseptien luomiseen.

"Vastaavaa vanhempaa teollisuusrakennus- aluetta, jossa vuokrat ovat kohtuulliset ja erityyppisille toimijoille on tilaa ja mahdollisuuksia vuokrata tiloja ei kaupungissa ole..."

- Vastaus toimijakyselyssä

Alueen identiteetin ja tunnettuuden vahvistaminen:

Alueen historiaan perustuvaa brändiä vahvistetaan ja alueen tunnettuutta työpaikkojen ja kulttuuritoimintojen alueena parannetaan. Kaupunki viestii suunnitteluperiaatteilla alueen pysyvyydestä toimitila-alueena ja kiinteistöjen kehittämis- ja muutosmahdollisuuksista yksityisten investointien mahdollistamiseksi.

Suunnitteluperiaatteiden avulla luodaan kaupungin taholta varmuus alueen säilymisestä työpaikka-alueena yksityisten investointien mahdollistamiseksi ja näihin rohkaisemiseksi. Alueelle saa sijoittaa muita alueen luonteen soveltuvia toimintoja siten, että toiminnot eivät vaaranna elinkeinoelämän ja kulttuuritoimintojen toimintaedellytyksiä. Muille toiminnoille osoitettavat tilat on suojattava rakenteellisesti teollisen toiminnan ja muiden alueen

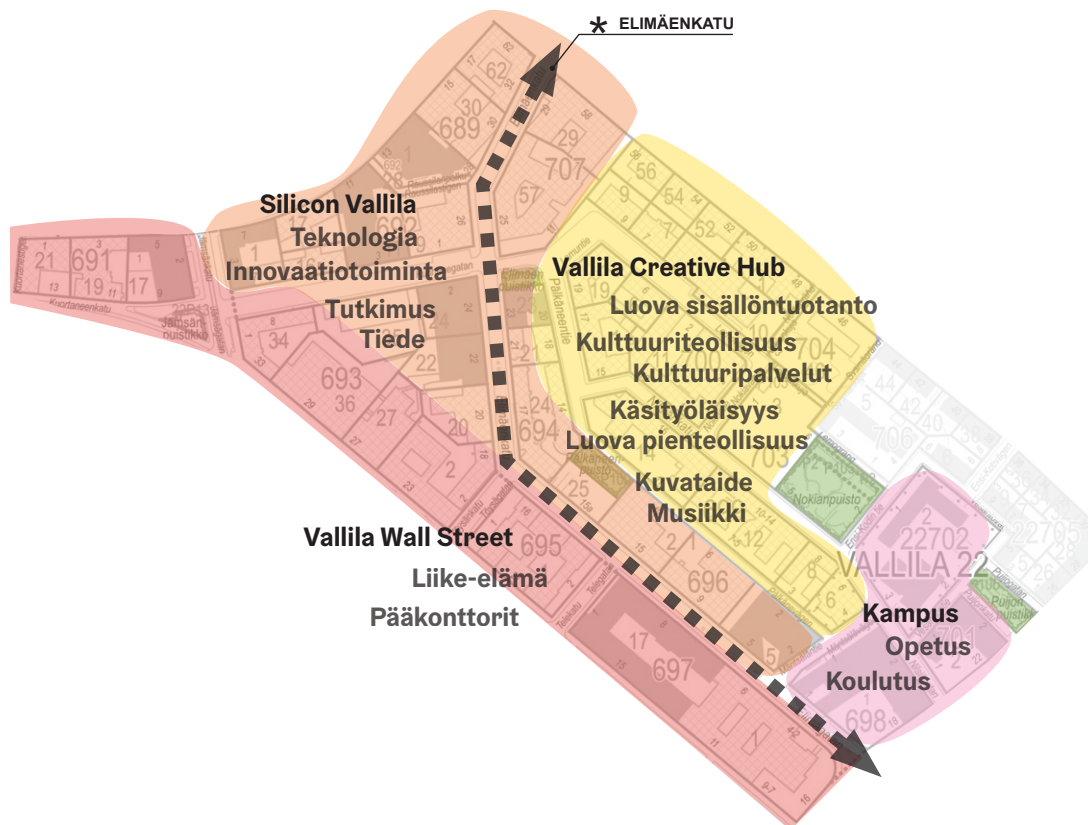
pääkäyttötarkoituksen mukaisten toimintojen sekä liikenteen aiheuttamalta melulta, tärinältä ja muilta ympäristöhäiriöiltä siten, etteivät elinkeinoelämän toimintaedellytykset alueella heikkene. Alueesta luodaan tunnistettava sijaintipaikka yrityksille tukemalla alueen omaleimaisuutta.

Saavutettavuus ja sisäiset liikenneyhteydet:

Alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyt suunnitellaan vastaamaan nykyistä tavoitetilaa. Ajoneuvoliikenteen reittejä ja nopeusrajoituksia tarkistetaan tavoitteena kaupunkimaiset olosuhteet. Läpialueella rauhoitetaan muun muassa Elimäenkadun järjestelyjä uusimalla. Liikennesuunnittelussa huomioidaan raskaan liikenteen ja logistiikan tarpeet ja pyritään osoittamaan riittävästi lastauspaikkoja kaduilta ja kiinteistöjen sisäpihoilta.

Alueelle laaditaan pysäköintiselvitys ja -politiikka koskien ajoneuvopysäköinnin sijoittumista, määrää ja hinnoittelua. Maanpäällisten alueiden toiminnalliseksi ja kaupunkivalliseksi parantamiseksi ajoneuvopysäköintiä ohjataan nykyistä enemmän olemassa olevaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen parantaen järjestelyjä katutilassa muun muassa suuren ajoneuvokaluston kannalta. Kadunvarsipaikotuksen määrä ja sijoittuminen tarkistetaan vapauttaen tilaa jalankulku- ja pyöräliikenteelle sekä logistiikalle. Tulevaisuudessa katupysäköintipaikat palvelevat pääosin lastaus- ja asiointipaikkoina ja kiinteistöjen työntekijöiden pysäköintipaikat järjestetään pääosin tonteilla ja alueen pysäköintilaitoksessa. Pysäköintilaitoksen kehittämistä tarkastellaan muun muassa uusien sisäänajojen, kulkuyhteyksien ja laajennusten muodossa. Maanpäälliset pysäköintikentät rakentamattomilla tonteilla poistetaan.

OSA-ALUEIDEN TOIMINNALLINEN LUONNE



Jalankulun reitistöjä ja tilavarauksia parannetaan. Kiinteistöjen ja näiden sisäpihojen läpi pyritään järjestämään uusia reittejä huomioiden erityisesti poikittaisreitit alueen halki. Tavoitteena on muodostaa elämysellisiä reittejä, joissa kaupunkitilat vaihtelevat ja joiden varsille sijoittuu erilaisia palveluja.

Elimäenkadulla, Kuortaneenkadulla ja mahdollisesti muilla vilkasliikenteisillä kaduilla tarkastellaan tarvetta pyöräkaistoille. Pyöräpysäköintimahdollisuuksia kaduilla lisätään asiointiliikenteen huomiointimiseksi.

Julkista liikennettä parannetaan aluetta ympäröivillä pääkaduilla Mäkelänkadulla ja Teollisuuskadulla, joilla varaudutaan yleiskaavan mukaisiin pikaraitiotieyhteyksiin. Pysäkkien sijoittumisessa huomioidaan toimitila-alueen yhteystarpeet.

2

Alueen toiminnallisuuden parantaminen ja kokeilukulttuurin tukeminen

Toimijaverkostojen huomiointi ja vahvistaminen:

Alueen nykyisten toimijoiden toimintamahdollisuuksia tuetaan ja parannetaan. Aluekehityksessä tuetaan olemassa olevia verkostoja ja uutta verkostoitumista huomioiden alueelle sijoittuneet yksittäiset ammatinharjoittajat, eri kokoluokan ja kasvuvaiheen yritykset sekä näiden muodostamat ekosysteemit varmistamalla riittävät tilat ja toimintamahdollisuudet erilaisille toimijoille. Alueelle voi sijoittua erityisesti ammatinharjoittajille suunnattuja liikkeitä ja palveluita.

Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan (päivittäis- ja/tai erikoistavara) yksikköjä, joiden koko on enintään 2 000 k-m² sisältäen varasto- ja aputilat. Kaupan suuryksiköiden tarkempaa sisältöä

suunniteltaessa huomioidaan erityisesti paikalliset palvelutarpeet ja alueelle sijoitetaan ensisijaisesti alueen toimijoita ja/tai ympäröivien alueiden asukkaita palvelevia, keskusta-alueen välittömään läheisyyteen soveltuvia myymälöitä.

Alueen käyttäjäkuntaa laajennetaan ja alueelle pyritään järjestämään palveluja myös muille kävijöille kuin alueen toimijoille. Alueelle voi sijoittua alueellista pääkäyttötarkoitusta tukevia ja alueen monipuolisuutta edistäviä toimintoja, kuten esimerkiksi kulttuuri-, ravintola- ja sisäliikunta-palveluita.

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

- Vastaus toimijakyselyssä

Käyttötarkoituksenmuutoksissa huomioidaan alueen nykyiset toimijat ja pyritään tunnistamaan näiden tarpeet. Kiinteistökohtaisissa kehittämishankkeissa selvitetään tilojen korjaus- ja käyttöaste, kiinteistön nykyiset toimijat ja muutosten vaikutukset näiden toimintaan. Toimitilaa poistettaessa/kehitetessä pysyvästi tai tilapäisesti tulee varmistaa toimijoiden mahdollisuudet sijoittua muualle kiinteistöön tai alueelle. Kiinteistöjen kehittämisessä jätetään tilaa suunnittele mattomalle kehitykselle ja tulevaisuuden toimintoille. **Kulttuuritoimintojen omaehtoinen kehittäminen ja rakennusten joustavat käytöt:**

Alueella kannustetaan omaehtoiseen kulttuuritoimintaan tarjoamalla siihen tiloja sisä- ja

ulkotilasta. Kulttuuritoimintojen sijoittumis- ja toimintamahdollisuuksia ja kulttuuripalvelujen saavutettavuutta edistetään. Alueen nykyiseen luonteeseen pohjaten kulttuuritoimintaan soveltuvia tiloja säilytetään ja lisätään. Kulttuuritoiminnan tilat voivat sisältää työtiloja ja yleisölle avoimia tiloja esimerkiksi näyttely-, konsertti- ja tapahtumatilojen muodossa. Alueelle soveltuvat erilaiset julkiset ja yksityiset kulttuurilaitokset ja -tilat, yhteisötilat ja muut tapahtumatilat. Erityisesti toimitila-alueen ydinalueen (Pälkäneentien-Lemuntie-Nilsänkadun historialliset tehdaskorttelit) kulttuurikeskittymän säilymistä tuetaan mm. huomioidamalla mahdollisuudet meluisiin toimintoihin sisä- ja ulkotilassa.

Joustavan käytön mahdollistamiseksi alueella voidaan edistää suunnitteluperiaatteiden mukaisia alueen luonteeseen soveltuvia toimintoja kevyellä prosessilla poikkeamispäätöksellä määräajaksi. Alueen kiinteistöissä sallitaan erilaiset alueelle soveltuvat ja sen toiminnallisuutta monipuolistavat tilapäiskäytöt, kuten kulttuuri-, liikunta- ja harrastetoiminnot ja tarkemmin määritellyillä vyöhykkeillä majoitustoiminnot. Kunkin toiminnan jatkumahdollisuudet harkitaan erikseen.

Vallilan toimitila-alue on toiminut usean vuoden ajan edelläkävijänä yöaikaisissa kulttuuripalveluissa (konsertit, klubit) ja alueen luonnetta yöelämän kaupunginosana vahvistetaan. Vuorokausittaisen ja viikottaisen käyttöajan pidentämiseksi alueelle voi sijoittua ilta- ja yöajan palveluita työntekijöille ja muille kaupunkilaisille. Alueen vuorokausittaista käyttöaikaa pyritään pidentämään tarjoamalla tiloja ja toimintamahdollisuuksia ilta- ja yöaikaisille palveluille. Alueella on hyvät mahdollisuudet kehittyä ympärivuorokauden eläväksi kaupunginosaksi työnteolle ja vapaa-ajalle.

Maantasokerrosten avaaminen:

Rakennusten maantasokerrosten toimintoja kehitetään ja erityisesti kadunpuoleisia kivijalkatiloja avataan katutilaan liike-, myymälä- ja muina palvelutiloina. Kaikilla tonteilla tulee kadunvarsirakennusten maantasokerrosten olemassa olevien liike- ja toimitilojen säilyä liike- ja toimitiloina. Rakennusten ensimmäisten kerrosten käyttäminen liike-, myymälä- ja muihin asiakaspalvelutiloihin sallitaan ilman määrällistä rajoitetta, mahdollistaen liiketilojen laajentamisen rakennusrungon sisällä.

Kivijalkaliiketilat ovat luonteva sijoittumispaikka muun muassa alueen toimijoita palvelevien erikoisalojen liikkeille. Sopivilla sijainneilla maantasokerroksen tilat tulee varustella ravintolaksi. Toimintojen laajenemista ulkotiloihin tuetaan muun muassa ravintolaterassien muodossa.

"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

Maantasokerrosten elävöittäminen ja avaaminen on tavoiteltavaa ja mahdollista myös suojelukohteissa siten, että muutokset rakennusten julkisivuissa sovitetaan rakennuksen ominaispiirteisiin.

Kiinteistöissä maanalaisten tilojen muuttaminen liiketiloiksi on

sallittua edellyttäen esimerkiksi riittäviä uloskäytäviä. Alueen kiinteistöihin jo toteutetut valokatteiset sisäpihat voidaan säilyttää ja näitä voidaan käyttää esimerkiksi aula- tai ravintolatiloina, mutta ei työtiloina. Uusia katteita voidaan suunnitella, joskin piha-alueita toivotaan kehitettävän pääosin avoimina tiloina.

Asuminen ja majoituspalvelut oheistoimintona:

Kiinteistön pääkäyttötarkoitusta tukien voidaan tarkemmin määrittelyllä sijainneilla tutkia erilaisia työntekoa ja majoitustoimintaa tai erityisasumista yhdistäviä konsepteja. Tarkemmasta sijainnista riippuen ratkaisuja voidaan edistää joko pysyvästi tai määräajaksi. Kussakin kohteessa tulee kokonaisuhanke konseptoida tarkemmin alueen luonnetta tukevaksi. Asuntojen ja majoituspalvelujen sijoittamisessa tulee huomioida rakennuksessa toimivien yritysten/ yhdistysten/ammattinharjoittajien mahdollisuudet pysyä tiloissaan tai muualla kiinteistössä/alueella.

Suunniteltaessa asumista työpaikka-alueelle tulee kiinnittää erityistä huomiota asuinterveellisuuteen ja -viihtyvyyteen työpaikka-alueella. Huoneistoissa tulee täyttyä hyvän asumisen edellytykset. Asunnot ja majoitustilat tulee suojata melulta ja muilta ympäristöhäiriöiltä muun muassa teollista toimintaa, liikennettä ja melua aiheuttavia tapahtumia vastaan.

Pääosassa kiinteistöjä asuin- ja majoitustoiminnot sijoittuvat luontevimmin ylimpiin kerroksiin ja sisäpihojen yhteyteen. Käytössä olevia toimitiloja säilytettäessä sijoittelu voi tapahtua myös toisin. Erityisesti useamman kiinteistön yhteishankkeissa voidaan tarkastella toimintojen sijoittumista vapaammin, kuitenkin siten että maantasokerrokset toteutuvat pääosin liiketilana.

3

Historiallisen rakennuskannan ja alueen luonteen vaaliminen**Teollinen luonne ja tilojen luonteva käyttö:**

Alueen historiallinen luonne ja ajallisesti kerrostunut monipuolinen rakennuskanta ovat alueen tärkein näkyvä identiteettitekijä. Urbaani ja rosoinen luonne toimii alueen kehittämisen pohjana. Alueen olemassa olevaa rakennuskantaa hyödynnetään uusiin käyttötarkoituksiin rakennusten käyttöiän jatkamiseksi. Rakennusten turhaa purkamista vältetään.

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

- Vastaus toimijakyselyssä

Uusia käyttötarkoituksia ja toimintoja suunniteltaessa huomioidaan tilojen luonteva käyttö (adaptive reuse). Korjaamisessa ja uudisrakentamisessa pyritään tilojen monikäyttöisyyteen ja muuntojoustavuuteen. Erityisesti vanhat teollisuustilat taipuvat useaan eri käyttötarkoitukseen mm. rakennearjestelmänsä ja huonekorkeutensa puolesta.

Rakennusten sisätilojen muutoksissa kannustetaan toimitilojen päivittämiseen yhteensovittaen käyttäjien nykyaikaiset tarpeet ja rakennusten teollinen luonne (säästävä korjaaminen). Olemassa olevien tilojen laatua parannetaan kunnostamalla ja kehittämällä, pyrkimyksenä monipuolinen varanto toimitilaa erilaisiin käyttötarkoituksiin. Rakennusten korjaamisessa ja uudisrakentamisen suunnittelussa kannustetaan erityisesti useaan käyttötarkoitukseen sovel-

tuvien ja muuntojoustavien tilojen toteuttamista. Korjausrakentamisessa ei ole tavoitteellista pyrkiä uudisrakentamisen tasoon.

Rakennussuojelu ja suojelukohtaiden muutokset:

Alueen arvokas rakennuskanta suojellaan hankekohtaisten asemakaavamuutosten yhteydessä. Kaupunkikuvallisesti arvokkaat ominaispiirteet pyritään säilyttämään ja palauttamaan mahdollistaen samalla kiinteistöjen kehittämisen ja lisärakentamisen. Suojelukohteiden muutokset, esimerkiksi maantasokerrosten aukotusten lisääminen ja laajentaminen, ovat mahdollisia rakennusten ominaispiirteisiin sovittaen.

Suojelukohteissa kehittämisen pohjaksi laaditaan tarkempi ra-

kennushistoriaselvitys kiinteistönomistajan/kehittäjän toimesta. Suojelu koskee pääasiassa ulkoisia piirteitä, kuten julkisivuja ja niiden rakennusosia sekä vesikatotoja (taso sr-2). Sisätilojen osalta tärkeimmät arvokkaat päätilat on kuitenkin syytä selvittää kehittämisen pohjaksi. Suojeltavien rakennusten sisätilojen uudistuksissa kannustetaan säästävään korjaamiseen rakennuksen luonteen säilyttämiseksi. Historiallisten sisäpiharakennusten arvo arvioidaan erikseen osana kokonaisuutta. **Resurssivisaus rakennusten muutoksissa ja suunnittelussa:** Rakennusten uudistuksissa pyritään välttämään turhia hiilipiikkejä hyödyntämällä vanhoja rakennusosia mahdollisuuksien mukaan. Rakennuksia on tarvittaessa mahdollista parantaa kaupunkikuvallisesti ja/tai toiminnallisesti säästämällä

vähintään massiivisia rakenteita, kuten rakennusrunkoja kokonaan tai osittain. Huonekorkeudeltaan matalissa tiloissa kerroksia on mahdollista yhdistää aukotuksin ja muutoksessa poistuva kerrosala korvata lisärakentamisella.

Uudisrakentamisessa alueella tulee pyrkiä elinkaariajatteluun ja pitkäikäisiin ratkaisuihin, kuten rakenteiden kestävyyyteen ja huollettavuuteen, kierrätettävyyteen, purettavuuteen ja vähähiiliseen rakentamiseen. Rakennusten uudisosissa erityisesti korotusosia koskien tulee pyrkiä uusiutuviin ja kierrätettäviin materiaaleihin. Jäähdytystarve pyritään minimoimaan julkisivuratkaisuilla.

Tasakattoisissa rakennuksissa kannustetaan hyödyntämään kattopintoja käyttöterasseina,



yhteys voimassaolevassa asemakaavassa, toistaiseksi toteuttamatta

kaupunkiviljelyyn ja energiantuotantoon. Erityisesti uudisrakentamisessa edsitetään viherkattojen toteutumista.

Resurssiviisaus voi toimia lähtökohtana myös tilojen käyttöä suunniteltaessa huomioiden käytön tehokkuus ja käyttöaikojen laajentaminen jakamistalouden avulla.

4

Kaupunkirakenteellinen ja -kuvallinen kehittäminen ja julkinen ulkotila

Laadukas ja kiinnostava uudisrakentaminen:

Alueen maankäyttöä tehostetaan täydennysrakentamisella. Kiinteistöjen rakennusoikeuden lisäykset ovat mahdollisia huomioiden kunkin kiinteistön tarkemmat olosuhteet ja sijainti. Alueen kiinteistöt ovat pääosin tehokkaasti rakennettuja eikä maantasossa ole muutamia tontteja lukuun ottamatta tilaa lisärakentamiselle. Pääosassa kiinteistöjä lisärakentaminen voi tapahtua rakennusta korottamalla.

Alueen toiminnallisuutta ja kaupunkikuvaa parannetaan kunnostamalla vanhaa rakennuskantaa ja tuomalla tämän rinnalle laadukasta uutta arkkitehtuuria. Uuden rakentamisen suunnittelussa tavoitteena on kaupunkikuvallisesti omaleimaisen alueen kehittäminen alueen teollinen historia ja toiminta huomioon ottaen. Uuden rakentamisen suunnittelun ja toteutuksen tulee olla korkeatasoista.

Olemassa olevien rakennusten julkisivujen arkkitehtonisia parannuksia edistetään alueen kaupunkikuvallisen ilmeen päivittämiseksi. Rakennuksissa, joissa on alkuperäinen teollisuusrakennuksen runko, mutta myöhemmän aikakauden julkisivut, tulee pyrkiä alkuperäisen julkisivun palauttamiseen tai muulla tavoin alueen luonteeseen sovitettun julkisivun toteuttamiseen kiinteistön kehittä-

misen yhteydessä (esim. 1990-luvun julkisivumuutokset).

Lisärakentaminen rakennusten katoilla suunnitellaan naapurien valaistusolosuhteet ja vastaavat korotusmahdollisuudet huomioiden. Korotusosien korkeus ja laajuus ratkaistaan kiinteistökohtaisesti perustuen rakenteiden kantavuuteen ja kiinteistön sijaintiin ja muihin olosuhteisiin. Korotusosien suunnittelussa on suojelukohteissa huomioitava kattomuoto ja sen mahdolliset suojeluarvot.

Uuden rakentamisen tulee sekä sopeutua alueen historialliseen rakennuskantaan että rikastuttaa sitä. Uudisosat on mahdollista toteuttaa sovittaen tai ilmeeltään kontrastisina vanhaan rakennuskantaan nähden.

Maantasoon sijoittuvien uudisosiensa suunnittelua jo rakennetuilla tonteilla voidaan tarkastella kiinteistönomistajien konsulttien toimesta, mikäli tähän on tilaa.

Julkinen ulkotila ja kaupunkitaide:

Kaupunki parantaa alueen viihtyisyyttä katutilan ja muiden yleisten alueiden kunnostuksilla ja uusilla järjestelyillä. Yleisten alueiden ja kaupungin tonttien järjestelyjä parannetaan alueiden siistimiseksi ja toiminnalliseksi kehittämiseksi. Alueen rakentamattomia tontteja kehitetään väliaikaiskäytössä puistoina ja tapahtuma-aukioina.

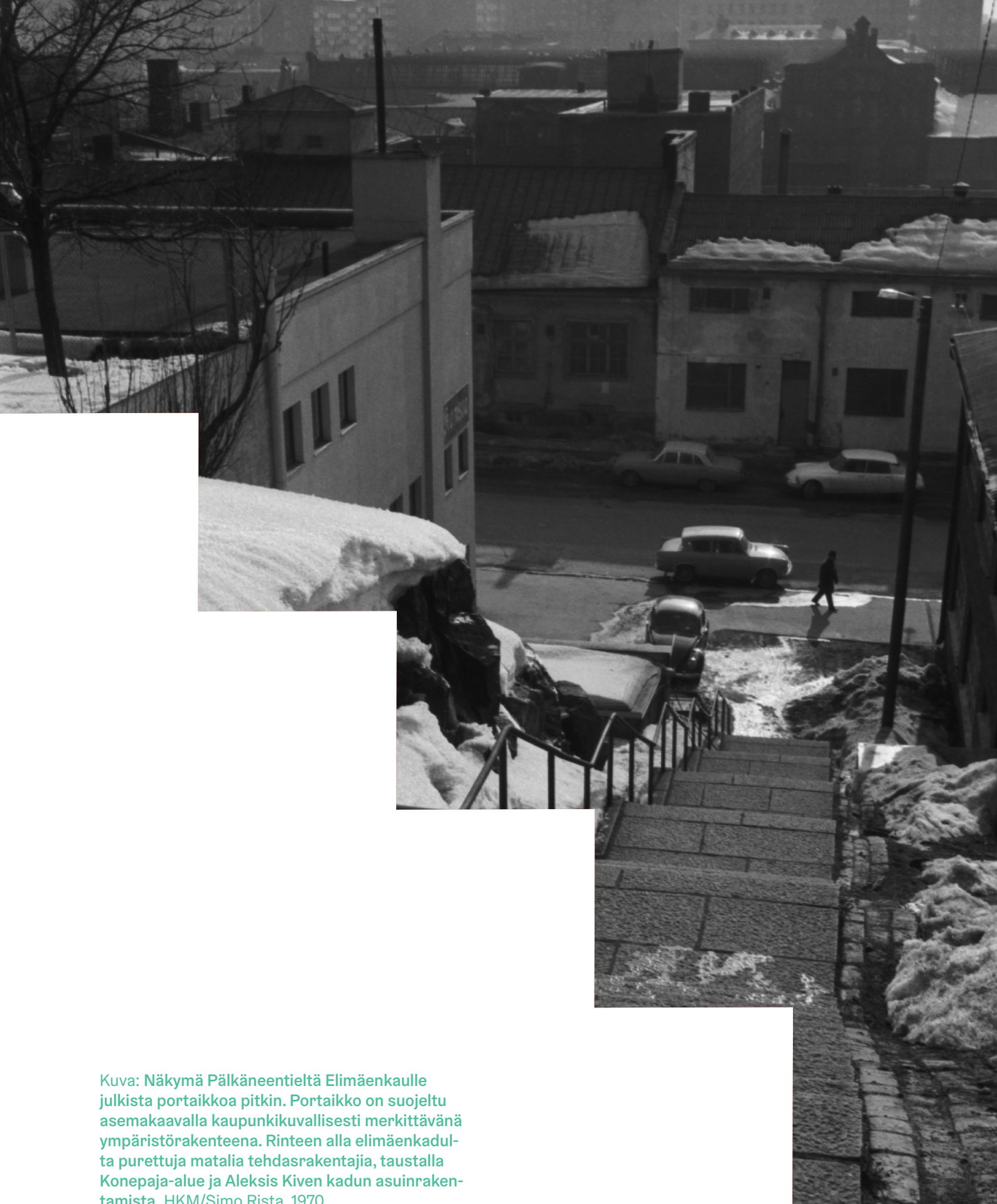
Valikoiduilla paikoilla lisätään kaupunkivihreää kontrastina tiiviisti rakennetulle urbaanille ympäristölle esimerkiksi uusin katupuin.

Alueen luonnetta luovan työn keskittymänä korostetaan alueelle laadittavan taideohjelman mukaisilla julkisen taiteen hankkeilla, jotka sidotaan teemoiltaan alueen teolliseen historiaan ja luonteeseen. Taideteokset voivat sijaita rakennuksen julkisivuissa tai julkisissa päätiloissa, kiinteistöjen piha-alueilla ja yleisillä alueilla.

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

- Vastaus toimijakyselyssä

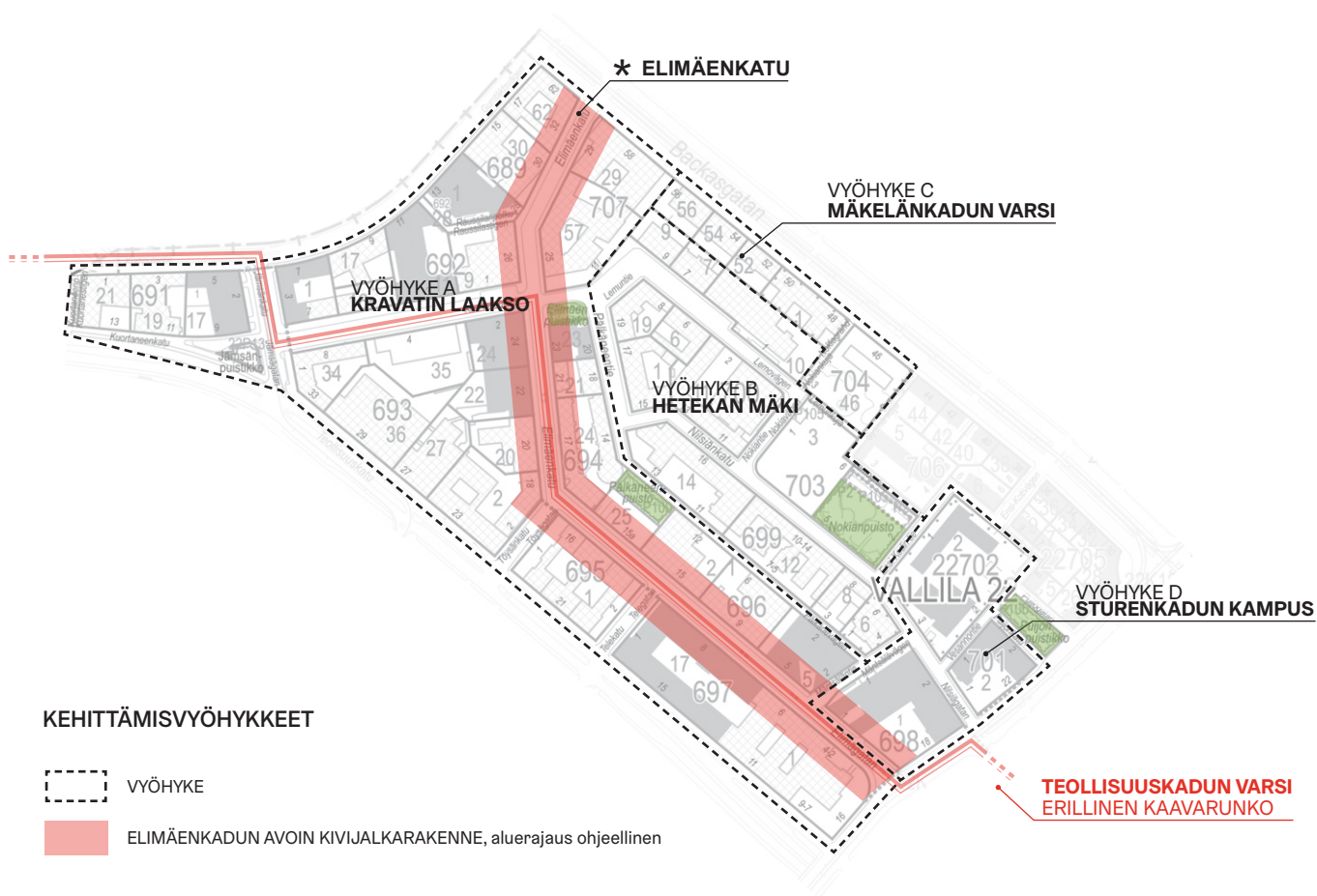
Kaupunkitaide vakiinnutetaan alueella osaksi rakennusten uudistuksia ja uudisrakentamista. Kiinteistöjä kehitettäessä, erityisesti arvon noustessa käyttötarkoituksenmuutoksissa ja kerrosalalisäyksissä, edistetään taidehankkeen toteutumista osana muuta suunnittelua. Yksittäisen kiinteistön taidehankkeen sijaan on myös mahdollista muodostaa usean osapuolen yhteisesti rahoitettavia laajempia hankkeita. Julkisen taiteen tavoitteena on lisätä alueen viihtyisyyttä ja samalla näkyvyyttä sekä tuoda esiin alueen toimintoja ja toimijoita.



Kuva: Näkymä Pälkäneentieltä Elimäenkalle julkista portaikkoa pitkin. Portaikko on suojeltu asemakaavalla kaupunkikuvallisesti merkittävänä ympäristörakenteena. Rinteen alla elimäenkadulta purettuja matalia tehdasrakentajia, taustalla Konepaja-alue ja Aleksis Kiven kadun asuinrakentamista. HKM/Simo Rista, 1970.

Kehittämisyöhykkeet

Toimitila-alueen osa-alueiden sijaintiin ja ominaisuuksiin perustuen eri osa-alueilla on toisistaan poikkeavat kehittämistavoitteet. Kiinteistöjen käyttömahdollisuudet ja lisärakentamisen määrä vaihtelevat eri kehittämisyöhykkeillä. Kaikissa kiinteistöissä toimitila- ja/tai kulttuurikäyttö on ensisijainen käyttötarkoitus. Yksittäisen kiinteistön tarkemmat muutokset suunnitellaan kiinteistön ominaisuuksista käsin.



VYÖHYKE A

KRAVATIN LAAKSO – uusi työ, innovaatiot ja liike-elämä

Alkujaan muun muassa tekstiili- ja puusepänteollisuudelle perustettuihin tuotantokiinteistöihin on sijoittunut lukuisia eri alojen yrityksiä pääkonttoreista pienempiin toimijoihin sekä opetus- ja tutkimusyksiköitä. Alueen ytimessä sijaitsee digitaalisen terveysalan kasvuyrityskampus. Elimäenkatu toimii keskeisenä väylänä liikenteelle ja sille on sijoittunut yrityksille ja työntekijöille suunnattuja palveluita, kuten lounasravintoloita ja painotalo.

Toiminnot ja tilojen käyttö:

Pohjaten nykyiseen rakennuskantaan ja käyttäjäkuntaan alueen kiinteistöjä kehitetään monipuolisesti toimitiloja eri kasvuvaiheen yrityksille tarjoavaksi. Alueen kiinteistöjä kehitetään pääosin toimistokäytössä, mutta soveltuvin paikoin on mahdollista säilyttää/järjestää myös pienteollista tuotantotilaa, varastotilaa ja tilaa erilaisille palveluille. Opetuksen ja koulutuksen tilat ovat sallittuja.

Innovaatioyhteisön kehittymistä tuetaan tarjoamalla sijoittumispaikkoja vakiintuneille keski- ja suurille ja suurille yrityksille, aloitteleville yrityksille, tutkimusyhteisöille ja oppilaitoksille. Toimijoiden sijoittuminen toistensa läheisyyteen luo mahdollisuuksia monipuoliseen ja -alaiseen yhteistyöhön. Verkostojen syntyä voidaan edesauttaa muodostamalla yhteistiloja ja yhteisöllisiä työskentelytiloja eri toimijoille (co-working ja muut uudenlaiset työympäristöt, tilat kohtaamiselle). Osaksi keskittymää voivat sijoittua erityisesti yrityksille suunnatut palvelut (yrittäjäpalvelut, yrityskiihdyttämö).

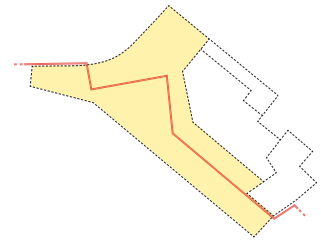
Vajaakäyttöisten rakennusten muutoksissa ja uudisrakentamisessa kannustetaan muun-

tojustavaan monikäyttöiseen tilaan, johon voi sijoittua erityyppisiä toimintoja. Pysyvän käyttötarkoituksen suunnittelun ajan vajaakäyttöisiä tiloja hyödynnetään kohtuuhintaisina tiloina aloitteleville ja kasvuvaiheen yrityksille. Start up -toiminnan luonne huomioiden konseptisissa pyritään vuokrasopimusten joustavuuteen (toimistohotellit, valmiiksi kalustettu toimistotila, vuokrattavat neuvottelu- ja konferenssitilat jne.).

Asuminen ja majoitustoiminta eivät ole osa-alueella mahdollisia. Teollisuuskadun kehittämisvyöhykkeellä (yleiskaavan keskusta-alue) mahdollisuudet majoitustoimintaan määritellään erillisessä kaavarunkotyössä.

Alueen tärkeintä kokoojakatua Elimäenkatua kehitetään alueen selkärankana. Katujärjestelyjä uudistetaan ajonopeuksien ja läpiajon hillitsemiseksi kuitenkin myös logistiikan tarpeet huomioiden. Jalkakäytävä- ja pyöräväyläjärjestelyt uusitaan jalankulkutilan laajentamiseksi ja pysäköintipaikat varataan pääasiassa lastausta ja asiointia varten. Uusilla järjestelyillä luodaan nykyistä kaupunkimaisempaa ympäristöä, joka ei hokuttele suuriin ajonopeuksiin ja joka on kävelijälle ja pyöräilijälle miellyttävä. Katutilaan tutkitaan lisättäväksi katupuita tai muuta kaupunkivihreää.

Elimäenkadun varrella rakennusten maantasokerroksiin pyritään sijoittamaan katutilaan avautuvia ja sopivin paikoin jalkakäytävälle laajenevia liiketoimintoja tarvittaessa lisäämällä sisäänkäyntejä ja ikkunapintaa maantasokerroksiin. Elimäenkadun varren liiketilat ovat erityisen luonteva paikka muun muassa ravintoloille ja erikoisliikkeille.



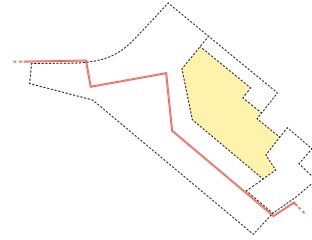
Uuteen yleiskaavaan perustuen **Teollisuuskadun varren** kortteleita kehitetään pääasiassa liike- ja toimitilaa sisältävänä keskusta-alueena. Tonttien rakennuskantaa on mahdollista uudistaa ja rakennusoikeuksia tehostaa. Alue on luonteva sijaintipaikka esimerkiksi pääkonttoreille ja muille korkean profiilin uusille toimitiloille. Teollisuuskadun varren kortteleiden kehittämistä ohjataan erillisellä kaavarungolla, jonka laatiminen on käynnissä.

Elimäenkatu 15a rakentamaton tontti toteutetaan toimitilana. Asemakaavaa voidaan tarkistaa rakennusoikeuden ja rakennuksen sijoittelun osalta siten, että suojellut portaat, pysäköintilaitoksen ajoyhteys ja tontin viereinen puistoalue säilyvät. Pysäköintitoiminta tontilla päättyy. Tontille voidaan järjestää väliaikaiskäyttönä aukio/puistikko kaupunkilaisten vapaaseen käyttöön ja/tai ravintolatoimintojen laajenemisalueeksi.

Rakennusten muutokset ja lisärakentaminen:

Lisärakentaminen on mahdollista kaikissa kiinteistöissä rakennuksia korottamalla, suojelukohteissa kattomuoto huomioiden. Kiinteistön tarkemmista olosuhteista riippuen korotuskerroksia voi olla kahdesta neljään kappaletta sisältäen jo rakennetut vajaat kerrokset ja konehuoneet. Katujen varsilla korotuskerrosten tulee olla katujulkisivujen räystäslinjasta sisäänvedettyjä. Muissa kuin suojelukohteissa kattopinnat rakennetaan pääosin kattorasseiksi ja/tai viherkatoiksi.

VYÖHYKE B

HETEKAN MÄKI – kulttuuritoiminnot ja luova työ

Vallilan toimitila-alueen ydinalueen historiallisiin tehdaskortteleihin on sijoittunut runsaasti taide-, kulttuuri- ja luovan alan toimijoita ja muodostettu erityisiä laajoja työhuoneyhteisöjä ja taiteilijataloja. Alueella ovat edustettuna mm. visuaaliset taiteet ja luovan alan suunnittelupalvelut, musiikki, äänisuunnittelu ja äänitysstudiot sekä artesaanien verstaat. Näiden lisäksi kiinteistöissä sijaitsee monipuolisesti muita pienyriksiä ja pienteollisia toimijoita. Pälkäneentiellä sijaitsee laaja ja monikäyttöinen liikunta- ja tapahtumatila, jossa järjestetään monipuolisesti erilaisia tapahtumia laajentuen kesäkaudella piha-alueelle.

Toiminnot ja tilojen käyttö:

Alueen kehittämisessä tuetaan ja parannetaan nykyisten toimijoiden olosuhteita keskittyen myös tulevaisuudessa taiteeseen, kulttuuriin ja luovaan sisällöntuotantoon sekä versastyypiseen pienteollisuuteen (tuotantotilat).

Alueen vajaakäyttöisissä kiinteistöissä mahdollistetaan tilapäiskäyttöinä alueen toiminnallista luonnetta tukevat työtilaa ja majoitustoimintaa yhdistävät monikäyttökonseptit. Toimitilakäytön tulee olla kiinteistön pääkäyttötarkoitus ja majoitustoiminnalle varattuja tiloja voi olla enimmillään puolet kiinteistön rakennusoikeudesta. Majoitustoiminta on mahdollista määräaikaaisesti siten, että tilat ovat myöhemmin palautettavissa toimitilaksi. Poikkeamispäätöksillä sallittavan väliaikaisen majoituskäytön tarkoituksena on mahdollistaa kiinteistöjen nykyistä vapaampi käyttö pysyvämpää käyttökonseptia kehitettäessä siten, että tilat ovat myöhemmin palautettavissa toimitilaksi. Vuokraustoiminnan harjoittamisesta ja asukasvalinnasta vastaavat toimijat ovat edellytys erityisasumis- ja majoitustoiminnalle. Kadunvarren rakennuksissa kaksi alinta ja sisäpiharakennuksissa alin kerros tulee vähintään säilyttää toimitilana ja julkisina palvelu-/liiketiloina.

Rakennusten muutokset ja lisärakentaminen:

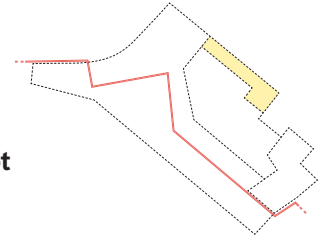
Alueella sijaitsee pääasiassa suojeltavaa rakennuskantaa, jonka säilymistä ja korjaamista tuetaan. Kiinteistöjen kehittämiseksi ja korjausten rahoittamiseksi suojeltavien rakennusten päälle sijoittuvat korotusosat ovat mahdollisia. Korotukset suunnitellaan tontikohtaisesti kiinteistön tarkempaan sijaintiin ja rakennuksen kantavuuteen perustuen, naapurikiinteistöjen olosuhteet huomioiden. Rakennusoikeuden lisäyksissä ja osittaisissa käyttötarkoitustenmuutoksissa edellytyksenä on kulttuuritoimijoiden tilojen ja palvelujen parantaminen.

Nokiantie 1 rakentamaton tontti pyritään saamaan nopealla aikataululla rakennettavaksi ja tätä ennen tilapäiskäyttöön julkisena puisto-/tapahtumatilana. Maanpäällinen pysäköintitoiminta tontilla päättyy.

Helenin sähköaseman tontin (Mäkelänkatu 46) kehittämistä ja täydennysrakentamista tutkitaan.

Nokianpuiston koira-aitauksen laajuutta ja sijaintia tarkastellaan puiston kehittämiseksi avoimeen käyttöön. Nokianpuiston pysäköintikäytössä oleva osa rakennetaan puistoksi.

VYÖHYKE C

MÄKELÄNKADUN VARSII – asuinalueeseen liittyvät monikäyttökiinteistöt

Mäkelänkadun varren kiinteistöt jatkavat kadun asuintonttien rivistöä. Kadun peruskorjauksessa tehtävien muutosten myötä olosuhteet kiinteistöissä paranevat ja kivijalkatoiminnoille syntyy uusia mahdollisuuksia. Kiinteistöihin voi sijoittaa ympäröivää asuinaluetta ja ohikulkijoita palvelevia sekä toimitila-alueita tukevia toimintoja.

Toiminnot ja tilojen käyttö:

Alueella mahdollistetaan erityyppiset majoitustoimintaa tai tontin olosuhteiden niin sallissa erityisasumista sisältävät monikäyttömallit. Uusissa muutoksissa kiinteistön pääkäyttötarkoituksen tulee olla on liike- ja toimitilaa ja erityisasumista ja/tai majoitustoimintaa voi olla kiinteistön rakennusoikeudesta enimmillään puolet.

Olemassa olevien rakennusten muutoksissa vähintään kaksi alinta kerrosta tulee säilyttää liike-/toimitilana. Kerroksia tulee kehittää avoimeen käyttöön (palvelut, co-working) erityisesti maantasokerroksessa majoitustoiminnan tarkempaan konseptiin sovittaen. Majoitustoiminta on mahdollista kolmannesta kerroksesta ylöspäin käsittäen myös mahdolliset korotuskerrokset.

Tarkempaa toiminnallista sisältöä suunniteltaessa tulee huomioida Mäkelänkadun luonne pääkatuna sekä tulevat parannukset jalankulun ja pyöräilyn olosuhteisiin liittyen; maantasokerrosten liiketiloihin toivotaan kehitettäväksi erityisesti asukkaita ja ohikulkijoita palvelevia toimintoja.

Erityisasumis- ja majoitustoimintaa suunniteltaessa tulee huomioida Mäkelänkadun liikenteen aiheuttamat häiriöt toimintojen sijoittelussa, rakennus- ja uudisrakentamisessa pyrkiä suojaamaan pihatilat rakennusten sijoittelulla. Rakennuksiin ei saa rakentaa

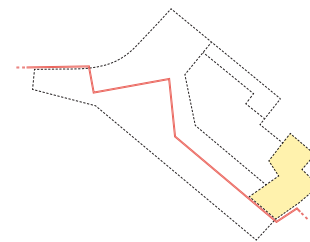
asuntoja tai soluhuoneita, jotka aukeavat yksinomaan Mäkelänkadun suuntaan. Mäkelänkadun puoleiselle julkisivulle ei saa rakentaa parvekkeita.

Alueelle sijoitettavat erityisasumisen yksiköt tulee kohdentaa alueelle soveltuvalla käyttäjäkunnalle (esim. kohtuuhintaiset vuokra-asunnot luovan työn harjoittajille). Erityisasuminen on suhteellisen lyhytaikaista, asuntolaluonteista ja edellyttää tavanomaista asumista enemmän yhteistiloja. Erityisasuminen on kiinteistöissä mahdollista edellyttäen, että tontille on järjestettävissä mm. riittävä asukaspiha, aputilat, pysäköinti ja turvalliset yhteydet. Erityisasumisessa asukkaiden käyttöön tulee rakentaa laadukkaasti suunniteltu ja toteutettu istutettu käyttöpiha, monipuolisesti yhteistilaa sisätiloissa sekä riittävät varastotilat. Polkupyörien ja autopaikkojen suunnittelussa tulee noudattaa ajantasaista laskentaohjetta. Pihamaalle ei saa sijoittaa autopaikkoja tai jätehuollon laitteita.

Rakennusten muutokset ja lisärakentaminen:

Mäkelänkadun vastainen räystäslinja säilytetään yhtenäisenä. Rakennuksia on mahdollista korottaa räystäslinjasta sisäänvedetyillä kerroksilla, joiden enimmäismäärä on kaksi sisältäen jo rakennetut vajaat kerrokset ja konehuoneet. Korotusosat tulee sovittaa kehitettävään rakennukseen ja toisiinsa.

VYÖHYKE D

STURENKADUN KAMPUSALUE – koulutuskeskittymä

Stadin ammattiopiston historiallisten koulurakennusten kiinteistöt Sturenkadulla ovat vapautumassa opiston muuton myötä. Rakennuksissa on suoje-luarvoja ja ammattikoulutoimin-nalle suunniteltuja erityistiloja, kuten suuria verstassaleja. Ensi-Kodin tien-Nilsiänkadun-Vesannontien tontilla jatkuu koulu- ja päiväkotitoiminta.

Toiminnot ja tilojen käyttö:

Stadin ammattiopistolta vapautuvia kiinteistöjä alueen etelä-osassa kehitetään ensisijaisesti opetustoimintojen alueena. Korttelit mahdollistavat useaan kiinteistöön sijoittuvan kampusalueen kehittämisen. Tuleva toiminta ja opetustilojen määrällinen tarve määrittyy tarkemmissa neuvotteluissa.

Opetustoimintojen tulevan tilatarpeen niin salliessa Sturenkadun varren kiinteistöissä on mahdollista tutkia liike- ja toimiltilojen sijoittamista suojeltaviin rakennuksiin. Kiinteistöihin voidaan sijoittaa hotellitoimintaa tai muita majoituspalveluita osaksi muuta toimintaa.

Sturenkadun kampusaluetta kehitetään ensisijaisesti opetus-/koulutuskäytössä. Soveltuvan toiminnan tilatarpeista riippuen Sturenkadun varren kiinteistöjä voidaan kehittää hotelli- tai muussa majoituskäytössä siten, että vähintään rakennusten ensimmäinen kerros on liiketilaa-/avointa palvelutilaa.

Rakennusten muutokset ja lisärakentaminen:

Lisärakentaminen piha-alueelle on mahdollista rakennusten ja kaupunkirakenteen arvokkaat ominaispiirteet huomioiden. Rakennusten maantasokeroksiin pyritään kehittämään avoimia palveluita ja julkisivujen muutokset ovat mahdollisia tilojen avaamiseksi katutilaan tai piha-alueelle.

Ensi-Kodin tien-Nilsiänkadun-Vesannontien tontin lisärakentamista tutkitaan tarvittaessa ympäristöön sovittaen ja riittävät pihatilat huomioiden.

Kuva: Pälkäneentien katutilaa Hetekan tehdasrakennuksen edustalla. Rakennus kuuluu alueen merkittävimpiin punatiilifunktionalistisiin tehdasrakennuksiin ja on keskeinen osa säilyneiden tehdaskortteleiden historiallista miljööä. Rakennuksesta on vuokrattu tiloja monipuolisesti erilaisille yrityksille, yhteisöille ja toimijoille. Puset varastorakennelmat on sittemmin purettu ja pihatila ulkoilmakonserttien käytössä. HKM/Simo Rista, 1970.



Asuminen ja majoitustoiminta

Kaikissa kiinteistöissä toimitila- ja/tai kulttuurikäytön tulee olla ensisijainen käyttötarkoitus. Tietyillä vyöhykkeillä voidaan tutkia sijoitettavaksi tiloja erityisasumiseen ja majoitukseen alueen pääasiallisia toimintoja tukien ja toimitila-alueen luonne huomioiden. Näillä alueilla on kiinteistönomistajien toimesta mahdollista muodostaa uusia erityisasumisen tai majoitustoiminnan ja työnteon yhdistäviä konsepteja.

Poikkeamispäätöksillä sallittavan väliaikaisen majoituskäytön tarkoituksena on mahdollistaa kiinteistöjen nykyistä vapaampi käyttö pysyvämpää käyttökonseptia kehitettäessä siten, että tilat ovat myöhemmin palautettavissa toimitilaksi. Vuokraustoiminnan harjoittamisesta ja asukasvalinnasta vastaavat toimijat ovat edellytys erityisasumis- ja majoitustoiminnalle.

Asuntojen ja majoituspalvelujen sijoittamisessa tulee huomioida rakennuksessa toimivien yritysten/yhdistysten/ammattinharjoittajien mahdollisuudet pysyä tiloissaan tai muualla kiinteistössä/alueella.

Asunnot ja majoitustilat tulee suojata melulta ja muilta ympäristöhäiriöiltä muun muassa teollista toimintaa, liikennettä ja melua aiheuttavia tapahtumia vastaan.

Pääosassa kiinteistöjä asuin- ja majoitustoiminnot sijoittuvat luontevimmin ylimpiin kerroksiin ja sisäpihojen yhteyteen. Käytössä olevia toimitiloja säilytettäessä sijoittelu voi tapahtua myös toisin. Erityisesti useamman kiinteistön yhteishankkeissa voidaan tarkastella toimintojen sijoittumista vapaammin, kuitenkin siten että maantasokerrokset toteutuvat pääosin liiketilana.

Elimäenkatuun, Kumpulantiehen ja Teollisuuskatuun rajautuvissa kortteleissa asuminen ja majoitustoiminta eivät ole mahdollisia. Teollisuuskadun kehittämisvyöhykkeellä (yleiskaavan keskusta-alue) mahdollisuudet majoitustoimintaan määritellään erillisessä kaavarunkotyössä.

Työntekoon ja/tai työtiloihin liittyvä majoitustoiminta:

Alueelle soveltuvat erityisesti määräaikaisesti vuokrattavat työtilaa sisältävät huoneistot ja konseptit, joissa on majoitushuoneita ja yhteiskäyttöistä työtilaa. Vuokrahuoneet/-huoneistot voivat olla suunnattu-

ja esimerkiksi luovan alan ammattilaisille (ateljeehuoneistot) tai alueen yritysten/toimijoiden työntekijöille ja vieraille (residenssitoiminta, tutkija-asunnot).

Asuin-/majoitus- ja työtilaa yhdistävien huoneistojen suunnittelussa tulee huomioida tilojen riittävä koko.

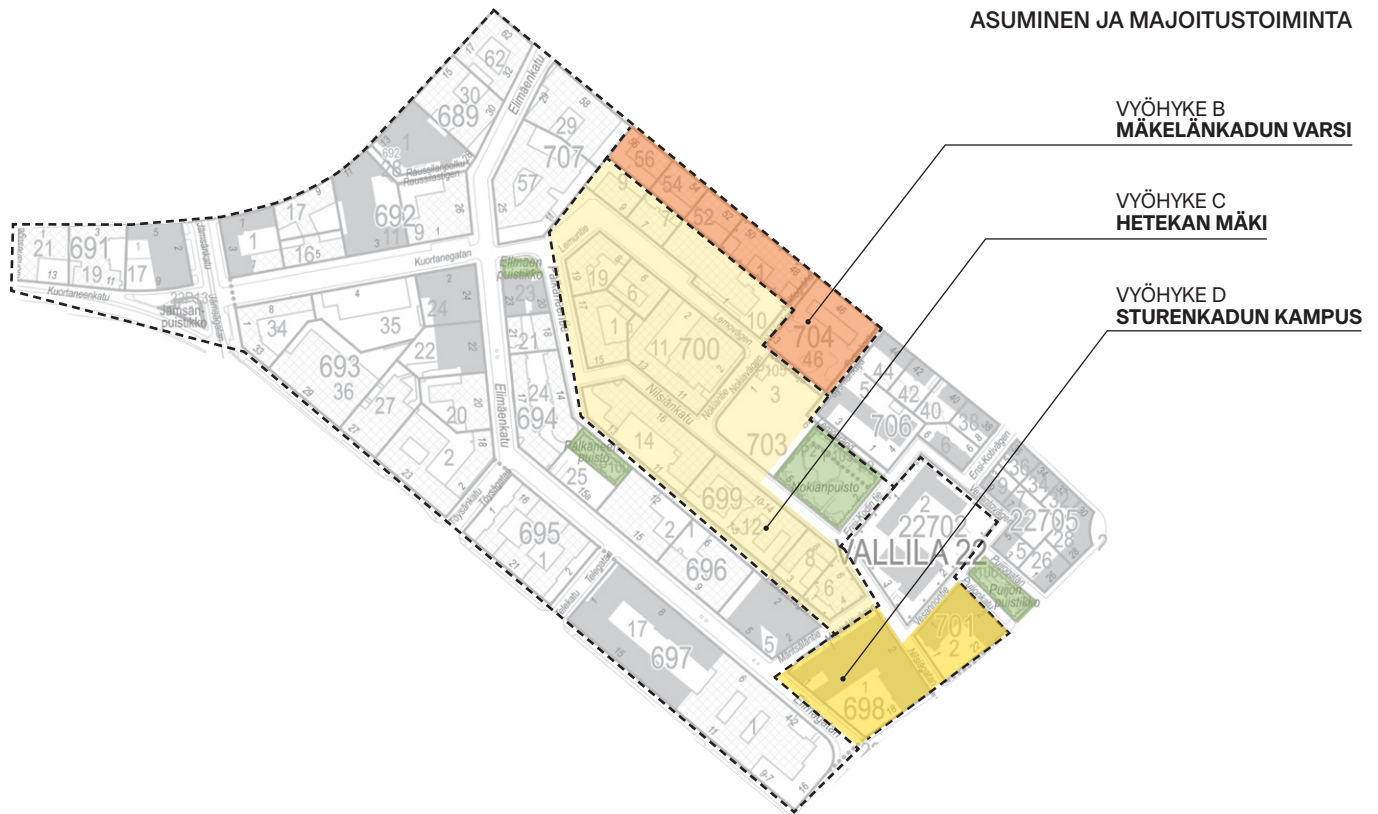
Muu majoitustoiminta:

Tarkemmin määritellyillä alueilla on pysyvästi tai tilapäisesti mahdollista hostel-tyyppinen majoitustoiminta sovitettuna alueen luonteeseen. Kussakin kohteessa tulee majoitushanke konseptoida tarkemmin esimerkiksi co-working tm. työnteon tilaa sisältäväksi.

Tämän hetkiseen tarpeeseen ja alueen palvelurakenteeseen pohjaten yleiseen käyttöön suunnatut hotellit tai huoneistohotellit eivät ole alueella sallittuja.

Erityisasuminen:

Mäkelänkadun varren vyöhykkeelle (lukuunottamatta Elimäenkadun kulmatontteja) voidaan sijoittaa erityisasumisen yksikköjä kohdennettuna alueelle soveltuvalla käyttäjäkunnalla (esim. kohtuuhintaiset vuokra-asunnot luovan työn harjoittajille). Erityisasuminen on suhteellisen lyhytaikaista, asuntolaluonteista ja edellyttää tavanomaista asumista enemmän yhteistiloja.



VYÖHYKE B /

Mäkelänkadun varrella kiinteistöjä on mahdollista kehittää monikäyttöisesti siten, että pääkäyttötarkoitus on liike- ja toimitilaa. Erityisasumista ja/ tai majoitustoimintaa voi olla kiinteistön rakennusoikeudesta enimmillään puolet. Erityisasuminen on kiinteistöissä mahdollista edellyttäen, että tontille on järjestettävissä mm. riittävä asukspiha, aputilat, pysäköinti ja turvalliset yhteydet. Monikäyttöisyys ei ole mahdollista Elimäenkadun risteyksen kiinteistöissä, joita tulee kehittää liike- ja toimitilana.

Olemassa olevien rakennusten muutoksissa kaksi alinta kerrosta tulee säilyttää liike-/toimitilana. Kerroksia tulee pyrkiä kehittämään avoimeen käyttöön (palvelut, co-working) erityisesti maantasokerroksessa majoitustoiminnan tarkempaan konseptiin sovittaen. Majoitustoiminta on mahdollista kolmannelta kerroksesta ylöspäin käsittäen myös mahdolliset korotuskerrokset.

Erityisasumis- ja majoitustoimintaa suunniteltaessa tulee huomioida Mäkelänkadun liikenteen aiheuttamat häiriöt toimintojen sijoittelussa, rakenneratkaisuissa ja uudisrakentamisessa pyrkiä suojaamaan pihatilat rakennusten sijoittelulla. Rakennuksiin ei saa rakentaa asuntoja tai soluhuoneita, jotka aukeavat yksinomaan Mäkelänkadun suuntaan. Mäkelänkadun puoleiselle julkisivulle ei saa rakentaa parvekkeita.

Erityisasumisessa asukkaiden käyttöön tulee rakentaa laadukkaasti suunniteltu ja toteutettu istutettu käyttöpiha, monipuolisesti yhteistilaa sisätiloissa sekä riittävät varastotilat. Polkupyörien ja autopaikkojen suunnittelussa tulee noudattaa ajantasaisista laskentaohjetta. Pihamaalle ei saa sijoittaa autopaikkoja tai jätehuollon laitteita.

VYÖHYKE C /

Hetekan mäellä mahdollistetaan tilapäiskäyttöinä alueen toiminnallista luonnetta tukevat työ-

tilaa ja majoitustoimintaa yhdistävät monikäyttökonseptit. Toimitilakäytön tulee olla kiinteistön pääkäyttötarkoitus ja majoitustoiminnalle varattuja tiloja voi olla enimmillään puolet kiinteistön rakennusoikeudesta.

Vajaikäyttöisissä kiinteistöissä on mahdollista hostel-tyyppiseen majoitustoimintaan määrällisesti siten, että tilat ovat myöhemmin palautettavissa toimitilaksi. Kadunvarren rakennuksissa kaksi alinta ja sisäpiharakennuksissa alin kerros tulee vähintään säilyttää toimitilana ja julkisina palvelu-/liiketiloina.

VYÖHYKE D /

Sturenkadun kampusaluetta kehitetään ensisijaisesti opetus-/koulutusikäikäessä. Soveltuvan toiminnan tilatarpeista riippuen Sturenkadun varren kiinteistöjä voidaan kehittää hotelli- tai muussa majoitusikäikäessä siten, että vähintään rakennusten ensimmäinen kerros on liiketilaa-/avointa palvelutilaa.

Kiinteistöjen kehittäminen

Alueen kiinteistöjen kehittäminen tapahtuu kiinteistönomistajan aloitteesta. Erityisen kannatettavia ovat usean kiinteistön yhteiskehittämishankkeet, joissa voidaan suunnitella kerralla yhtenäistä kokonaisuutta esimerkiksi kortteleittain. Kiinteistökohtaisten kehityssuunnitelmien tulee pohjautua suunnitteluperiaatteisiin.

Suunnittelu ja selvitykset

Kiinteistön kehittäjä vastaa suunnitelmien ja selvitysten laatimisesta/teettämisestä. Asemakaavoitus ohjaa tarkempaa suunnittelutyötä kiinteistön toiminnalliseen konseptiin, tilaratkaisuihin ja rakennusten ulkoisiin muutoksiin liittyen. Muutosten niin vaatiessa asemakaavoitus tekee tarvittavat vaikutusten arvioinnit.

Edellytykset muutoksille

Edellytyksenä käyttötarkoituksen muutoksille ja rakennusoikeuden lisäämiselle yksittäisessä kiinteistössä ovat ympäristöön heijastuvat parannukset kiinteistössä ja/tai sen ulkopuolella. Muutoshankkeissa tulee kehittää olosuhteita kiinteistön alueella esimerkiksi parantamalla sisäpihoja ja avaamalla julkisia reittejä näiden läpi, järjestämällä katutilaan avautuvaa liiketilaa, työskentely-, kulttuuri- tai muuta yhteiskäyttötilaa alueen toimijoille tai osallistumalla julkisen ulkotilan kehittämiseen tai muuhun alueen profiilia nostavaan kehittämishankkeeseen oman kiinteistön ulkopuolella.

Lisärakentaminen

Kiinteistöjen rakennusoikeuden lisääminen on mahdollista alueelle sovitettuna ja huolellisesti tutkittuna. Pääosassa kiinteistöjä lisärakentaminen voi tapahtua korottamalla rakennusta räystäslinjasta sisäänvedetyillä kerroksilla. Korotussuunnitelmat tulee tehdä rakennus- tai korttelikokonaisuuksittain huomioiden korttelijulkisivut sekä näkymät ja valaistuosuhteet lähiympäristössä. Erityisen kannatettavia ovat samaan kortteliin sijoittuvan usean kiinteistön yhtäaikainen korotussuunnittelu. Teollisuuskadun varren kiinteistöjen lisärakentamista ohjataan erillisellä kaavarungolla.

Kiinteistön arvonnousu ja käsittelyprosessi

Kiinteistön kehittämistarpeen ja muutosten laajuuden mukaan arvioidaan tarve maankäyttöneuvotteluille. Merkittävästi kiinteistön arvoa nostavat muutokset vaativat maankäyttösopimuksen ja asemakaavamuutoksen.

Muutosten laajuuden ja vaikuttavuuden perusteella määräytyy, vaatiiko muutos asemakaavan päivittämisen vai voidaanko muutoksia edistää poikkeamispäätöksellä. Tavoitteena on kaikkien alueen asemakaavojen vähittäinen päivittäminen. Poikkeamispäätöksellä voidaan kuitenkin edistää eriteltyjä suunnitteluperiaatteiden mukaisia muutoksia ja päivittää kiinteistökohtainen asemakaava näissä tapauksissa myöhemmin laajemman muutoskokonaisuuden yhteydessä.

Poikkeamispäätöksillä voidaan edistää teollisuus- ja varastorakennusten tonttien muutoksia toimitilakäyttöön (ml. kulttuuri-, harraste- ja liikuntakäyttö) sekä alueen luonteeseen soveltuvia pienempiä muutoksia ja tilapäiskäyttöjä.

<p>Muutostoimenpiteet</p> <p>Kiinteistön voimassaolevan käyttötarkoituksen mukaisen toiminnan kehittäminen: teollisuus- ja varasto/toimisto/tutkimus/ opetus.</p> <p>Olemassaolevan rakennuksen korjaaminen asemakaavaan merkityn enimmäiskerrosalan estämättä.</p> <p>Liike-, myymälä- ja muiden asiakaspalvelutilojen lisääminen/ laajentaminen maantasokerroksessa ja tämän vaatimat julkisivumuutokset.</p> <p>Kaavanmukainen uudisrakentaminen muissa kuin suojelutarpeessa olevissa kohteissa.</p> <p>Suunnitteluperiaatteiden mukainen tilapäiskäyttö (5-15 vuotta), muu kuin asuntola- ja majoitustoiminta.</p>	<p>Käyttötarkoituksen muutos: Teollisuus- ja varasto (T) -> Liike- ja toimitila, kulttuuri- ja muuseotoiminta, liikunta-, harraste-, vapaa-ajan ja palvelutilat (KTY).</p> <p>Vähäinen lisärakentaminen.</p> <p>Määräaikainen asuntola- ja majoitustoiminta mahdollista vain osalla tonteista, ks. s. 24 Kehittämisyöhykkeet) tai muu kuin suunnitteluperiaatteiden mukainen tilapäiskäyttö, enintään 10 vuodeksi.</p>	<p>Käyttötarkoituksen muutos: Teollisuus- ja varasto (T) -> Majoituspalvelut, erityisasuminen (KL/AKS: mahdollista vain osalla tonteista, ks. s. 24 Kehittämisyöhykkeet).</p> <p>Määrällisesti ja/tai kaupunkikuvallisesti merkittävä lisärakentaminen.</p>
<p>Asemakaava tulee päivittää, mikäli kiinteistön käyttötarkoitus muuttuu tai rakennuksissa on suojelutarve.</p> <p>Edellytyksenä kiinteistön arvoa nostaville muutoksille on kiinteistökohtaisesti määriteltävät parannukset olosuhteisiin tontilla tai sen ympäristössä.</p>		

<p>Viranomaisprosessi ja maksut</p> <p>Rakennuslupa:</p> <p>Vähäisessä asemakaavapoikkeamisessa muutoksia edistetään rakennusvalvonnan ohjauksessa ja päätöksellä. Asemakaavoitus ja muut tarvittavat viranomaistahot lausuvat hankkeesta.</p> <p>Maksu rakennusvalvonnan taksan mukaan.</p>	<p>Poikkeaminen:</p> <p>Asemakaavoitus ohjaa suunnittelua ja valmistelee asemakaavapoikkeamisen. Muut tarvittavat viranomaistahot lausuvat hankkeesta. Pysyvissä muutoksissa kiinteistöön laaditaan poikkeamispäätöksen jälkeen asemakaavamuutos sopivan asemakaavahankkeen yhteydessä.</p> <p>Ei maankäyttömaksua.</p> <p>Maksu poikkeamispäätöksestä asemakaavoituksen taksan mukaan. Ei myöhempää kaavamaksua.</p> <p>Poikkeamisprosessin keskimääräinen kesto noin 4 kk suunnitelmien valmistumisesta.</p>	<p>Asemakaavamuutos:</p> <p>Asemakaavoitus ohjaa suunnittelua ja valmistelee asemakaavamuutoksen. Muut tarvittavat viranomaistahot lausuvat hankkeesta.</p> <p>Maankäyttöneuvottelut ja tonttiyksikön määrittelemä maankäyttömaksu.</p> <p>Kaavamaksu asemakaavoituksen taksan mukaan.</p> <p>Kaavaproessin keskimääräinen kesto noin 1-2 vuotta huomioiden suunnitelmien kehittämistarve.</p>
--	---	---

Vuorovaikutus

Aluetta kehitetään yhteistyössä toimijoiden ja kiinteistönomistajien kanssa. Muutossuunnitelmat vuorovaikutetaan ja niistä viestitään muutosten laajuudesta ja merkittävydestä riippuen käsittelyprosessin mukaisella tavalla. Alueella kannustetaan kiinteistönomistajien ja toimijoiden aktiivisuuteen.

Osalliset

Suunnitteluperiaatteiden laadinnassa osallisia ovat olleet alueen kiinteistöjen omistajat ja käyttäjät (yritykset ja muut toimijat) sekä kaupungin asiantuntijaviranomaiset (maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelun lisäksi mm. kaupunginmuseo ja elinkeino-osasto) ja Helsinki Business Hub. Tulevissa asemakaavamuutoksissa osallisia ovat naapurikiinteistöjen omistajat, alueen asukasyhdistykset, Helsingin yrittäjät ry sekä harkinnanvaraiset muut tahot ja kaupungin asiantuntijaviranomaiset.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Alueen suunnitteluperiaatteista on ilmoitettu kaavoituskatsauksissa 2010-14 ja 2017-19. Lähtökohtia alueen kehittämiseksi ja suunnitteluperiaatteiden alustavaa sisältöä esiteltiin Kantakaupunkimessuilla tammikuussa 2019.

Keväällä 2019 toteutettiin kyselyt alueen kiinteistönomistajille ja toimijoille. Kyselyiden tuloksia ja suunnitteluperiaatteiden tarkennettua sisältöä esiteltiin Uutta kantakaupunkia -yleisötaapahtumassa marraskuussa 2019.

Yksittäisten kiinteistöjen kehittämisestä on keskusteltu kiinteistöjen omistajien/kiinnostuneiden kehittäjien kanssa. Varsinainen käsittelyprosessi on mahdollista aloittaa alueellisten suunnitteluperiaatteiden hyväksymisen jälkeen.

Tulevien asemakaavamuutosten, poikkeamispäätösten, liikennesuunnitelmien ja muiden muutosten vuorovaikutus järjestetään lain edellyttämällä tavalla. Viranomaisyhteistyö järjestetään erillisten neuvotteluiden avulla.

Ajantasaista tietoa suunnittelun etenemisestä saa alueen suunnittelijoilta. Asemakaavamuutosten hankesuunnitelmat julkaistaan vuorovaikutuksen yhteydessä osoitteessa kartta.hel.fi.

Helsinki