



24.05.2022

Asia/4

§ 315

Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteiden hyväksyminen

HEL 2013-005425 T 10 03 03

Hankenumero 0792_1

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä liitteen (nro 4) mukaiset 17.5.2022 päivätyt Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi
- antaa suunnitteluperiaatteiden kappaleessa ”Prosessi ja vuorovaikutus / Palautteen huomioiminen” ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin. Päätösasiakirjat ovat luettavissa Kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli johtava arkkitehti Tiia Ettala. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Tiia Ettala, johtava arkkitehti, puhelin: 09 310 20511
tiia.ettala(a)hel.fi
Paula Leiwo, arkkitehti, puhelin: 310 23637
paula.leiwo(a)hel.fi
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, asemakaavoitus, puhelin: 310 37027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi
Inga Valjakka, tiimipäällikkö, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 37087
inga.valjakka(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Alueellisia lähtötietoja, Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet, 25.2.2020
- 4 Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet 17.5.2022
- 5 Teollisuuskadun akselin ja Vallilan toimitila-alueen suojelutavoiteselvitys, 14.4.2022
- 6 Vallilan toimitila-alue -kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen kehittämis-



24.05.2022

Asia/4

7 tarkastelu, OPUS Oy ja Innovarch Oy, 17.12.2021
Vallilan toimitila-alueen liikenneselvitys ja kävely-ympäristön laatu,
Ramboll Oy ja INARO Oy, 1.12.2021

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittä-
neet, jotka ovat ilmoitta-
neet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Suunnitteluperiaatteiden keskeinen sisältö

Suunnitteluperiaatteet koskevat Vallilan toimitila-alueita, joka sijaitsee koillisessa kantakaupungissa, Itä-Pasilan, Pasilan konepaja-alueen, Sturenkadun ja Mäkelänkadun välisellä alueella. Suunnitteluperiaatteet määrittelevät mm. alueen lisä- ja täydennysrakentamisen tavoitteet ja linjaavat mahdollisuuksia käyttötarkoituksen muutoksille. Suunnitteluperiaatteisiin on lisäksi koottu periaatteellisen tason suunnitteluohjeita ja tutkittavia kehityskohteita. Periaatteet ohjaavat myöhemmin tapahtuvaa asemakaava- ja liikennesuunnittelua, joissa suunnitteluratkaisut tarkentuvat. Hankekohtaisia asemakaavan muutoksia ryhdytään valmistelemaan kiinteistönomistajien ja kaupungin tarpeiden mukaan.

Suunnitteluperiaatteet eivät koske toimitila-alueen Teollisuuskadun puoleisia korttelialueita, jotka sisältyvät Teollisuuskadun akselin kaavarunkoon (Kaupunkiympäristölautakunta 25.5.2021). Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet ja Teollisuuskadun akselin kaavarunko lähtevät samoista tavoitteista ja tukevat toisiaan.

Suunnitteluperiaatteiden tavoitteena on lisätä työpaikkojen määrää alueella ja tukea alueen omaleimaisen luonteen ja historiallisen rakennuskannan säilymistä. Modernisoimalla tilakantaa, tiivistämällä kaupunkirakennetta, monipuolistamalla toimintoja sekä kehittämällä alueen liikennejärjestelyjä ja julkisia ulkotiloja, saadaan toimitila-alue liittymään nykyistä paremmin ympäröivään kaupunkirakenteeseen sekä asettumaan osaksi laajempaa kehittyvää työpaikka- ja keskusta-alueita.



Toiminnallisen rakenteen osalta aluetta kehitetään yritys- ja kulttuuri-toiminnan ehdoilla. Alueen toimintoja monipuolistetaan sallien toimitilakiinteistöissä vapaa-ajan palvelut ja toiminnot, kuten kulttuuri-, liikunta- ja muu harrastekäyttö. Alueen reunavyöhykkeillä voidaan asuin- ja maajoitustoimintaa tarkastella osana kiinteistön kehittämistä ja lisärakentamista esim. monikäyttömalleina, joiden toiminnot ja ratkaisut on sovitettu kiinteistön ja työpaikka-alueen luonteeseen. Maankäytön tehostaminen mahdollistetaan. Rakennusten purkamista vältetään, ja olemassa olevaa rakennuskantaa hyödynnetään muutoksissa ja uusissa käyttötarkoituksissa. Kaikessa alueen kehittämisessä tulee huomioida suojelutavoitteet sekä alueen ominaispiirteet ja luontainen rosoisuus.

Jatkosuunnittelussa katualueita on tavoitteena kehittää kaikki liikenne- muodot huomioiden. Muutosten yhteydessä nykyisten kiinteistöjen läpi avataan uusia jalankulun reittejä ja kaupunkivihreää lisätään. Elimäenkadun rooli keskeisenä aluetta palvelevana kokoojakatuna vahvistuu katutilassa tehtävillä järjestelyillä ja läpiajoliikennettä hillitsemällä. Aukiomaisina kehitettävät katuosuudet mahdollistavat oleskelun ja tilapäisten tapahtumien järjestämisen.

Päätökset suunnitteluperiaatteiden pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisista siten, että kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet. Samalla panostetaan käveltävään ja viihtyisään kaupunkitilaan ja ohjataan kaupungin kehitystä strategian mukaisesti hiilineutraaliin ja kestävään suuntaan. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 ja yleiskaavaa tarkentavan Helsingin keskustavision (Helsingin keskustavision, linjauksia maankäytön ja liikenteen suunnittelulle kantakaupungissa, kaupunginhallitus 25.1.2021) mukainen.

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

- rakennusoikeutta mahdollistetaan lisättäväksi merkittävästi nyt esitetystä sekoittuneen kaupunkirakenteen tavoitteen kannalta huomioiden yleiskaavan merkinnät
- Teollisuuskadun varren kortteleiden kerroskorotukset voivat olla nyt esitettyä selvästi korkeampia



- edistetään hybridiratkaisujen syntyä siten, että hankkeissa, joissa toimitilakerrosneliömetrit lisääntyvät entisestä voidaan tutkia myös asumista
- alueen liikennejärjestelyissä tarkastellaan mahdollisuudet muuttaa joitain katuosuuksia joko pysyvästi tai osittain kävelykaduiksi ja lisään alueen kävelyreittien ja kävely-ympäristön houkuttelevuutta.

Uuden valmistelun yhteydessä alueen lisärakentamismahdollisuuksia on tutkittu erillisessä työssä, jonka johtopäätösten pohjalta lisä- ja täydennysrakentamista ohjaavia periaatteita on tarkistettu. Päivitetyissä suunnitteluperiaatteissa ei rajoiteta rakentamisen korkeutta tai rakennusoikeuden määrää. Teollisuuskadun varren korttelit irrotettiin suunnitteluperiaatteista, ja niiden kehitystä ohjataan Teollisuuskadun akselin kaavarungossa. Hybridiratkaisujen syntyä edistetään siten, että toimitila-alueen reunavyöhykkeillä sijaitseviin kiinteistöihin ja tontin osiin on mahdollista tietyin reunaehdoin sijoittaa kokonaisuutta tukevaa asumista tai majoitustoimintaa osana kiinteistön kokonaisvaltaista kehittämistä. Alueen liikenneverkon ja katu-ympäristön kehittämistä on tarkasteltu konsulttityössä, jonka johtopäätösten pohjalta suunnitteluperiaatteita on täydennetty.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Vallilan historiallinen teollisuusalue on asuinalueiden ympäröimä varjeltava kulttuuriympäristö ja omaleimainen toiminnallinen kaupunkiyksikkö. Nykyään alue on kypsän vaiheen yritysalue, jolta valtaosa teollisista toiminnoista on väistynyt vapauttaen tilaa toimistotyölle, erityistilaa vaativalle työnteolle sekä kulttuuri-, liikunta- ym. palveluille. Alueella on edelleen pienteollista tuotantoa.

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

Pääosassa alueen kiinteistöjä on voimassa Vallilan teollisuusalueen asemakaava vuodelta 1984. Kaavassa tontit on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiksi, joilla rakennetusta kerrosalasta saa käyttää toiminnalle välttämättömiin toimisto- ja vastaaviin tiloihin enintään 35 %, tutkimus- ja opetustiloihin 10 % ja myymälätiloja varten enintään 150 m². Alueellinen asemakaava ei sisällä suojelumerkintöjä rakennuksille tai ympäristörakenteille. Alue on ollut rakennuskiellossa vuodesta 1999. Alueelle on tehty yksittäisiä asemakaavamuutoksia vuosina 1985 - 2002.



Korttelialueet ovat osin yksityisessä ja osin Helsingin kaupungin omistuksessa.

Vuorovaikutus suunnitteluperiaatteiden valmisteluaikana

Suunnitteluperiaatteiden kappaleessa ”Prosessi ja vuorovaikutus / Palautteen huomioiminen” esitetään yhteenvedot suunnitteluperiaatteiden valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten palautteista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Suunnitteluperiaatteiden valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

Kaupunginmuseon kannanotto kohdistui suunnitteluperiaatteiden tavoitteisiin, rakennusten korjaamiseen ja ylläpitoon, kestäväan kehitykseen ja ilmastotavoitteisiin, rakennusten ja korttelialueiden suojeluvoihin, rakennusten korottamiseen, lisärakentamisen mittakaavaan ja luonteeseen ja Sturenkadun varren koulurakennusten sallittuihin käyttötarkoituksiin.

Kannanotossa esitetyt asiat on otettu huomioon siten, että suunnitteluperiaatteiden muotoilua on tarkennettu lisärakentamisen mittakaavan ja ympäristön huomioimisen osalta, ja alueen keskeisimpien ja suojelutavoitteiden osalta herkimpien kortteleiden erityisarvo on mainittu erikseen.

Muu palaute

Kirjallisia, kaupunkiympäristölautakunnalle osoitettuja palautteita kiinteistönomistajilta saapui 1 kpl. Tämä palaute kohdistui toimitilojen tarpeeseen Vallilan toimitila-alueella, asuntorakentamisen sallimiseen, rakennusten huonon kunnon ja matalien kerroskorkeuksien aiheuttamaan purkutarpeeseen, hybridiratkaisujen toteutettavuuteen sekä suojelutavoitteisiin. Palaute on otettu huomioon siten, että asumisen reunaehtoja alueen reunavyöhykkeillä on väljennetty, jotta muutoshankkeet olisivat toteutettavampia.

Suunnitteluperiaatteiden valmistelun aikana saatiin myös keskusteluissa ja neuvotteluissa palautetta alueen kiinteistönomistajilta. Saatu palaute oli osin samansuuntaista kaupunkiympäristölautakunnalle osoitetun palautteen kanssa, ja suunnitteluperiaatteet saivat myös positiivista palautetta. Lisäksi toivottiin lisärakentamisen mahdollisuuksia. Päivite-tyissä suunnitteluperiaatteissa tämä on otettu huomioon siten, että ra-



kentämisen korkeutta tai rakennusoikeuden määrää ei rajoiteta, suoje-
lutavoitteet kuitenkin huomioiden.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Tiia Ettala, johtava arkkitehti, puhelin: 09 310 20511
tiia.ettala(a)hel.fi
Paula Leiwo, arkkitehti, puhelin: 310 23637
paula.leiwo(a)hel.fi
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, asemakaavoitus, puhelin: 310 37027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi
Inga Valjakka, tiimipäällikkö, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 37087
inga.valjakka(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Alueellisia lähtötietoja, Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet, 25.2.2020
- 4 Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet 17.5.2022
- 5 Teollisuuskadun akselin ja Vallilan toimitila-alueen suojelutavoiteselvi-
tys, 14.4.2022
- 6 Vallilan toimitila-alue -kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen kehittämis-
tarkastelu, OPUS Oy ja Innovarch Oy, 17.12.2021
- 7 Vallilan toimitila-alueen liikenneselvitys ja kävely-ympäristön laatu,
Ramboll Oy ja INARO Oy, 1.12.2021

Oheismateriaali

- 1 Kiinteistönomistajalta saatu palaute
- 2 Vallilan ominaispiirteiden määrittely, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä
Oy, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy ja Arkkitehtitoimisto
Kristina Karlsson, 2018

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittä-
neet, jotka ovat ilmoitta-
neet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano

Tiedoksi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo (tiedoksianto)
Kymp/Asemakaavoitus



24.05.2022

Asia/4

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 17.05.2022 § 301

Kaupunkiympäristölautakunta 10.03.2020 § 148

Kaupunkiympäristölautakunta 03.03.2020 § 119

Kaupunkiympäristölautakunta 25.02.2020 § 101