



25.02.2020

Asia/7

§ 101 Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet

HEL 2013-005425 T 10 03 03

Hankenumero 0792_1

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Milla Nummikoski. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Risto Rautava: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Milla Nummikoski, arkkitehti, puhelin: 310 37477
milla.nummikoski(a)hel.fi
Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Alueellisia lähtötietoja
- 4 Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet, päivätty 25.2.2020

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä liitteen (nro 4) mukaiset 25.2.2020 päivätyt Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet tulevien asemakaavamuutosten ja maankäytön jatkosuunnittelun pohjaksi. Suunnitteluperiaatteet kos-



kevat 22. kaupunginosan (Vallila) kortteleita 689, 691–701, 22702, 703–704 ja 707 sekä puisto- ja katualueita.

Esittelijän perustelut

Suunnitteluperiaatteiden keskeinen sisältö

Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet ohjaavat alueen kehittämistä 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 ympärinä, 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 kaavamuuotosten ja muiden kehittämishankkeiden pohjana. Suunnitteluperiaatteiden pohjalta valmistellaan hankekohtaisia 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 toimistokäytöstään huomioiden tilatarjonnan monipuolisuus erityyppiseen työnteon ja vapaa-ajan toiminnoille.

Aluetta kehitetään osana nykyistä kantakaupunkia, tulevaisuuden laajaa keskusta-aluetta, 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 kulttuuri-



palveluja 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 sovit- taen.

Alueen maankäyttöä tehostetaan uudella rakentamisella, jonka suunnitelussa 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 massiivisia 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 läpiajoliikennettä hillitään. Rakennusten kadunpuoleisia kivijalkatiloja pyritään avaamaan katutilaan liike- ja työtiloina jalankulkuympäristön parantamiseksi.

Päätökset suunnitteluperiaatteiden pohjana

Suunnitteluperiaatteet edesauttavat kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Suunnitteluperiaatteet ovat oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukaiset.

Yleiskaavan (2016) mukaan Vallilan historiallista teollisuusaluetta kehitetään työpaikka-alueena ensisijaisesti toimitilojen, tuotannon, varastoinnin, julkisten palvelujen ja opetustoiminnan sekä virkistystyön käyttöön. Päivittäistavarakaupan suuryksiköitä ei sallita. Elinkeinoelämän toimintaedellytykset turvataan asemakaavoittamalla riittävästi toimitilavaltontteja toimitila-alueille. Teollisuuskadun vartta kehitetään toimitilavaltaisena keskusta-alueena. Teollisuuskadulla ja Mäkelänkadulla on va-



raukset pikaraitioille. Teollisuuskatu ja Sturenkatu on merkitty pääka-
duiksi. Teollisuuskadulle on merkitty pyöräilyn baanaverkon reitti.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunnan periaatepäätöksen (23.11.2000) mu-
kaan Vallilan teollisuusalueen rakennuskieltoalueen tonttien käyttötar-
koitus muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY), jolla sallii-
taan julkisten palvelutilojen, liike- ja toimistotilojen, ympäristöhäiriöitä
aiheuttamattomien teollisuus- ja varastotilojen ja opetus-, tutkimus- ja
kokoontumistilojen sijoittaminen tonteille ilman toimintojen keskinäistä
prosenttijakaumaa tai muuta rajoitusta.

Alueellinen rakennuskielto (nro 12609) asemakaavan muuttamiseksi
koskee pääosaa alueesta. Kaupunginvaltuusto päätti asiasta ensim-
mäisen kerran 1.9.1999 ja rakennuskielto on uusittu tämän jälkeen vii-
meksi 27.8.2019. Perusteeksi päätökselle on esitetty asemakaavan
vanhentunut tilanne: "Rakennuskieltoalueen asemakaavat ovat van-
hentuneita eikä voimassa olevilla asemakaavoilla pystytä muun muasa-
sa turvaamaan arvokkaan rakennuskannan kulttuurihistoriallisten ja ra-
kennustaiteellisten arvojen säilymistä. Asemakaavamerkinnot ja -mää-
räykset ovat muutoinkin puutteellisia ja vanhentuneita erityisesti suoje-
lun 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 Valli-
lan toimitila-alueella kiinteistöissä, jotka eivät ole mukana alueellisessa
rakennuskiellossa. Rakennuskielto koskee rakennusten 1. kerrosten ja
kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyt-
töön. Asiasta on päätetty alkujaan 27.1.2014 ja kielto on uusittu viimek-
si 11.12.2018. Rakennuskielto on katsottu tarpeelliseksi, jotta kaupun-
kirakennetta voidaan kehittää ja ylläpitää Helsingin uuden yleiskaavan
määräysten ja kaupunkistrategian tavoitteiden mukaisesti. Päätöksen
mukaan ensimmäisten kerrosten myymälä-, liike- ja toimitilat keskusta-
hakuisine toimintoineen muodostavat elävän ja muuntuvan kaupun-
kiympäristön, joka on olennainen osa kantakaupungin ja liikekeskustan
toiminnallista rakennetta.



Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on 17 korttelia ja yhteensä 53 tonttia, joista kaksi on rakentamatta. Huomattava 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 Nilsiänkadun-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, jotka ovat erittäin arvokkaita alueen elävyyden ja toiminnallisuuden kannalta. Alueen muihin toimintoihin 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 toiminnoille. 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.

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 toimitilojen 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.



25.02.2020

Alueelle on tehty yksittäisiä asemakaavamuutoksia kuuteen kiinteistöön vuosina 1985–2002. Kiinteistöjen käyttötarkoitukset ovat kaavoissa teollisuus- ja varasto (T), teollisuus (TY) ja toimitila (KTY). Mäkelänkädellä 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.

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

Viranomaisyhteistyö

Suunnitteluperiaatteiden valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomais- ja asiantuntijatahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Uudenmaan ELY-keskus
- kaupunginkanslia, elinkeino-osasto
- Helsinki Business Hub Ltd Oy

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Milla Nummikoski, arkkitehti, puhelin: 310 37477
milla.nummikoski(a)hel.fi
Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Alueellisia lähtötietoja
- 4 Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet, päivätty 25.2.2020

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



25.02.2020

Asia/7

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
Sosiaali- ja terveystoimiala
Helsingin kaupungin liikenne -liikelaitos (HKL)
Pelastuslaitos