

LASSILA-KANNELMÄKI
TOIMITILA-ALUEEN SUUNNITTELUPERIAATTEET
SELOSTUS



Lassila – Kannelmäki

- toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet

SELOSTUS

HEL 2018-005121

Hankennumero 5724_2

Laatija: Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 20.11.2018

Kaupunkiympäristölautakunta 4.6.2019

YHTEYSHENKILÖT SUUNNITTELUPERIAATTEIDEN VALMISTELUSSA

Asemakaavoitus: Tuomas Eskola, yksikön päällikkö
Mikael Ström, arkkitehti
Lotta Aulamo, arkkitehti
Anna Liisanantti, kaavoitussihteeri
Samu Lehtolainen, suunnitteluavustaja
Eeva-Maria Niemi, suunnittelija
Pihla Sillanpää, suunnittelija

Liikenne- ja katusuunnittelu: Taneli Nissinen, tiimipäällikkö
Taina Toivanen, liikenneinsinööri

Yleiskaavoitus: Anne Karlsson, tiimipäällikkö
Elina Luukkonen, yleiskaavasuunnittelija
Kaarina Laakso, projektipäällikkö

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies

Kaupunginkanslia Laura Yrjänä, erityisasiantuntija
Minna Maartola, kehityspäällikkö
Ulla Loukkaanhuhta, projektinjohtaja

SISÄLLYS

1. Tiivistelmä
2. Alueen suunnitteluhistoria
3. Suunnittelualue
4. Alueen toimitilat ja kaavavaranto
5. Suunnitteluperiaatteiden lähtökohtia
6. Yrityskysely ja vuorovaikutus
7. Suunnitteluperiaatteiden tavoitteet
8. Jatkotoimet

LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, SL
2. Kuvat ja kartat
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Lassila-Kannelmäki toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet – Kartta 4.6.2019
 - Suunnitteluperiaatteet, 3 D havainnekuva, näkymä lounaasta
 - Ote Helsingin yleiskaavasta (2016)
 - Kiinteistöjen asemakaavan mukaiset käyttötarkoitukset 2019
 - Lassila – Kannelmäki -toimitilakiinteistöjen pysäköintiselvitys 2018
 - Lassila – Kannelmäki -toimitilakiinteistöjen kohdekortit 2018

LUETTELO MUUSTA ASIAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
- Lassila – Kannelmäen kehittämistutkimus - kysely yrittäjille ja kiinteistöjen omistajille, Innolink 2018
- Toimitilojen markkinalähtöinen kysyntä ja sijoittuminen Helsingissä (Catella ja Helsingin kaupunki, luonnos 5.4.2019)
- HKL:n rautatieasemien kaupallinen kehittämispotentiaali; Pohjois-Haaga, Kannelmäki, Malminkartano, HKL (WSP 10.1.2019)
- Vihdintien ja Huopalahdentien bulevardikaupungin liiketilat – alustava mitoitus ja keskeiset sijainnit (Kymp / Maka / Myle 25.4.2019)

1. Tiivistelmä

Pohjois-Haagan aseman, kauppakeskus Kaaren ja Kannelmäen aseman ympäristöihin on laadittu suunnitteluperiaatteet, joissa tarkastellaan työpaikkojen, asumisen ja palvelujen sijoittumista alueella sekä edellytyksiä nykyisten tonttien käyttötarkoituksen muutoksiin. Suunnitteluperiaatteiden tavoitteena on määritellä alueen tulevaisuuden ja kaupungin tavoitteiden kannalta kestävät pelisäännöt eri toimijoiden maankäytöllisten tarpeiden yhteensovittamiseksi tulevissa asemakaavan muutoksissa.

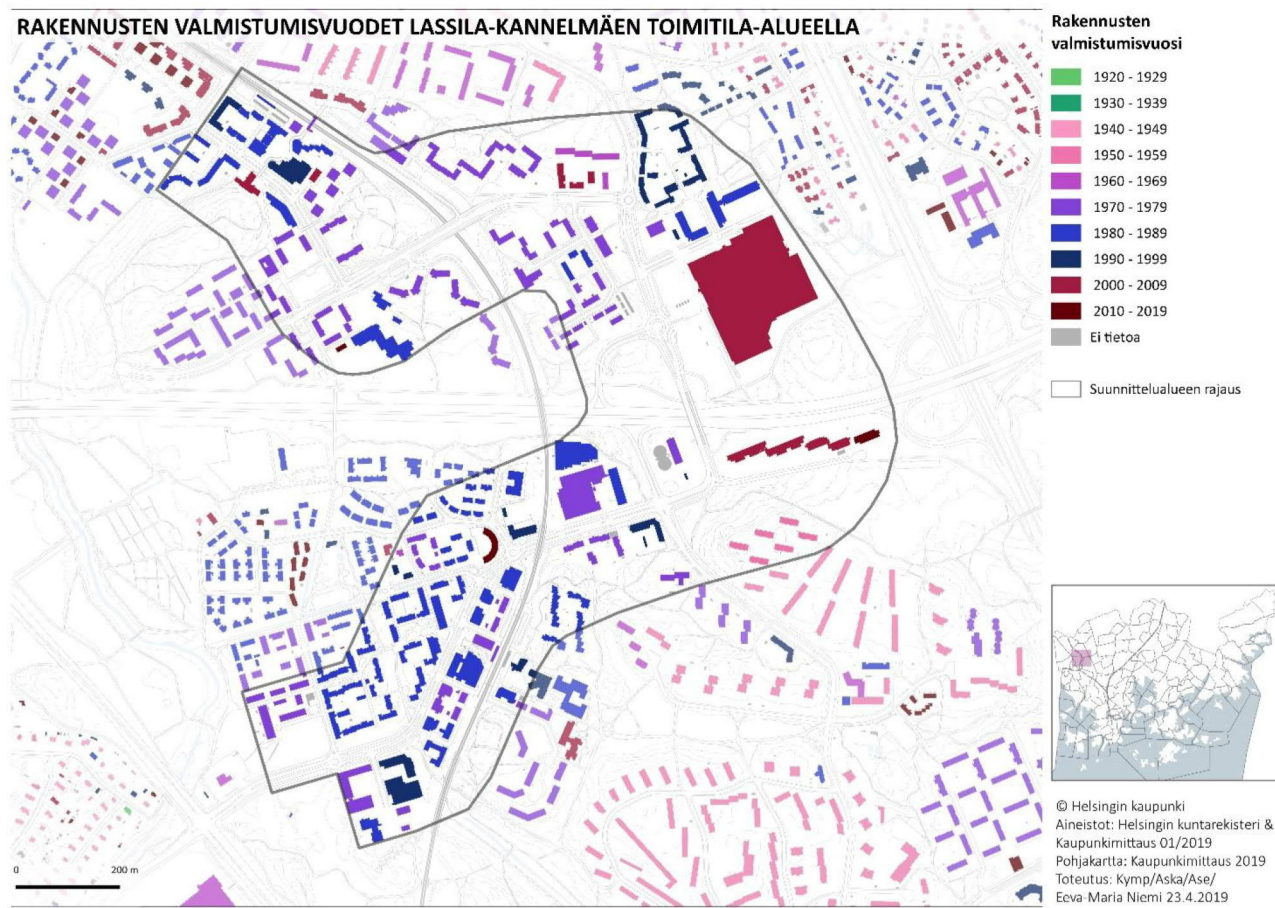
Tavoitteena on luoda edellytykset Lassilan ja Kannelmäen toimitilapainotteisen alueen kehittymiseksi kaupunkikuvallisesti kiinnostavana, toiminnoiltaan monipuolisena ja elinvoimaisena kokonaisuutena. Alueella on paljon erityisesti 1970–90-luvuilla rakennettuja toimistokiinteistöjä, joiden lisääntynyt vajaakäyttö ja peruskorjaustarpeet ovat saaneet kiinteistönomistajat harkitsemaan myös niiden mahdollisia käyttötarkoituksen muutoksia erityisesti asumiseen.

Kaupungin elinkeinotoimintojen kannalta on oleellista, että keskustan ulkopuolelta löytyy jatkossakin monipuolista ja hintatasoltaan erilaista toimitilatarjontaa. Edistämällä jatkossakin myös yritystoiminnan edellytyksiä alueella tuetaan myös muiden kaupallisten palvelujen säilymistä. Suunnitteluperiaatteiden osoitetaan potentiaalisimmat sijainnit säilyville ja uusille toimitiloille sekä luodaan edellytyksiä käyttötarkoitusten muutoksille sijainneissa, joihin ei pitkälläkään aikavälillä ole arvioitu kohdistuvan toimitilojen kysyntää.

Yleiskaava 2016 korostaa esikaupunkien keskustojen merkitystä raideliikenteen verkostokaupungin risteyskohtina ja sekoittuneen, tehokkaan kaupunkirakenteen laajentumisalueina. Lassilan ja Kannelmäen saavutettavuus pääkaupunkiseudulla on erinomainen Kehä I:n ja Hämeenlinnanväylän välittömässä läheisyydessä. Alueella on kaksi Kehäradan asemaa ja mahdollinen Huopalahdentien–Vihdintien bulevardia kulkevan pikaraitiotieyhteyden jatko Kaaren kauppakeskukselle parantaisi toteutuessaan edelleen alueen saavutettavuutta sekä houkuttelevuutta myös tulevaisuuden työpaikka-alueena.

Suunnitteluperiaatteiden mahdollistamat nykyisten tonttien käyttötarkoituksen muutokset sekä oletetut purkavien saneeraushankkeiden yhteydessä rakennettavat uudisrakennukset mahdollistaisivat täysimääräisesti toteutuessaan alueelle noin 80–90 000 k-m² uutta asuntokerrosalaa (n. 2 000 uutta asukasta). Samalla toimitilan määrä vähenisi nykyisillä toimitilatoiteilla yhteensä noin 40–45 000 k-m², joka vastaa n. 30 % alueen nykyisestä rakennetusta toimisto- ja liiketilakannasta.

Alueella on lisäksi toteutumattomissa ja lähitulevaisuudessa suunnitteilla olevissa asema- ja osayleiskaavoissa edellytyksiä noin 40 000 toimitilak-m²:n ja noin 80–90 000 k-m² asuntok-m² (n. 2 000 uutta asukasta) rakentamiselle. Toteutuessaan kokonaisuudessaan tämä skenaario tarkoittaisi, että toimitilakerrosalan määrä pysyisi alueella suunnilleen nykyisellä tasolla. Työpaikkojen määrään tämä tarkoittaisi kasvua, koska uudet toimitilarakennukset ovat selvästi nykyisiä toimistorakennuksia tilatehokkaampia. Asukkaiden määrä alueella lisääntyisi yhteensä noin 4 000:lla.



Kuva 1. Rakennusten valmistumisvuodet Lassila-Kannelmäen toimitila-alueella.

2. Alueen suunnitteluhistoria

Lassila–Kannelmäen rakennettu ympäristö on pääasiassa syntynyt Haaga–Vantaa -aluerakentamisprojektin tuloksena 1960–1980-luvulla. Aluerakentamisprojektin Helsingin osuus mahdollisti Lassilan, Kannelmäen ja Malminkartanon alueiden rakentumisen. Aluerakentaminen jatkui Vantaan puolella mm. Myyrmässä. Alueen suunnittelu alkoi 1960-luvun lopulla. Tavoitteena oli luoda nopealla aikataululla merkittävästi uutta rakentamista uuden Martinlaaksoon ulottuvan lähiliikenne radan varteen. Projektiin liittyvät asemakaavat Lassilassa ja Kannelmäessä valmisteltiin pääosin 1970-luvun alkupuolella. Ensimmäiset uudet asukkaat muuttivat alueelle vuonna 1973 ja junaliikenne alkoi vuonna 1975.

Keskeinen tavoite aluerakentamisprojektissa oli rataa tukeutuvien alueiden merkittävä, vähintään 30 % työpaikkaomavaraisuus, mikä myös toteutui 1980-luvun alussa. Toimitilaa ja julkista palvelutilaa rakentui aluerakentamisprojektin alueelle yhteensä n. 240 000 k-m². Yli 30 % Lassilan rakennetusta kerrosalasta on yksityisiä toimisto- ja liiketiloja, mikä on Helsingin esikaupunkialueilla poikkeuksellista.

Pohjois-Haagan asemansseudulla radan ja Kaupintien väliset korttelit muodostavat jyrkkine pulpettikattoineen, vaihtelevine kerrosluukuineen, kattoterasseineen, tiilijukisivuineen ja katutason arkadeineen hyvin tunnistettavan ja omaleimaisen kokonaisuuden. Yksittäisillä rakennuksilla ei toistaiseksi ole katsottu olevan rakennussuojelullisia arvoja, mutta korttelien yhtenäisyyden ja tunnistettavuuden vaalimisen tulisi olla selkeä lähtökohta tuleville kaavoitus- ja rakentamishankkeille.

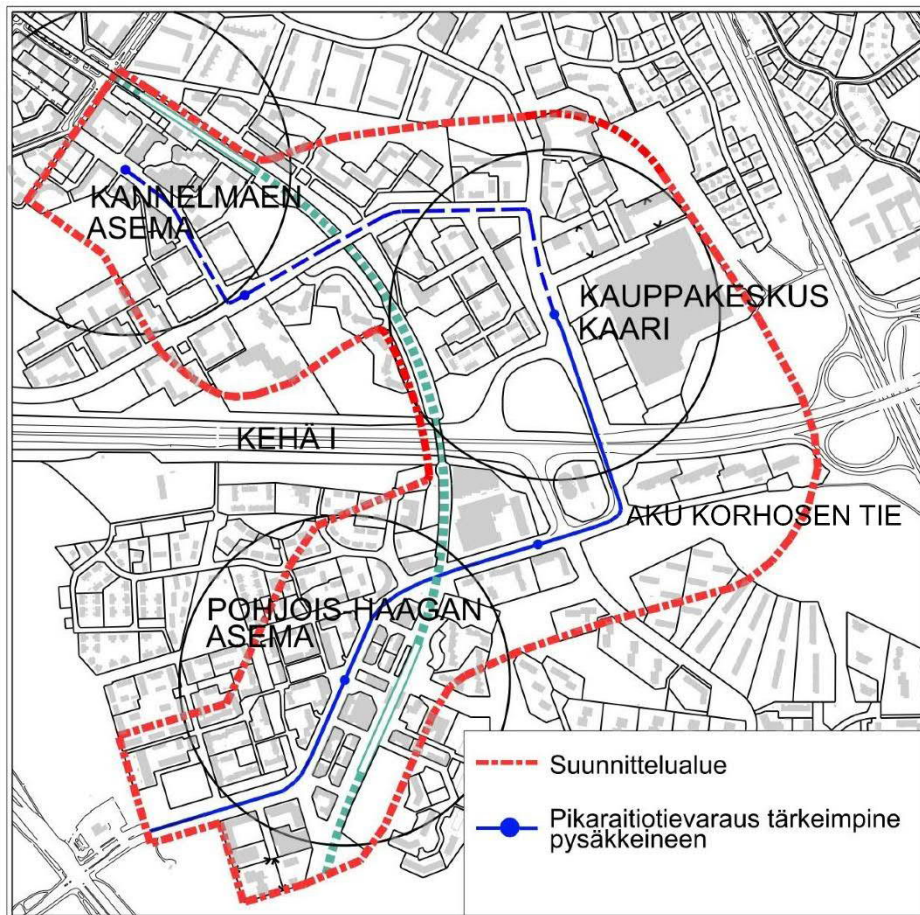


Kuva 2.

”Miljoona kerrosneliömetriä radan varteen”, Helsingin kaupunginkanslian julkaisusarja (1991). Julkaisu kuvaa Helsingin Pohjois-Haagan, Lassilan, Kannelmäen ja Malminkartanon, sekä Vantaan Myyrmäen, suunnittelua, rakentamista ja sen vaikutuksia 1960-80-luvuilla.

3. Suunnittelualue

Suunnittelualue ulottuu Vihdintien ja Kaupintien risteyksestä Kannelmäen asemanseudulle. Tarkastelualue on rajattu alueen pääkatuihin (Kaupintie–Kantelettarentie–Pelimannintie–Klaneettitie) tukeutuvaksi 400–600 m leveäksi kehityskäytäväksi. Pääkatuja pitkin on suunnitteilla pikaraitiotieyhteys, jonka päätepysäkin paikkaa ensi vaiheessa selvitetään.



Kuva 3. Suunnittelualue.

Pohjois-Haagan asemansseudun ja Aku Korhosen tien toimistorakennukset muodostavat melko yhtäjaksoisen vyöhykkeen. Kannelmässä nykyiset toimistorakennukset sijaitsevat erillisinä saarekkeina kauppakeskus Kaaren tuntumassa Laulukujalla sekä Kannelmäen aseman ympäristössä.

Toimitilakerrosalan määrä alueella on nykyisin rakennuslupatietojen perusteella yhteensä noin 150 000 k-m². Catellan selvityksen (12/2018) mukaan Lassilan ja Kannelmäen *osa-alueilla* on yhteensä noin 110 000 m² toimistokerrosalaa (aluerajaus ei aivan sama ja tässä käytetty rakennuksien muut tilat poistavaa kerrointa). Työpaikkojen määrä suunnittelualueella on noin 6 000–7 000 (lähde: SeutuCd Yrtp ja JulkTp-rekisteristä 2018, tieto vuodelta 2016). Julkisen alan toimipisteitä on suunnittelualueilla 22, joissa noin 760 työpaikkaa. Yritysten toimipisteitä on 483, joissa noin 5 900 työpaikkaa. Tähän kokonaisuuteen sisältyvät myös Kaaren työpaikat. Aluesarjoista 2016 tarkasteltuna (viimeisin tieto vuodelta 2016) Lassilan *osa-alueella* on 3 742 työpaikkaa ja Kannelmäen *osa-alueella* 2 771 työpaikkaa.

Asukkaita Pohjois-Haaga–Lassila–Kannelmäki alueella on yhteensä noin 27 000, joista suunnittelualueella noin 7 000.

Suunnittelualue on seuraavassa jaettu neljään eri luonteiseen osa-alueeseen:

3.1 Pohjois-Haagan aseman ympäristö



Kuva 4. Pohjois-Haagan aseman ympäristö.

Tiivis ja toiminnoiltaan sekoittunut alue, jossa on radan länsipuolisissa kortteleissa hyvin korkeat tehokkuudet. Alueella on alun perin myös hybridirakennuksia, joissa esim. toimisto- ja liikerakennuksen kaksi ylintä kerrosta on varattu asunnoille. Pääosa koko suunnittelualueen toimistokerrosalasta tällä alueella. Toimistot on rakennettu pääosin 1980-luvulla. Alueelle on tunnusomaista yhtenäinen kaupunkikuva; tunnistettavat punatiiliset julkisivut, vilkas, pienirakeinen korttelirakenne. Kaupintien rakennusten maantasokerroksessa on runsaasti liiketiloja. Kehärata kulkee toimitila-alueen itäpuolella ja asemalaiturit sijoittuvat tässä kohtaa pilareiden päälle eri tasoon maanpinnan yläpuolelle, joka tuottaa tiettyjä omat haasteensa aseman lähiympäristön suunnitteluun.



Kuva 5. Näkymä Kaupintieltä Pohjois-Haagan aseman tuntumasta.

3.2 Aku Korhosen tien ympäristö



Kuva 6 Aku Korhosen tien ympäristöä

Alue on uudehkojen toimistorakennusten keskittymä. Tonteilta on erinomainen näkyvyys Kehä I:lle. Toimistorakennukset ovat valmistuneet vuosina 2004–2015. Alueella on vielä jonkin verran kaavavarantoa uudisrakentamiseen. Alue rajautuu etelässä Pohjois-Haagan osayleiskaavan alueeseen. Osayleiskaavan pohjalta on tarkoitus asemakaavoittaa lisää toimitilatontteja Aku Korhosen tien länsipään-Näyttelijäntien pohjoispään tuntumaan, myöhemmässä vaiheessa myös Aku Korhosen tien itäpäähän Kehä I:n ja Hämeenlinnanväylän liittymän yhteyteen. Alueelle on erinomainen henkilöautosaavutettavuus, mutta joukkoliikenteen ja kävely-ympäristön osalta tilanne ei ole yhtä hyvä. Alue ei sovellu asumiseen Kehä I:n läheisyyden vuoksi.



Kuva 7. Aku Korhosen tiellä olevissa toimistorakennuksissa on nykyisin mm. Veikkaus Oy:n pääkonttori.

3.3 Kauppakeskus Kaaren ympäristö



Kuva 8. Kauppakeskus Kaaren alue

Kauppakeskus Kaari on rakentunut vuonna 2009 voimaan tuleen asemakaavan muutoksen pohjalta yksityiselle maalle. Paikalla sijaitsi aiemmin yksi Suomen vanhimmista automarketeista; 1970-luvulla rakennettu EKA-Market. Kauppakeskuksen liiketila- ja työpaikkamäärät eivät sisälly Lassila-Kannelmäen suunnitteluperiaatteiden laajuustietoihin, mutta kaupungin intressissä on kehittää kauppakeskuksen ympäristöä, etenkin Kantelettarentien vartta, Kannelmäen eteläisenä sisääntuloporttina kantakaupunkimaisemmaksi. Alueella on yksityisen maalla toteutumaton asemakaavavaroitus Kehä I:n ja Kantelettarentien risteysalueella noin 22 000 k-m². Laulukujan pohjoispuolella ja Kantelettarentien varrella on liike- ja toimistotilaa. Alue on rakentunut pääasiassa autoliikenteen varaan, kävely-ympäristö keskittyy Kaaren sisäänkäyntien ympäristöön. Alue sijaitsee jokseenkin etäällä (> 800 m) Kehäradan raideliikenteen asemista.



Kuva 9. Laulukujalla on nykyisissä toimitiloissa tällä hetkellä runsaasti vajaakäyttöä.

3.4 Kannelmäen aseman ympäristö



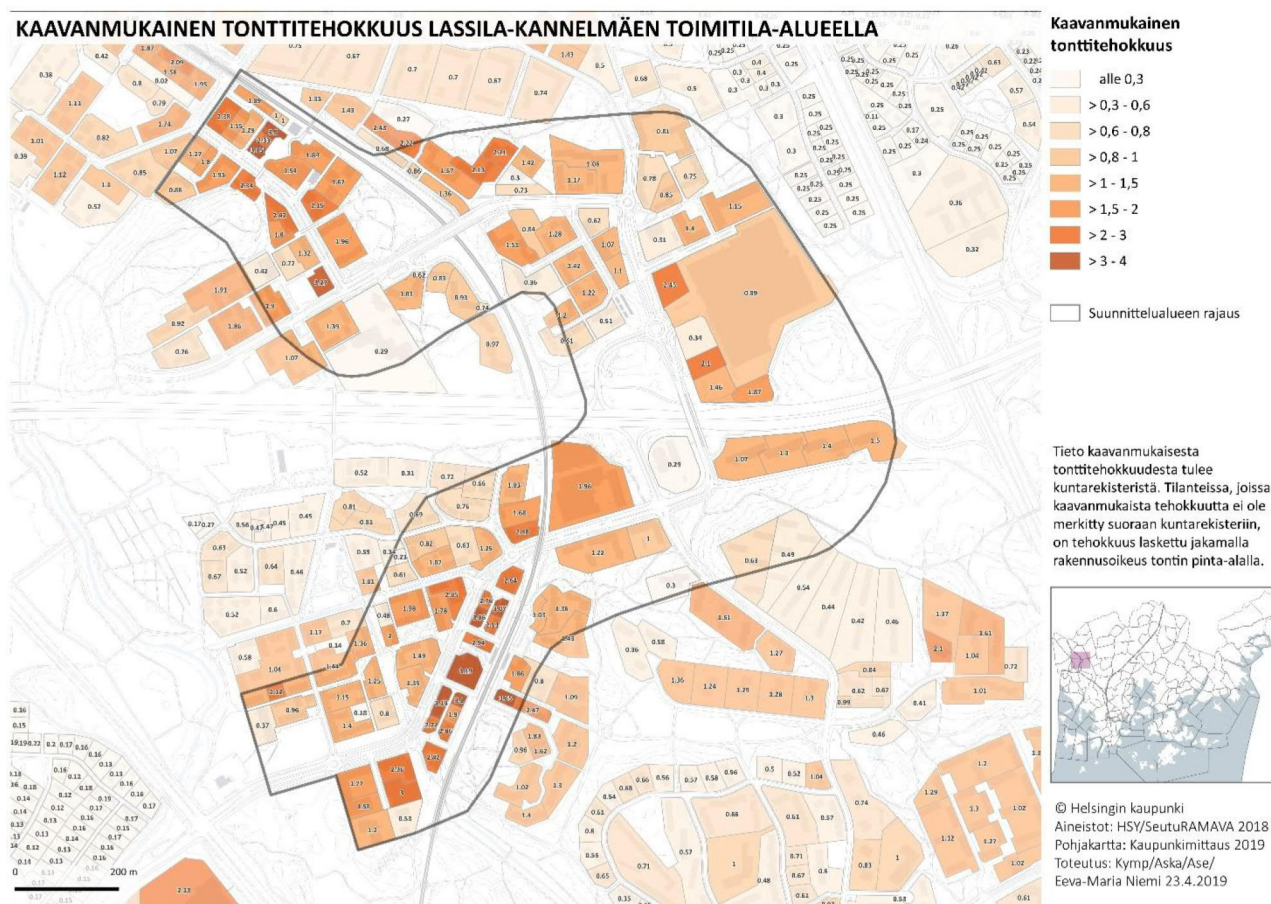
Kuva 10 Kannelmäen aseman ympäristö

Kannelmäen asemanseutu muistuttaa toimintojen sekoittuneisuuden ja rakentamishistoriansa osalta Pohjois-Haagan asemanseutua. Kantakaupunkimaisesti sekoittunut aseman ympäristö on kuitenkin Pohjois-Haagan asemanseutua pienempi kokonaisuus, kaupallisten toimintojen ja työpaikkojen keskittyessä lähinnä Sitratorin ympärille ja Klaneettitien varteen. Toimistorakennuksia on Kannelmäen asemanseudulla suhteellisen vähän, joten paikka ei hahmotu erityisenä työpaikkakeskittymänä, vaan enemmänkin lähipalvelujen keskuksena. Kanneltalon kulttuuripalvelut ovat Kannelmäen asemanseudun erityinen vetovoimatekijä. Hybridirakennuksia Kannelmäessä ei nykytilanteessa ole.

Suunnittelualueen nykyisistä toimitilarakennuksista on laadittu tarkemmat kohdekortit.



Kuva 11. Näkymä Sitratorille lännestä.



Kuva 12 Kaavanmukainen tonttitehokkuus Lassila-Kannelmäki toimitila-alueella.

4. Alueen toimitilat ja kaavavaranto

Korttelitehokkuus alueen toimitilakortteleissa vaihtelee välillä $e=0,8-3,4$. Pääasiassa tonttitehokkuudet ovat yli $e=2,0$. Aku Korhosen tien rakennuksia lukuun ottamatta Lassilan ja Kannelmäen toimitilarakennukset on käytännössä rakennettu 1970–1990-luvuilla. Tämän ikäisessä peruskorjaamattomassa toimitilakannassa vuokrataso on suhteellisen matala ja omistuksen ollessa hajaantunutta tämä asettaa paikoin merkittäviä haasteita peruskorjaukselle. Uudemmassa rakennuskannassa ja laadukkaasti peruskorjatuissa toimitiloissa vuokrataso on alueella selvästi korkeampi.

4.1 Toimistot

Helsingin kaupunki ostaa puolivuositain tilastot toimistotilan vajaakäyttöasteesta ulkopuoliselta konsultilta. Tiedot eivät ole täysin kattavia eivätkä reaaliaikaisia. Tilastoista voidaan päätellä, että vuodesta 2017 alkaen toimistotilojen vajaakäyttöaste on näkyvästi suurempi verrattuna aiempaan, melko vakaaseen tilanteeseen. Vuoden 2018 lopussa noin puolet tilakannasta on ollut tyhjillään. Tämä johtuu käytännössä muutaman suuren yritystoimijan muuttamisesta pois Lassilan alueelta. Vajaakäyttöasteen voi odottaa tasaantuvan uusien vuokralaisneuvottelujen edetessä ja kunnostushankkeiden myötä. Silti johtopäätöksenä viime vuosien kehityksestä voidaan todeta, että uuden Helsingin ydinalueella sijaitsevan tilatehokkaan toimitilan lisääntynyt tarjonta ja vetovoima näkyvät Lassilan ja Kannelmäen alueilla nykytilanteessa toimitotilan ylitarjontana, vaikka erityisesti Pohjois-Haagan asemaseutu ja Kehä I:n varsi näyttävätkin Catellan arvioissa vakiintuneen toimistokysynnän alueena.

4.2 Kivijalkaliiketilat

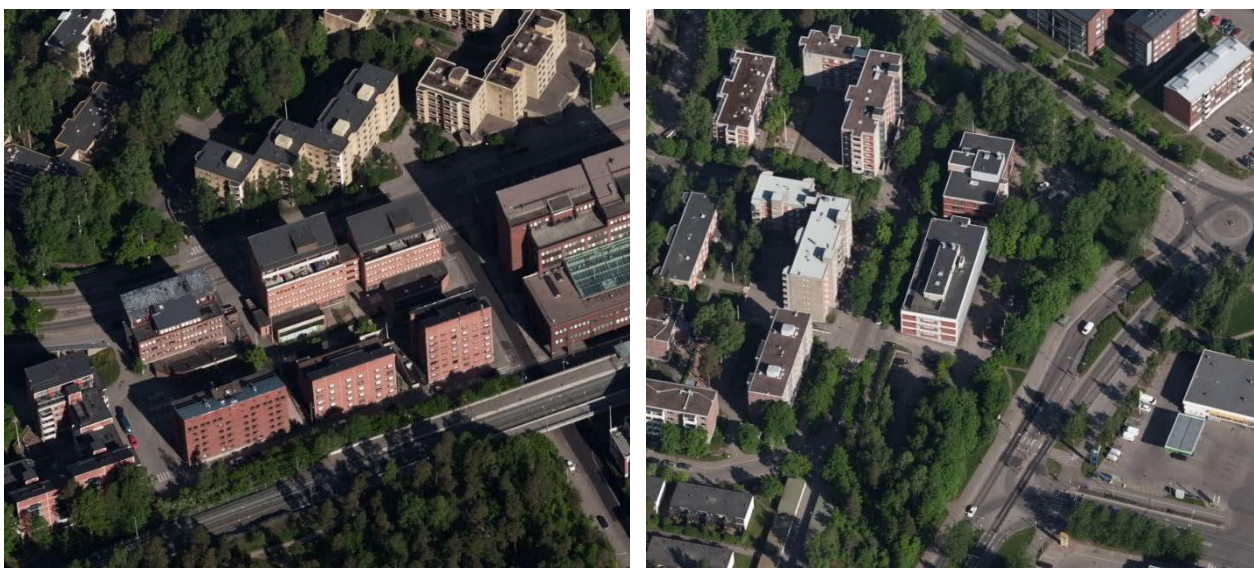
Lassilan ja Kannelmäen asemanseutujen rakentamisaikaisessa suunnittelussa pidettiin tärkeänä erilaisten toimintojen sekoittumista kaupunkirakenteessa. Erityisesti pääkatujen varsiin osoitettiin asemakaavoissa suhteellisen paljon liikehuoneistoja rakennusten katutasoon. Kehäradan asemanseudut näyttävät tänä päivänä sekoittuneina ja vilkkaina. Asuminen, työpaikat ja julkiset palvelut lomittuvat ja asuinrakennusten yhteydessä on katutasoon liikehuoneistoja. Asemanseutujen lisäksi kivijalkaliiketiloihin löytyy Kantelettarentien ja Halsuantien varrelta sekä joiltakin sivukaduilta. Kivijalkaliiketilojen vuokrausaste pääkatujen varsilla ja asemien lähiympäristössä on toistaiseksi ollut kohtuullisen hyvä, tosin vuokrataso on pääosin suhteellisen matala. Sivukatualueiden yhteydessä vuokrattavuus on ollut haastavampaa erityisesti Kaaren rakentamisen jälkeen. Tämä tuottaa haasteita esim. peruskorjausten yhteydessä. Kyselyjä mahdollisuuksista muuttaa näitä tiloja asumiseen on viime aikoina tullut useampia.

4.3 Kaavavaranto ja tehdyt konversiot

Alueella on nykyisin asemakaavavarantoa toimisto-, liike- ja palvelutilalle n. 32 000 k-m². Rakentamattomia toimistotontteja on erityisesti kauppakeskus Kaaren lounaispuolella. Pohjois-Haagan osayleiskaavan (2014) pohjalta on tarkoitus lähivuosina asemakaavoittaa n. 30 000 k-m² uutta toimitilaa ja noin 25 000 k-m² uutta asumista Aku Korhosen tien läheisyyteen. Halsuantien, Pelimannintien, Näyttelijäntien ja Hopeatien kaavamuuosialueilla on vireillä olevissa asemakaavan muutoksissa asuntokerrosalaa yhteensä n. 55–60 000 k-m² n. 1 500 uudelle asukkaalle. Asuntojen hintataso erityisesti Kannelmäessä on matala, joka usein hidastaa hankkeiden toteutumista.

Alueella on viime vuosina tehty joitakin käyttötarkoituksen muutoksia toimitiloista asumiseen. Pohjois-Haagan aseman länsipuolella on vuonna 2013 voimaan tulleella asemakaavan muutoksella on 1980-luvulla rakennettujen hybridirakennusten kohdalla mahdollistettu toimistorakennusten muutos asunnoiksi. Kaavan toteuttaminen on osoittanut, että syvärunkoisten ja tehokkaasti rakennettujen toimistorakennusten muuttamisessa asumiseen on haasteita asuntosuunnittelun lisäksi mm. pihojen, parvekkeiden sekä asukkaiden käyttöön tulevien apu- ja yhteistilojen toteutuksen suhteen.

Pohjois-Haagan asemanseudulla on lisäksi muutettu joitakin toimitiloja poikkeamispäätöksin tai rakennusluvin pienehköiksi hoiva- ja asuntophotelleiksi. Kannelmäen Halsuantien alueelle on valmisteltu



Kuva 13 Alueen toimitilojen konvertointia asumiskäyttöön on mahdollistettu 2010-luvulla: Pohjois-Haagan aseman alueen Hopeapolun korttelit ja Halsuantien toimitilarakennukset kauppakeskus Kaaren lähellä .

asemakaavan muutos, jonka mukaan kaksi 1980-luvulla rakennettua toimistorakennusta voidaan purkaa uuden asuntorakentamisen tieltä.

5. Suunnitteluperiaatteiden lähtökohtia

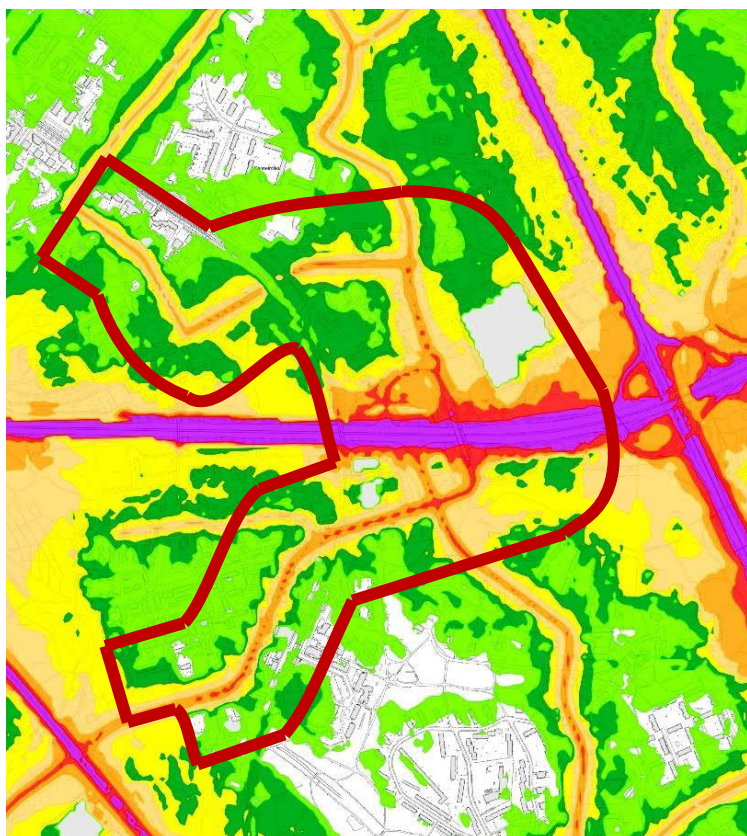
5.1 Maanomistus

Alueen toimitilatonteista noin puolet on Helsingin omistuksessa ja vuokrattu yleensä pitkin vuokrasopimuksin rakennusten omistajille. Kaupungin vuokratontteja on erityisesti Lassilan alueella. Aku Korhosen tien varren ja kauppakeskus Kaaren ympäristön tontit ovat pääosin yksityisomistuksessa. Kaupunki omistaa alueen katu- ja puistoalueet. Kehä I:n liikennealue on valtion omistuksessa.

5.2 Käyttötarkoitusten muutosten reunaehdoja

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueutta halkoo Suomen vilkasliikenteisin liikenneväylä, Kehä I (n. 100 000 ajon. vrk). Ajoneuvoliikenteen vaikutukset ilmanlaatuun ja liikenteen aiheuttama melu on johtavat siihen, että toimitilojen muuttaminen asumiseen Kehä I:n välittömässä läheisyydessä ei ole mahdollista. Kehä I:een rajoittuvat korttelialueet on ovat nykyisissä asemakaavoissa toimitilojen ja palvelujen korttelialueita. Potentiaali uudelle toimistorakentamiselle on tarkoituksenmukaista osoittaa pääväylien varteen, jolloin se toteutuessaan voi tarjota melusuoja taaempaan sijaitseville korttelialueille. Näkyvyys Kehä I:lle lisännee toimistorakennusten houkuttelevuutta myös potentiaalisten vuokralaisten näkökulmasta.



Kuva 14 Helsingin melutiedot, päiväajan melutaso (Kansallinen meluselvitys, 2017)

Kehäradan aiheuttama melu on pääväylien melua vähäisempää, mutta tulee ottaa huomioon mahdollisten tulevien konversiokohteiden suunnittelussa varmistaen asuntojen tarkoituksenmukaiset avautumissuunnat ja oleskelupihojen sekä parvekkeiden suojaaminen melulta. Asiaa on tarkasteltava tarkemmin tulevien

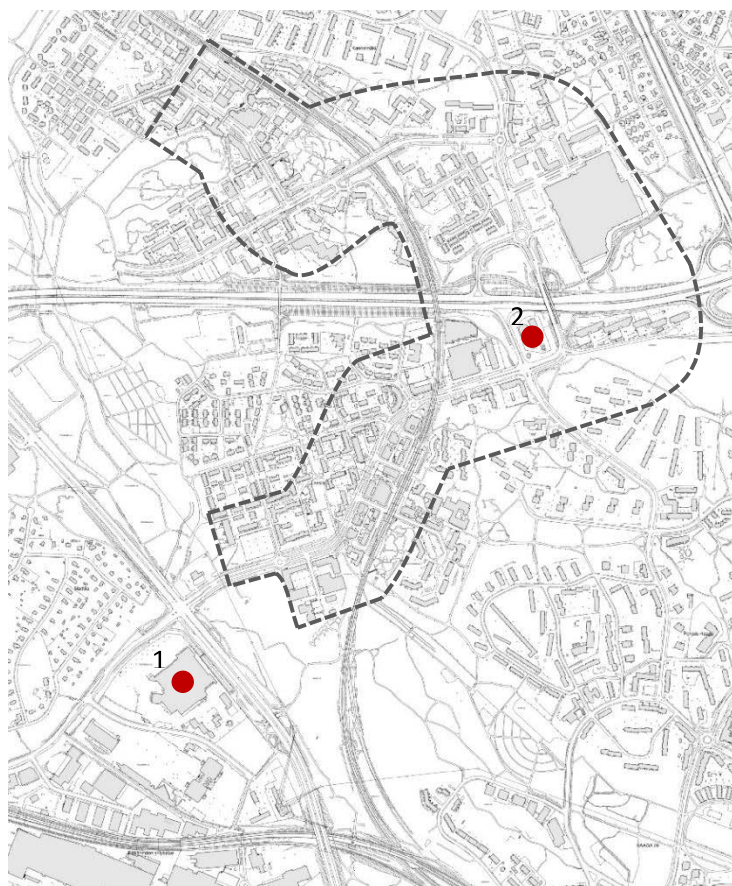
asemakaavan muutosten yhteydessä laadittavien meluselvitysten pohjalta. Raideliikenteen mahdolliset tärinä- ja runkoäänivaikutukset tulee ottaa kaavoituksessa ja jatkosuunnittelussa huomioon.

Suunnittelualueen halki kulkeva korkeapaineinen maakaasun siirtoputki ja sen suojaetäisyydet tulee ottaa huomioon alueen maankäytön suunnittelussa.

Suunnittelualueen maankäyttöön vaikuttaa kaksi Turvallisuus- ja kemikaaliviraston Tukesin valvomaa kemikaalikohdetta, jotka ovat Pitäjänmäen ammoniakkaa jäähdytykseen käyttävä laitos ja Lassilassa toimiva lämpökeskus. Molemmille on määritelty 0,5 km laajuiset konsultointivyöhykkeet, joilla tulee erityisesti huolehtia riittävästä etäisyyksistä laitosten mahdollisten onnettomuusvaikutusten ja vaikutuksille herkkien toimintojen välillä. Konsultointivyöhykkeille laadittavista asemakaavoista on pyydettävä lausunnot Tukesilta ja pelastusviranomaiselta.

Pitäjänmäen laitoksen potentiaalinen riski liittyy kaasumaisen ammoniakkin leviämiseen mahdollisen onnettomuuden seurauksena. Vuotojen vaikutusalueen laajuus voi olla useita satoja metrejä ja vaikutusten suuruus ja hyväksyttävyyys tulee tutkia ja arvioida yksityiskohtaisemmin kaikissa konsultointivyöhykkeelle suunniteltavissa hankkeissa.

Lassilan lämpökeskus on käyttänyt polttoaineenaan maakaasua ja raskasta polttoöljyä. Laitos on uusimassa järjestelmänsä ja raskaasta polttoöljystä luovutaan vaihtamalla sen tilalle kevyt polttoöljy. Muutos valmistuu vuonna 2019. Polttoaineiden käsittelyn potentiaaliset riskit liittyvät tulipaloihin ja painevaikutuksiin. Tulipalojen vaikutuksia aiheutuu lämpösäteilystä ja savukaasujen leviämisestä. Lämpösäteilyvaikutukset ulottuvat tulevassa tilanteessa noin 50 metrin etäisyydelle polttoainevarastosta. Savukaasujen leviämisalue on laaja, mutta kuumat kaasut kohoavat korkealle päästökohdan yläpuolelle ja maantason lähellä vaikutusalue on huomattavasti pienempi. Konsultointivyöhykkeelle laadittavissa asemakaavoissa otetaan lämpökeskuksen vaikutukset huomioon.



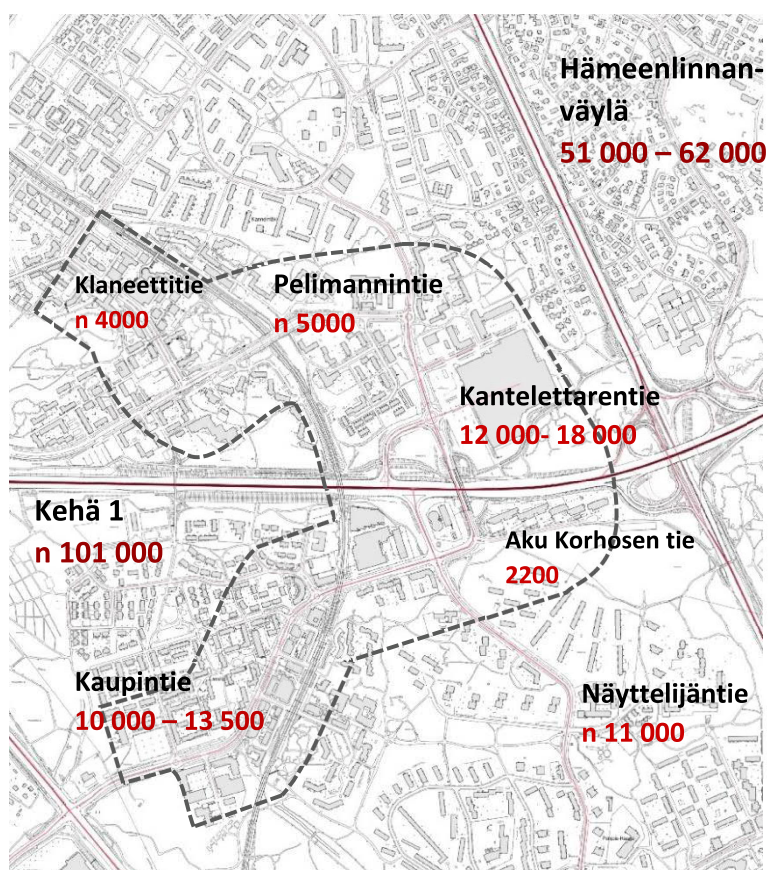
Kuva 15 Valion tehtaan (1) ja Helenin Lassilan lämpökeskuksen (2) vaikutusalueilla edellytetään jatkosuunnittelussa tarkempia ympäristöselvityksiä.

Suojelu- ja luontokohteet

Lassilan ja Kannelmäen viheralueilla on runsaasti ensimmäisen maailmansodan aikaisia linnoiterakenteita. Linnoiterakenteet ovat muinaismuistolain suojelemia. Kyseisten viheralueiden mahdollisesta tulevasta kehittämisestä tulee neuvotella tapauskohtaisesti museoviranomaisen kanssa. Keväällä 2018 tehdyn selvityksen mukaan liito-orava on levittäytynyt Lassilan ja Kannelmäen alueelle erityisesti Aku Korhosen tien ympäristöön. Tämä asettaa reunaehdoja alueen suunnitellulle maankäytölle, jotka tulee selvittää tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.

5.3 Liikenne

Alueen läpi kulkee alueellisena kokoojakatu Kaupintie (10 000–13 500 ajon./vrk), joka muuttuu Näyttelijäntien risteuksen jälkeen Kantelettarentieksi (12 000–18 000 ajon./vrk). Alueen pohjoisosassa Kantelettarentiestä länteen päin erkaantuu paikallinen kokoojakatu Pelimannintie (5 000 ajon./vrk). Itä-länsisuunnassa alueen halkaisee Kehä I (101 000 ajon./vrk) ja etelä-pohjoissuunnassa Kehärata, jonka asemat Pohjois-Haaga ja Kannelmäki sijoittuvat alueelle.



Kuva 16. Alueen pääväylien liikennemäärät.

Kantelettarentietä kulkee kolme eri bussilinjaa; 41 (Kannelmäki–Kamppi), 43 (Kuninkaantammi–Elielinaukio) ja 56 (Kannelmäen asema–Kalasatama). Kaupintietä kulkee myös kolme eri bussilinjaa: 40 (Pohjois-Haagan asema–Elielinaukio), 51 (Malminkartano–Hakaniemi) ja 54 (Valimon asema–Itäkeskus). Alueella kulkee myös palvelulinjoja. HSL:n joukkoliikenteen suunnitteluohjeen mukaisen palvelutasoluokituksen mukaisesti Kannelmäen alueen joukkoliikennetarjonta kuuluu parhaaseen luokkaan, jossa joukkoliikenne toimii ensisijaisena kulkumuotona. Lassilan alueella joukkoliikennetarjonta mahdollistaa henkilöauton kanssa kilpailukykyisen palvelutason.

Vihdintien pikaraitiotien suunnittelu on käynnissä parhaillaan. Uuden raitiotien pohjoiselle päätepysäkin sijainnin toisena vaihtoehtona on kauppakeskus Kaaren edusta Kantelettarentiellä. Toinen vaihtoehto on linjan päättäminen Pohjois-Haagan aseman edustalle Kaupintiellä. Kantelettarentielle ulottuvassa linjauksessa päätepysäkki sijoittuu Laulukujan liittymän eteläpuolelle Kantelettarentielle. Raitiotien rakentaminen edellyttää Muurimestarintien (Kehä I) ylittävän sillan muokkaamista sekä uuden sillan rakentamista nykyisen sillan länsipuolelle. Raitiotien rakentaminen Kantelettarentielle parantaisi alueen erityisesti toimitila-alueen ja kauppakeskus Kaaren saavutettavuutta ja monipuolistaisi joukkoliikenneyhteyksiä Kaarelan eteläosissa.

Pyöräliikenteen tavoiteverkossa alueen läpi kulkee kaksi etelä-pohjoissuuntaista pääreittiä ja yksi itä-länsisuuntainen pääreitti sekä Myyrmäen baana kehäradan varressa. Baanayhteyttä lukuun ottamatta kyseisillä reiteillä on jo olemassa pyöräily-yhteys.

5.4 Pysäköinti

Alueella on nykyisten toimisto- ja liikekiinteistöjen autopaikat ovat toteutuneet voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti siten, että autopaikkojen suhde kerrosalan määrään on Kannelmäen asemansuudulla vähintään 1 ap/100 k-m² ja muilla alueilla vähintään 1 ap/60 k-m². Rakennuslupien perusteella alueella on toteutettu nykyisin yhteensä 2 720 ap, joka vastaa noin 1 ap/55 k-m². Asemansuuduilla on yleistä, että osa kiinteistön autopaikoista sijaitsee omalla tontilla ja osa usealle käyttäjälle varatuilla LPA-tonteilla. Lassilassa on kaksi kiinteistöosakeyhtiömuotoista suurta pysäköintilaitosta (Laurinmäenkuja 1 ja Sentnerinkuja 4). Aku Korhosen tien tonteilla toteutunut autopaikkamäärä on selvästi kaavan vaatimusta suurempi, vaihdellen eri tonteilla välillä 1 ap/35 k-m² ja 1 ap/50 k-m². Useilla tonteilla on todellisuudessa enemmän pihapysäköintiä kuin rakennusluvista on esitetty. Alustavien tarkastelujen perusteella nykyiset pysäköintilaitokset Lassilassa olisivat korotettavissa, mikäli alueellista pysäköintipaikkojen tarvetta jatkossa ilmenee. Pysäköintipaikkaselvitys on selostuksen liitteenä.

Uusien työpaikka-alueiden kaavoituksessa noudatetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 28.2.2017 hyväksymää autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeita. Riippuen sijainnista suhteessa raideliikenteen asemiin laskentaohje antaa Lassilan ja Kannelmäen eri osiin erilaisia mitoituksia toimistotilojen autopaikkamääräksi: Kannelmäen aseman lähiympäristössä enintään 1 ap/60 k-m², 300–600 m etäisyydellä Kannelmäen asemasta vähintään 1 ap/120 k-m², Lassilassa vähintään 1 ap/100 k-m² ja Aku Korhosen tien ja Kaaren ympäristöissä vähintään 1 ap/60 k-m². Nykytilanteen toteutunut autopaikkatarjonta Lassilan ja Kannelmäen toimitilatonteilla on siten nykyisten laskentaohjeiden mukaista tasoa suurempi.

Mikäli alueella jatkossa muutetaan toimitilaa asumiseen, voidaan todeta, että asumisen autopaikkatarve kerrosneliometriä kohti ja sen tuottama ajoneuvomäärä alueen katuverkkoon on toimistokäyttöä merkittävästi pienempi. Näin ollen tonttien mahdollisia käyttötarkoituksen muutoksia eivät ensisijaisesti rajoittamaan pysäköintinäkökulmat tai katuverkon välityskyky.

5.5 Julkinen palveluverkko

Lassilan alueella on erityisesti juna-aseman ja Hopeatien ympäristössä paljon kaupungin ja yksityisten toimijoiden sosiaali- ja hoivapalveluja. Alueen lähikirjasto on Kaupintien varressa asuinkerrostalon kivijalassa. Kannelmäessä on Kanneltalon myötä hyvä kulttuuripalvelujen tarjonta. Alueen terveysasema sijaitsee niin ikään Kannelmäessä. Kauppakeskus Kaaren yhteyteen on v. 2009 kaavoitettu tontti Kannelmäki–Lassila–Malminkartanon uudelle sosiaali- ja terveysasemalle, mutta hanketta ei olla palveluverkon uudelleen arvioinnin seurauksena todennäköisesti toteuttamassa. Sen sijaan Kannelmäen alueelle kaavaillaan monipuolisen vanhusten palvelukeskuksen sijoittamista. Koulujen osalta Lassila kuuluu

Pohjois-Haagan oppilaaksiottoalueeseen, Kannelmäki muodostaa oman oppilaaksiottoalueensa Maununnevan pientaloalueen kanssa. Päiväkoteja on useita molemmilla alueilla. Uusia julkisten palvelujen rakennuksia on tulevaisuudessa mahdollista toteuttaa mm. tyhjenevälle Kannelmäen Pelimannin koulun tontille sekä Kaaren yhteydessä sijaitsevalle Y-tontille. Lassilan ja Kannelmäen asemanseudut ovat erinomaisten julkisen liikenteen yhteyksien ansiosta jatkossakin luontevia sijaintipaikkoja julkisille palveluille.

6. Yrityskysely ja vuorovaikutus suunnitteluperiaatteiden laatimisen yhteydessä

Suunnitteluperiaatteiden yhteydessä laatimisen yhteydessä tehtiin keväällä 2018 kysely alueen yrittäjille ja kiinteistönomistajille. Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää yritysten ja kiinteistönomistajien näkemyksiä alueesta ja saada tietoa suunnittelutyön tueksi. Kyselyllä pyrittiin selvittämään, miten sitoutuneita yritykset ja toisaalta kiinteistönomistajat ovat pysymään alueella ja millä toimenpiteillä sitoutumista voitaisiin parantaa. Kyselyssä oli 70 vastaajaa.

Alueella toimivat yrittäjät olivat kohtuullisen tyytyväisiä ja pitivät erityisesti alueen henkilöautosaavutettavuutta hyvänä. Lähes 70 % yrityksistä ei harkinnut muuttoa nykyisistä toimitiloista tällä hetkellä. Monet vastaajista osoittavat sitoutuneisuuttaan alueeseen muun muassa kehitysideoilla alueen imagon ja viihtyvyyden parantamiseen sekä keinoilla houkutella alueelle lisää pienyrittäjiä ja asukkaita sekä asiakkaita.

Kiinteistöomistajat olivat vastauksissaan kriittisempiä, mutta valmiita kehittämistoimenpiteisiin. Kiinteistöomistajien odotukset aluetta kohtaan olivat korkealla, mutta he olivat tyytymättömiä esim. alueen imagoon. Kiinteistöomistajat osoittivat kuitenkin sitoutuneisuuttaan alueeseen valmiudella kehittää toimitilojaan, jotta niiden käyttöaste nousisi.

Kaiken kaikkiaan alueen tulevaisuus myös työpaikka-alueena koettiin suhteellisen myönteisenä, mutta se vaatisi myös erilaisia kehittämistoimenpiteitä. Alueelle toivottiin moderneja ja muuntokykyisiä toimitiloja, monipuolisia palveluita, asuinkiinteistöjä, joihin voi yhdistää esimerkiksi ruokapalveluita sekä toimivaa liikenneinfrastruktuuria yritysten optimaalisen toiminnan takaamiseksi.

Kyselyn tuloksia esiteltiin alueen yrittäjille ja kiinteistöjen omistajille järjestetyssä tilaisuudessa joulukuussa 2018.

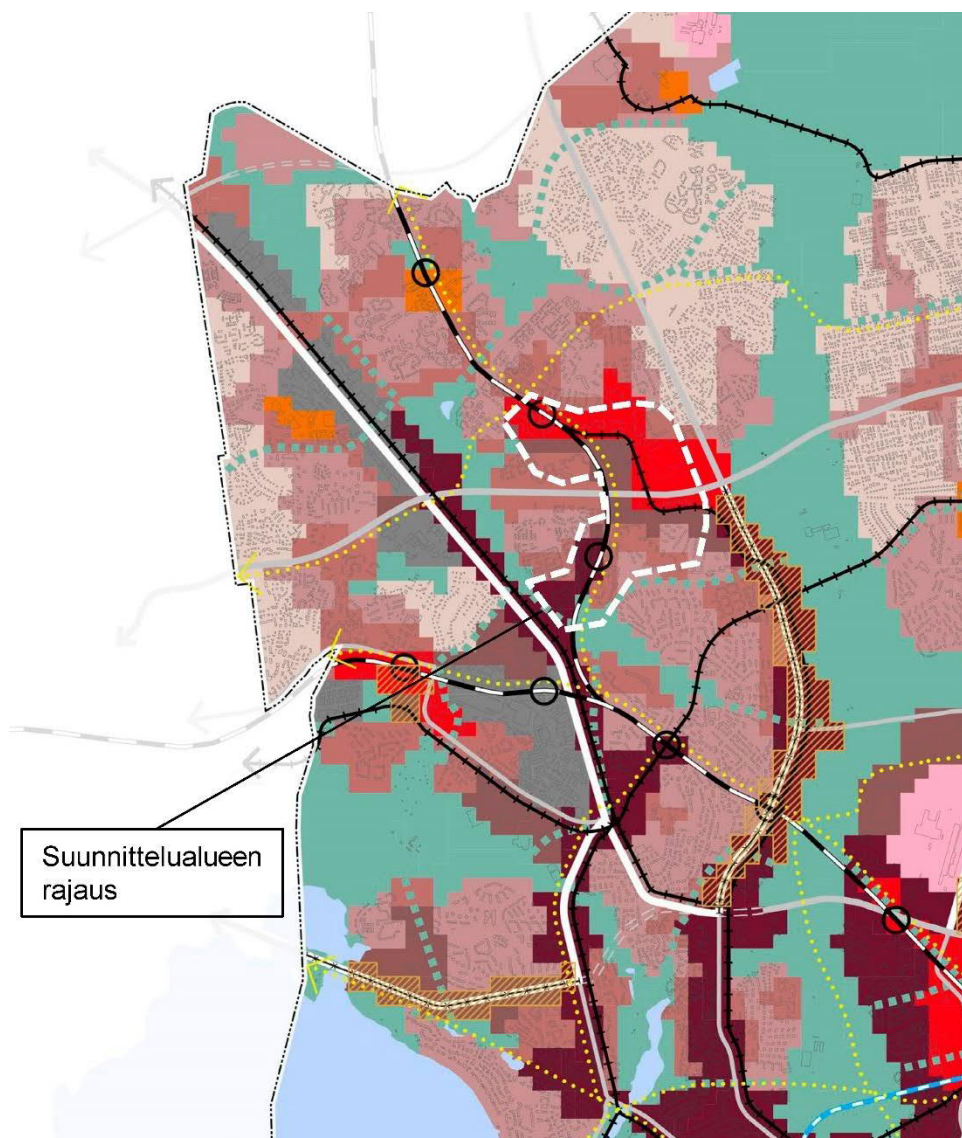
7. Suunnitteluperiaatteet – tavoitteet ja mahdollisuudet

7.1 Yleiskaava 2016

Suunnitteluperiaatteiden tavoitteena on määritellä alueen tulevaisuuden ja kaupungin tavoitteiden kannalta kestävä pelisääntö eri toimijoiden maankäytöllisten tarpeiden yhteensovittamiseksi tulevissa asemakaavan muutoksissa. Tavoitteena on luoda edellytykset Lassilan ja Kannelmäen toimitilapainotteisen alueen kehittymiseksi kaupunkikuvallisesti kiinnostavana, toiminnoiltaan monipuolisena ja elinvoimaisena kokonaisuutena.

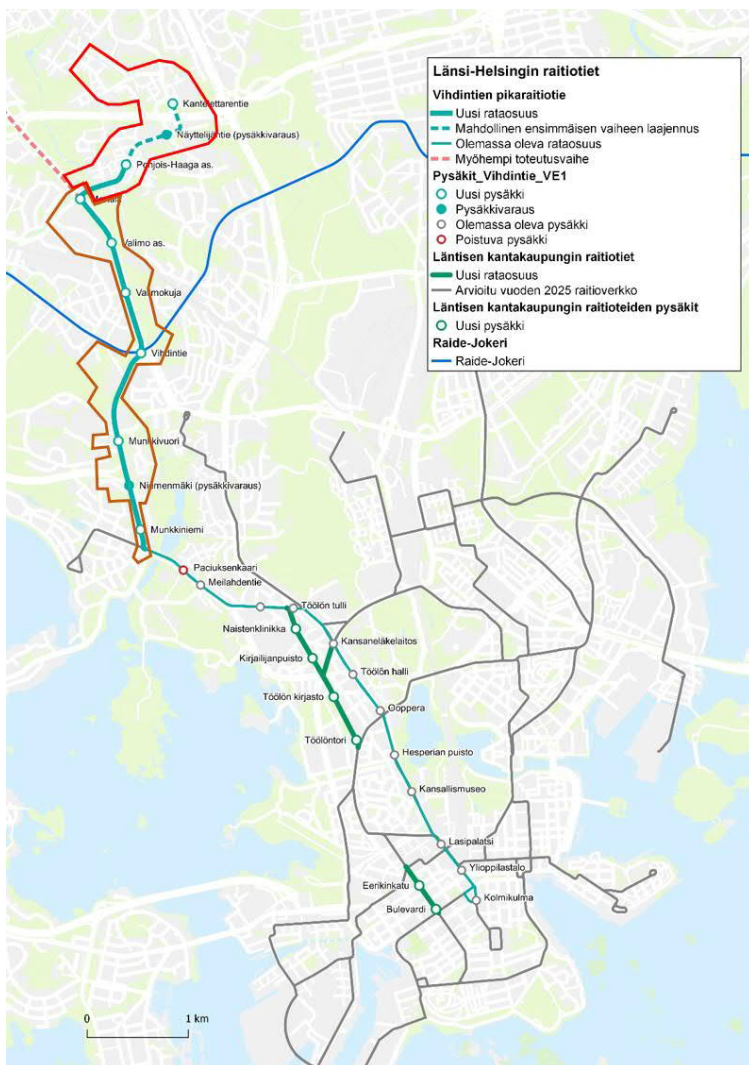
Helsingin yleiskaava 2016 korostaa esikaupunkien keskustojen merkitystä raideliikenteen verkostokaupungin risteyskohtina ja sekoittuneen, tehokkaan kaupunkirakenteen laajentumisalueina. Uudessa yleiskaavassa on Aku Korhosen tieltä kauppakeskus Kaaren kautta Kannelmäen asemanseudulle jatkuva alue merkitty liike- ja palvelukeskustaksi. Pohjois-Haagan aseman ja Vihdintien välinen alue on merkitty kantakaupungiksi. Toimintojen kirjon ja aktiivisen katutasokerroksen osalta nykyinen tilanne alueella erityisesti pääkatujen varressa vastaa uudessa yleiskaavassa määriteltyjä

käyttötarkoituksimerkintöjä; Liike- ja palvelukeskusta (C1) ja Kantakaupunki (C2).



Kuva 17.
Ote Helsingin yleiskaavasta (2016), suunnittelualue rajattu valkoisella

KHO:n päätös (KHO 2018:151) Hämeenlinnanväylän kaupunkibulevardin poistamisesta uudesta yleiskaavasta tarkoittaa, että myöskään yleiskaavaan esitetty Hämeenlinnanväylän pikaraitiotieyhteys ei tule lähivuosina toteutumaan. Sen sijaan Vihdintien–Huopalahdentien bulevardikaupungin ja siihen liittyvän pikaraitiotien suunnittelua edistetään vahvasti. Länsi-Helsingin raitioverkon suunnittelussa tutkitaan vaihtoehtona kantakaupungista tulevan pikaraitiotien jatkamista ensi vaiheessa Vihdintieltä Kaupintielle ja edelleen kauppakeskus Kaarelle asti. Pikaraitiotien arvioitu toteutuminen olisi noin 2020-luvun puolivälin jälkeen. Joukkoliikenneyhteyksien laatu tulisi merkittävästi parantumaan suunnitellun pikaraitiotieyhteyden toteutuessa. Tällä olisi vaikutusta erityisesti Aku Korhosen tien ja Kauppakeskus Kaaren alueen joukkoliikenteen palvelutason parantamiseen. Tällä olisi todennäköisesti positiivisia vaikutuksia myös toimitilojen kysyntään alueella. Kehäradan ja pikaraitiotien myötä raideliikenne palvelisi koko suunnittelualueutta.

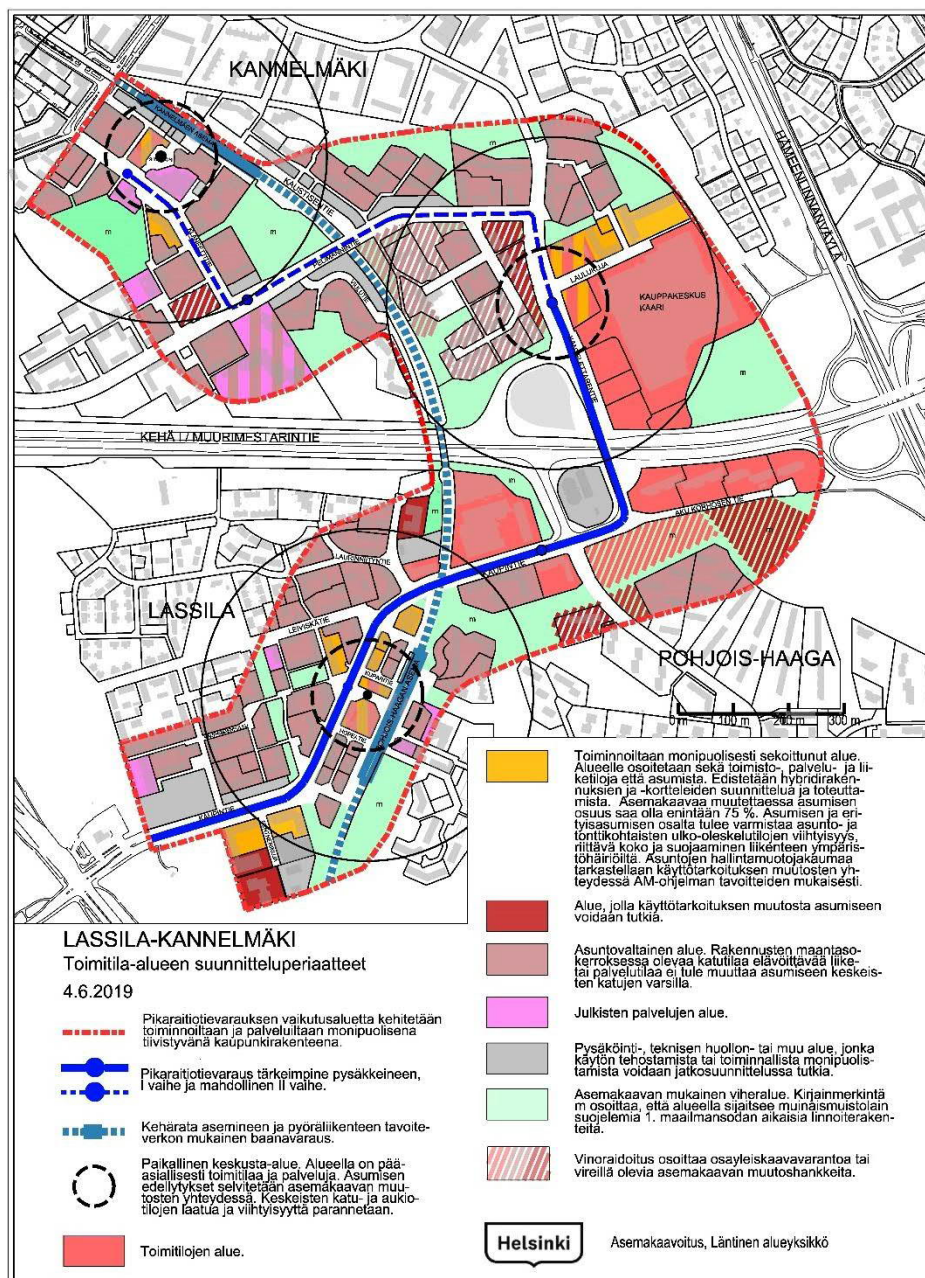


*Kuva 18.
Länsi-Helsingin raitiotieverkko, luonnos:
Vihdintien, kaupunkibulevardien ja
toimitila-alueen suunnitteluperiaatteiden
aluerajaukset ruskealla ja punaisella.*

Yleiskaava 2016:n mukaan liike- ja palvelukeskusta-alueilla rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava keskustalle ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen. C1 ja C2 alueilla rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi ja käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu.

Suunnitteluperiaatteiden laatimisella on pyritty tarkentamaan yleiskaavan tavoitteita; osoittamaan potentiaalisimmat sijainnit säilyville ja uusille toimitiloille sekä luomaan edellytyksiä käyttötarkoitusten muutoksille sijainneissa, joihin ei pitkälläkään aikavälillä ole arvioitu kohdistuvan toimitilojen kysyntää. Arviointi perustuu sekä markkina-analyysiin, yksittäisten kiinteistöjen sijaintiin kaupunkirakenteessa, rakennusten nykyisiin ominaisuuksiin, omistajien kanssa käytyyn vuorovaikutukseen sekä tulevaisuuden kannalta toivottavaan kaupunkikehitykseen.

Helsingissä toimivien yritysten näkökulmasta on jatkossakin tärkeää, että tarjolla on hintatasoltaan ja muilta ominaisuuksiltaan erilaisia toimitiloja eri puolella kaupunkia.



Kuva 19.
Suunnitteluperiaatekartta
ja merkinnät

7.2 Suunnitteluperiaatteet – kartan merkinnät

Suunnitteluperiaatteet on kuvattu karttaesityksenä. Yleisenä tavoitteena on, että pikaraitiotievarauksen vaikutusalueita kehitetään toiminnoltaan ja palveluiltaan monipuolisena tiivistyvänä kaupunkirakenteena. Pyöräliikenteen tavoiteverkon mukainen baanavaraus kulkee Kehäradan yhteydessä. Pikaraitiotievaraus tärkeimpine pysäkkeineen on merkitty kartalle. Ensimmäisessä vaiheessa pikaraitiotie jatkuisi Kaupintietä Kantelettarentielle ja edelleen Kaaren kauppakeskukselle asti. Pysäkit sijoittuisivat Kaupintiellä Pohjois-Haagan aseman kohdalle ja Näyttelijäntien risteuksen länsipuolelle. Tämä pysäkki olisi hyvin saavutettavissa myös Aku Korhosen tien suunnasta. Ensimmäisen vaiheen päätepysäkki sijoittuisi Kauppakeskus Kaaren kohdalle, sen nykyisen pääsisäänkäynnin tuntumaan. Ensimmäisen vaiheen osalta on tehty alustavia suunnitelmia ja arvioitu kustannuksia Länsi-Helsingin raitiotieverkon suunnittelun yhteydessä. Mahdollinen toinen vaihe olisi raitiotien jakaminen Pelimannintielle ja edelleen Klaneettitietä Kannelmäen asemalle asti.

Paikalliset keskukset

Periaatekartalle on merkitty kolme keskeistä paikallista keskusta-alueita. Näitä ovat Pohjois-Haagan ja Kannelmäen juna-asemien lähiympäristöt sekä kauppakeskus Kaaren pääsisäänkäyntiin liittyvän alueen ja siihen liittyvien toimintojen alue. Näillä alueilla on tonttien pääasiallisena käyttötarkoituksena jatkossakin toimitila ja palvelut. Asumisen edellytykset selvitetään keskusta-alueille laadittavien tarkempien suunnitelmien ja asemakaavan muutosten yhteydessä. Keskeisten katu- ja aukiotilojen laatua ja viihtyisyyttä parannetaan.

Toimitilojen alueet

Kehä I:n ja Kantelettarentien liittymän molemmin puolin olevat alueet on merkitty toimitilojen alueeksi. Tällä alueella on erinomainen näkyvyys Kehä I:ltä ja kiinteistöjen saavutettavuus erityisesti henkilöautolla on seudullisesti tarkasteltuna erinomainen. Uusi pikaraitiotieyhteys Munkkiniemen ja keskustan suuntaan parantaisi edelleen myös joukkoliikenteen laatu- ja palvelutasoa. Kehä I:n vilkkaan liikenteen ympäristöhäiriöt sekä Kaupintien ja Kantelettarentien risteyksessä sijaitsevan varavoimalan suojaetäisyydet estävät asumisen sijoittamisen tälle alueelle.

Tontit, joilla käyttötarkoituksen muutosta asumiseen voidaan tutkia

Periaatekartalle on merkitty 3 nykyistä tonttia, joilla käyttötarkoituksen muutosta kokonaisuudessaan asumiseen on mahdollista jatkosuunnittelussa tutkia. Näillä tonteilla on nykyisin toimistorakennuksia. Tontit eivät sijaitse kaupunkirakenteessa keskeisillä paikoilla pääkatujen varsilla, vaan sivukaduilla kortteleiden takaosissa. Ympäristöhäiriöt eivät alustavien selvitysten perusteella sulje pois asumistoimintoa näillä tonteilla. Käyttötarkoituksen muutos asumiseen tarkoittaisi käytännössä nykyisten rakennusten purkamista ja asuntojen uudisrakentamista. Muutokset tehdään omistajien hakemusten pohjalta asemakaavan muutoksilla. Asemakaavan muutosten yhteydessä tehdään tarkemmat selvitykset koskien esim. ympäristöhäiriöitä.

Toiminnoiltaan monipuolisesti sekoittuneet korttelialueet

Alueelle on merkitty 10 tonttia, joille voi sijoittaa sekä toimisto-, palvelu- ja liiketiloja että asumista. Nämä tontit ovat nykyisin pääasiassa toimitilatontteja, Laulukujalla tähän ryhmään kuuluu myös huoltoasematontti ja Kaaren yhteydessä oleva yleisten rakennusten tontti. Tonteilla olevat toimistorakennukset ovat olleet pitkään vajaakäytössä. Kaupungin omistuksessa oleva yleisten rakennusten tontti on rakentamaton.

Tonteilla edistetään jatkossa hybridirakennusten/-korttelien suunnittelua ja toteuttamista. Asemakaavaa muutettaessa asumisen osuus saa olla enintään 75 % kerrosalasta. Tontit sijaitsevat pääkatujen yhteydessä ja asumisen osalta tulee varmistaa asunto- ja tonttikohtaisten ulko-oleskelutilojen viihtyisyys, riittävä koko ja suojaaminen liikenteen ympäristöhäiriöiltä. Rakennuttajien organisaatiot suhtautuvat usein varauksellisesti hybridikohteiden toteutukseen, mutta sekoittuneisuus on jatkossa yhä useammin urbaanin täydennysrakentamisen lähtökohta, johon on löydettävissä toteutuskelpoisia ratkaisuja. Hybridiratkaisut tarjoavat mahdollisuuden urbaanille ja elävälle maantasokerrokselle lisäksi myös esim. vuorottaispysäköinnin hyötyjä.

Kannelmäki-Malminkartanon alue on vuonna 2018 valittu täydennysrakentamisen kaupunki uudistuskohteeksi. Näillä alueilla kiinnitetään kokonaisvaltaisesti huomiota mm. segregaaation ehkäisyyn. Kaupunki uudistuksen toteuttamiseksi alueille suunnataan jatkossa julkisten tilojen suunnittelu- ja toteutusresursseja sekä tehdään tiivistä yhteistyötä kaupungin eri toimijoiden kesken. Uudet rakentamismahdollisuudet luovat edellytykset positiiviselle kehitykselle alueen ympäristössä ja väestöpohjassa. Suunnitteluperiaatteiden mahdollistamassa uudessa asuntorakentamisessa tulee erityisesti

ottaa huomioon sosiaalinen kestävyys varmistamalla AM-ohjelman mukainen tasapainoinen asuntojen hallintamuotojakauma. Erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen sijoittelussa tulee käyttää erityistä harkintaa siten, ettei esim. asemien ympäristöihin aiheudu nykyistä enempää järjestyshäiriöitä tai turvattomuutta.

Asuntovaltaiset alueet, kivijalkaliiketilat

Suurimmalla osalla alueen tonteista on olemassa olevaa asuntokantaa, joka säilyy ennallaan tai tiivistyy jatkossa asemakaavan muutosten kautta. Asuintonttien yhteydessä on noin 30 kivijalkaliiketilaa, joista pääosa on vuokrattuna pienyrityksille. Asukasmäärän kasvaessa, työteon tapojen muuttuessa ja erilaisten julkisia palveluja täydentävien yksityisten palvelujen lisääntyessä kivijalkaliiketilat mahdollistavat joustoa asumisen yhteyteen sopivien toimintojen järjestämiselle. Toisaalta tilojen vuokraamiseen liittyy usein haasteita. Periaatekartassa on yleiskaavan mukaisesti määritelty, että rakennusten maantasokerroksessa olevaa katutilaa elävöittävää liike- tai palvelutilaa ei tule muuttaa asumiseen keskeisten katujen varsilla. Muut tapaukset arvioidaan tapauskohtaisesti.

Julkisten palvelujen alueet

Uusia palvelurakennuksia on mahdollisuus sijoittaa Pelimannintien varteen entiselle koulun tontille. Tälle tontille on kaavailtu mm. vanhusten monipuolista palvelukeskusta, mutta myös muut ratkaisut ovat mahdollisia. Tontti on sen verran suuri, että palvelutoimintojen ohella tontille on sijoitettavissa myös uutta asuinrakentamista. Kannelmäessä Klaneettikujan varteen on suunnitteilla uusi päiväkotirakennus. Nykyinen päiväkotikoti Lassilan Vaakakujalla on laajennettavissa.

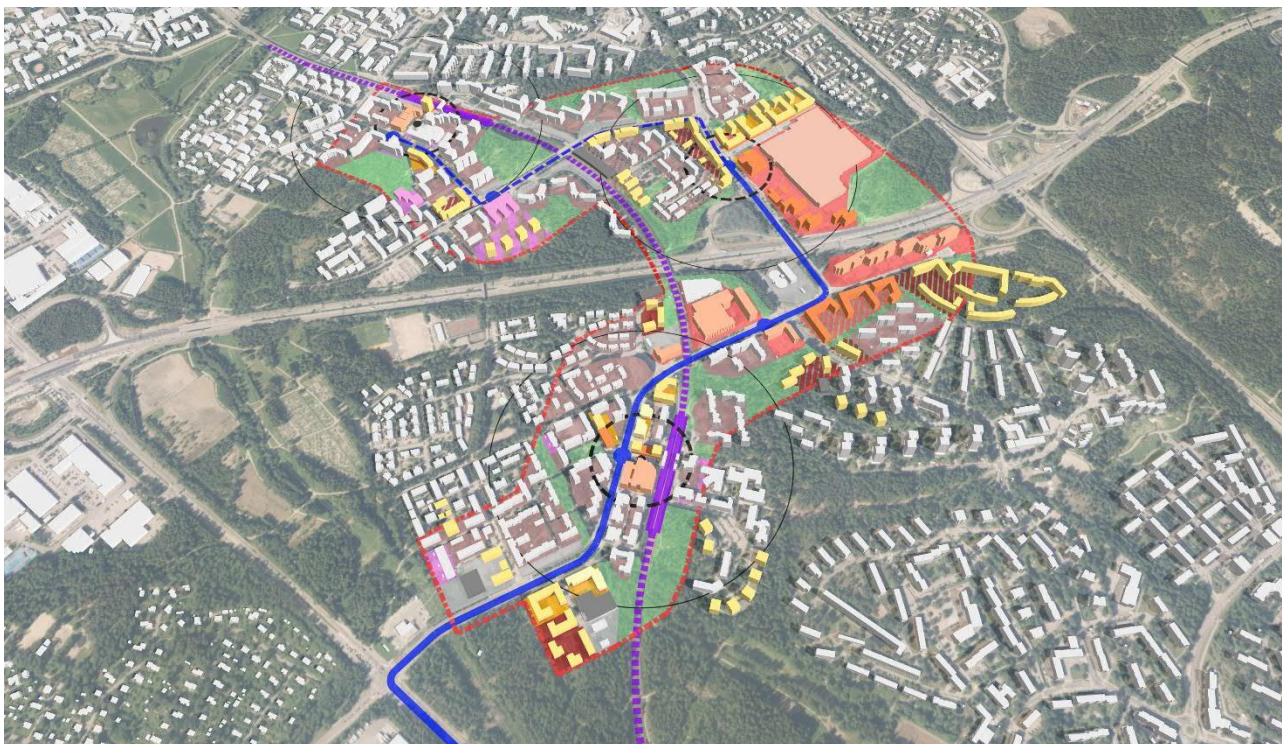
Pysäköinti- ja teknisen huollon alueet

Kaupintien ja Kehä I:n välissä on Helenin varavoimala, jolla on n. xx m:n turvaetäisyys suhteessa asumiseen. Nykyisten maanvaraisten pysäköintitonttien käytön tehostamista tai toiminnallista monipuolistamista voidaan jatkosuunnittelussa tutkia.

Asemakaavan mukaiset viheralueet

Kartalle on merkitty nykyiset asemakaavan mukaiset viheralueet. Alue kuuluu 1. maailmansodan aikaiseen maalinnoitusketjuun. Kirjainmerkintä m kartalla osoittaa, että alueella sijaitsee näitä muinaismuistolain suojelemia 1. maailmansodan aikaisia linnoiterakenteita.

Vinoraidoituksella on osoitettu osayleiskaavavaranto ja vireillä olevat asemakaavan muutoshankkeet.



Kuva 20. 3D-mallinnus alueesta mahdollisesta täydentymisestä suunnitteluperiaatteiden pohjalta. Pikaraitiotievaraus on merkitty sinisellä, uusi asuinrakentaminen keltaisella ja toimitilarakentaminen oranssilla. Säilyvät toimitilat vaalean oranssilla ja osittain asumiseen konvertoivat vaalean keltaisella.

7.3 Suunnitteluperiaatteet - rakentamispotentiaali

Suunnitteluperiaatteiden mahdollistamat nykyisten tonttien käyttötarkoituksen muutokset sekä oletetut purkavien saneeraushankkeiden yhteydessä rakennettavat uudisrakennukset mahdollistaisivat täysimääräisesti toteutuessaan alueelle noin 80–90 000 k-m² uutta asuntokerrosalaa (n. 2 000 uutta asukasta). Samalla toimitilan määrä vähenisi nykyisillä toimitilatoiteilla yhteensä noin 40–45 000 k-m², joka vastaa n. 30 % alueen nykyisestä rakennetusta toimisto- ja liiketilakannasta.

Alueella on lisäksi toteutumattomissa ja lähitulevaisuudessa suunnitteilla olevissa asema- ja osayleiskaavoissa edellytyksiä noin 40 000 toimitilak-m²:n ja noin 80–90 000 k-m² asuntok-m² (n. 2 000 uutta asukasta) rakentamiselle. Toteutuessaan kokonaisuudessaan tämä skenaario tarkoittaisi, että toimitilakerrosalan määrä pysyisi alueella suunnilleen nykyisellä tasolla. Työpaikkojen määrään tämä tarkoittaisi kasvua, koska uudet toimitilarakennukset ovat selvästi nykyisiä toimistorakennuksia tilatehokkaampia. Asukkaiden määrä alueella lisääntyisi yhteensä noin 4 000:lla.

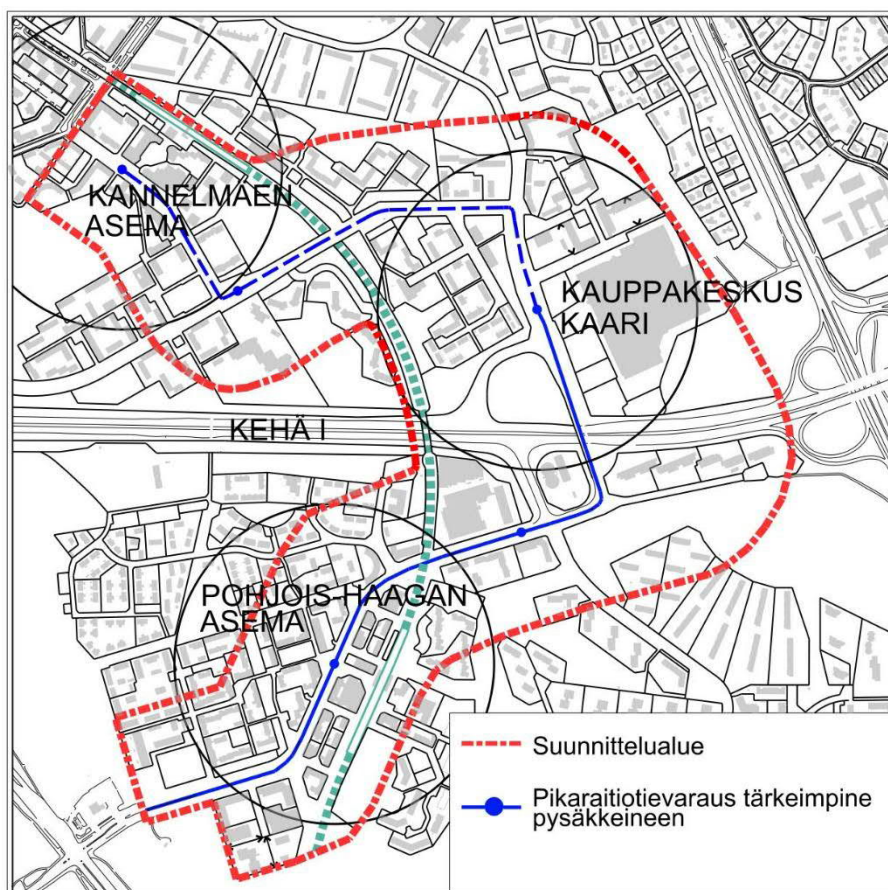
8 Jatkotoimet

Periaatekarttaan merkittyjen paikallisten keskusta-alueiden osalta tehdään tarkempia lähiympäristön ja rakennuskannan kehittämiseen liittyviä suunnitelmia yhteistyössä paikallisten toimijoiden kanssa osana kaupunki uudistushanketta.

Kiinteistöjen omistajat voivat jatkossa hakea asemakaavan muutoksia suunnitteluperiaatteiden mukaisille hankkeille.

LASSILAN JA KANNELMÄEN TOIMITILA-ALUEEN SUUNNITTELUPERIAATTEET**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

Pohjois-Haagan aseman, kauppakeskus Kaaren ja Kannelmäen aseman ympäristöihin laaditaan suunnitteluperiaatteet, joissa tarkastellaan työpaikkojen, asumisen ja palvelujen sijoittumista sekä mm. mahdollisuuksia nykyisten tonttien käyttötarkoituksen muutoksiin. Suunnitteluperiaatteilla määritellään johdonmukaisia ja alueen tulevaisuuden kannalta kestäviä toimintatapoja maankäytön erilaisten tarpeiden yhteensovittamiseen ja tulevien asemakaavan muutosten valmisteluun. Suunnittelun lähtökohdista keskustellaan asukastilaisuudessa Kanneltalossa 28. marraskuuta. Alueen yrittäjille ja toimitilakiinteistöjen omistajille järjestetään keskustelutilaisuus Kanneltalossa 12. joulukuuta.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi suunnitelma laaditaan, miten suunnittelu etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnitteluprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Suunnitteluperiaatteiden tarkoitus on kehittää Lassilan ja Kannelmäen toimitilapainotteista aluetta siten, että alueesta syntyy kaupunkikuvallisesti kiinnostava ja toiminnoiltaan monipuolinen, elinvoimainen kokonaisuus. Alueella on 1970–90 -luvulla rakennettuja toimistokiinteistöjä, joiden korjaustarpeet ovat saaneet kiinteistönomistajat punnitsemaan myös mahdollisia käyttötarkoituksen muutoksia mm. asumiseen.

Kaupungin elinkeinotoimintojen kannalta on oleellista, että keskustan ulkopuolelta löytyy monipuolista ja hintatasoltaan erilaista toimitilatarjontaa. Edistämällä yritystoimintaa alueella kaupunki haluaa tukea muiden kaupallisten palvelujen säilymistä.

Kaupunginvaltuuston 26.10.2016 hyväksymä yleiskaavaehdotus korostaa esikaupunkien keskustojen merkitystä raideliikenteen verkostokaupungin risteyskohtina ja sekoittuneen, tehokkaan kaupunkirakenteen laajentumisalueina. Lassilan ja Kannelmäen saavutettavuus on erinomainen Kehä I:n ja Kehäradan ansiosta. Suunnitellun pikaraitiotieyhteyden toteutuessa alueen saavutettavuus ja houkuttelevuus tulee tulevaisuudessa entisestään paranemaan.

Suunnittelualue tukeutuu Vihdintien pikaraitiotien jatkeeseen ulottuen Vihdintien–Kaupintien liittymästä Pohjois-Haagan asemanseudun, Aku Korhosen tien ympäristön ja kauppakeskus Kaaren kautta Kannelmäen asemansseudulle.

Osallistuminen ja aineistot

Asukastilaisuus pidetään Kanneltalossa, Klaneettitie 5, 28.11.2018 klo 18–20.

Alueen yrittäjille ja toimitilakiinteistöjen omistajille järjestetään keskustelutilaisuus Kanneltalossa (kirjaston monitoimitila), Klaneettitie 5, 12.12.2018 klo 8–10. Kevään 2018 yrityskyselyn yhteydessä yhteystietonsa jättäneille välitetään kutsu tilaisuuteen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineistoa (suunnittelu- periaatteiden alustava luonnos) on esillä 26.11.–17.12.2018 seuraavissa paikoissa:

- Pohjois-Haagan kirjastossa, Kaupintie 4
- Kannelmäen kirjastossa, Klaneettitie 5
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (käyntiosoite Sörnäistenkatu 1, ala-aula, avoinna ma–to klo 9–16, pe 10–15), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 17.12.2018**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, avoinna arkisin ma–pe klo 8.15–16) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan alueelliset suunnitteluperiaatteet. Valmistelun vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Pohjois-Haaga seura ry, Kaarela-seura ry ja Kårböle gille r.f.
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosasto

Vaikutusten arviointi

Suunnitteluperiaatteiden valmistelun yhteydessä arvioidaan niiden vaikutuksia muun muassa yritysten toimintaedellytyksiin, kaupunkikuvaan, asuinympäristöön, alueen palvelutarpeeseen ja liikenteeseen. Vaikutusten arviointia suorittavat suunnitteluperiaatteiden valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa katualueet ja pääosin muut viher- ja yleiset alueet. Vähäinen osa viheralueista on yksityisomistuksessa. Kehä I liittymäalueineen on valtion omistuksessa. Korttelialueet ovat osin kaupungin, osin yksityisomistuksessa. Suunnittelu on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1955–2018). Alueella on mm. liike- ja toimistorakennusten, yleisten rakennusten, asuin-kerrostalojen sekä autopaikkojen korttelialueita, katualueita, puistoja, yleisen tien alueita ja rautatiealueita.

Aku Korhosen tien ympäristössä on voimassa Pohjois-Haagan itäosan osayleiskaava (2014), jonka perusteella nykyisille viheralueille Aku Korhosen tien eteläpuolella ja Hämeenlinnanväylän länsipuolella voidaan tulevaisuudessa kaavoittaa uusia asuinkerrostalo- ja toimitilakortteleita.

Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) mukaan esikaupunkien keskustoja tulee kehittää aiempaa tiiviimpinä, kantakaupunkimaisina alueina, jotka tehokkaiden joukkoliikenneyhteyksien avulla kytkeytyvät verkostoksi. Uuden yleiskaavan mukaan kauppakeskus Kaaren ympäristöä tulee kehittää laajempaa aluetta palvelevana tehokkaana ja toiminnoltaan monipuolisena liike- ja palvelukeskustana, joka ulottuu Kannelmäen asemalle ja Kehä I:n eteläpuolelle. Lassilassa asemanseudulla ja Vihdintien ympäristöllä on potentiaalia kehittyä kanta-kaupunkimaiseksi.

Vihdintielle on valmisteltu bulevardikaupungin suunnitteluperiaatteet tulevan asemakaavoituksen pohjaksi keväällä 2018. Vihdintien varrelle suunnitellaan uutta maankäyttöä sekä pikaraitiotielinjaa, joka kääntyisi Kaupintielle päättyen Pohjois-Haagan aseman tai kauppakeskus Kaaren kohdalle. Suunnitelmien toteutuessa Pohjois-Haagan asemanseudun ja kauppakeskus Kaaren ympäristön saavutettavuuden ja houkuttelevuuden voi odottaa jo 2020-luvun aikana paranevan.

Lassilan ja Kannelmäen toimitila-alueen yrityksille ja toimitilakiinteistöjen omistajille kohdennettiin keväällä 2018 haastattelututkimus. Vastausten perusteella yritysten edustajat pitivät alueen sijaintia ja saavutettavuutta hyvänä. Noin 70 % vastaajista ei ole harkinnut muuttoa nykyisistä toimitiloista. Kaupungilta toivotaan mm. nykyistä parempaa panostusta ympäristön viihtyisyyteen ja ylläpitoon.

Lassilan ja Kannelmäen nykyiset toimitilakiinteistöt sijaitsevat pääosin Pohjois-Haagan asemanseudulla, Aku Korhosen tien ympäristössä, Kauppakeskus Kaaren ympäristössä ja Kannelmäen aseman lähistöllä. Kauppakeskus Kaaren ympäristössä voimassa oleva asemakaava mahdollistaa uusien toimistorakennusten rakentamisen. Toimitilakiinteistöjen yhteenlaskettu laajuus on nykytilanteessa noin 150 000 kerrosalaneliömetriä. Alueella on noin 6 000–7 000 työpaikkaa. Havaittavissa on suurimpien yritysten muuttoliikettä nykyaikaisempiin tilatehokkaisiin toimitiloihin, mikä asettaa alueen vanhenevien toimi- ja liiketilojen omistajille haasteita. Omistajilta on saatu tiedusteluja toimitilarakennusten muuttamisesta asuinkäyttöön joko purkamalla tai vanhaan runkoon saaneeraten.

Kaupungin elinkeinotoimintojen kannalta on oleellista, että Helsingin keskustan ulkopuolelta löytyy monipuolista ja hintatasoltaan erilaista toimitilatarjontaa. Edistämällä yritystoiminnan mahdollisuuksia alueella tuetaan samalla muiden kaupallisten palvelujen säilymistä. Lassilan ja

Kannelmäen erinomaiset liikenneyhteydet ja uuden yleiskaavan mukainen täydennysrakentaminen tarjoavat runsaasti mahdollisuuksia alueen elinvoimaisuuden parantamiseen. Suunnitteluperiaatteilla määritellään johdonmukaisia, kaupungin, alueen yritysten ja asukkaiden kannalta kestäviä toimintatapoja tuleviin asemakaavan muutoksiin.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Mikael Ström, arkkitehti, p. (09) 310 37470, mikael.strom@hel.fi

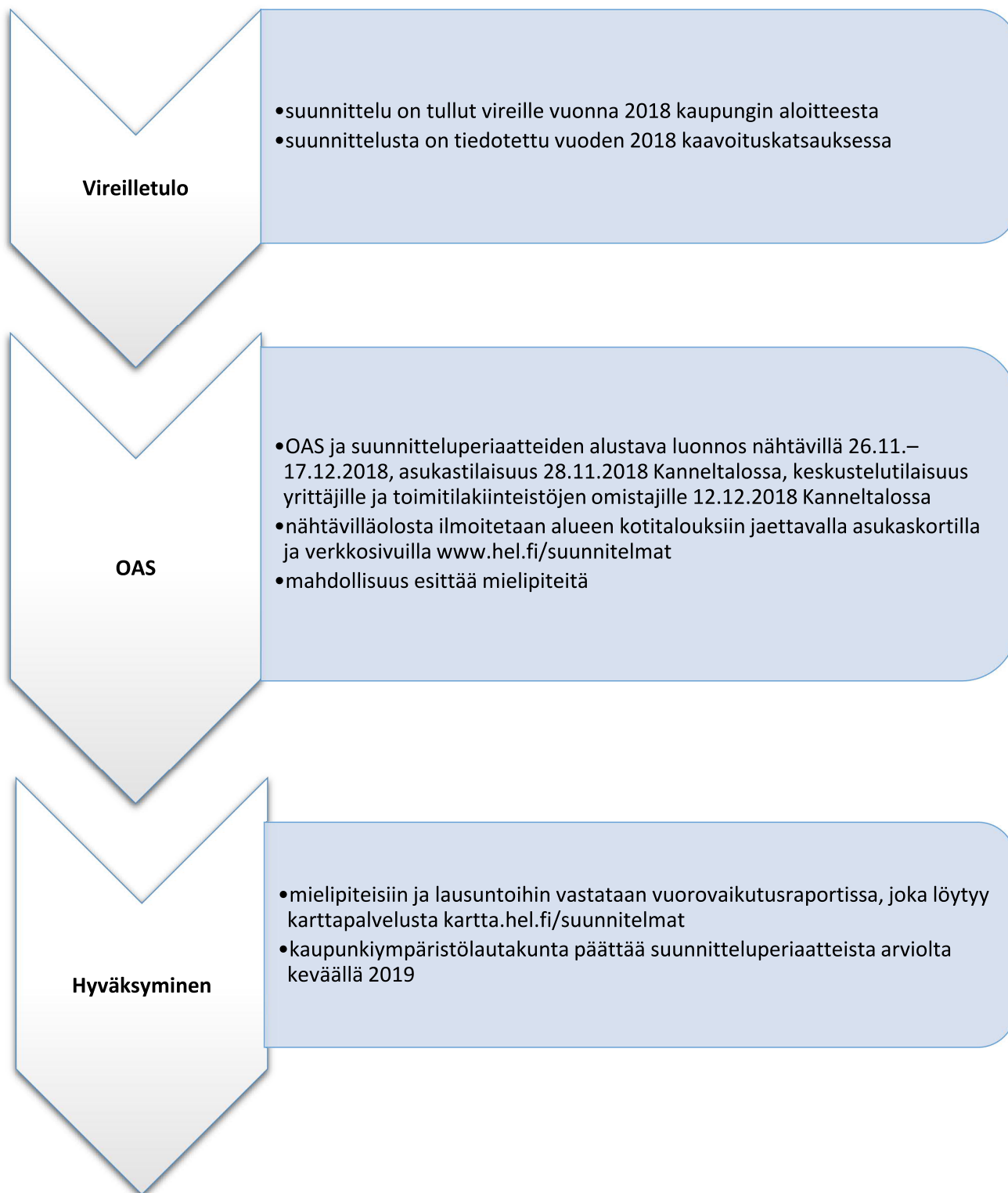
Elinkeinoasiat

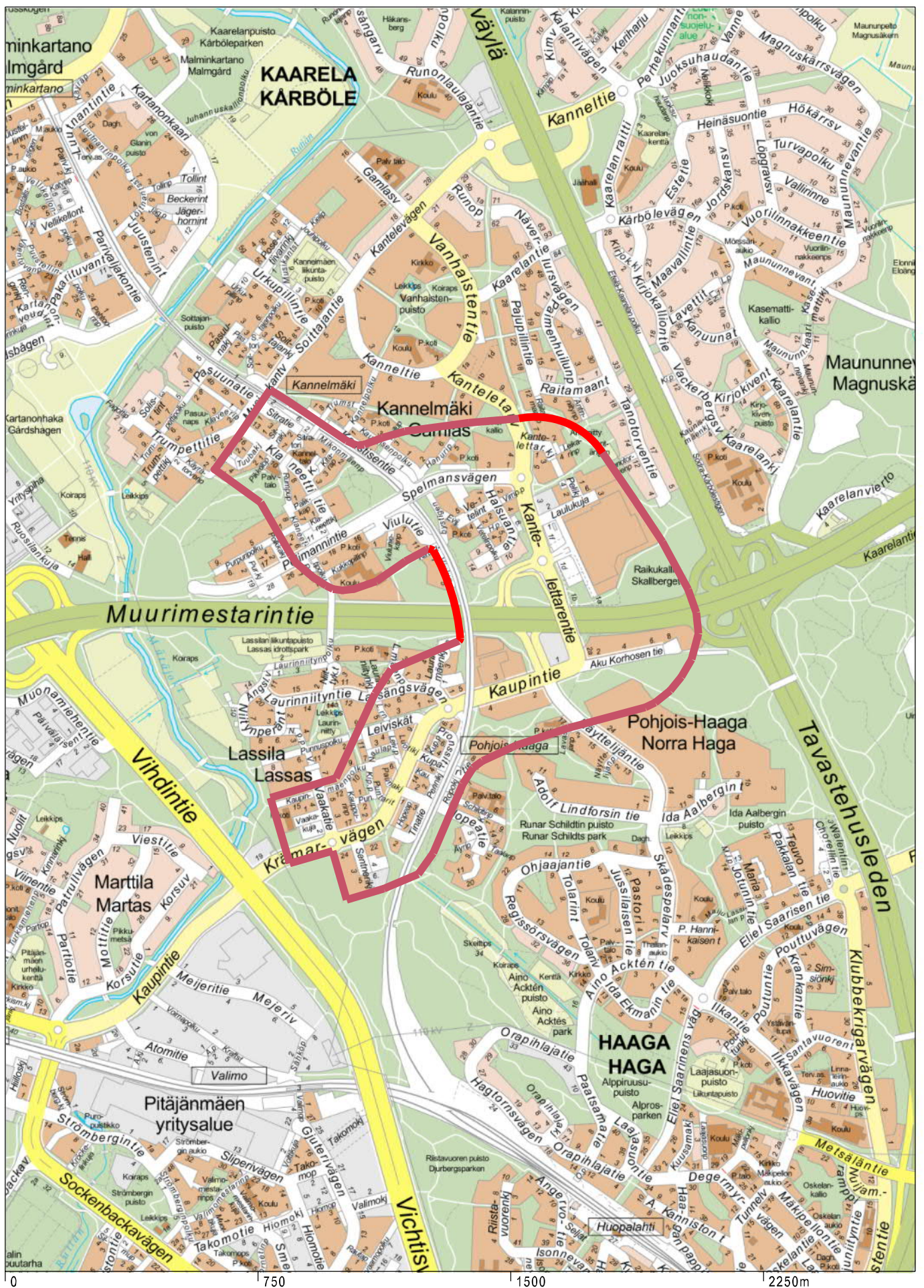
Elina Luukkonen, yleiskaavasuunnittelija, p. (09) 310 37073,
elina.luukkonen@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla, jonka voit tilata osoitteesta www.hel.fi/suunnitelmavahti.

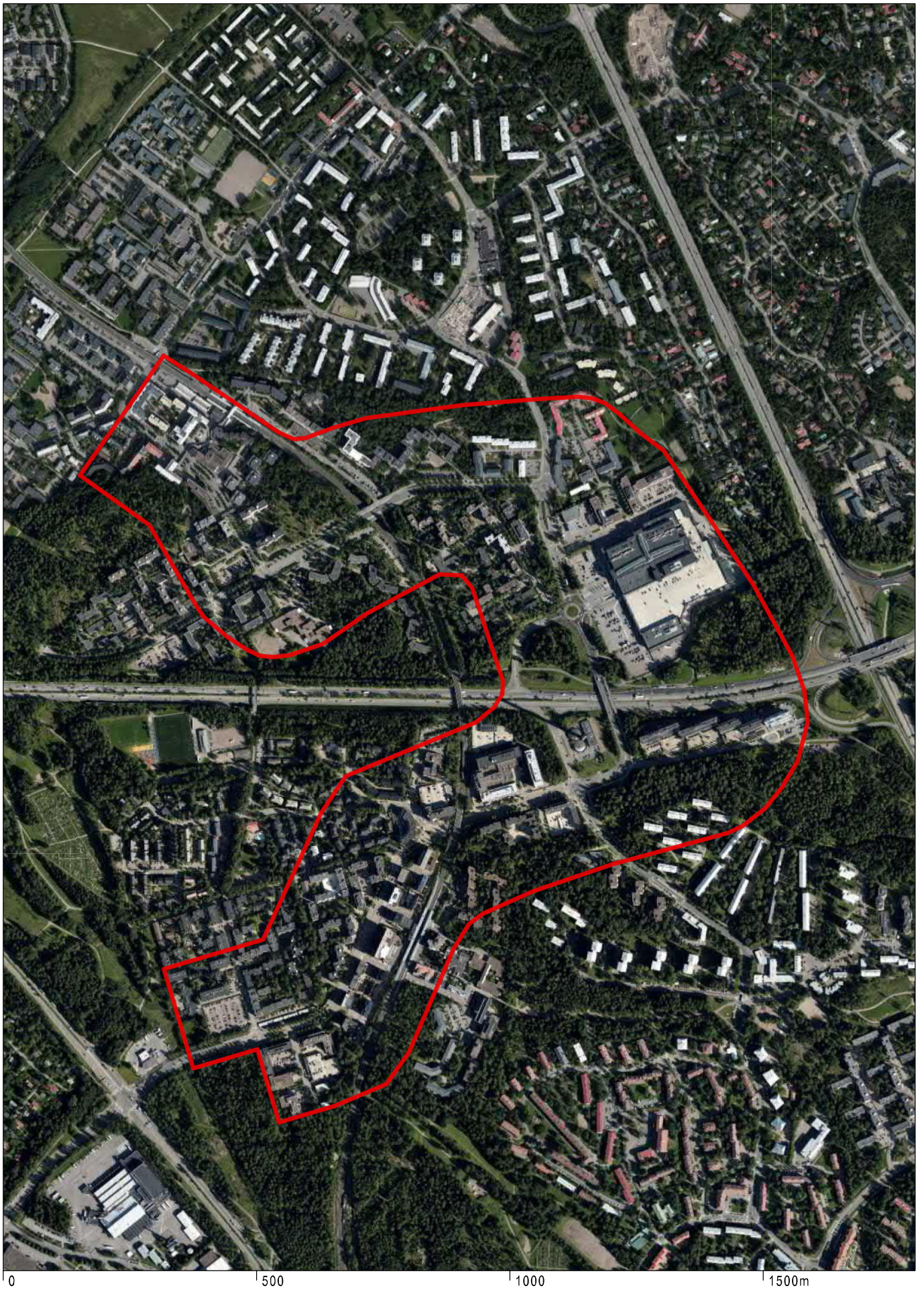
Suunnittelun eteneminen





Sijaintikartta
Lassila-Kannelmäki
Toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen yksikkö

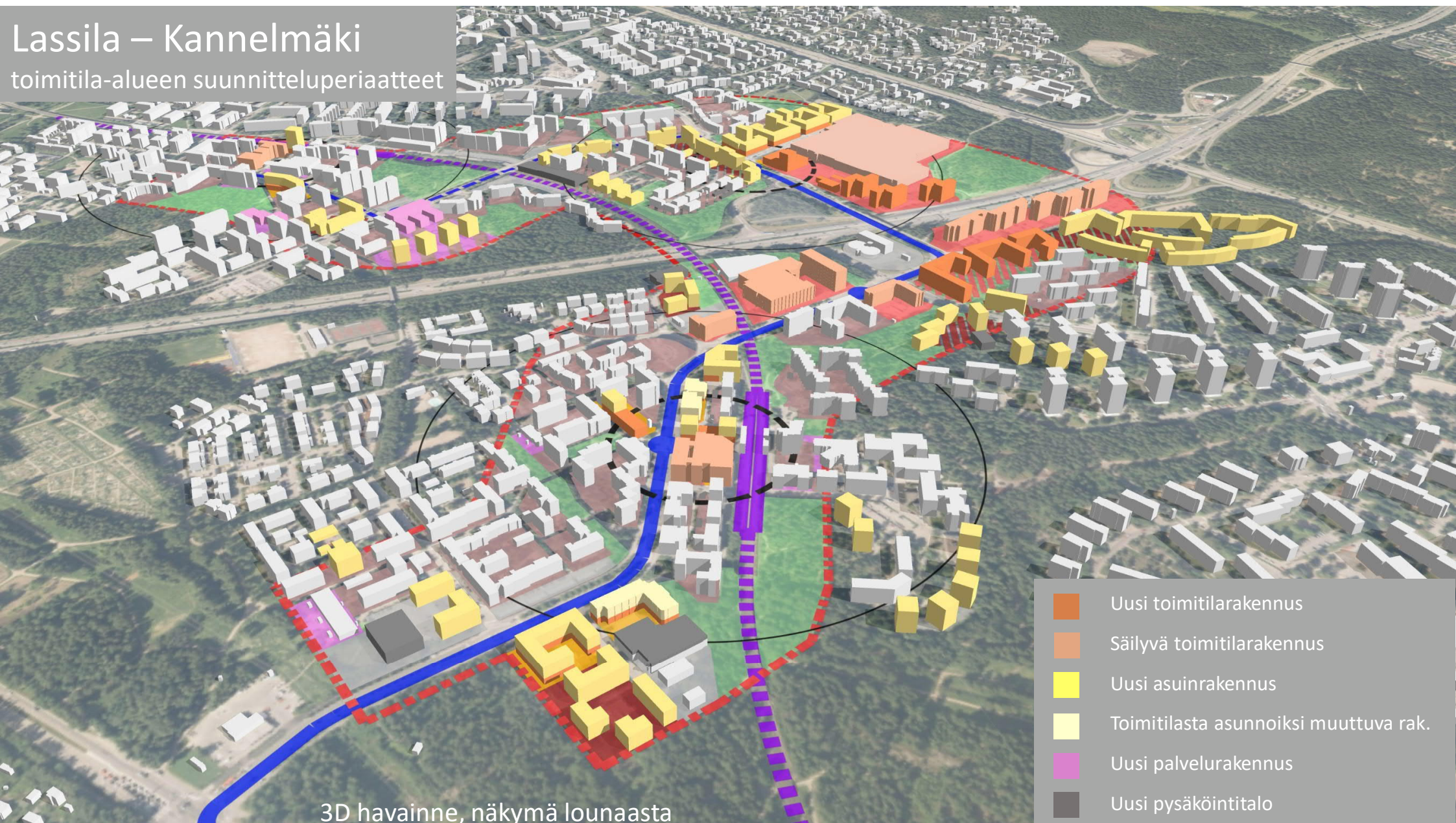


Ilmakuva
Lassila-Kannelmäki
Toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen yksikkö

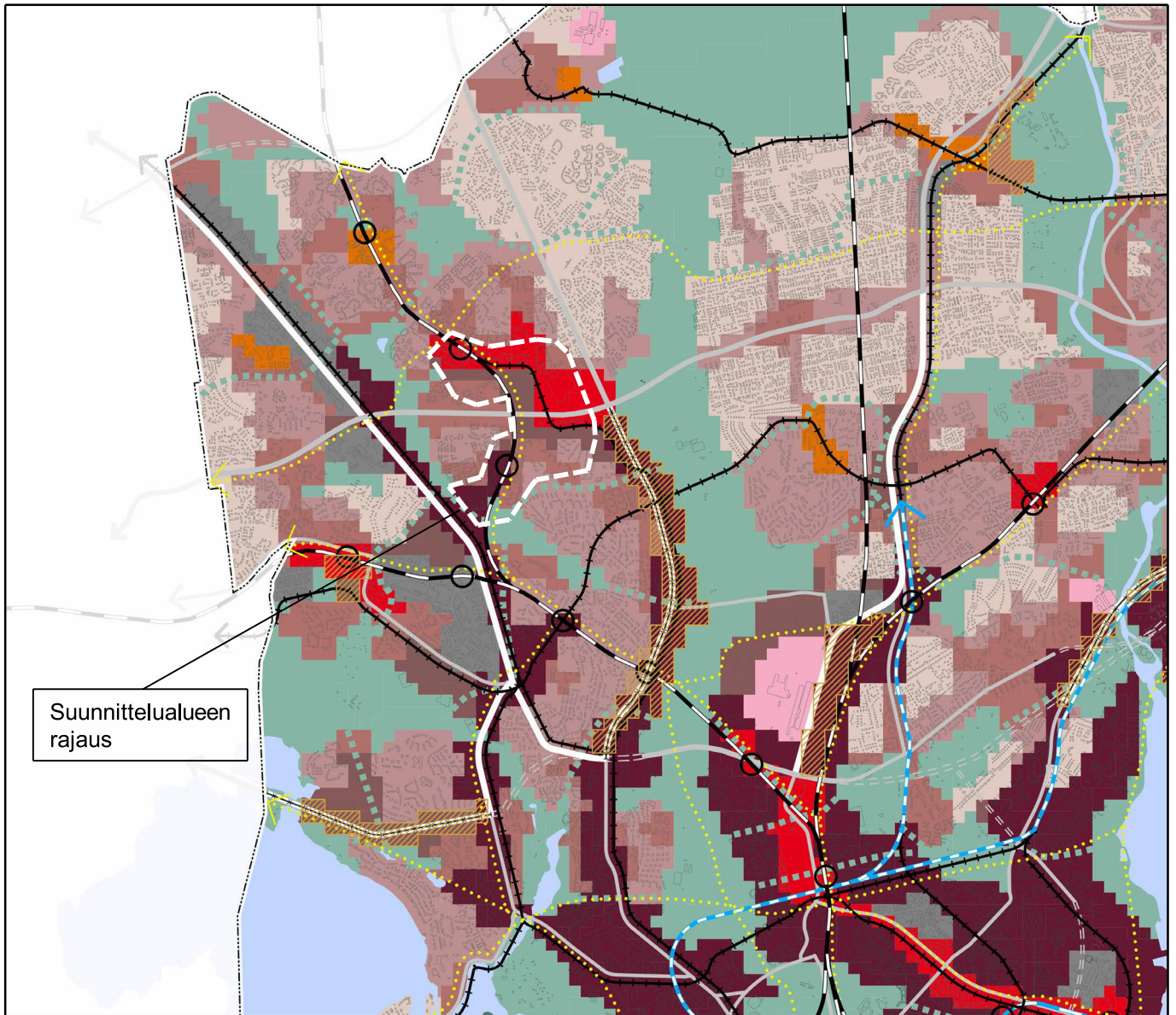
Lassila – Kannelmäki

toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet
























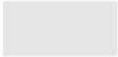







3D havainne, näkymä lounaasta

- Uusi toimitilarakennus
- Säilyvä toimitilarakennus
- Uusi asuinrakennus
- Toimitilasta asunnoiksi muuttuva rak.
- Uusi palvelurakennus
- Uusi pysäköintitalo



Suunnittelualueen rajaus

	Liike- ja palvelukeskusta C1		Satama		Pikaraitiotie
	Kantakaupunki C2		Puolustusvoimien alue		Raideliikenteen yhteystarve
	Lähikeskusta C3		Virkistys- ja viheralue		Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymineen
	Asuntovaltainen alue A1		Merellisen virkistys- ja matkailun alue		Kaupunkibulevardi
	Asuntovaltainen alue A2		Viheryhteys		Pääkatu
	Asuntovaltainen alue A3		Rantaraitti		Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus
	Asuntovaltainen alue A4		Vesialue		Baanaverkko
	Suomenlinnan aluekokonaisuus		Rautatie asemineen		Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen
	Toimitila-alue		Metro asemineen		Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom.
	Yhdyskuntateknisen huollon alue		Raideliikenteen runkoyhteys		

Ote Helsingin yleiskaavasta (2016)
Lassila-Kannelmäki
Toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen yksikkö

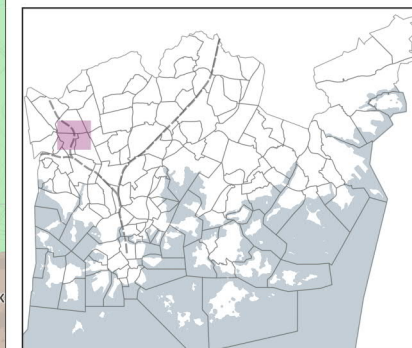
KAAVANMUKAINEN KÄYTTÖTARKOITUS LASSILA-KANNELMÄEN TOIMITILA-ALUEELLA

Kaavanmukainen käyttötarkoitus

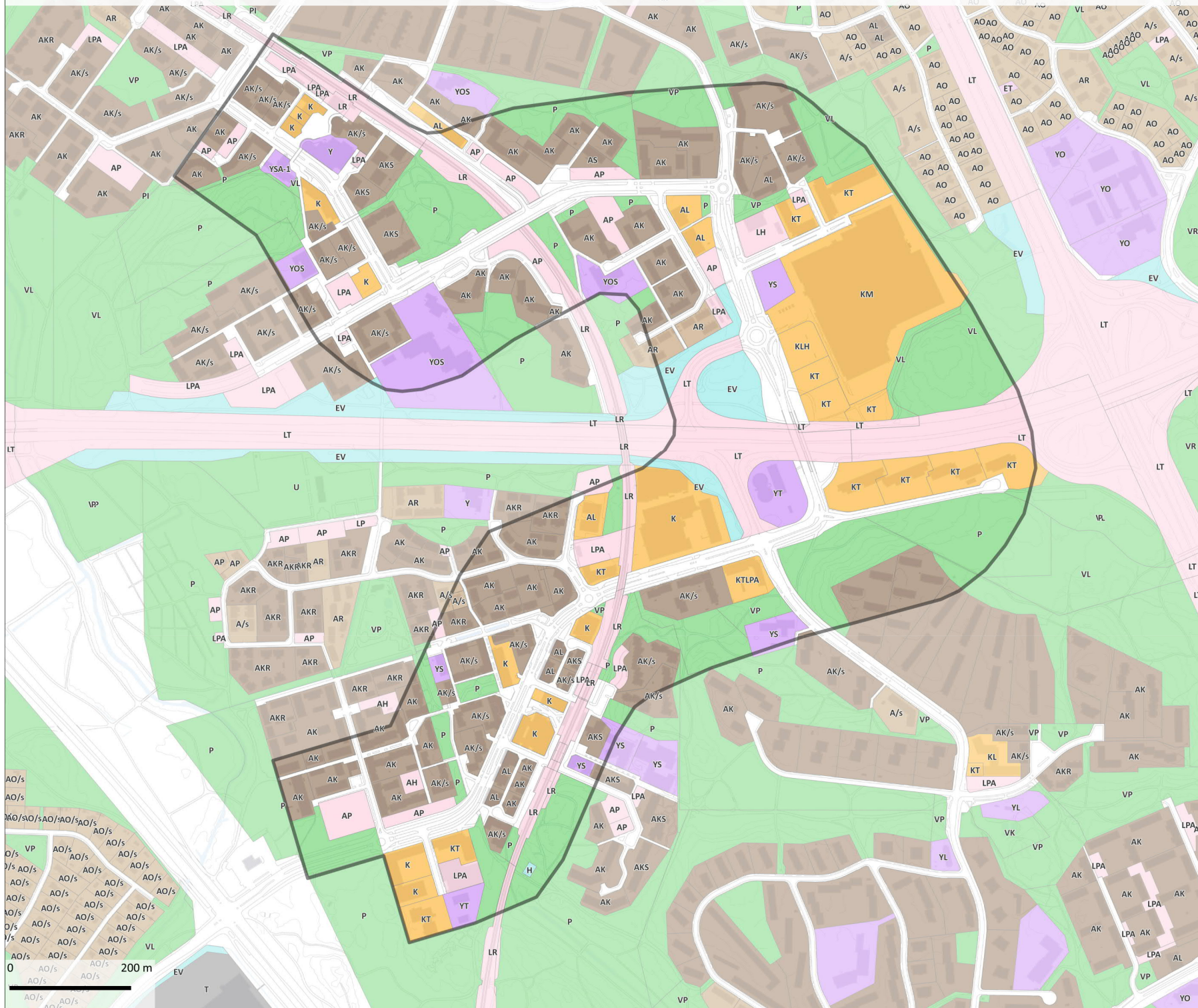
- AK-, AL- tai AS-alueet
- A-, AO-, AP- tai AR-alueet
- K- tai P-alueet
- Y-alueet
- T-alueet
- R-alueet
- L-alueet
- E-alueet
- EH- tai EV-alueet
- V-alueet

Suunnittelualan rajaus

Huom. Jos kaavayksikölle ei ole merkitty kartalle käyttötarkoitusmerkintää (esim. AK), tarkista tilanne asemakaavasta.

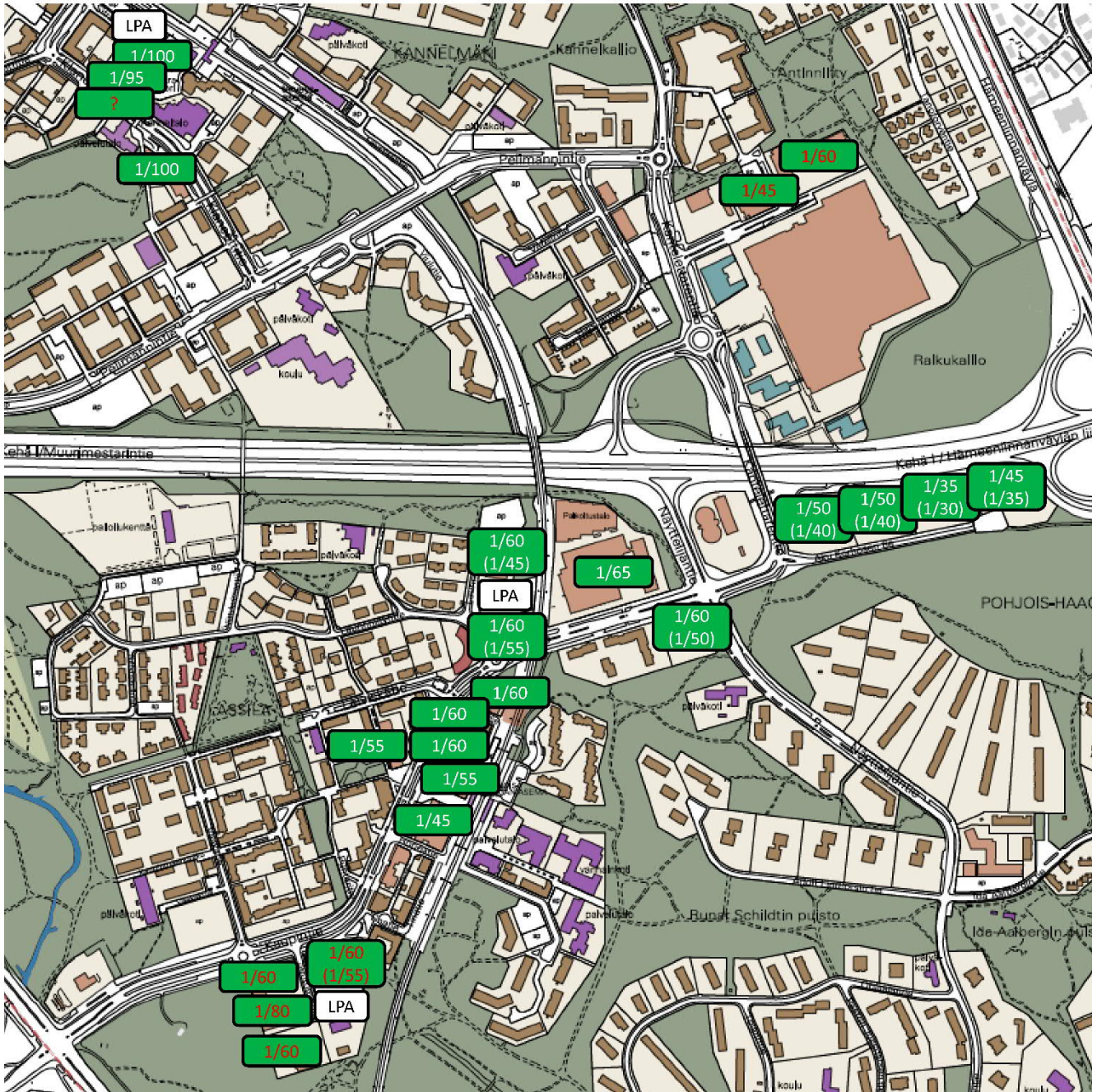


© Helsingin kaupunki
 Aineistot: Helsingin kuntarekisteri & Kaupunkimittaus 01/2019
 Pohjakartta: Kaupunkimittaus 2019
 Toteutus: Kym/Aska/Ase/
 Eeva-Maria Niemi 23.4.2019



0 200 m

Lassilan ja Kannelmäen toimitila-alue: tonttien pysäköintipaikkamäärät 2018



1/60
(1/50)

Ylempi luku ilmoittaa ap/k-m² voimassa olevien rakennuslupien mukaan. Suluisa oleva luku huomioi määräaikaisiin sopimuksiin tai lupiin perustuvat lisäautopaikat tai ilmakuvasta havaitut lisäautopaikat.

Havaintoja:

- Vain kahdella tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta
- Vain kahdella tontilla kaavan mukainen ap-määrä alittuu
- Pääosin autopaikat ovat toteutuneet kaavojen mukaisina
- Useilla tonteilla on enemmän pihapysäköintiä kuin rakennusluvissa
- Kaavojen mukainen autopaikkamäärä ylittyy merkittävimmin
 - Aku Korhosen tiellä (osin määräaikaisiin kaavan vastaisiin lisäpaikoihin)
 - Kaupintie 14 (HOK-Elannon pääkonttori kolmine kellarikerroksineen)
- Lassilan kaksi nykyistä pysäköintitaloa lienevät korotettavissa jos alueellista tarvetta ilmenee

Tunnuslukuja:

- Tarkastelluilla tonteilla n. 153 000 k-m² toimitilaa
- Kaavoissa autopaikkamitoitus 1 ap/60 k-m², paitsi Kannelmäen asemaseudulla 1 ap/100 k-m²
- Kaavojen mukainen ap-tarve yhteensä n. 2 450 ap
- Rakennusluvilla yhteensä n. 2 720 ap (vastaa keskimäärin 1 ap/55 k-m²)
- Lisäpaikkoja erilaisin järjestelyin yhteensä n. 180 ap
- Kiinteistöissä olevat liike- tai asuintilat on pyritty jättämään tarkastelun ulkopuolelle
- Punaisella merkityihin lukuihin liittyy epävarmuuksia, jotka tulee selvittää kiinteistönhaltijoilta

Työpaikka- tontit	Omistaja	rakennus- oikeus	toteutunut k-m ²	ap vaade kaavassa 1 ap/ xx k-m ²	ap:t sijainti (LPA/tontilla)	ap:t asemakaavan mukaan	toteutuneet ap:t	toteutunut ap-suhde 1 ap/xx k-m ² *	tilapäiset ap lkm	ap-suhde tilapäiset 1 ap/xx k-m ²
29140/1	Kiinteistö Oy Aku Korhosentie 6	7300	7295	60	tontilla	121,7	144	50,7	39	39,9
29140/2	Kiinteistö Oy Aku Korhosentie 6	7400	7397	60	tontilla	123,3	154	48,1	34	39,4
29140/3	Kiinteistö Oy Aku Korhosentie 6	7800	7800	60	tontilla	130,0	229	34,1	23	31,0
29140/6	Kiinteistö Oy Estradi	9500	4620	60	tontilla	77,0	107	43,2	34	32,8
29159/2	Kiinteistö Oy Kaupintie 3	35000	37857	60	tontilla	580	540	64,8		
29162/3	Koy Villankulma	4500	4500	60	tontilla	75	219	60,0	13	51,1
29172/4	Koy Leiviskäpolku 4	4300	4300	60	tontilla	71,7	76	56,6		
29174/1	Keskinäinen vakuutusyhtiö Fennia	6800	6819	60	LPA ja tontilla	113,3	116	58,6		
29174/2	Gohnt-talo Oy	4000	3926	60	LPA ja tontilla	66,7	49	81,6		
29174/6	Kiinteistö Oy Vega	5500	3750	60	tontilla	62,5	62	60,5		
29174/8	Kiinteistö Oy Lassilanlinna	7200	7189	60	LPA ja tontilla	120,0	123	58,5	6	55,8
29181/1	Kiinteistö Oy Helsingin Hopeatie 2	10500	11317	60	tontilla	175	225	46,7		
29182/1	Kiinteistö Oy Pallotalo	3150	3180	60	LPA ja tontilla	52,5	55	57,3		
29184/1	Kiinteistö Oy Kuparitie 2	2550	3363	60	LPA ja tontilla	50	50	58,0		
29184/2	Kiinteistö Oy Kaksoiset	1450	1829	60	LPA ja tontilla	26	26	60,4		
29185/1	Kiinteistö Oy Pronssitie 1	5000	4936	60	LPA ja tontilla	83,3	82	61,0		
29186/2	Kiinteistö Oy Laurinmäenkuja 3	3500	3518	60	tontilla	58,3	59	59,3	23	42,7
29186/4	Kiinteistö Oy Kaupintie 5	4900	5045	60	LPA ja tontilla	81,7	82	59,8	10	53,3
33186/2	Kiinteistö Oy Sitratie 7	3700	2940	100	LPA ja tontilla	30	30	98		
33186/3	Kiinteistö Oy Sitratori	1400	1066	100	tontilla	10,7	11	96,9		
33186/4	Kiinteistö Oy Liikekannel	2400	2400	100	LPA					
33187/3	yksityishenkilö	5510	5510	100	tontilla	55,1	55	100,2		
33202/1	Fazer	8200	8200	60	tontilla ja naapurilla	136,7	137	59,9		
33203/1	Saxum Nobilis Asset Management									
33203/2	Profitplan Oy	4000	4000	60	tontilla ja naapurilla	66,7	91	44,0		
yhteensä		153050	152757			2367,1	2722		182,0	

toteutuneiden ap:n suhde rakennusoikeuteen 1 ap/xx k-m ²	56,2
toteutuneiden + tilapäisten ap:n suhde rakennusoikeuteen 1 ap/xx k-m ²	52,7
toteutuneen k-m ² suhde alueiden rakennusoikeuteen	0,998
toteutuneiden ap:n suhde kaavojen ap vaatimuksiin	1,150

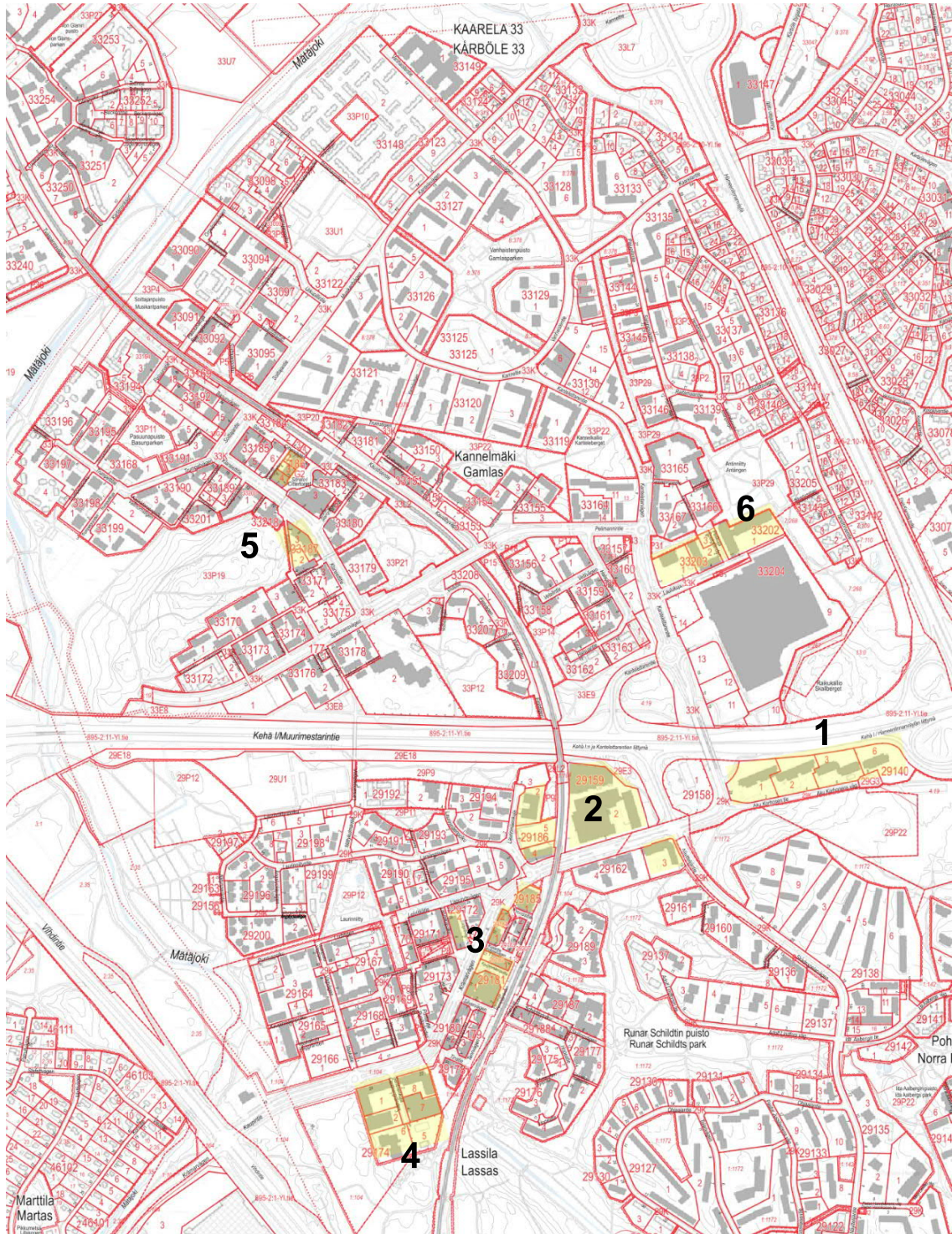
toteutunut rakentaminen alueilla
vastaa rakennusoikeutta lähes 100%

autopaikkoja
toteutunut n. 15% enemmän

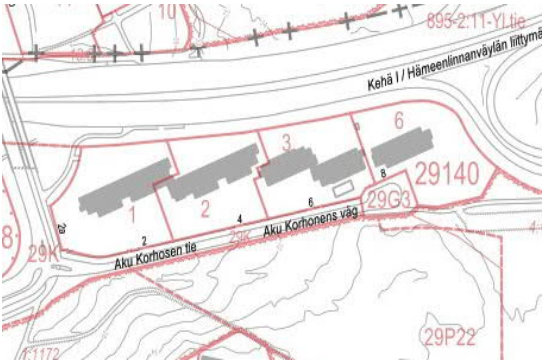
* Toteutuneiden autopaikkojen suhde
rakennusoikeuteen, poikkeukset
29174/6 ja 29140/6 ja 33186/2, joissa suhde
toteutuneeseen k-m²

Lassila-Kannelmäki Toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet

TOIMITILAKIINTEISTÖJEN KOHDEKORTIT



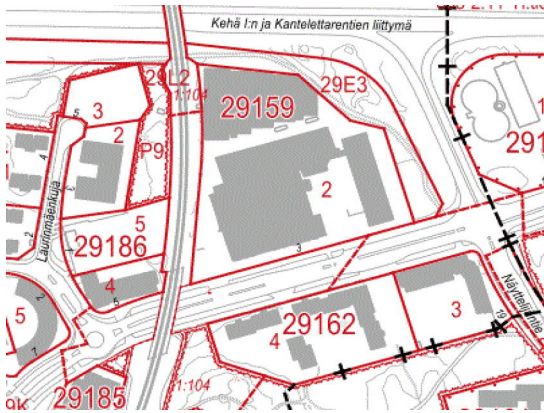
Kohdekortti 1/6 POHJOIS-HAAGAN KORTTELI 29140



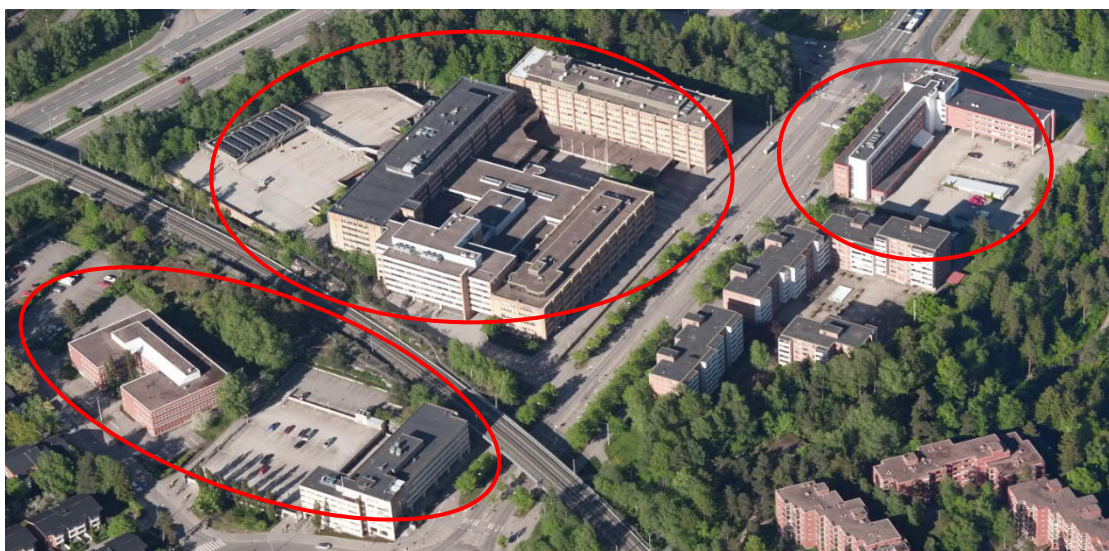
kortteli ja tontti	29140/1	29140/2	29140/3	29140/6
katuosoite	Aku Korhosen tie 2	Aku Korhosen tie 4	Aku Korhosen tie 6	Aku Korhosen tie 8
kaava vuodelta	2002	2002	2002	2002
kaavamerkintä	KT	KT	KT	KT
toimi- ja liiketilan osuus RO	7 300 k-m ²	7 400 k-m ²	7 800 k-m ²	9 500 k-m ² , josta rakennettu n. 4 600 m ²
muut käyttö-tarkoitukset				
kaavan mukainen tonttitehokkuus	1,07	1,3	1,4	1,5
rakennusvuosi	2004	2004	2005	2015
suunnittelija	Arkkite. tsto Larkas & Laine Oy / Pekka Piha	Arkkite. tsto Larkas & Laine Oy / Niklas Sucksdorff	Arkkite. tsto Larkas & Laine Oy / Pekka Piha	L Arkkitehdit Oy/ Niklas Sucksdorff
tontin koko	6 844 m ²	5 704 m ²	5 577 m ²	6 313 m ²
tontin omistus	yksityinen	yksityinen	yksityinen	yksityinen
autopaikat	tontilla	tontilla	tontilla	tontilla
muuta				RO:ta käyttämättä n. 4900 k-m ²
katutason liikehuoneistoja	ei	ei	ei	ei



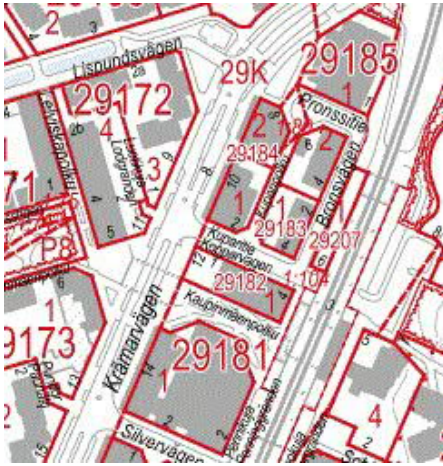
Kohdekortti 2/6 LASSILAN KORTTELIT 29159, 29162, 29186



kortteli ja tontti	29159/2	29162/3	29186/2	29186/4	29186/5
katuosoite	Kaupintie 3	Kaupintie 2	Laurinmäenkuja 3	Laurinniityntie 1 Kaupintie 5	Laurinmäenkuja 1
kaava vuodelta	1991	1993	1977	1990	1990
kaavamerkintä	K	KTLPA	AL	KT	LPA
toimi- ja liiketilan osuus RO m ²	34 500 + 500 + 3 600 m ²	4 500 m ²	3 500 m ²	4 900 m ²	
muut käyttötarkoitukset m ²	7 486 m ² Pysäköintitalo	3 145 m ² Pysäköintilaitos			5 860
kaavan muk. tonttitehokkuus	1,96	1,00	1,03	2,48	
rakennusvuosi	1975, 1983, 1984	1994, 1996	1984	1998	1992
suunnittelija	Suunnittelutsto Arkkite. Olli Parviainen & Kalle Vartola	L Arkkitehdit Oy / Pekka Piha	Arkkite. tsto Kalevi Ruokosuo ky	Arkkite. tsto Kalevi Ruokosuo ky	Arkkite. tsto Kalevi Ruokosuo ky
tontin koko m ²	19 720	4 499	3 393	1 974	3 411
tontin omistus	kaupunki	yksityinen	yksityinen	yksityinen	kaupunki
autopaikat	tontilla	tontilla	tontilla ja LPA	LPA	LPA
katutason liikehuoneistoja	kyllä	kyllä	ei	kyllä	ei



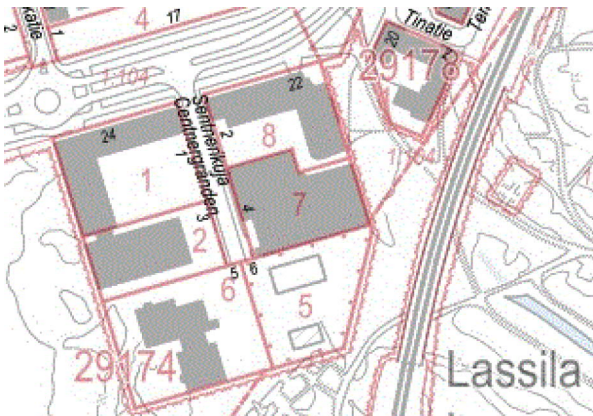
Kohdekortti 3/6 LASSILAN KORTTELIT 29172, 29181, 29182, 29184, 29185



kortteli ja tontti	29172/4	29181/1	29182/1	29184/1	29184/2	29185/1
katuosoite	Leiviskäentie 2b	Hopeatie 2	Kuparitie 1	Kuparitie 2	Kaupintie 8	Pronssitie 1
kaava vuodelta	1984	1990	1990	1990	1990	1990
kaavamerkintä	K	K	K	AL	AL	K
toimi- ja liiketilan osuus RO m ²	4300	10 500	3 150	2 550	1 450	5 000
muut käyttötarkoitukset RO m ²				asuminen 650 k-m ²	asuminen 200 k-m ²	
kaavan muk. tonttitehokkuus	1,78	3,19	2,94	3,86	2,76	2,64
rakennusvuosi	1986	1980	1978	1986	1983	1985
suunnittelija	Arkkite. tsto Kalevi Ruokosuo ky	Arkkite. tsto Eva ja Jaakko Paatela	Keskus-Sato oy	Sato-Arkkitehdit oy	Aila Issakainen Issakaisen tstot	Arkkite. tsto Ilmo Valjakka ky
tontin koko m ²	2 421	3 293	1 121	868	653	1 897
tontin omistus	yksityinen	yksityinen	kaupunki	kaupunki	kaupunki	kaupunki
autopaikat	tontilla	tontilla	tontilla, LPA	tontilla, LPA	tontilla, LPA	tontilla, LPA
katutasan liikehuoneistoja	kyllä	kyllä	kyllä	kyllä	kyllä	



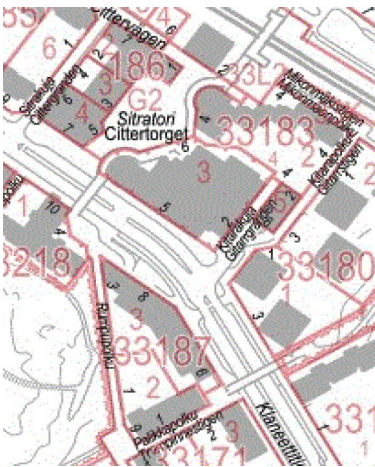
Kohdekortti 4/6 LASSILAN KORTTELI 29174



TONTIT	Tontti 29174/1	Tontti 29174/2	Tontti 29174/5	Tontti 29174/6	Tontti 29174/7	Tontti 29174/8
katuosoite	Sentnerikuja 1/ Kaupintie 24	Sentnerikuja 3	Sentnerikuja 6	Sentnerikuja 5	Sentnerikuja 4	Sentnerikuja 2
kaava vuodelta	1990	1990	1990	1986	1990	1990
kaavamerkintä	K	K	YT	KT	LPA	KT
toimi- ja liiketilan osuus RO	6800	4000	1510	5500		7200
muut käyttö-tarkoitukset RO			asuminen 300			
kaavan muk. tonttitehokkuus	1,77	1,58	0,53	1,2		2,36
rakennusvuosi	1977	1977	1977	1988	1990	1992
suunnittelija	Arkkitehtitsto P.E.Lehtinen ky	Einari Teräsvirta	Pentti Syväoja	Oy Kaupunki-suunnittelu Ab	Arkkit. tsto Bruno ja Eva Erat Ky	Arkkit. tsto Bruno ja Eva Erat Ky
tontin koko	3836 m ²	2535 m ²	3408 m ²	4598 m ²	2906 m ²	3046 m ²
tontin omistus	kaupunki	yksityinen	kaupunki	yksityinen	kaupunki	yksityinen
autopaikat	LPA ja tontilla	LPA ja tontilla	tontilla	tontilla	tontilla	LPA ja tontilla
muuta			puhelinkeskus	RO:ta käyttämättä		
katutason liikehuoneistoja	kyllä	kyllä	ei	ei	ei	kyllä



Kohdekortti 5/6 KANNELMÄEN KORTTELIT 33186, 33187



	Tontti 33186/2	Tontti 33186/3	Tontti 33186/4	Tontti 33187/3
katuosoite	Sitratie 7	Sitrakuja 4	Sitrakuja 6	Klaneettitie 6-8/ Rumpupolku 3
kaava vuodelta	1981	1981	1981	1991
kaavamerkintä	K	K	K	K
toimi- ja liiketilan osuus RO	3700	1400	2400	5510
muut käyttötarkoitukset RO				
kaavan mukainen tonttitehokkuus	3,8	2,33	3,05	2,42
rakennusvuosi	1985	1985	1985	1983
suunnittelija	Arkkite. tsto Kahri Ky	Suunnitteluengas	Arkkite. tsto H. ja T. Seppälä	Arkkite. tsto Kalevi Ruokosuo & co
tontin koko	973 m ²	600 m ²	786 m ²	2280 m ²
tontin omistus	yksityinen	yksityinen	yksityinen	yksityinen
autopaikat	tontilla ja LPA	tontilla	LPA	tontilla
katutason liikehuoneistoja	kyllä	kyllä	kyllä	kyllä



Kohdekortti 6/6 KANNELMÄEN KORTTELIT 33202, 33203



	Tontti 33202/1	Tontti 33203/1	Tontti 33203/2	Tontti 33203/3
katuosoite	Pelikuja 1 Laukukuja 6	Laukukuja	Laukukuja 4	Pelikuja 4
kaava vuodelta	1988	1990	1988	1985
kaavamerkintä	KT	LH	KT	LPA
toimi- ja liiketilan osuus RO	8 200 m ²	1 400	4 000 m ²	
muut käyttötarkoitukset RO				
kaavan muk. tonttitehokkuus	1,15	0,31	1,4	
rakennusvuosi	1988	1974 ja 1992	1988	
suunnittelija	Arkkite. KVA Oy Kalle Vartola & Co		Suunnittelurengas	
tontin koko	7122 m ²	4548 m ²	2862 m ²	672 m ²
tontin omistus	yksityinen	yksityinen	yksityinen	yksityinen
autopaikat	tontilla ja naapuritontilla	tontilla	tontilla ja naapuritontilla	
katutason liikehuoneistoja	kyllä	kyllä	kyllä	

