

10.6.2014

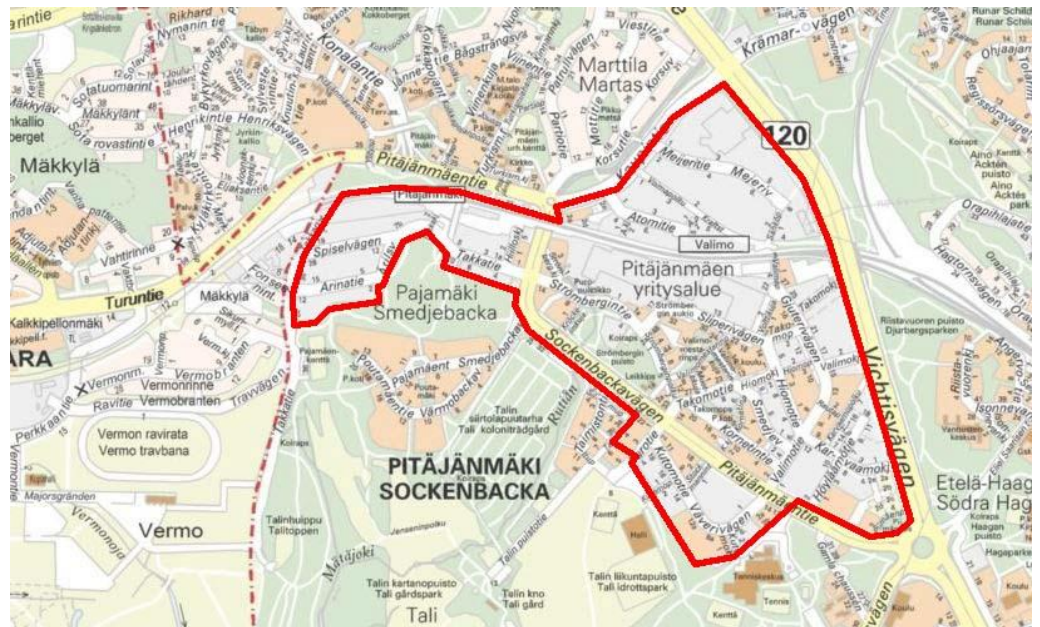
## Pitäjänmäen yritysalueen maankäytön muutosperiaatteet SELOSTUS

HEL 2013-013279

Hankenumero 0567\_5, Pitäjänmäen yritysalue, karttaruutu F5

### Alueen sijainti

Yritysalueen läntisin osa, Takkatien alue, sijaitsee Espoon kaupungin-  
rajan tuntumassa, ja jatkuu yritysalueena Espoon puolella Fonseenin-  
tien kortteleissa. Idässä Pitäjänmäen yritysalue rajoittuu Vihdintiehen,  
etelässä Pajamäen ja Talin asunto- ja puistoalueisiin. Pohjoisessa  
asemapuisto sekä Mätäpuron vihervyöhyke erottavat yritysalueen Mart-  
tilan ja Pitäjänmäen asuntoalueista.



## Tiivistelmä

Maankäytön periaatteiden tarkoitus on tulevana noin kymmenvuotiskautena määritellä ne alueet, jotka pidetään edelleen työpaikkakäytössä ja alueet, joilla käyttötarkoitus voidaan muuttaa kokonaan tai osittain asumiseen. Maankäytön periaatteet ohjaavat jatkossa alueella tehtäviä asemakaavan muutoksia.

Pitäjänmäen yritysalueen maankäyttöä kehitetään jatkosuunnittelussa siten, että alueen asema kaupungin merkittävänä, tiiviisti rakennettuna yrityskeskittymänä voisi vahvistua. Yritysalueen keskeisimpiä osaluueita kehitetään edelleen työpaikka-alueina. Periaatteiden yhtenä tavoitteena on varmistaa, että kasvavassa Helsingissä olisi tulevaisuudessa tontteja myös teollisuudelle sekä joustavia mahdollisuuksia yritysten laajentumiselle ja muuttumiselle. Pitäjänmäen yritysalue nähdään jatkossakin merkittävänä elinkeinoalueena. Tämän vuoksi pääosa nykyisistä toimitila- ja teollisuustonteista on periaatekartassa osoitettu edelleen työpaikkakäyttöön. Teollisuus- ja varastotonteilla (T) voidaan käyttötarkoitusta maanomistajien hakemuksesta muuttaa joustavampaan toimitilakäyttöön (KTY).

Tavoite on myös huomioida nykyisten asuntotonttien ja niiden lähialueiden kehittämismahdollisuudet Strömbergin ja Kutomotien alueilla siten, että alueille saadaan lähivuosina paremmat palvelut asukkaille ja yrityksille sekä viihtyisämpi ja toimivampi asuinympäristö. Nykyiset asuntokorttelit säilyvät asumiskäytössä. Käyttötarkoituksen muutoksia asumiseen mahdollistetaan vähäisessä määrin jo asuntovaltaisiksi muuttuneiden korttelialueiden välittömässä läheisyydessä Strömbergin alueen eteläosassa sekä Kutomotien alueella.

Lisäksi tavoitteena on tiivistää Pitäjänmäen kaupunkirakennetta. Valion alueella mahdollistetaan väljästi rakennettujen teollisuustonttien muuttaminen tiiviiksi, toiminnoiltaan sekoittuneeksi alueeksi, jolle sijoittuu sekä toimitiloja että asumista. Valimon seisakkeen pohjoispuolta kehitetään tiiviinä asemakeskuksena kaupallisine lähipalveluineen.

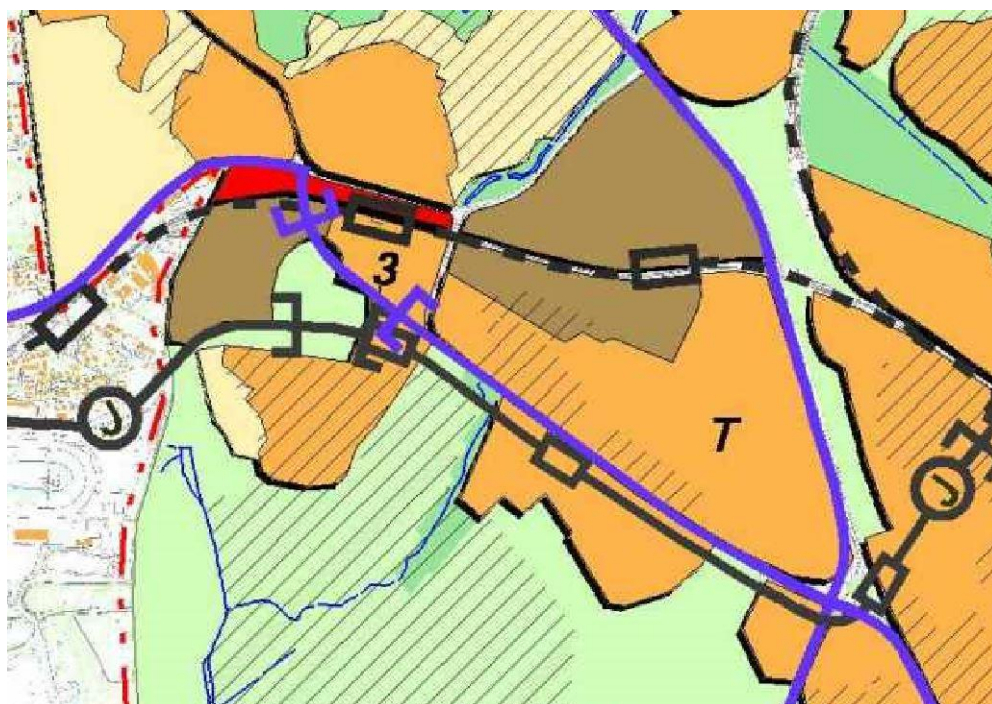
Pitäjänmäentien ympäristöä kehitetään palveluiltaan monipuolisena ja aluetta kokoavana puistokatuna. Sitä pitkin suunniteltu pikaraitiotie Raide-Jokeri parantaa samalla yritysalueen saavutettavuutta merkittävästi.

Uuden yleiskaavan visio on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa joulukuussa 2013. Visiossa Helsinki on tulevaisuudessa monipuolisen elinkeinorakenteen kaupunki, jossa toiminnoiltaan erilaiset yritykset löytävät houkuttelevia toimintaympäristöjä. Lähtökohtana uu-

den yleiskaavan elinkeinoalueille ovat nykyiset työpaikkakeskittymät ja niiden tiivistäminen. Nyt laaditut Pitäjänmäen yritysalueen maankäytön periaatteet ovat myös osa uuden yleiskaavan valmistelutyötä.

## Lähtökohdat

### Yleiskaava 2002



Ote yleiskaava 2002:sta

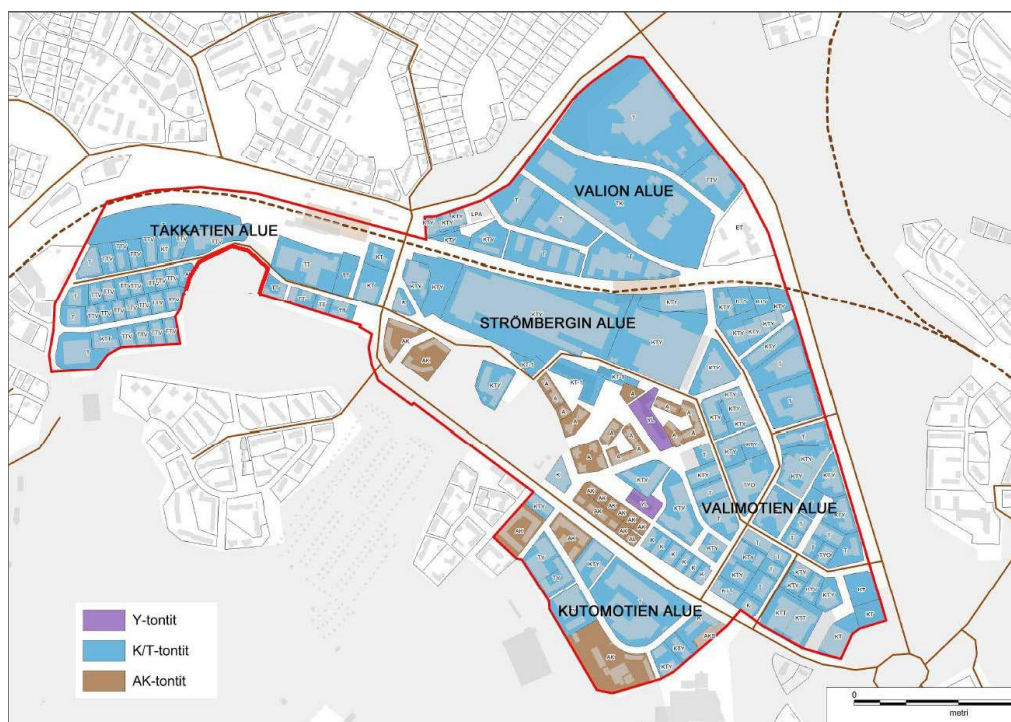
Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty osittain työpaikka-alueeksi, osittain kerrostalovaltaisiksi alueeksi. Takkatien ja Arinatien korttelit sekä junaradan pohjoispuolella oleva yritysalue (nk. Valion alue) ja Strömbergin tontit junaradan eteläreunassa sijoittuvat yleiskaavassa työpaikka-alueelle. Kutomotien korttelit ja Pitäjänmäen aseman eteläpuolella olevat korttelit sijoittuvat yleiskaavassa kerrostalovaltaiselle asumisen tai toimitilarakentamisen alueelle. Pitäjänmäentien ja Vihdintien väliset korttelit sijoittuvat toimitilavaltaisena kehitettävälle, kerrostalovaltaiselle alueelle (T).

### Asemakaavat

Alueella on voimassa useita asemakaavoja eri vuosikymmeniltä. Teollisuusalueen ensimmäinen asemakaava on vuodelta 1946 ja tämä kaava on edelleen voimassa muutamalla yksittäisellä katuosuudella. Uusin asemakaavan muutostyö on kolmen Hiomotiellä olevan teollisuustontin

asemakaavan muutos toimitilatonteiksi, joka hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa huhtikuussa 2014.

Voimassa olevissa asemakaavoissa alueella on yhteensä noin 135 työpaikkatonttia (teollisuus-, toimitila-, varasto-, liike- tai yleisten rakennusten kiinteistöjä) ja noin 30 asuinrakennusten tonttia. Lisäksi alueella on noin 10 autojen pysäköinnille varattua tonttia.



Pitäjänmäen yritysalueen nykyinen maankäyttö

Takkatien alueella useimpien tonttien asemakaavat ovat peräisin 1960- ja 1970-luvuilta. Tontit ovat yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (TTV) ja niiden tonttitehokkuus on alueen länsiosassa yleensä  $e = 1,0$ . Takkatien itäosassa tonteilla on korkeammat tonttitehokkuudet ja niillä ylittyy yksittäistapauksissa jopa tehokkuusluku  $e = 3,0$ .

Strömbergin alueen asemakaavat ovat pääosin 1990- ja 2000-luvuilta, jolloin alueen eteläisempi osa suurelta osin muutettiin asuinkäyttöön. ABB Oy:n suuret teollisuuslaitokset ja myös alueen muut yksityiset toimitilakiinteistöt sijoittuvat toimitilojen korttelialueelle (KTY). Strömberginpuiston sekä Valimopuiston reunoille sijoittuvat asuinkerrostalojen tontit (AK). Alueella on lisäksi koulu- ja päiväkotitontit sekä liike- ja toimistorakennusten tontti (K), jolla sijaitsee paikallinen päivittäistavara-kauppa. Asuinrakennusten kerroskorkeudet vaihtelevat 2–3-

kerroksisista pienkerrostaloista Pitäjänmäentien varressa 8-kerroksisiin asuinkerrostaloihin alueen keski- ja länsiosassa.

Valimotien alue on työpaikka-alueen keskeisintä aluetta, jolla ei ole asuntotontteja. Alueella on sekä teollisuus- ja varastorakennusten tontteja (TTV) että toimitilatontteja (KTY). Alueen asemakaavamuutoksissa on 2000-luvulla lisätty teollisuustonttien käytön joustavuutta muuttamalla niiden käyttötarkoitusta toimitilarakennusten korttelialueeksi. Alue on vuosikymmenten saatossa muuttunut toimitilavaltaiseksi. Työpaikka-alueen autopaikkavaatimuksia on yhdenmukaistettu ja väljennetty 2000-luvulla, sekä tehty mahdolliseksi tonttien autopaikkojen rakentaminen myös yleisten pysäköinti- ja katualueiden alle.

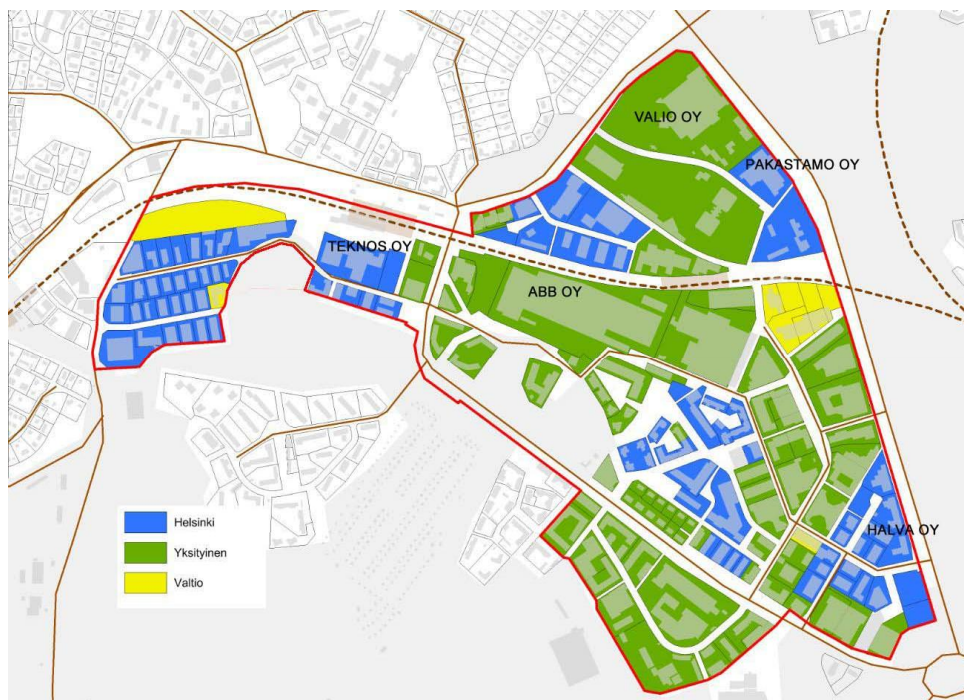
Valion alueen tontit ovat pääasiassa teollisuuskäytössä. Meijeritien varressa olevien teollisuustonttien eli Valion tonttien asemakaavat ovat 1980-luvulta. Atomitien alkupäässä on teollisuustontteja muutettu toimitilakäyttöön 2000-luvulla (mm. Hartwallin uuden pääkonttorin tontti). Alueen itäosassa on sähköaseman tontti.

Kutomotien alueelle hyväksyttiin vuonna 2002 maankäytön muutosperiaatteet, joiden mukaan alue on 2000-luvulla muuttunut yhä asuntovaltaisemmaksi. Alueella on asemakaavamuutoksissa viime vuosina suojeltu arvokkaat vanhat teollisuusrakennukset ja muutettu ne pääasiassa asuntokäyttöön. Kutomotien varressa on sekä teollisuus-, toimitila- että asuinkerrostalotontteja.

Toimitila- ja teollisuustonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus suunnittelualueella on n. 1 658 300 k-m<sup>2</sup>. Käyttämätöntä rakennusoikeutta on 694 410 k-m<sup>2</sup>. Asuntokerrosalaa alueen asemakaavoissa on yhteensä n. 142 900 k-m<sup>2</sup>, joka on myös käytännössä rakennettu.

## Maanomistus

Useimmat tontit alueella ovat yksityisomistuksessa. Helsingin kaupunki omistaa valtaosan Takkatien, Arinatien, Höyläämötien, Kornetintien sekä Takomotien varressa olevista työpaikkatonteista. Senaatti-kiinteistöt ja Sponda Oyj omistavat rautatien vieressä olevia tontteja ja valtion Liikennevirasto hallinnoi rautatiealuetta. Kadut ja puistot ovat Helsingin kaupungin omistuksessa.



Maanomistus Pitäjänmäen yritysalueella

Tehdastonteista ABB Oy:n ja Valion mehutehtaan tontit ovat yksityisomistuksessa. Pakastamo Oy:n tontti Valion alueella ja Oy Halva Ab:n tontti Höyläämötiellä ovat kaupungin omistuksessa, ja molempien vuokrasopimukset päättyvät 2020. Teknos Oy sijoittuu myös pääosin kaupungin maalle, ja alueen vuokrasopimus on voimassa vuoden 2025 loppuun.

### Alueen yleiskuvaus

Pitäjänmäellä on asuttu jo kivikaudella. Keskiajalla yhteys Helsingistä Turkuun kulki nykyistä Strömbergintietä pitkin Mätäjoen putouksen yli. Rantaradan valmistuttua vuonna 1904 Pitäjänmäen aseman tienoon asutus tiivistyi. Radan varteen syntyi myös huomattava teollisuusalue Strömbergin valimon ympärille. Teollisuusalue on muuttunut Helsingin esikaupunkien merkittävimäksi työpaikka-alueeksi, jossa on 1990-luvulla ja vielä 2000-luvun puolella rakennettu runsaasti uusia toimistorakennuksia. Nk. Piimäki oli 1990-luvulla suuri IT-alan työpaikkojen keskittymä, joskin mm. Nokia on sittemmin lopettanut toimintansa Pitäjänmäellä. Edelleen Pitäjänmäellä on myös vanhaa perusteollisuutta (mm. Valio Oy, Oy Halva Ab, Teknos Oy, Karl Lark Oy, Kalevala Koru Oy) sekä Takkatien alueella monipuolisia pienyrityksiä. Tärkeä koulutaja alueella on ammattikoulutuskeskus Ami-Edu. Pitäjänmäen yritysalueella on toimivia yrityksiä noin 820 ja niissä työpaikkoja yhteensä noin 21 000.

Uutta asutusta on viime vuosikymmeninä rakennettu Strömbergin alueelle, Pitäjänmäentien varteen sekä Kutomotien alueelle. Muutos on etenkin Kutomotiellä ollut myös yksi keino säilyttää vanhoja teollisuusrakennuksia. Asukkaita alueella on noin 3 100 (v. 2013) ja väkiluku kasvaa noin 3 560 henkilöön vuoteen 2023 mennessä.

Alue on hyvien julkisten liikenneyhteyksien äärellä. Runkolinja 550 (ent. Jokeri-bussi) kulkee Pitäjänmäentietä. Vihdintietä ajavat useat bussilinjat. Alueella on kaksi juna-asemaa: Pitäjänmäki ja Valimo. Alueen saavutettavuus pyöräillen on pääkaupunkiseudulla keskimääräistä parempaa.

Pitäjänmäen yritysalueen sekä Talinlehdon ja Strömbergin asuntoalueen kaupalliset palvelut ovat Pitäjänmäentien ja Takomotien kulmauksessa. Kaupan vieressä on Strömbergin leikkipuisto, ala-asteen koulu on Valimomestarinpuiston itäpuolella ja päiväkotit Kernetintien varressa. Yritysalueella on myös vammaispalvelun päivätoimintaa. Työpaikkarakennuksien katutasokerroksissa on monipuolisia palveluyrityksiä sekä tehdas- ja outletmyymälöitä.

#### Pitäjänmäen yritysalueen asema kaupungissa

Pitäjänmäen yritysalue on kantakaupungin jälkeen Helsingin toiseksi suurin työpaikka-alue ja läntisen Helsingin merkittävin työpaikkakeskittymä. Pitäjänmäen yritysalue sekä Valimon ja Pitäjänmäen asemanseudut asuinalueineen toimivat jo tällä hetkellä sekoittuneena, kerrostuneena kaupunkiympäristönä. Tulevaisuuden haasteisiin kuuluvat työpaikkojen ja teollisuuden sekä asumisen yhteensovittaminen ja palvelurakenteen kehittäminen. Monipuolisen elinkeinorakenteen ja yritysten tulevaisuuden suunnittelun kannalta kaupungin on hyvä säilyttää tiettyjä alueita työpaikkakäytössä ilman uhkaa asumiseen muuttamisesta. Pitäjänmäen hyvällä imagolla ja pitkällä perinteellä yrityskeskittymänä on positiivinen vaikutus alueen kehittymisen ja yritysten sijoittumisen kannalta. Täysin uusien, houkuttelevien yritysalueiden luomiselle on niukasti tilaa kaupungissa.

Pitäjänmäen yritysalue koostuu useasta eriluonteisesta kokonaisuudesta, jotka sijaitsevat rantaradan molemmin puolin Vihdintien ja Vermon alueen välissä. Lähes kaikki alueen toimipaikat ovat lyhyen etäisyyden päässä Pitäjänmäen ja Valimon kaupunkirata-asemista. Pitäjänmäen yritysalue kytkeytyykin vahvasti osaksi Helsingin seudun raideliikennejärjestelmiä. Raide-Jokerin myötä alueesta muodostuu raideliikenteen solmukohta ja alueen työpaikat ovat saavutettavissa paremmin myös

Pohjois- ja Itä-Helsingistä sekä eteläisestä Espoosta. Tämä parantaa entisestään alueen houkuttelevuutta.

#### Kaupungin strategiat ja uuden yleiskaavan valmistelu

Menestyvä elinkeinoelämä on kaupungin elinvoimaisuuden perusta ja elinkeinoelämän edellytysten turvaaminen on tärkeä osa myös Helsingin uutta yleiskaavaa. Uuden yleiskaavan visio on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa joulukuussa 2013. Visiossa Helsinki on tulevaisuudessakin monipuolisen elinkeinorakenteen kaupunki, jossa toiminnoiltaan erilaiset yritykset löytävät houkuttelevia toimintaympäristöjä. Lähtökohtana uuden yleiskaavan elinkeinoalueille ovat nykyiset työpaikkakeskittymät ja niiden tiivistäminen ja paikoin laajentaminen.

Elinkeinotoiminnan tuottavuuden kannalta kantakaupunki on merkittävin alue. Tavoitteena on kuitenkin turvata elinkeinotoiminnan menestymisen edellytykset myös muualla kaupungissa. Pitäjänmäen yritysalue nähdään yleiskaavan visiossa merkittävänä elinkeinoalueena, joka voi hallitusti kehittyä kohti monipuolisempaa kaupunkiympäristöä. Nyt laaditut Pitäjänmäen yritysalueen maankäytön periaatteet ovat myös osa uuden yleiskaavan valmistelutyötä.

#### Viimeaikaisia muutoksia alueella

Yritystoiminnan rakenteelliset muutokset ja toiminnan jatkuva tehostaminen ovat johtaneet siihen, että työpaikka-alueella 1990-luvun vilkas rakentaminen on hidastunut. Toimitilavaltaisen Valimotien alueella suuri haaste on toimistotilojen merkittävä vajaakäyttöaste. Alueella on asemakaavan muutoksilla edistetty olemassa olevan rakennuskannan monipuolista käyttöä käyttötarkoituksimerkintöjen väljentämisellä ja tonttitehokkuuksien nostamisella. Alueen sisäistä toimintojen siirtoa ja on myös ollut, esimerkiksi Ami-Edun tiloja on siirtynyt Hiomotieltä Strömberginkujalle ja Stockmannin pääkonttori on siirtymässä Kutomotieltä Valimotielle. Uusin toimitilarakennus alueella on osoitteessa Pitäjänmäentie 14 vuodelta 2009.

Asuntorakentamisen osalta Kutomotien ja Talin liikuntapuiston välisessä korttelissa rakennetaan uudet Talinreunan asuinkerrostalot entisille Elisan teollisuustonteille. Lähialueella Purotien asuntohankkeet ovat valmistuneet. Kutomotien kortteleiden asuntokaavat ovat tulleet voimaan vuonna 2004, 2007 ja 2014.



## Liikenne

Alueen läpi kulkee pääkatuna Pitäjänmäentie-, joka muuttuu Espoon suuntaan Turuntieksi ja Vihdintien suuntaan Kaupintieksi. Alueen pohjoispuolella kulkee Kehä I. Yritysalue rajoittuu idässä Vihdintiehen, josta on hyvät liikenneyhteydet joka suuntaan. Vihdintien itäpuolella oleva pyörätie ja juna-radan pohjoispuolella kulkeva pyörätie ovat osa pyöräilyn laatukäytäväverkkoa (baana).

## Ympäristöhäiriöt

### Liikennemelu ja ilmanlaatu

Liikenteestä aiheutuvia ympäristöhäiriöitä ovat Vihdintien, Pitäjänmäentie sekä vähäisemmässä määrin kokooja- ja tonttikatujen ajoneuvoliikenteen ääni- ja kaasu-päästöt sekä junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja värinähaitat.

Vihdintien liikennemäärä on nykyisin 27 000–28 000 ajoneuvoa arki vuorokaudessa ja nopeusrajoitus on 60 km/h. Pitäjänmäentie on pääkatu, jonka liikennemäärä vaihtelee välillä 16 700–21 800 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Kadun nopeusrajoitus on 50 km/h.

### Häiriöt teollisuuden toiminnasta

Takkatiellä toimii Teknos Oy:n Pitäjänmäen tehdas. Tehtaalla valmistetaan maaleja, lakkoja ja ohenteita. Tuotantokapasiteetti on noin 16 miljoonaa litraa vuodessa. Tehtaalla varastoidaan ja käytetään noin 700 erilaista raaka-ainetta, joista tärkeimmät pääryhmät ovat sideaineet, orgaaniset liuottimet, pigmentit ja apuaineet. Aineet ovat vaaraominaisuuksiltaan monenlaisia, kuten esimerkiksi helposti syttyviä, haitallisia, ärsyttäviä tai myrkyllisiä. Käyttämiensä kemikaalien perusteella laitos on luokiteltu suuronnettomuusvaaraa -aiheuttavaksi, nk. Seveso II -laitokseksi. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES on asettanut laitokselle konsultointivyöhykkeen laajuudeksi 1 km. Tällä vyöhykkeellä maankäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota riittäviin suojaetäisyyksiin. Maankäytön suunnittelua koskee erityinen lausunto-menettely. Kemiantehtaiden toimintaan liittyviä mahdollisia onnettomuustyyppisiä ovat esimerkiksi kemikaalien vuodot, palavien nesteiden syttyminen tai räjähdysvaara. Palaviin nesteisiin liittyvä tulipalovaara on arvioitu merkittävimmäksi riskiksi.

Maalitehtaan normaalitoiminnasta aiheutuvia häiriöitä ovat haihtuvien orgaanisten yhdisteiden päästöt ilmaan, josta aiheutuu ympäristöön

myös hajuhaittaa. Hajuhaitoista on tullut lähiympäristöstä useita yhteydenottoja ympäristö- ja lupaviranomaisille.

Valion alueella on ammoniakilla jäähdytettäviä varastotiloja ja pakastamoita. Ammoniakin aiheuttama vaara estää laitosten lähinaapuruston ottamisen asuinkäyttöön tai muuhun herkkään toimintaan.

Yritysalueen teollisesta toiminnasta aiheutuu etenkin raskaan liikenteen melua ja liikenneturvallisuusriskejä.

### Kulttuuriympäristö ja luontokohteet

Pitäjänmäen yritysalueella sijaitsee useita ensimmäisen maailmansodan aikaisia linnoitteita, joista osa on olemassa olevia ja osa merkitty tuhoutuneiksi. Sähköpolun tuntumassa on sijainnut 1830–1840-luvuilla toiminut Munkkiniemen rautakaivos. Mätäjoki ja Strömberginpuisto ovat osa 1600-luvulta peräisin olevan Talin kartanon arvokasta kokonaisuutta. Strömberginpuistossa sijaitsee luontotietojärjestelmään merkitty Mätäjoen putoukseen liittyvä geologisesti arvokas jyrkänne.

Yritysalueen rakennuskannassa on edustajia kaikilta vuosikymmeniltä 1930-luvulta tähän päivään asti. Eri osa-alueiden tonttien rakennushistoriaa on vuosien saatossa selvitetty alueiden asemakaavamuutoksien yhteydessä. Asemakaavassa suojeltuja rakennuksia on alueella 13 kpl, ja ne sijaitsevat Strömbergintien, Kornetintien, Kutomotien, Hiilloskujan, Pitäjänmäentien ja Purotien varressa. Pääosa suojelluista rakennuksista on alun perin ollut teollisuuskäytössä. Näiden lisäksi on useita rakennuksia, joilla kaupunginmuseo on alustavasti arvioinut olevan suojelutavoitteita.

Yritysalueen vieressä on kaksi valtakunnallisesti merkittävää rakennettujen kulttuuriympäristöjen kohdetta (RKY): Pitäjänmäen rautatieasema puistoineen ja Patterimäen I maailmansodan aikainen tukikohta.

### Suunnitteluperiaatteet

Maankäytön periaatteet on kuvattu liitekartalla "Pitäjänmäen yritysalueen maankäytön periaatteet -kartta 10.6.2014".

### Tavoitteet

Periaatteiden yhtenä keskeisenä tavoitteena on varmistaa, että kasvavassa Helsingissä olisi tulevaisuudessa tontteja myös teollisuudelle ja yritysten laajentumiselle ja muuttumiselle. Pitäjänmäen yritysalue nähdään myös lähivuosikymmeninä merkittävänä elinkeinoalueena. Tämän

vuoksi pääosa nykyisistä toimitila- ja teollisuustonteista on periaatekartassa osoitettu edelleen työpaikkakäyttöön. Teollisuus- ja varastotonteilla (T) voidaan käyttötarkoitusta maanomistajien hakemuksesta muuttaa joustavampaan toimitilakäyttöön (KTY).

Tavoitteena on myös ollut huomioida nykyisten asuntotonttien ja niiden lähialueiden kehittämismahdollisuudet Strömbergin ja Kutomotien alueilla siten, että alueille saadaan lähivuosina paremmat palvelut asukkaille ja yrityksille sekä viihtyisämpi ja toimivampi asuin ympäristö.

Lisäksi tavoitteena on tiivistää kaupunkirakennetta. Tähän tavoitteeseen vastataan osoittamalla Valion alueelle mahdollisuudet tiiviin uuden, toiminnoiltaan sekoittuneen alueen kaavoittamiselle. Valio Oy on ilmoittanut, että yhtiö on pitkällä aikavälillä siirtämässä teollisuus- ja varastotoimintansa pois Pitäjänmäeltä, kuitenkin niin, että pääkonttori, tuotekehittäminen ja tutkimus jäävät alueelle.

Periaatteet on laadittu yhteistyössä parhaillaan laadittavana olevan uuden yleiskaavan kanssa. Ne tukevat uutta yleiskaavaa ja sen tavoitteita kaupungin tärkeimpien elinkeinoalueiden säilymisen ja kehittämisen osalta.

### Työpaikka-alueet

Valimotien aluetta, Takkatien aluetta ja Strömbergin alueen kortteleita radan molemmin puolin kehitetään edelleen työpaikka-alueina. Näille alueille ei sijoiteta asuntoja. Tarkoituksena on edistää monipuolisen ja toimivan yritysalueen kehittämistä tulevana vuosina sekä mahdollistaa taloudellinen kasvu ja uusien yritysten sijoittuminen alueelle. Työpaikka-aluemerkintä varmistaa toimintaedellytykset radan varren tärkeille teollisuusyrityksille kuten ABB Oy, Teknos Oy ja Oy Halva Ab, sekä useimmille Pitäjänmäellä tällä hetkellä toimiville yrityksille.

Käyttötarkoitusta voidaan hakemuksesta muuttaa joustavampaan toimitilakäyttöön (KTY) teollisuus- ja varastotonteilla (T). Näitä kaavamuuksia on vuosien mittaan tehty usealla yritysalueen tontilla. Muutos mahdollistaa rakennuksien joustavamman käytön yritysten muuntuviin tarpeisiin. Lisärakentamista voidaan osoittaa joko korttelialueita laajentamalla, mihin ympäristö antaa tiiviisti rakennetulla alueella vain vähän mahdollisuuksia, tai osoittamalla kasvua ylöspäin. Tämä on useimmiten toteuttavissa vain kun tontti rakennetaan kokonaan uudelleen.

## Toiminnoiltaan monipuolisesti sekoittuneet alueet

Valion alueella mahdollistetaan väljästi rakennettujen teollisuustonttien muuttaminen sekoittuneeksi alueeksi, jolle sijoittuu sekä työ- ja toimitiloja että asumista. Alueesta on tarkoitus tulevaisuudessa suunnitella tehokas, viihtyisä ja vetovoimainen työpaikka- ja asuinalue, jossa eri toiminnot lomittuvat luontevasti keskenään. Vuonna 1974 valmistunut Valion pääkonttori on aikakautensa merkkirakennus, joka toimii imagoluojana myös uudistuvalla alueella.

Valion alueelle voidaan osoittaa asumista, mikäli alueelle kohdistuvat teollisuuden ympäristövaarat, kuten laitosten jäähdytykseen käytettävä ammoniakki, poistuvat. Ammoniakin poistuminen avaisi mahdollisuuksia myös Vihdintien kehittämiseen kaupunkibulevardina ja sen koillispuolen kaavoittamiselle uuden yleiskaavavision mukaisesti.

Valimon seisakkeen pohjoispuolta kehitetään tiiviinä asemakeskuksena kaupallisine lähipalveluineen. Aseman läheisyydessä on kaupunkirakenteen kannalta mahdollista tutkia ympäröiviä rakennuksia korkeampaa rakentamista.

Kutomotien ja Pitäjänmäentien välinen alue on osoitettu toiminnoiltaan sekoittuneeksi alueeksi. Tälle koko Pitäjänmäen kannalta keskeiselle ja tulevan Raide-Jokeripysäkin viereen sijoittuvalle paikalle suunnitellaan asuntojen lisäksi myös alueelta puuttuvaa julkista tilaa (tori ja kävelyreittejä) sekä kaupallisia lähipalveluja ja työtiloja.

Periaatekartta jättää mahdollisuuden asuntorakentamistarkasteluille osoitteissa Strömbergintie 4 ja Takomotie 8. Nämä tontit sijoittuvat asumisen kannalta edullisesti jo rakennettujen asuntokortteleiden tai puistoalueiden välittömään läheisyyteen. Sekoittuneiksi merkityillä tonteilla tulee olla sekä työ- ja toimitilaa että asumista.

Kutomotien ja Strömbergin alueiden vahvuuksina voidaan nähdä vanhojen tehdasrakennusten läsnäolo kaupunkikuvassa, mikä on omiaan muodostamaan rikasta ja paikasta kertovaa urbaania ympäristöä. Tämä asia otetaan huomioon jatkosuunnittelussa edistämällä olemassa olevan rakennuskannan käyttömahdollisuuksien monipuolistamista.

## Asunto-alueet

Strömberginpuistoon, Valimomestarinpuistoon ja Talin liikuntapuistoon rajoittuvat sekä Pitäjänmäentien ja Kornetintien olemassa olevat asuntokorttelit on maankäytön periaatekartassa merkitty asuntoalueiksi. Asuntoalue-merkintä mahdollistaa myös osoitteessa Kutomotie 16-18

olevan teollisuus- ja toimitilakiinteistön muuttamisen ympäröivään kaupunkirakenteeseen sopeutuvaan asuntokäyttöön.

#### Kaupalliset lähipalvelut

Kaupallisia lähipalveluja ja päivittäistavarakauppaa osoitetaan maankäytön periaatekartassa keskitettäväksi kolmeen paikkaan: Pitäjänmäentien ja Takomotien kulmaan (nykyinen S-market), Valimon seisakkeen pohjoispuolelle tulevan asemakeskuksen yhteyteen sekä Pitäjänmäentien eteläpuoleiseen kortteliin tulevan Raide-Jokeripysäkin läheisyyteen.

Näiden alueiden lisäksi nykyiset asemakaavat mahdollistavat liiketilojen rakentamisen katutasoon usealla toimitilatontilla Valimotien alueella ja Pitäjänmäentien varrella.

#### Raide-Jokeri ja Pitäjänmäentien kehittäminen

Raide-Jokeri on suunnitteilla oleva seudullinen pikaraitiolinja, joka kulkee pääosin runkolinjan 550 reittiä Itäkeskuksesta Leppävaaran kautta Otaniemeen. Raide-Jokerin linjaus kulkee Pitäjänmäen yritysalueen läpi Pitäjänmäentietä pitkin ja jatkuu edelleen Patterimäen alta tunnelissa Espoon suuntaan. Raide-Jokerin arvioitu toteutuminen on 2020-luvun alkuvuosina.

Raide-Jokerin suunnittelun ja toteuttamisen yhteydessä avautuu mahdollisuus kehittää Pitäjänmäen yritysalueen keskeistä pääkatua Pitäjänmäentietä sekä toiminnoiltaan että ilmeeltään. Pitäjänmäentien ympäristöä kehitetään palveluiltaan monipuolisena ja aluetta kokoavana puistokatuna.

#### Liikenne ja pysäköinti

Alueen katuverkon luokitus säilyy nykyisellään. Pitäjänmäentie ja Vihdintie ovat pääkatuja. Kaupintie on katuluokitukseltaan alueellinen koojakatu, joka palvelee kaupunginosan sisäistä liikennettä ja yhteyksiä pääkatuverkkoon.

Pysäköinti alueella ratkaistaan tonttikohtaisesti asemakaavamuutoksissa alueella yleisesti käytettyjen vähimmäis- ja enimmäisvaatimusten mukaisesti. Uudisrakennushankkeiden yhteydessä autopaikkoja voidaan maanalaisina toteuttaa yleensä riittävästi. Asiointi- ja asukkaiden vieraspysäköinti ovat katujen varsilla, pysäköintilaitoksissa ja yleisillä pysäköintialueilla.

## Ympäristön häiriötekijät

Tulevan asemakaavoituksen ja muun jatkosuunnittelun yhteydessä on tarkoitus selvittää maankäytön edellytyksiä liikenteen aiheuttaman melun ja hiukkaspäästöjen suhteen sekä laitosten aiheuttamien turvallisuusriskien niiden normaalitoiminnan ympäristöhäiriöiden suhteen. Eri-tyistä huomiota kiinnitetään herkkien toimintojen sijoittumiseen ja riittävän turvallisuuden varmistamiseen. Maankäytön periaatteissa on merkitty alueet, joihin asumista on mahdollista sijoittaa vasta, kun teollisuuden ympäristöhäiriöt ovat poistuneet. Maankäytön periaatteissa ei esitetä herkkiä toimintoja nykyistä lähemmäksi vaaraa aiheuttaviin toimintoihin.

Maankäytön periaatteet on kuvattu liitekartalla "Pitäjänmäen yritysalueen maankäytön periaatteet -kartta 10.6.2014".