



10.6.2014

Akp/5

5

Pitäjänmäen yritysalueen maankäytön muutosperiaatteet (a-asia)

HEL 2013-013279 T 10 03 02 01

Ksv 0567_5, Pitäjänmäen yritysalue, karttaruutu F5

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

- hyväksyä esityslistan liitteiden 2 ja 3 mukaiset 10.6.2014 päivätyt Pitäjänmäen yritysalueen maankäytön muutosperiaatteet tulevien asemakaavamuutosten pohjaksi
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä maankäytön muutosperiaatteiden luonnoksesta esitettyihin kannanottoihin.

Tiivistelmä

Maankäytön muutosperiaatteiden tarkoitus on tulevana noin kymmenvuotiskautena määritellä ne alueet, jotka pidetään edelleen työpaikkakäytössä, ja alueet, joilla käyttötarkoitus voidaan muuttaa kokonaan tai osittain asumiseen. 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 osa-alueita 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 ottaa huomioon 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 pikaraitiotieyhteyksineen (Raide-Jokeri).

Uuden yleiskaavan visio on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa joulukuussa 2013. Pitäjänmäen yritysalue nähdään yleiskaavan visiossa merkittävänä elinkeinoalueena, joka voi hallitusti kehittyä kohti monipuolisempaa kaupunkiympäristöä. Nyt laaditut Pitäjänmäen yritysalueen maankäytön muutosperiaatteet perustuvat uuden yleiskaavan vision tavoitteisiin ja ovat myös osa uuden yleiskaavan valmistelutyötä.

Esittelijän perustelut

Pitäjänmäen yritysalueella on pitkät perinteet tärkeänä teollisuuden keskittymänä Helsingin seudulla. Alue sijaitsee Länsi-Helsingissä Espoon kaupunginrajan tuntumassa. Nykyisin Pitäjänmäki on Helsingin merkittävimpiä yritysalueita sekä työpaikkamäärältään että rakennusvolyymiltään. Tontit alueella ovat lukuisten yritysten käytössä, ja alueen rakennuskanta koostuu pääosin toimitila- ja teollisuusrakennuksista. Työpaikka-alueen yhteyteen on 1990-luvulta lähtien rakennettu useita asuinkerrostaloja keskeisen Strömberginpuiston lähiympäristöön sekä Kutomotien alueelle. Alueen julkiset liikenneyhteydet ovat hyvät Pitäjänmäen ja Valimon juna-asemien sekä lukuisten bussiyhteyksien ansiosta.

Kaupungin tavoitteena on tukea Pitäjänmäkeä edelleen monipuolisena ja toimivana työpaikka-alueena. Toimitilojen tämänhetkisen heikon kysynnän vuoksi useat työpaikkatonttien omistajat ovat viime vuosien aikana tiedustelleet mahdollisuuksia muuttaa tonttien tai rakennusten käyttötarkoitusta asumiseen. Monipuolisen elinkeinorakenteen ja yritysten suunnittelun kannalta kaupungin on tärkeä säilyttää tiettyjä alueita työpaikkakäytössä ilman uhkaa asumiseen muuttamisesta.

Lähtökohdat



Strömbergin valimon ympärille aikoinaan rakentunut teollisuusalue on kasvanut Helsingin esikaupunkien merkittävimmäksi työpaikka-alueeksi, jossa on 1990-luvulla ja vielä 2000-luvun puolella rakennettu runsaasti uusia toimistorakennuksia. Mm. Nokia on sittemmin kuitenkin lopettanut toimintansa Pitäjänmäellä. Edelleen Pitäjänmäellä on myös vanhaa perusteollisuutta (mm. ABB Oy, Valio Oy, Oy Halva Ab, Teknos Oy) sekä Takkatien alueella monipuolisia pienyrityksiä. Tärkeä kouluttaja 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. Asukkaita alueella on noin 3 100 (v. 2013).

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty osittain työpaikka-alueeksi, osittain kerrostalovaltaisiksi alueeksi. Takka- ja Arinatien korttelit sekä junaradan pohjois-puolella 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).

Alueella on voimassa useita asemakaavoja eri vuosikymmeniltä. 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.

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

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 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. Alueen saavutettavuus pyöräillen on pääkaupunkiseudulla keskimääräistä parempaa



Vihdintien itäpuolella oleva pyörätie ja juna-radan pohjoispuolella kulkeva pyörätie ovat osa pyöräilyn laatukäytäväverkkoa (baana).

Liikenteestä aiheutuvia ympäristöhäiriöitä ovat Vihdintien, Pitäjänmäentien sekä vähäisemmässä määrin kokooja- ja tonttikatujen ajoneuvoliikenteen ääni- ja hiukkaspäästöt sekä junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja värinähaitat. Teollisesta toiminnasta aiheutuu etenkin raskaan liikenteen melua ja liikenneturvallisuusriskejä sekä hajuhaittaa.

Alueella on kahdessa kohtaa tuotantolaitoksia (Teknos Oy:n maalitehdas ja Valion alueen korkeavarasto ja pakastamo), jotka kemiallisten aineiden käsittelyn riskien vuoksi rajoittavat niiden lähiympäristön maankäyttöä.

Muutosperiaatteet

Pitäjänmäen yritysalueen maankäyttöä kehitetään jatkosuunnittelussa siten, että alueen asema kaupungin merkittävänä, tiiviisti rakennettuna yrityskeskittymänä voisi vahvistua. Yritysalueen keskeisimpiä osa-alueita kehitetään edelleen työpaikka-alueina. Nykyiset asuntokorttelit säilyvät asumiskäytössä. Käyttötarkoituksen muutoksia asumiseen mahdollistetaan vähäisessä määrin jo asuntovaltaisiksi muuttuneiden korttelialueiden välittömässä läheisyydessä Strömbergin alueen eteläosassa sekä Kutomotien alueella. 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. Kaupallisia lähipalveluja osoitetaan myös Pitäjänmäentien ja Takomotien kulmaan (nykyinen S-market) sekä Pitäjänmäentien eteläpuoleiseen kortteliin tulevan Raide-Jokeripysäkin läheisyyteen.

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

Maankäytön muutosperiaatteet ovat liitteinä 2 (kartta) ja 3 (selostus).

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Suunnittelu on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Maankäytön muutosperiaatteiden valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin



kaupunginkanslian elinkeino-osaston, kiinteistöviraston tonttiosaston, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän HSY:n, Helsingin Energian, rakennusviraston, kaupunginmuseon, ympäristökeskuksen sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa.

Kannanotot ja mielipidekirjeet ovat liitteinä.

Mielipidekirjeitä yrityksiltä, yhdistyksiltä ja asukkailta on saapunut 17 kpl. Keskustelutilaisuuteen otti osaa noin 25 henkilöä.

Yrityspuolen edustajat (mm. Helsingin Yrittäjät ry sekä Pitäjänmäen teollisuusyhdistys ry) näkevät teollisuuden ja asumisen sekoittamisen ongelmallisena ja kannattavat periaateluonnoksen mallia, jossa alue pysyy pääasiassa työpaikka-alueena. RAKLI (kiinteistöalan ammattijärjestö) näkee, että koko alue radan ja Pitäjänmäen välissä tulisi merkitä sekoittuneeksi alueeksi, jotta alueelle voisi sijoittua tarpeen ja markkinakysynnän mukaan sekä asumista, toimitiloja että palveluita. Yksittäiset maanomistajat pyytävät harkitsemaan omistamiensa työpaikkatonttien käyttötarkoituksenmuutosta asumiseen ja esittävät alueen autopaikkamäärien lisäämistä autoilevien työntekijöiden tarpeisiin.

Asukasyhdistykset toivoivat asumisen lisäämistä yritysalueella. Asuminen Valion alueella ja Kutomotien alueella saa kannatusta. Patterimäki ja sen yhteydessä oleva metsikkö halutaan säilyttää kokonaisuudessaan, ja Raidejokeri esitetään linjattavaksi Pitäjänmäen aseman kautta ehdotetun tunneliratkaisun sijasta. Samansuuntaisia näkemyksiä esitetään Pajamäen asuntoyhtiöiden ja yksittäisten asukkaiden taholta.

Mielipiteet on otettu huomioon siten, että kaksi työpaikkatonttia (Strömbergintie 4 ja Takomotie 8) on periaatekartassa muutettu toiminnoiltaan sekoittuneeksi alueeksi. Viranomaisten kannanotot on periaatteiden laadinnassa otettu huomioon siten, että Takkatien ja Patterimäen väliset tontit on periaatekartassa muutettu työpaikka-alueeksi ja kaksi työpaikkatonttia Valion alueella (Atomitie 1–3) on periaatekartassa muutettu toiminnoiltaan sekoittuneeksi alueeksi.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät mielipiteistä (17 kpl) ja viranomaiskannanotoista (6 kpl) sekä niiden vastineet laajemmin.

Esittelijä

vs. asemakaavapäällikkö
Annukka Lindroos

Lisätiedot

Siv Nordström, arkkitehti, puhelin: 310 37322



10.6.2014

Akp/5

siv.nordstrom(a)hel.fi
Olga Bernitz, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280
olga.bernitz(a)hel.fi
Tuomas Eskola, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37285
tuomas.eskola(a)hel.fi
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi
Elina Luukkonen, yleiskaava-suunnittelija, puhelin: 310 37073
elina.luukkonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Pitäjänmäen yritysalueen maankäytön muutosperiaatteet -kartta, 10.6.2014
- 3 Pitäjänmäen yritysalueen maankäytön muutosperiaatteet -selostus, päivätty 10.6.2014
- 4 Ilmakuva
- 5 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 6 Vuorovaikutusraportti 10.6.2014 ja keskustelutilaisuuden 22.1.2014 muistio
- 7 Mieli-pidekirjeiden lähettäjät luettelo
- 8 Mieli-pidekirjeet
- 9 Osa päätöshistoriaa

Otteet

Ote

Ne mieli-piteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 2
Liite 3
Liite 6