



Länsi-Pakilan suunnitteluperiaatteet

Selostus 7.3.2022

Helsinki

Länsi-Pakilan suunnitteluperiaatteet hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa xx.xx. xx

Kaupunkiympäristön toimiala | Maankäyttö ja kaupunkirakenne

Asemakaavoitus

arkkitehti Ann Charlotte Roberts
yksikön päällikkö Antti Varkemaa
arkkitehti Sakari Mentu

Kaupunkitila ja maisemasuunnittelu

maisema-arkkitehti Milja Halmkrona 16.12.2021 asti

Liikenne- ja katusuunnittelu

liikenneinsinööri Heikki Salko, 28.2.2022 asti

liikenneinsinööri Eetu Saloranta

liikenneinsinööri Jari Rantsi (väylät) 31.8. 2021 asti

Maankäytön yleissuunnittelu/ teknistaloudellinen suunnittelu

tiimipäällikkö Karina Laakso

diplomi-insinööri Reetta Kuronen

Liitteinä erilliset selvitykset:

Kaupunkikuvallisesti merkittävä puusto tonttien katuun rajautuvilla reunoilla; Länsi-Pakila, Helsingin kaupunki, Maisema- ja yleissuunnitteluyksikkö, 18.11.2021

Pakilan alueen hulevesiselvitys, Sitowise Oy, 25.2.2021

Länsi-Pakilan ympäristöhistoriaselvitys, historiallinen tausta (osa1) ja nykytila (osa 2), Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy ja MASU Planing Oy, 18.6.2021

Kannen kuva: Helsingin kaupunki

Sisällysluettelo

Suunnitteluperiaatteet ovat uudelleen nähtävillä karttapalvelussa osoitteessa: kartta.hel.fi/suunnitelmat 7.3.-1.4.2022.

Uudelleen nähtäville asetetuista suunnitteluperiaatteista on mahdollisuus esittää mielipiteitä. 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.

Asukastilaisuus järjestetään verkkotilaisuutena 24.3.2022 klo 17.00-18.30. Tilaisuuden suoraosoite on: bit.ly/pakila2022

Asiakirjaa voidaan täydennetään suunnitteluperiaatetyön valmistelun aikana.

Selostus

Johdanto	5
Strategiset tavoitteet ja kaupungin suunnittelua ohjaavat ohjelmat ja ohjeet	6
Vuorovaikutus ja hankkeen eteneminen	8
Suunnitteluperiaatteet	12
Perusteluja, pohdintoja ja periaatteita tarkentavia ohjeita	20

Johdanto

Helsingin yleiskaava tähtää kaupungin kasvuun. Pientaloalueilla kasvu tarkoittaisi tonttitehokkuuden nostamista eli nykyistä tiiviimpää, pääosin kaksikerroksista pientalorakentamista. Helsingin rakentamisalueista pientaloalueet ovat pinta-alaltaan kaupungin laajimpia. Pientaloalueita arvostetaan ja niiden harkittu tehostaminen on tärkeää kaupungin kehitykselle ja alueen asukkaille. Helsingin yleiskaavan mahdollistamaa pientaloalueiden tehostamista on tutkittu ja tutkitaan muun muassa Jollaksessa ja Malmin Sunnuntaipalstojen alueella. Länsi-Pakilan alueen suunnitteluperiaatetyö on käynnistynyt vuoden 2019 loppupuolella ja kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyntään hanke on tarkoitus saattaa 2022 keväällä.

Suunnitteluperiaatteilla ohjataan tarkempaa suunnittelua, mutta niillä ei ole lainvoimaa toisin kuin asemakaavoilla. Suunnitteluperiaatteet asettavat reunaehdot ja suunnitteluratkaisuiden linjaukset tuleville alueen asemakaavamuutoksille. Ne myös ohjaavat kaupungin sisäisenä ohjeena alueen liikenne- ja katusuunnittelua, mahdollisia asemakaavoista poikkeamia sekä muuta alueen kehittämistä. Periaatteet eivät suoraan käynnistä asemakaavojen muutoksia ja esimerkiksi yksityisiä tontteja ryhdytään kehittämään ensisijaisesti tontinomistajan aloitteesta.

Pakila Seura ry on aktiivisesti esittänyt alueen kehittämisideoita yleiskaavan laatimisen yhtey-

dessä sekä mm. Pakilantien ympäristön suunnitteluperiaatteiden valmistelun käynnistyessä. Pakilan alueen tontin omistajilla on halukkuutta kehittää kiinteistöjään.

Länsi-Pakilan suunnitteluperiaatetyön alkuvaiheessa alueen asukailta kysyttiin mielipiteitä omasta asuinalueestaan. Suunnitteluperiaatteiden osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon yhteydessä järjestettyyn kerrokkotasi-verkkokyselyyn saatiin yli 360 kommenttia. Kysymyksillä kartoitettiin mm. Pakilan luonnetta ja erityispiirteitä sekä alueen kehittyessä muita erityisiä huomioitavia aiheita. Kysymykseen oman tontin kehittämishalukuudesta ja kiinnostuksesta tehokkuuden nostolle saatiin yli 140 vastausta. Useassa näistä vastauksista pidettiin täydennysrakentamista tervetulleena. Asukkaiden kommentteissa on noussut esiin se, että tarve ja kiinnostus tontin tehostamiselle tulee ajankohtaiseksi suurten perusparannuskorjausten lähestyessä tai tonttien omistajavaihdosten yhteydessä.

Nähtävilläolot vuoden vaihteessa 2021-22 ja keväällä 2022... kappale täydentyy prosessin edetessä.

Länsi-Pakilan suunnitteluperiaatteiden tavoitteena on ohjata alueen kehitystä ja kaavoitusta kaupunkistrategian ja yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti siten, että Länsi-Pakilan pientaloalue säilyy pääosin pientaloalaltaisena sekä

omaleimaisena.

Länsi-Pakilan suunnitteluperiaatteet sisältävät sanalliset suunnitteluperiaatteet ja kaksi periaatteita selventävää karttaa. Selostuksessa esitetään suunnitteluperiaatteiden sisällön lisäksi tavoitteita ja perusteluja yksittäisten periaatelinjauksien tueksi. Alueen suunnittelun lähtötietoja ja alueen nykyistä tilannetta esiteellään erillisessä lähtötietodokumentissa. Alueen lähtökohtia on tutkittu mm. teettämällä (kaksiosainen) ympäristöhistoriallinen selvitys ja hulevesiselvitys. Lisäksi alueen merkittävää puustoa on kartoitettu kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupalvelun omana työnä.

Strategiset tavoitteet ja kaupungin suunnittelua ohjaavat ohjelmat ja ohjeet

Länsi-Pakilan suunnitteluperiaatteet pohjautuvat Helsingin yleiskaavaan 2016 ja sen toteutusohjelmaan. Mäkelänkadun bulevardikaupungin suunnitteluperiaatteet (Kaupunkiympäristölautakunta 2019) ja Pakilantien suunnitteluperiaatteet (Kaupunkisuunnittelulautakunta 2014) on otettu huomioon suunnitteluperiaatteita laadittaessa. Länsi-Pakilan suunnittelu ja tulevia asemakaavamuutoksia ohjataan suunnitteluperiaatteiden lisäksi myös muilla Helsingin kaupungin strategisilla linjauksella, ohjelmilla sekä ohjauksilla.

Helsingin kaupunkistrategia 2021-25

Helsingin kaupunginvaltuusto hyväksyi uuden kaupunkistrategian Kasvun paikka vuosille 2021–2025 13.10.2021.

[Linkki Helsingin kaupunkistrategia 2021-25- sivustolle](#)

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma (AM-ohjelma)

Helsingissä asumisen pitkäjänteistä suunnittelua ohjaa valtuustokausittain laadittava asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma

(AM-ohjelma). AM-ohjelma 2020 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.11.2020.

[Linkki Helsingin AM-ohjelman sivustoille.](#)

Hiilineutraali Helsinki 2035 – toimenpideohjelma

Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelmas- ta on aikaisemmin julkaistu päästövähennystyö- ryhmän esitys (28.2.2018) ja siihen perustuva julkaisu (24.8.2018). Pormestarin esitys julkais- tiin 19.11.2018 ja kaupunginhallitus hyväksyi sen 10.12.2018. Toimenpideohjelmaan on tulossa päivityksiä.

[Linkki Hiilineutraali Helsinki 2035- toimenpideoh- jelmaan](#)

Helsingin hulevesiohjelma

Kaupunginhallituksen 21.5.2018 hyväksymällä hulevesiohjelmalla edistetään hulevesien ko- konaishallintaa. Ohjelman keskeiset tavoitteet: 1) huleveden hyödyntäminen, 2) kuivatuksen varmistaminen ilmastonmuutos huomioiden, 3) hulevesivirtaamien ja huleveden laadun hallinta, 4) huleveden vähentäminen sekaviemärijärjes- telmässä, 5) sisäisen yhteistyön ja toimintatapa- mallien kehittäminen ja osaamisen ja resurssien turvaaminen. Hulevedet suunnitellaan, käsitellään ja johdetaan prioriteettijärjestyksen mukaan siten, että ensisijaisesti hulevedet käsitellään ja hyödynnetään syntypaikallaan.

[Linkki Helsingin hulevesiohjelmaan](#)

Pakilan ja Tuomarinkylän aluesuunnitel- ma 2018-2027 ja aluekortit

Aluesuunnitelmat ovat Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan työväline yleisten alueiden ylläpitämiseksi ja kehittämiseksi koko Helsingin alueella. Aluesuunnitelmassa esitetään alueellisia peruskorjaus – ja kunnostushankkeita

ja keskeisiä suunnitteluhankkeita alueelle. Länsi-Pakilan alueelle on esitetty mm. eräiden ka-
tualueiden perusparannushankkeita ja pyöräilyn
ja jalankulun turvallisuuden parantamiskohteita.

Aluesuunnitelman aluekortissa Itä- ja Länsi-Pakila
ja Paloheinä esitetään seikkaperäisemmin alueen
kokonaiskuvaa ja yleisiä tavoitteita alueen kehittä-
miseksi.

[Linkki aluesuunnitelman sivustoille](#)

Pysäköintipaikkojen laskentaohjeet

Asuintonttien pysäköintipaikkamäärien lasken-
taohjeet on hyväksytty Kaupunkisuunnittelu-
lautakunnassa 15.12.2015. Asuintonttien pysä-
köintimäärien laskentaohjeen tärkein tavoite on
ohjeistaa asukkaalle tarvittava määrä pysäköinti-
paikkoja siten, että ne toteutuvat taloudellisesti ja
maankäytöllisesti järkevällä tavalla.

[Linkki asuintonttien pysäköintipaikkojen laskenta-
ohjeeseen](#)

Toimisto- ja liiketilojen auto- ja pyöräpaikkojen
laskentaohjeet on hyväksytty Kaupunkisuun-
nittelulautakunnassa 28.2.2017. Laskentaoh-
jeiden tavoitteena on mahdollistaa sujuva,
toimiva ja ympäristöystävällinen liikenne. Paik-
koja tulee riittää tarvitsijoille ja pysäköinnin

on oltava järjestelmällistä. Pyöräpysäköinnin
laskentaohje pyrkii varmistamaan, että pyörä-
paikkoja on tarpeeseen nähden riittävästi ja
pyöräpysäköinti on helppoa ja turvallista.

[Linkki laskentaohjeeseen](#)

Strategioita, ohjelmia ja ohjeita päivitetään tarvit-
taessa, ja uusimmat linjaukset tulee tarkistaa ennen
suunnitteluun ryhtymistä.

Vuorovaikutus ja hankkeen eteneminen

Alueen asukasydistykset ovat aktiivisesti olleet mukana yleiskaavan laatimisvaiheessa. Pakilantien suunnitteluperiaatteiden laatimisen yhteydessä Pakila-Seura ry on esittänyt omia näkemyksiään alueen fyysisestä rakenteesta ja alueen kokonaisvaltaisesta kehittämisestä.

Alueen asukkaiden yhteydenottojen perusteella tontin omistajilla ja taloyhtiöillä on laajaa kiinnostusta omien tonttien kehittämiseen. Yleiskaavan hyväksymisen jälkeen yhteydenotot ovat lisääntyneet. Taloyhtiöiden laajojen peruseränsuunnitelmien yhteydessä tiedusteluja tonttien täydennysrakentamismahdollisuuksista on tullut useita. Asukaskyselyitä tulee myös koskien alueen asuntotarjontaa. Asukkaat ovat kiintyneet asumaan alueella mutta suurien asuntojen ja pihojen ylläpitoon ei välttämättä ole resursseja. Esimerkiksi ikääntyneiden tiedustelut alueella olevista helpommista asumismuodoista ja alueen hissillisistä asunnoista ovat lisääntyneet.

Länsi-Pakilan suunnitteluperiaatetyö on käynnistetty vastauksena alueen aktiivisuuteen ja halukkuuteen kehittää omia tonttejaan yleiskaavan linjauksien mukaisesti.

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot suunnitteluperiaatteiden valmisteluajana saaduista kannanotoista ja mielipiteistä sekä vastineet niihin, lisäksi raportissa esitetään tiivistelmät kerrokantasi-kyselyistä. Vuorovaikutusraporttia täydennetään prosessin edetessä.

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Vireilletulo

Suunnitteluperiaatteiden laadinta on tullut vireille vuonna 2019 kaupungin aloitteesta

Viranomaisyhteistyö

Suunnitteluperiaatetyön valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön eri tahojen lisäksi viranomaistahojen; Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY), Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymän (HSL), Kaupunginmuseon sekä Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä suunnitteluperiaatteiden valmisteluaineiston nähtävillä olo

Osallistumistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta on ilmoitettu osallisille postilatikkoihin jaetulla tiedotteella, www.hel.fi/suunnitelmat -verkkosivuilla ja Helsingin Uutiset-lehdessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 18.11.–9.12.2019. Maunulan kirjastossa, Paloheinän kirjastossa ja verkkosivuilla: www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus

Uutta Pohjois-Helsinkiä esittely- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 21.11.2019 Maunula-talossa. Tilaisuuteen osallistui noin 250 osallistujaa ja Länsi-Pakilan hankestäändillä kävi tutustumassa vireillä oleviin hankkeisiin noin 80 asukasta.

Kerrokantasi-kysely 18-11-9.12.2019

Hankkeen aloitusvaiheessa järjestettiin aluetta koskeva verkkokysely osoitteessa kerrokantasi.hel.fi. Kyselyyn oli mahdollista jättää mielipiteitä 9.12.2019 mennessä.

Järjestettyyn kerrokantasi-verkkokyselyyn saatiin yli 360 kommenttia. Kysymyksillä kartoitettiin mm. Pakilan luonnetta ja erityispiirteitä sekä alueen kehittyessä muita erityisiä huomioitavia aiheita. Kysymykseen oman tontin kehittämishalukkuudesta ja kiinnostuksesta tehokkuuden nostolle saatiin yli 140 vastausta. Useassa näistä vastauksista pidettiin täydennysrakentamista tervetulleena.

Yhteenvedo viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat alueen kulttuuriympäristön vaalimisen tavoitteeseen, olemassa olevan alueen rakennuskantaa ja yleisesti rakennettua ympäristöä käsittelevän inventointitiedon puuttumiseen ja sen myötä alueen ominaisluonteen ja arvojen tunnistamisen ja arvottamisen on-

"Aluetta ei ole tarvetta tiivistää paljoa. Ei ainakaan kerrostalorakentamisella. Ainoa alueen ilmeeseen sopiva tiivistäminen muoto olisi se, että jos huonokuntoinen omakotitalo tms. isohkolla tontilla joudutaan purkamaan, voisi tilalle rakentaa rivitalon. Itse asun jo rivitalossa, joten meidän tontillemme rakennusoikeuden nosto ei ole tarpeen."

"Länsi-Pakilaan enemmän kerrostaloja ja julkista liikennettä, kevyen liikenteen väyliä sekä palveluja. Vähemmän autoja. Tänne on vaikeaa saada lapsiperheitä muuttamaan, kun aina tarvitsee oman auton."

"Kerrostaloja 4krs pakilantien varteen joissa kivijalka liiketiloja, palveluita täältä puuttuu!!!"

"Pakila on omakoti- ja rivitaloaluetta ja sellaisena se tulee säilyttää. Pienkerrostalo saattaa sopia maisemallisesti Pakilantien varteen, mutta ei muualle. Pakila tulee säilyttää pientaloalueena!"

gelmaan. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan alueen ominaisuutteen selvittäminen antaisi tärkeää taustatietoa paitsi Länsi-Pakilan suunnitteluperiaatteiden ja myös mahdollisesti tulevien asemakaavojen laatimisen pohjaksi. Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymä lausui, että Länsi-Pakilan alueen tiivistäminen on hyvää, koska tehokain rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen pääreittien läheisyyteen. Lisäksi Helsingin yleiskaavaan sisältyvä Tuusulanväylän bulevardisointi sekä siihen liittyvä pikaraitiotie tulevat toteutuessaan vaikuttamaan suunnittelualueen joukkoliikenneyhteyksiin. Osa suunnittelualueesta saattaa sijoittua kävelyetäisyydelle pikaraitiotien pysäkestä. Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä esitti kannanotossaan, että alueella olemassa olevat vesihuoltolinjat tulee ottaa huomioon alueen maankäytön suunnittelussa ja että alueelle muodostuvien hulevesien imeytys- ja viivytysmahdollisuudet ja niiden vaatimat tilavaraukset on hyvä selvittää ja huomioida. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon suunnitteluperiaatetyössä siten, että suunnitteluperiaatetyön taustoittamiseksi ja lähtötietojen syventämiseksi on alueelta laadittu selvityksiä alueen hulevesistä sekä Länsi-Pakilan ympäristöhistoriasta. Selvitysten johtopäätökset ovat olleet suunnitteluperiaatteiden lähtötietoina. Selvityksiin on ollut mahdollista tutustua karttapalvelussa karta.hel.fi. Selvitykset ovat hanke-esityksen liitemateriaalina.

Museoviraston lausui, että museoviraston ja maakuntamuseoiden välisen yhteistyösopimuksen mu-

kaisesti Helsingin kaupunginmuseo antaa asiasta lausunnon. Sosiaali- ja terveysala ilmoitti, ettei sillä ole asiasta lausuttavaa. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan ilmoitti, että toimiala on ollut mukana kaavavalmistelussa, eikä sillä ole lausuttavaa.

Vastineet kannanotoista on esitetty vuorovaikutusraportissa

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat suunnittelualueen viheralueisiin, luontoarvoihin ja ekologisiin yhteyksiin sekä niihin liittyviin selvitystarkeisiin, Rinki Oy:n ekopisteen sijaintiin, suunnitteluperiaatteiden vaikutukseen alueen viihtyisyyteen, rakentamisaikaiseen haittaan, valmistella oleviin asemakaavamuutoksiin ja yleiskaavan linjausten huomioimiseen aluekehityksessä, tonttien yksityiskohtaisemmasta suunnittelusta sekä kahden päällekkäisen voimassaolevan asemakaavan järjestelmän pohtimiseen.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 2 kirjallista asukasmielipidettä, Rinki Oy:n ja Helsingin luononsuojeluyhdistyksen mielipide.

Suunnitteluperiaatteiden nähtävilläolo 6.-30.12.2021

Länsi-Pakilan suunnitteluperiaatteet ja siihen liittyvät asiakirjat olivat nähtävillä karttapalvelussa kartta.hel.fi/suunnitelmat. 6.-30.12.2021.

Nähtävilläolosta ilmoitettiin www.hel.fi/suunnitelmat verkkosivulla ja Helsingin Uutiset-lehdessä. Suunnitelmasta oli mahdollista jättää mielipiteitä ja vastata suunnitelmasta esitettyihin kysymyksiin kerrokantasi-verkkokyselyn kautta (kerrokantasi.hel.fi)

Kirjallisia mielipiteitä saapui kirjaamoon 58 kpl (18.2 mennessä). Mielipiteistä yksi oli Pro Pakila ry:n 1055 allekirjoittajan adressi. Mielipiteet saatiin myös Pakila seura ry:ltä ja Pakilan kiinteistöomistajain yhdistykseltä.

Yhteenveto mielipiteistä

Suunnitteluperiaatteiden ja liiteaineiston nähtävilläolon yhteydessä ja sen jälkeen saadut mielipiteet kohdistuivat suunnitteluperiaatteiden kaupunkistrategian, kaupungin eettisten linjauksien ja yleiskaavan mukaisuuteen sekä kaupungin maankäytön suunnitteluun yleisellä tasolla. Lisäksi mielipiteet kohdistuivat suunnitteluperiaatteiden tavoitteisiin ja suunnittelualueen rajaukseen, muutosten toteuttamistapaan, kerrostalojen rakentamiseen ja alueen rappeutumiseen, pientaloalueiden tehostamiseen, alueen palvelutilojen riittävyteen, alueen liikenteeseen, suunnitteluperiaatteiden kestävän

kehityksen mukaisuuteen ja alueen ekologisuuteen, luonnonsuojeluun, luontoalueiden säilymiseen, ilmastoviisauteen ja lintujen elinoloihin. Mielipiteitä esitettiin myös kuntalaisten tasapuolisesta kohtelusta, tonttien arvon muutoksista, tonttien lunastamisesta ja myynnistä sekä rakennusaikaisesta haitasta. Osa mielipiteistä kohdistui valmisteluprosessin puutteisiin kuten vuorovaikutukseen, asukastilaisuuteen, nähtävilläolon puutteisiin, nähtävillä olleen materiaalin ristiriitaisuuteen, virheelisyyteen ja epätarkkuuteen. Lisäksi mielipiteissä pohdittiin suunnitteluperiaatteiden hyväksymisen jälkeistä prosessia.

Mielipiteitä esitettiin myös suunnitteluperiaatteen ja suunnittelualueen ulkopuolisista asioista ja alueista, kuten esim. alueella vireilläolevista rakennushankkeista mm. Pakilanpuiston alliansin koulu- ja päiväkotitilojen muutoksista, Mäkelänkadun bulevardikaupungin suunnittelumateriaalin virheellisyydestä, lentomelun ja helikopteriliikenteen lisääntymisestä, Pakilantien varren tehostamiseen tähtäävien asemakaavamuutosten ja Malmin entisen lentokentän rakentamisen vastustuksesta. Mielipiteissä ehdotettiin kerrostalorakentamista jonnekin muualle mm. Viikkiin ja Latokartanoon sekä Tuomarinkylän peltojen alueelle ja lisäksi ehdotettiin tyhjiillään olevien toimistotalojen muuttamista asumiseen.

Kerro kantasi-kysely 6.-30.12.2021

Suunnitteluperiaatteiden kommentoimiseksi järjestettiin aluetta koskeva verkkokysely osoitteessa

kerrokantasi.hel.fi. Kyselyyn oli mahdollista jättää mielipiteitä 30.12.2021 mennessä. Kyselyyn saatiin 412 kommenttia. Kyselyssä kartoitettiin mielipiteitä koskien suunnitteluperiaatteissa esitettyjä maankäytön ja liikenteeseen liittyviä linjauksia. Omana kysymysosiona oli tontin omistajan tai asukkaan kiinnostus oman tonttinsa tonttitehokkuuden nostolle.

Nähtävilläolon jälkeiset tarkistukset suunnitteluperiaatteisiin

Nähtävillä olon jälkeen suunnitteluperiaatteita on tarkistettu siten, että niiden yleiskaavan mukaisuus vahvistuu. Tuusulanväylän ja Sysimiehentien välisen alueen käyttötarkoituksmerkintää on tarkistettu muotoon ”Raideverkostokaupungin laajentumisalue, Alueella on mahdollista tutkia kerrostalorakentamista, jos raideverkoston jatkamisesta Kehä I:n pohjoispuolelle on rakentamispäätös ja alueelle on hyvä saavutettavuus raidelinjan pysäkiltä. Tällöin rakentamista alueelle on mahdollista tutkia tonttitehokkuudella $e = 0,4-1,2$. Korkein kerrosluku 5-7. Tehokkaat tonttiratkaisut vaativat rakenteellisia pysäköintiratkaisuja.” Käyttötarkoituksmerkinnän rajaus noudattelee yleiskaavassa alueelle osoitetujen asuntovaltainen alue A3-pikselien sijaintia. Muu alue Sysimiehentien ja Tuusulanväylän välisellä alueella on osoitettu pientaloalueen käyttötarkoituksmerkinnällä.

Lisäksi Jakokunnantien ja Tuusulanväylän välisen alueen maankäytön kehittämisen mahdollistavaa käyttötarkoituksmerkintää on tarkistettu yleis-

kaavan mukaiseksi. Käyttötarkoituksimerkinnällä viitataan yleiskaavan bulevardimerkintään ei Mäkelänkadun bulevardikaupungin käynnissä olevaan hankkeeseen. Käyttötarkoituksimerkintä on tarkistettu muotoon ” Kaupunkibulevardin vaikutusalue, Tonteille on mahdollista tutkia tehokkaampaa rakentamista. Tonttitehokkuus Jakokunnantien varressa on pääosin enintään $e = 0,5$ ja kaupunkibulevardin vieressä pääosin enintään $e = 1,2$. Kerrosluku alueen länsireunalla on 2-3 ja alueen itäosassa 5-7. Tehokkaat tonttiratkaisut vaativat rakenteellisia pysäköintiratkaisuja.”

Lisäksi suunnitteluperiaatteiden nähtävilläoloon ja vuorovaikutukseen esitetyn kritiikin johdosta tarkistettavat suunnitteluperiaatteet laitetaan uudestaan nähtäville ja järjestetään asukastilaisuus.

Periaatteiden valmistelun aikana saatuihin mielipiteisiin vastataan ja kerrokantasi-kyselystä esitetään kooste vuorovaikutusraportissa.

Mielipiteissä esitetyt asiat huomioidaan periaatteiden valmistelussa. Niiden vaikutusta suunnitteluperiaatteiden sisältöön arvioidaan tarkoituksenmukaisilta osin tavoitteet huomioon ottaen.

Suunnitteluperiaatteiden nähtävilläolo 7.3-1.4.2022

täydentyy prosessin edetessä.

Hyväksyminen

Suunnitteluperiaatteet esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta keväällä 2022.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy suunnitteluperiaatteet arviolta keväällä 2022.

Suunnitteluperiaatteet

Tavoitteet

1. Yhteensovitetaan yleiskaavan tavoite tehostaa alueen maankäyttöä ja kulttuuriympäristön arvot,

2. Luodaan yleiskaavan pohjalta linjaukset Länsi-Pakilan asemakaavamuutoksille,

3. Lisätään kaupunkimaisen pientalorakentamisen tarjontaa Helsingissä,

4. Mahdollistetaan tontinomistajien tavoitteet lisärakentamiseen.

Maankäytön tehostaminen ja alueen luonne

Länsi-Pakilan aluetta kehitetään yleiskaavan linjauksien mukaisesti. Pääosa alueen pientalovaltaisuudesta tulee säilymään. Pientalotonttien tehostaminen mahdollistetaan enintään tonttitehokkuuteen $e = 0,4$.

Pakilantien varren tontit kehittyvät Pakilantien suunnitteluperiaatteiden linjauksien mukaisesti. Pakilantien suunnitteluperiaatteiden aluerajauksen viereisiä tontteja on mahdollista tutkia tonttitehokkuudella $e = 0,5$.

Kaupunkibulevardin läheisyydessä kaupunkirakenne tehostuu voimakkaammin ja alueen kau-

punkikuva tulee muuttumaan. Jakokunnantien ja kaupunkibulevardin välisellä alueella kaupunkirakenne muuttuu pientaloalueesta sekoittuneeksi rakenteeksi, jossa on mahdollista olla pientaloja ja kerrostaloja. Aluetta on mahdollista kehittää niin, että bulevardin puoleisia tonttiratkaisuja voi tutkia $e = 1,2$ tonttitehokkuudella ja Jakokunnantien puoleisia tontteja tonttitehokkuudella $e = 0,5$.

Tuusulan väylän varren tehokkaampaan kerrostalojakin mahdollistavaan rakentamiseen Kehä I:n pohjoispuolella edellytetään rakentamispäätöstä raideverkon jatkamisesta Kehä I:n pohjoispuolelle sekä alueen hyvää saavutettavuutta raidelinjan pysäkiltä.

Ympäristöhäiriöt sekä kehitettävien tonttien muoto, koko ja tontilla säilytettävät olemassa olevat rakennukset ja muut kaupunkikuvallisesti merkittävät seikat saattavat asettaa ehtoja ja esteitä tontin tehostamismahdollisuuksille.

Suunnitteluperiaatteissa keskitytään olemassa olevien korttelialueiden kehittymisen mahdollisuuksiin. Pakilanpuiston alueeseen ei oteta tässä vaiheessa kantaa.

Aluekokonaisuuden omaleimaisuus, kaupunkikuvan ominaispiirteet sekä rakennus- ja kulttuurihistorialliset ominaispiirteet tulee huomioida ja yhteensovitaa kaikissa tehostamiseen tähtäävissä kaavamuutoksissa. Alueen tunnistettuja kaupunkikuvallisia ominaispiirteitä ovat vehreys, alueen kehityshisto-

riasta juontuva selkeä aluerakenne ja katuverkosto sekä eri aikakausien rakennusten muodostama ajallinen kerroksellisuus.

Kaupalliset palvelut on jatkossa mahdollista keskitää Pakilantien ja Mäkelänkadun bulevardin varteen. Bulevardin viereisten tonttien maantasokerrokseen tulee tutkia liiketilojen sijoittumista.

Olemassa olevien alueellisten palveluiden (koulut ja päiväkodit) säilyminen ja riittävyys alueella tulee mahdollistaa asukasmäärän lisääntyessä.

Ilmastoviisaus

Purkavan uudisrakentamisen mahdollisuus tutkitaan asemakaavatyössä aina erikseen. Laajemmista rakennushankkeista tulee esittää hiilijalanjälkitarkastelu sekä arvio rakentamisen ja rakennuksen käytön aikaisista ilmastovaikutuksista. Asuinrakennuksen energiatehokkuuden tulee olla lähtökohtaisesti A-energialuokkaa.

Kaikissa asemakaavahankkeissa käytetään Helsingin viherkerroinmenetelmää riittävän tonttikohdaisen viherrakenteen varmistamiseksi. Kylmissä talousrakennuksissa ja katoksissa tulee kaupungin viherkattolinjauksen mukaisesti ensisijaisesti olla viherkatto.

Täydennysrakentamisessa tulee tutkia mahdollisuudet säästää mahdollisimman paljon olemassa olevaa maaperää ja kasvillisuutta. Maanvaraisia

istutuksia tulee suosia. Piharatkaisuihin pyritään minimoimaan vettäläpäisemättömiä pintoja. Kansirakenteissa tulee olla riittävä istutusvara puistutuksille, ja niiden suunnittelussa tulee minimoida kasvillisuuden uusimissykli. Suunnittelussa varataan tilaa hulevesien viivyttämiseksi ja suositaan hulevesien käsittelyn luonnonmukaisia ratkaisuja.

Täydennysrakennushankkeissa kannustetaan ole-massa olevan rakennuskannan energiaremotteihin. Maalämmön toteuttamismahdollisuuksissa otetaan huomioon myös maanalaisen yleiskaavan mukaiset tilavaraukset.

Luonto ja kaupunkivihreä

Tonttien vihreys on tärkeä alueen arvo ja ominaispiirre, joka on otettava huomioon alueen asemakaavojen muutoksissa. Lähtökohtaisesti olemassa oleva kookas ja hyväkuntoinen kasvillisuus säilytetään. Kadunpuoleinen tontin sivu säilytetään vihreänä tai se määrätään istutettavaksi. Kasvivalintojen tulee olla alueelle luontevia. Maisemallisesti merkittävien puiden säilyttäminen tutkitaan.

Tavoitteellisen viher- ja virkistysverkoston yhteydet huomioidaan katujen jatkosuunnittelussa. Esitettyjen yhteyksien viherreunat tulee kiinnittää huomiota.

Yleiset julkiset viheralueet sijoittuvat suunnitelualueen ulkopuolelle. Näiden saavutettavuuteen tulee kiinnittää huomiota katuverkostoa suunniteltaessa. Korttelialueiden ulkopuoliset merkitykselliset

ja vaalittavat viherpalveluverkostot tulee huomioida korttelialueita kehitettäessä.

Kulttuuriperintö

Alueen arkeologinen kulttuuriperintö otetaan suunnittelussa huomioon. Alueen asemakaavamuutoksissa sekä maankäyttöhankkeissa tulee huomioida alueella sijaitsevat kiinteät muinaisjäännökset.

Alueen kerroksellisuutta vaalitaan ja vahvistetaan. Kehittämisessä kannustetaan erityisesti tutkimaan yli 40-vuotiaiden rakennusten arvo, ja säilyttämään tärkeät rakennukset ja/tai rakennelmat. Voimassa olevan asemakaavan suojelluiksi esitetyt aluekokonaisuudet säilytetään nykyisillään. Voimassa olevan asemakaavan suojellut rakennukset sekä kulttuuri- ja rakennushistorian sekä kaupunkikuvan kannalta merkityksellisten ja arvokkaiden suojeltavien ja vaalittavien kohteiden säilyminen on lähtökohta asemakaavamuutoksille. Luoteis-Pakilan pienipiirteistä rakeisuutta ja kaupunkikuvaa vaalitaan.

Liikkuminen

Alueen saavutettavuus julkisella liikenteellä monipuolistuu, kun alueen kaakkoisosa kytkeytyy laajalta osalta raideverkoston saavutettavuuspiiriin. Kaupallisten lähipalveluiden saavutettavuus myös ympäristöystävällisillä liikkumismuodoilla mahdollistetaan.

Katualueiden käyttötarkoituksien muutokset tai uusien

kävelyteiden rakentaminen parantavat jalankulku-mahdollisuuksia ja lisäävät turvallisuutta.

Sysimiehentien status alueellisena kokoojakatuna muuttuu, kun se yhdistyy Mäkelänkadun bulevardiin. Liikennevirtojen muutos mahdollistetaan.

Asemakaavojen muutokset

Suunnitteluperiaatteiden hyväksymisen jälkeen on mahdollista aloittaa alueen varsinainen asemakaavointo sellaisilla alueilla, joilla voimassa olevien asemakaavojen tarkistaminen katsotaan tarpeelliseksi. Asemakaavoja muutetaan lähtökohtaisesti vain, jos maanomistaja sitä hakee. Joidenkin pienempien muutosten mahdollistamista poikkeamismenettelyn kautta on mahdollista tutkia.

Asemakaavoja voidaan resurssisyistä laatia vain suurempina kokonaisuuksina. Uusi kaavahanke aloitetaan todennäköisesti kolmen vuoden välein ja siihen voidaan sisällyttää kaavamuutosta kulloinkin hakeneet tontit ja tarvittavat katu- ja muut yleiset alueet.

Asemakaavamuutosta hakeva teettää muutoksen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset pätevällä suunnittelijalla.

Maankäyttö



0 100 200 300 400 500 m

Karttamerkintöjen selitteet

Korttelialueiden käyttötarkoitus

Pientaloalue

Pientaloalueen luonne säilytetään. Tonteille on mahdollista tutkia tehokkuutta enintään $e = 0,4$ tonttitehokkuudella. Kerrosluku on pääosin kaksi.

Kaupunkibulevardin vaikutusalue

Tonteille on mahdollista tutkia tehokkaampaa rakentamista. Tonttitehokkuus Jakokunnantien varressa on pääosin enintään $e = 0,5$ ja kaupunkibulevardin vieressä pääosin enintään $e = 1,2$. Kerrosluku alueen länsireunalla on 2-3 ja alueen itäosassa 5-7. Tehokkaat tonttiratkaisut vaativat rakenteellisia pysäköintiratkaisuja.

Raideverkostokaupungin laajentumisalue

Alueella on mahdollista tutkia kerrostalorakentamista jos raideverkoston jatkamisesta Kehä I:n pohjoispuolelle on rakentamispäätös ja alueelle on hyvä saavutettavuus raidelinjan pysäkiltä. Tällöin rakentamista alueelle on mahdollista tutkia tonttitehokkuudella $e = 0,4-1,2$. Korkein kerrosluku 5-7. Tehokkaat tonttiratkaisut vaativat rakenteellisia pysäköintiratkaisuja.

Pakilantien suunnitteluperiaatteiden vaikutusalue

Tehostuvan Pakilantien varren läheisyydessä oleville tonteille on mahdollista tutkia asemakaavassa esitettyä tehokkuutta tehokkaampaa rakentamista. Tonteille on mahdollista tutkia tehokkaampaa rakentamista pääosin enintään $e = 0,5$ tonttitehokkuudella. Tehostaminen edellyttää, että Pakilantien varren tontti on tehostunut Pakilantien suunnitteluperiaatteiden mahdollistamalla tavalla. Kerrosluku on pääosin enintään 3.

Pakilantien suunnitteluperiaatealue

Hyväksytty Kaupunkisuunnittelulautakunnassa 11.11.2014.

Liike- ja toimitilat keskittyvät Pakilantien ja kaupunkibulevardin varteen. Muilla korttelialueilla on mahdollista luopua ko. tilojen järjestämisestä.

Korttelialueiden tehostaminen tähtää asunto- ja asukasmäärän kasvuun. Asuntomäärää ja perheasuntovaatimusta ohjataan tarvittaessa asemakaavamuutoksissa. Tavoitteena alueellisesti monipuolinen asuntojakauma. Tehokkuusluku osoittaa tontin rakennusoikeuden. Asemakaavamuutoksissa rakennusoikeuteen lasketaan kaikki tontilla oleva rakennusoikeudellinen rakentaminen. Autonsäilytykseen varattavasta kerrosalasta määrätään tarvittaessa asemakaavamuutoksessa. Mahdollistetaan päällekkäisten asuntojen tutkiminen pientalomaisissa ratkaisuisissa. Varmistetaan täydennysrakentamisen yhteensovittaminen niin uusien rakennusten sijoittumisen, tyylien, materiaalien kuin värien osalta olemassa olevaan rakennuskantaan. Tonttitehokkuuden täysmääräinen nostaminen (enintään $e = 0,4$) edellyttää tehostettavalta tontilta optimaalista muotoa ja laajuutta. Pienillä ja hankalan muotoisilla tonteilla ei välttämättä ole mahdollisuutta tontin täysmääräiseen tehostamiseen.

Maankäyttö










0 100 200 300 400 500 m

Vehreys kaupunkikuvassa

Korttelialueilla kadunpuoleiselle tontin osuudelle tulee jättää vähintään 3 m leveä istutettava alue, johon ei voi osoittaa rakennuksia eikä autopaikkoja. Täydennysrakentamisen yhteydessä varmistetaan, että olevaa kookasta, hyväkuntoista, monilajista puustoa ja pensaslajistoa säilytetään ja tarvittaessa uudistetaan. Myös täydennysistutusten tulee olla monilajista, alueen ominaispiirteisiin sopivaa puutarhakasvillisuutta. Kadunpuoleiselle tontin osalle sekä katualueella tulee tutkia olemassa olevien alueellisten maisemapuiden säilyttämistä ja tarvittaessa uudistamista.

Ympäristöhistoriallisesti arvokkaat kohteet

-  Asemakaavassa suojeltu aluekokonaisuus. Tonteilla olevat asuinrakennukset on suojeltu. Tonttien tehostaminen ei ole mahdollista.
-  Asemakaavassa suojeltu rakennus
-  Olemassa olevalla rakennuksella/ rakennuksilla merkittäviä kulttuuri- ja rakennushistoriallisia sekä kaupunkikuvallisia arvoja. Rakennuksen/ rakennuksien suojeleu asemakaavamuutoksen lähtökohtana.
-  Olemassa olevalla rakennuksella/ rakennuksilla kulttuuri- ja rakennushistoriallisia sekä kaupunkikuvallisia arvoja. Rakennuksen/ rakennuksien vaaliminen asemakaavamuutoksen lähtökohtana.
-  Alueen osa, jolla vaalittavia yhtenäisiä kaupunkikuvallisia arvoja.
-  Alueen osa, jossa täydennysrakentamista tulee tutkia pääosin kytkemättömin erillistaloratkaisuina. Uudisrakennuksien maksimikoosta tai julkisivujen enimmäispituuksista voidaan määrätä asemakaavassa.
-  Arvokas kaupunkikuvan kannalta merkittävä katutila/katurakenne.

Korttelialueilla olevien rakennusten suojeelukysymykset sekä rakennusten säilyminen ratkaistaan asemakaavamuutoksissa.

Ympäristöhäiriöalue



Rajaus ohjeellinen. Asemakaavamuutosvaiheessa tarkennetaan, tuleeko asemakaavamuutoksen laatimiseksi selvittää tontilta ympäristöhäiriöitä ja niiden vaikutuksia. Ympäristöhäiriöalueen rajaus on myös muuttuva. Väyliä ja teiden varsien melu- ja ilmanlaatuolosuhteiden ovat riippuvaisia liikennemäärien kehityksestä, kuluneuvoteknologian kehittymisestä sekä varsien melusuojeiden muutoksista. Myös alueen rakentuminen itsessään vaikuttaa liikenteen ympäristöhäiriöiltä suojautumisen edellytyksiin.

Jos korttelialueella ei voida osoittaa ratkaisuja ympäristöhäiriöiden torjumiseksi, on mahdollista, ettei tontille voida laatia korttelialueita tehostavaa asemakaavamuutosta nykyisten ohjeiden ja olemassa olevien melu- ja ilmanlaatuolosuhteiden takia.

Hulevesien hallinta



Aluevaraus hulevesien viivyttämiseksi.

Korttelialueilla pyritään minimoimaan piharatkaisuissa vettä läpäisemätön pinta. Hulevesiä viivytetään tonteilla.

Liikkuminen



Karttamerkintöjen selitteet

Liikkuminen ja liikennejärjestelmä

Katualueen toiminnallisuuden ja liikenne-turvallisuuden parantamista tutkitaan

Asemakaavoituksen yhteydessä tulee tutkia, miten katualueen toiminnallisuutta ja liikenneturvallisuutta on mahdollista parantaa.

Katualueen toiminnallisuuden parantamista tutkitaan

Kaikkia tavoitteellisia liikennejärjestelyjä ei voida toteuttaa voimassa olevan asemakaavassa määritellyn katutilan puitteisissa. Asemakaavamuutoksissa tutkitaan, miten liikennejärjestelyitä on mahdollista parantaa kaupunkikuvalliset tavoitteet huomioiden.

Katualueen toiminannallisuuden ja liikenneturvallisuuden parantamiseksi tutkitaan toimenpiteitä, jotka huomioivat alueen liikennemäärät, katujen käyttöasteen, alueellisen katuhierarkian, alueen luonteen ja katujen kaupunkikuvalliset erityispiirteet. Suunnittelussa ei voida välttämättä käyttää uusille alueille ja niiden katujen suunnitteluun luotuja ohjeistuksia. Lähtökohtana muutokselle on se, ettei katualuetta tarvitse leventää.

Kokoojakatu

Ajoneuvoliikenteen paikallinen pääreitti. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee tutkia, onko mahdollista karsia tonttiliittymien lukumäärää.

Yhteystarve

Yhteystarve Jakokunnantieltä Mäkelänkadun bulevardille.

Pyöräliikenteen pääyhteys

Pyöräliikenteen tavoiteverkon mukainen reitti.

Katuverkon ulkopuolella kaksisuuntainen pyörätie.

Kokoojakaduilla yksisuuntaiset pyöräliikenteen järjestelyt. Muilla kaduilla tulee tutkia pyöräkadun mahdollisuus.

Virkistyskäyttöä palveleva jalankulku-yhteys

Tavoitteellisen viher- ja virkistysverkoston (VISTRA) mukainen täydentävä yhteys. Katutilan vehreyteen tulee kiinnittää huomiota.



Saavutettavuus pikaraitiotien pysäkillä/
Pikaraitiotien vaikutusalue.

Perusteluja, pohdintoja ja periaatteita tarkentavia ohjeita ja linjauksia

Pientaloalueella tehostaminen edellyttää kahteen kerrokseen rakentamista.

Pientalotonttien tehostamisessa tehokkuusluku määrittää tontin kokonaisrakennusoikeuden, lisärakentamisoikeutta varastoja tai talousrakennuksia varten ei sallita tehokkuusluvun lisäksi.

Pientalotonteilla on mahdollista tutkia päällekkäisten asuntojen rakentamista. Ratkaisu vaikuttaa käytettävään asemakaavan käyttö-tarkoituksimerkintään.

Tontille sallittavaa asuntomäärää voi tutkia joustavammin kuin mitä voimassa olevassa asemakaavassa on esitetty. Tontille määriteltyä asuntomäärää on mahdollista nostaa huomioiden voimassa olevat ohjeet autopaikoituksen järjestämisestä sekä muut suunniteluun liittyvät ohjeet, ohjelmat ja reunaehdot.

Täydennysrakentamista voidaan tonttien yhteisellä sopimuksella suunnitella myös tonttien yhteisille rajoille ja niiden tuntumaan. Tontit voivat keskinäisellä sopimuksella rakentaa asuin- ja talousrakennuksia lähemmäksi kuin 4m yhteisellä rajalla. Suunnitelmissa pitää huomioida erityisesti palomääräykset

Korttelialueiden tehostamista suositellaan tehtäväksi useamman tontin alueelta. Tämä mahdollistaa suunnitteluratkaisuissa joustoa sekä monipuolistaa mahdollisia suunnitteluratkaisuja.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä määritellään tarkempi ohjeistus liittyen tontilla sijaitseviin pien-/sivu-asuntoihin, vaadittavaan perheasuntomäärään ja asuntojen keskipinta-alaan.

Useamman tontin yhteisessä aluetta tehostavassa suunnitelmassa on mahdollista muodostaa suurempia yhteispiharatkaisuja. Suuremmilla yhtenäisillä piha-alueilla on mahdollista suunnitella esim. yhteisiä hulevesiratkaisuja.

Alueella tulee käyttää sinne ominaista kasvillisuutta. Tuijat eivät ole alueen kasvillisuutena tyypillisiä. ja tuijien käyttöä rajoitetaan. Yksittäisiä tuijia voi käyttää osana monipuolista havu- tms. sommitelmaa. Jos tonttien rajalla on välttämättömä käyttää tuijaistutuksia, saa käyttää vain tiheäksi aidaksi istutettavaa tuijaa (esim. lajike 'Brabant'), ja sitä tulee leikata kuten kuusiaitaa. Lajiketta 'Smaragd' ei tule käyttää tonttien rajaamiseen.”

Tontilla tulee olla kasvillisuutta sekä pinnoittamatonta maanpintaa. Talousrakennukset tulee suunnitella viherkattoisiksi. Viherkertoimen tavoiteluku tulee täyttyä.

Koska suunnitteluperiaatealue on laaja, ei kattavia alueellisia rakennusten massoitteita, ulkomuotoa tai julkisivukäsittelyjä ohjaavia suunnitteluohjeita voida antaa koko alueen kehittymistä ohjaavissa suunnitteluperiaatteissa. Tarkempi kaupunkikuvallinen ja ympäristöön soveltamisen ohjaus tutkitaan asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Kaupunkikuvallista pohdintaa tehdään osa-alue, korttelialue, katukokonaisuus yms. tasoisesti.

Pientaloalueen tehostamisessa tulee uusi rakentaminen yhteensovittaa olemassa olevan lähialueen rakennuskannan kanssa. Tehokkaammassa tonttiratkaisuissa joudutaan rakennuksen sijaintia ja kaupunkikuvallista yhteensovittamista ohjaamaan tiukemmin kuin olemassa olevassa asemakaavassa.

Mäkelänkadun bulevardikaupungin vaikutusalueen jatkosuunnittelua tehdään yhteistyössä bulevardihankkeen kanssa

Kaupunkibulevardin vaikutusalueen aluerakenne muodostuu sekoittuneeksi alueeksi, jossa Jakokunnatien varrelle muodostuu pientalomaisia ratkaisuja, kun taas kaupunkibulevardin läheisyyteen on mahdollista tutkia kerrostaloratkaisuja. Tällä alueella tulee tutkia tarkemmin muutoksesta aiheutuvaa muuttuvaa kaupunkikuvaa.

Pakilantien suunnitteluperiaatealueen ulkopuolinen tehostamisen tutkiminen edellyttää että Pakilantien varsi on täydentynyt suunnitteluperiaatteiden mukaisesti suunniteltavan tontin/alueen läheisyydessä.

Purkava uudistaminen edellyttää esitystä ratkaisun hiilijalanjäljen suuruudesta. Purkavan uudistaminen tulee olla hiilijalanjäljen osalta hyväksyttävissä.

Asemakaavamuutosvaiheessa tarkennetaan, tuleeko asemakaavamuutoksen laatimiseksi selvittää tontille kohdistuvia ympäristöhäiriöitä. Jos tontti sijaitsee suunnitteluperiaatteissa ympäristöhäiriöalueella, selvitysten laatiminen on todennäköistä.

Tonttien tehostaminen edellyttää, että piha-alueelta on mahdollista osoittaa ohjeiden mukainen meluton piha-/oleskelualue. Lisäksi ilmanlaatuolosuhteiden tulee olla asumiseen soveltuvat.

Jos tontilla ei voida osoittaa ratkaisuja ympäristöhäiriöiden torjumiseksi, on mahdollista, ettei tontille voida laatia korttelialueita tehostavaa asemakaavamuutosta nykyisten ohjeiden ja olemassa olevien melu- ja hiukkasolosuhteiden takia.

Asemakaavamuutosten yhteydessä on mahdollista tutkia onko tontin pysäköintialueilta/autonsäilytystiloista peruuttaminen päättyville asuntokaduille mahdollista.

Asemakaavamuutosten yhteydessä kartoitetaan tarkemmin liikenneturvallisuuden takaamiseksi tai parantamiseksi edellyttämiä toimenpiteitä. Ensisijaisesti tavoitteena on säilyttää olemassa oleva katutila. Jos katuja päädytään leventämään, voidaan joutua osa tonttimaata muuttamaan katualueeksi.

Tonttien perustamistapa, kellerrirakentamisen mahdollisuus ja alueen stabiliteetti tulee tutkia jokaisen hankkeen osalta erikseen.

Ympäristöhäiriöt sekä kehitettävien tonttien muoto, koko ja tontilla säilytettävät olemassa olevat rakennukset ja muut kaupunkikuvalisestisesti merkittävät seikat saattavat asettaa ehtoja ja esteitä tontin tehostamismahdollisuuksille.

Asemakaavamuutosvalmistelussa kaavamääräyksien käytön ja muotoilun suhteen noudatetaan sen hetkistä tapaa, käytäntöä ja ohjeita, joita on linjattu Helsingin kaupungin maankäyttö ja kaupunkirakenne toimialalla.

Helsinki