

Länsi-Pakilan suunnitteluperiaatteet

Tavoitteet

- Yhteensovittaa yleiskaavan tavoite tehostaa alueen maankäyttöä ja kulttuuriympäristön arvot,
- Luodaan yleiskaavan pohjalta linjaukset Länsi-Pakilan asemakaavamuutoksille,
- Lisätään kaupunkimaisen pientalorakentamisen tarjontaa Helsingissä,
- 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 linjauksen mukaisesti. Pakilantien suunnitteluperiaatteiden aluerajauksen viereisiä tontteja on mahdollista tutkia tonttitehokkuudella e = 0,5.

Kaupunkibulevardin vaikutusalueella kaupunkirakenne tehostuu voimakkaammin ja alueen kaupunkikuva tulee muuttumaan. Jakokunnantien ja kaupunkibulevardin välisellä alueella kaupunkirakenne muuttuu pientaloluwesta sekoittuneeksi rakenteeksi, jossa on mahdollista olla pientaloja ja kerrostaloja. Aluetta on mahdollista kehittää niin, että bulevardin puoleisia tonttirakaisuja 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 pysäkillä.

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

Suunnitteluperiaateissa keskitytään olemassa olevien korttelialuiden kehittymisen mahdollisuuksiin. Pakilanpuiston alueeseen ei oteta tässä vaiheessa kantaa.

Aluekokonaisuuden omaleimaisuus, kaupunkikuvan ominaispiirteet sekä rakennus- ja kulttuurihistorialliset ominaispiirteet tulee huomioida ja yhteensovittaa kaikissa tehostamiseen tähtäävissä kaavamuutoksissa. Alueen tunnistettuja kaupunkikuvallisia ominaispiirteitä ovat vehreys, alueen kehityshistoriasta juontuva selkeä aluerakenne ja katuverkosto sekä eri aikakausien rakennusten muodostama ajallinen kerroksellisuus.

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

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

Ilmastoviisuus

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

Kaikissa asemakaavahankkeissa käytetään Helsingin viherkroinmenetelmää riittävän tonttikohtaisen 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 puuistutuksille, ja niiden suunnittelussa tulee minimoida kasvillisuuden uusimis-

sykli. Suunnittelussa varataan tilaa hulevesien viivyttämiselle ja suositaan hulevesien käsittelyn luonnonomukaisia ratkaisuja.

Täydennysrakennushankkeissa kannustetaan olemassa olevan rakennuskannan energiarentontteihin. Maalämmön toteuttamismahdollisuuksissa otetaan huomioon myös maanlaisen yleiskaavan mukaiset tilavaraukset.

Luonto ja kaupunkivihreä

Tonttien vehreys 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 vehreänä tai se määrätään istutettavaksi. Kasvivalintojen tulee olla alueelle luontevia. Maisemallisesti merkittävien puiden säilyttäminen tutkitaan.

Tavoitteellisen viher- ja virkistysverkon yhteydet huomioidaan katujen jatkosuunnittelussa. Esitettyjen yhteyksien vohreyteen tulee kiinnittää huomiota.

Yleiset julkiset viheralueet sijoittuvat suunnittelualueen ulkopuolelle. Näiden saavutettavuuteen tulee kiinnittää huomiota katuverkostoa suunniteltaessa. Korttelialuiden ulkopuoliset merkitykselliset ja vaallittavat 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 vaallittavien kohteiden säilyminen on lähtökohta asemakaavamuutoksille. Luoteis-Pakilan pienipiirteistä rakeisuutta ja kaupunkikuvaa vaalitaan.

Liikkuminen

Alueen saavutettavuus julkisella liikenteellä monipuolistuu, kun alueen kaakoisoisa kytketty laajalta osalta raideverkon saavutettavuuspiiriin. Kaupallisten lähipalveluiden saavutettavuus myös ympäristöystävällisillä liikkumismuodoilla mahdollistetaan.

Katualueiden käyttötarkoituks muutokset tai uusien kävelyteiden rakentaminen parantavat jalankulkumahdollisuuksia ja lisäävät turvallisuutta.

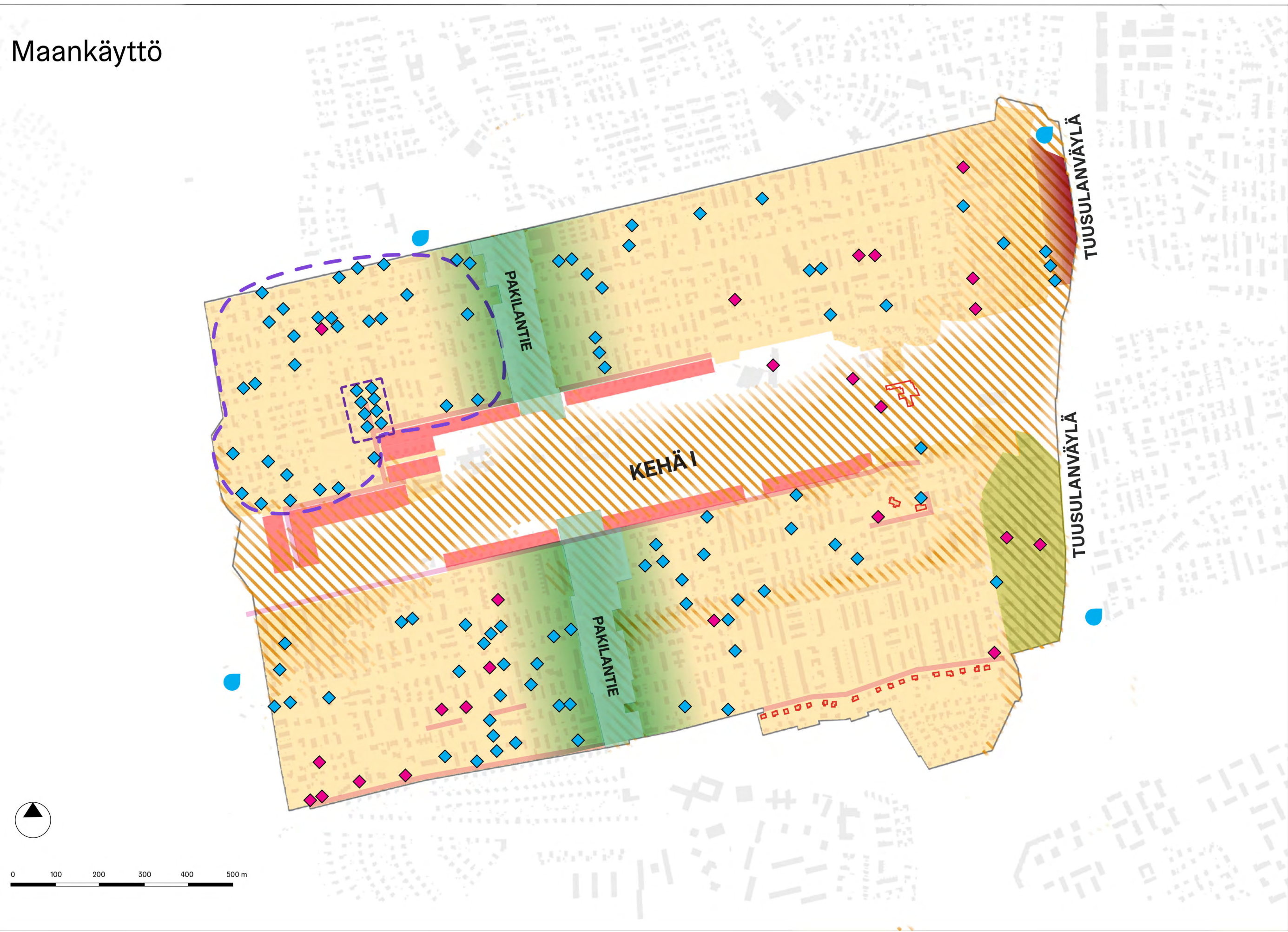
Jakokunnantien status alueellisena kokoojakatuna muuttuu, kun se yhdistyy Mäkelänkadun buvardiin. Liikennevirtojen muutos mahdollistetaan.

Asemakaavojen muutokset

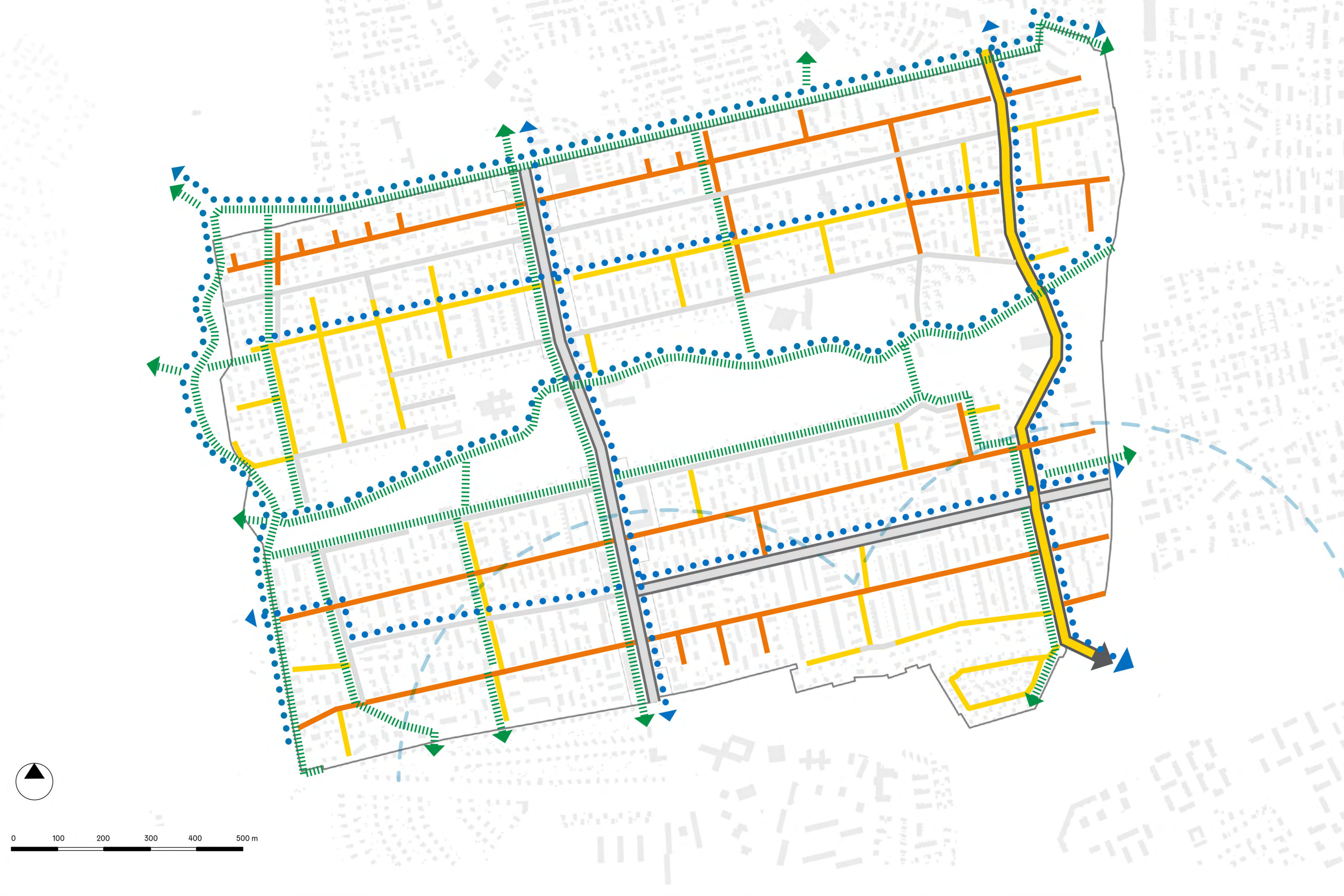
Suunnitteluperiaatteiden hyväksymisen jälkeen on mahdollista aloittaa alueen varsinainen asemakaavoitus sellaisilla alueilla, joilla voimassa olevien asemakaavojen tarkistaminen katsotaan tarpeelliseksi. Asemakaavoja muutetaan lähtökohtaisesti vain, jos maanomistaja sitä hakee. Joidenkin pienempien muutosten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



Liikkuminen



Korttelialueiden käyttötarkoitus

■	Pientaloalue
■	Pientaloalueen luonne säilytetään. Tonteille on mahdollista tutkia tehokkuutta enintään e = 0,4 tonttitehokkuudella. Kerrostuku on pääosin kaksi.
■	Kaupunkibulevardin vaikutusalue
■	Tonteille on mahdollista tutkia tehokkaampaa rakentamista. Tonttitehokkuus Jakokunnantien varressa on pääosin enintään e = 0,5 ja kaupunkibulevardin viressä pääosin enintään e = 1,2. Kerrostuku alueen länsireunalla on 2-3 ja alueen itäosassa 5-7. Tehokkaat tonttirakaisut vaatinevat rakenteellisia pysäköintirakaisuja.
■	Raideverkostokaupungin laajentumisalue
■	Alueella on mahdollista tutkia kerrostalorakentamista jos raideverkon jatkamisesta Kehä I:n pohjoispuolelle on rakentamispäätös ja alueelle on jo saavutettavuus raidelinjan pysäkillä. Tällöin rakentamista alueelle on mahdollista tutkia tonttitehokkuudella e = 0,4-1,2. Korkein kerrostuku 5-7. Tehokkaat tonttirakaisut vaatinevat rakenteellisia pysäköintirakaisuja
■	Pakilantien suunnitteluperiaatteiden vaikutusalue
■	Tehostuvan Pakilantien varren läheisyydessä oleville tonteille on mahdollista tutkia tehokkaampaa rakentamista pääosin enintään e = 0,5 tonttitehokkuudella. Tehostaminen edellyttää, että Pakilantien varren tontit on tehostunut Pakilantien suunnitteluperiaatteiden mahdollistamalla tavalla. Kerrostuku on pääosin enintään 3.

Korttelialueiden tehostaminen tähtää asunto- ja asukasmäärän kasvun. Asuntomäärää ja perheasuntovaatimusta ohjataan tarvittaessa asemakaavamuutoksissa. Tavoitteena alueellisesti monipuolinen asuntojakautuma. Tehokkuusluku osoittaa tontin rakennusoikeuden. Asemakaavamuutoksissa rakennusoikeuteen lasketaan kaikki tontilla oleva rakennusoikeudellinen rakentaminen. Autonsäilytykseen varattavasta kerrosalasta määrätään tarvittaessa asemakaavamuutoksesa. Mahdollistetaan päällekkäisten asuntojen tutkiminen pientalomaisissa ratkaisuisa. Varmistetaan täydennysrakentamisen yhteensovittaminen niin uusien rakennusten sijoittumisen, tyilien, 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.

■	Pakilantien suunnitteluperiaatealue
■	Hyväksytty Kaupunkisuunnittelulautakunnassa 11.11.2014.
■	Liike- ja toimitalat keskittyvät Pakilantien ja kaupunkibulevardin varteen. Muilla korttelialueilla on mahdollista luopua ko. tilojen järjestämisestä.

Karttamerkintöjen selitteet

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/ rakennuksen suojelu asemakaavamuutoksen lähtökohtana.
◆	Olemassa olevalla rakennuksella/rakennuksilla kultville tonteille on mahdollista tutkia tehokkaampaa rakentamista pääosin enintään e = 0,5 tonttitehokkuudella. Tehostaminen edellyttää, että Pakilantien varren tontit on tehostunut Pakilantien suunnitteluperiaatteiden mahdollistamalla tavalla. Kerrostuku on pääosin enintään 3.
□	Alueen osa, jolla vaallittavia yhtenäisiä kaupunkikuvallisia arvoja.
□	Alueen osa, jossa täydennysrakentamista tulee tutkia pääosin kytkemättömin erillistaloratkaisuin. Uudisrakennuksen maksimikoota tai julkisivujen enimmäispituuksista voidaan määrätä asemakaavassa.
—	Arvokas kaupunkikuvan kannalta merkittävä katutla/katurakenne.

Korttelialueilla olevien rakennusten suojelukysymykset sekä rakennusten säilyminen ratkaistaan asemakaavamuutoksissa.

Ympäristöhäiriöalue

Rajaus ohjeellinen. Asemakaavamuutosvaiheessa tarkennetaan, tuleeko asemakaavamuutoksen laatimiseksi selvittää tontilta ympäristöhäiriöitä ja niiden vaikutuksia. Ympäristöhäiriöalueen rajaus on myös muuttuva. Väyliin ja teiden varsien melu- ja ilmanlaatuolosuhteen ovat riippuvaisia liikennemäärien kehityksestä, kulkuneuvoteknologian kehittymisestä sekä varsien melusuojien muutoksista. Myös alueen rakentuminen itsessään vaikuttaa liikenteen ympäristöhäiriöitä 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

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

Aluevaraus hulevesien viivyttämiselle.

Liikkuminen ja liikennejärjestelmä

Katualueen toiminnallisuuden ja liikenneturvallisuuden 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 puitteissa. Asemakaavamuutoksissa tutkitaan, miten liikennejärjestelyitä on mahdollista parantaa kaupunkikuvalliset tavoitteet huomioiden.

Katualueen toiminnallisuuden 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 lentävä.

—	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 jalankuluyhteys
←•••••→	Tavoitteellisen viher- ja virkistysverkon (VISTRA) mukainen täydentävä yhteys. Katutilan vohreyteen tulee kiinnittää huomiota
○	Saavutettavuus pikaraitiotien pysäkillä/ Pikaraitiotien vaikutusalue.

Helsinki

Länsi-Pakilan suunnitteluperiaatteet

Uudelleen nähtävillä 7.3.-1.4.2022

Asiakirjaa voidaan täydentää suunnitteluperiaate työn valmistelun aikana.