

Lassila-Kannelmäki toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet 2024

Selostus

HEL 2024-000355

Hankennumero 5724_8

Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

20.5.2024



Helsinki

Sisällys

1. Asiantuntijat, liitteet ja kuvalähteet

2. Tiivistelmä

3. Alueen suunnitteluhistoria

4. Suunnittelualue

5. Alueen toimitilat ja kaavavaranto

6. Suunnitteluperiaatteiden lähtökohtia

7. Vuorovaikutus

8. Suunnitteluperiaatteet



Kuva 1. Näkymä Kaupintien alkupäästä kohti osoitteessa Kaupintie 3 sijaitsevia kiinteistöjä.

1. Asiantuntijat, liitteet ja kuvalähteet

Kaupunkiympäristötoimialan asiantuntijat:

Asemakaavoitus

Tuomas Eskola, yksikön päällikkö
Minna Koskinen, arkkitehti
Jooel Keramaa, arkkitehti
Anna Ruotsalainen, kaavoitussihteri
Anita Rauhala, kaavoitussihteri
Samu Lehtolainen, suunnitteluavustaja
Anne Ojala, suunnitteluavustaja
Ohto Inkinen, suunnittelija

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu

Harald Arlander, maisema-arkkitehti

Liikenne- ja katusuunnittelu

Ville Andersson, liikenneinsinööri
Anton Silvo, projektinjohtaja

Yleiskaavoitus

Anne Karlsson, tiimipäällikkö
Elina Luukkonen, erityisasiantuntija
Kaarina Laakso, tiimipäällikkö
Anu Haahla, erityisasiantuntija
Jarkko Nyman, projektipäällikkö

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Ilkka Aaltonen, tiimipäällikkö
Henna Vennonen, tonttiasiamies

Kaupunginkanslian asiantuntijat:

Minna Maartola, kehityspäällikkö
Jutta Peura, projektinjohtaja
Assi Rautanen, projekti-insinööri
Jaakko Haavisto, projektikoordinaattori

Liitteet:

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Lassila-Kannelmäki toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet - kartta (20.5.2024)
- Ote Helsingin yleiskaavasta (2016)
- Lassila-Kannelmäki -toimitilakiinteistöjen pysäköintiselvitys 2024
- Kiinteistöjen asemakaavan mukaiset käyttötarkoitukset 2024

Luettelo muusta asiasta koskevasta materiaalista:

Toimitilojen markkinalähtöinen kysyntä ja sijoittuminen Helsingissä (Catella ja Helsingin kaupunki, 12/2022)

Kaupunkiympäristölautakunnan päätös (4.6.2019) koskien Lassila-Kannelmäki toimitila-alueen suunnitteluperiaatteita: <https://dev.hel.fi/paatokset/asia/hel-2018-005121/>

Kuvalähteet:

Mikäli kuvalähdettä ei ole erikseen mainittu, on kuvan ottanut/laatija Helsingin kaupunki.

2. Tiivistelmä

Pohjois-Haagan aseman, kauppakeskus Kaaren ja Kannelmäen aseman ympäristöihin laadittiin vuosina 2018–2019 suunnitteluperiaatteet, jotka kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 4.6.2019. Suunnitteluperiaatteissa tarkasteltiin erityisesti työpaikkojen, asumisen ja palvelujen sijoittumista alueella sekä edellytyksiä nykyisten tonttien käyttötarkoituksen muutoksiin. Viime vuosien aikana toimintaympäristössä tapahtuneet muutokset kuten esimerkiksi koronapandemian vaikutuksesta huomattavasti lisääntynyt etä- ja hybridityö ja sen vauhdittama toimitilojen kysynnän vähentyminen yleisesti sekä alueen yksityisiltä maanomistajilta viime aikoina tulleet aloitteet ovat johtaneet tarpeeseen tarkistaa periaatteita nykyistä ja tulevaa markkinatilannetta paremmin vastaaviksi.

Suunnitteluperiaatteiden tavoitteena on määritellä suunnittelualueen tulevaisuuden ja kaupungin tavoitteiden kannalta kestävät pelisäännöt eri toimijoiden maankäytöllisten tarpeiden yhteensovittamiseksi tulevissa asemakaavan muutoksissa.

Tavoitteena on luoda edellytykset Lassilan ja Kannelmäen nykyisin toimitilapainotteisen alueen kehittämiseksi kaupunkikuvallisesti kiinnostavana, toiminnoiltaan monipuolisena ja elinvoimaisena esikaupunkina. Alueella on paljon erityisesti 1970–90-luvuilla rakennettuja toimitokiinteistöjä, joiden pitkään jatkunut vajaakäyttö ja peruskorjaustarpeet ovat saaneet kiinteistönomistajat tekemään aloitteita niiden käyttötarkoituksen muuttamiseksi erityisesti asumiseen. Aloitteiden pohjalta on tehty tarkempia selvityksiä mm. edellytyksistä sijoittaa asumista tietyille tonteille, jotka aiemmin on katsottu ympäristöturvallisuuden vuoksi haastaviksi asumistoiminnolle. Suunnitteluperiaatteissa osoitetaan potentiaalisimmat sijainnit säilyville ja uusille toimitiloille. Lisäksi periaatteissa esitetään tontit, joilla käyttötarkoituksen muutosta toimitilojen alueesta asumiseen tai toiminnoiltaan sekoittuneeksi alueeksi voidaan tutkia. Näille tonteille ei pitkälläkään aikavälillä arvioida kohdistuvan toimitilojen kysyntää.

Periaatteissa esitetään tontit, joilla käyttötarkoituksen muutosta toimitilojen alueesta asumiseen tai toiminnoiltaan sekoittuneeksi alueeksi voidaan tutkia.

Tehdyt muutokset

Suhteessa vuonna 2019 hyväksytyihin suunnitteluperiaatteisiin vuoden 2024 suunnitteluperiaatteiden keskeiset muutokset kohdistuvat erityisesti tiettyihin toimitilojen alueeksi merkittyihin tontteihin sekä kaikkiin toiminnoiltaan sekoittuneeksi alueeksi merkittyihin tontteihin. Toimitila-alueeksi merkittyä aluetta supistetaan Kaupintien osuudella siten, että kolme toimitilatonttia muutetaan toiminnoiltaan sekoittuneeksi alueeksi. Toiminnoiltaan sekoittuneeksi alueeksi merkittyjen tonttien vaatimusta asumisen enimmäismäärästä (75 %) muutetaan koko alueella siten, että muun kuin asumisen määrän tulee olla vähintään 10 %. Tämä helpottaa merkittävästi hankealoitteiden eteenpäin viemistä alueella.

Yleiskaava 2016 korostaa esikaupunkien keskustojen merkitystä raideliikenteen verkostokaupungin risteyskohtina ja sekoittuneen, tehokkaan kaupunkirakenteen laajentumisalueina. Lassilan ja Kannelmäen henkilöautosaavutettavuus pääkaupunkiseudulla on erinomainen Kehä I:n ja Hämeenlinnanväylän välittömässä läheisyydessä. Raideliikenteen osalta alueella on nykyisin kaksi Kehäradan asemaa; Pohjois-Haaga ja Kannelmäki. Lisäksi suunniteltu Kaupintietä ja Kantelettarentietä pitkin kulkeva pikaraitiotie parantaa toteutuessaan 2020-luvun lopulla edelleen erityisesti kauppakeskus Kaaren ympäristön joukkoliikennesaavutettavuutta sekä alueen houkuttelevuutta myös tulevaisuuden työpaikka- ja asiointialueena. Suunnitteluperiaatteet edesauttavat myös Kannelmäki-Malminkartano kaupunki-uudistusalueen asuntorakentamistavoitteen toteutumista.

3. Alueen suunnitteluhistoria

Mitoitus

Suunnitteluperiaatteissa osoitetut käyttötarkoituksen muutokset sekä oletetut purkavien saneeraushankkeiden yhteydessä rakennettavat uudisrakennukset mahdollistaisivat täysimääräisesti toteutuessaan alueelle noin 130 000 k-m²:ä uutta asuntokerrosalaa (n. 3 300 uutta asukasta). Samalla toimistotilan määrä vähenisi nykyisillä toimitilatonteilla yhteensä noin 90 000 k-m², joka vastaa noin 55 % alueen voimassa olevien asemakaavojen mahdollistamasta toimistorakentamisesta (toimitilojen kokonaismäärässä ei ole huomioitu kauppakeskus Kaaren tiloja).

Suunnittelualueella on lisäksi Aku Korhosen tien yhteydessä yleiskaavoissa edellytyksiä noin 70 000 k-m² uudelle toimisto- ja asuntorakentamiselle.

Kuva 2. 3D-mallinnus alueen mahdollisesta täydentymisestä suunnitteluperiaatteiden sekä valmisteilla olevien ja jo voimaan tulleiden asemakaavamuutosten pohjalta.

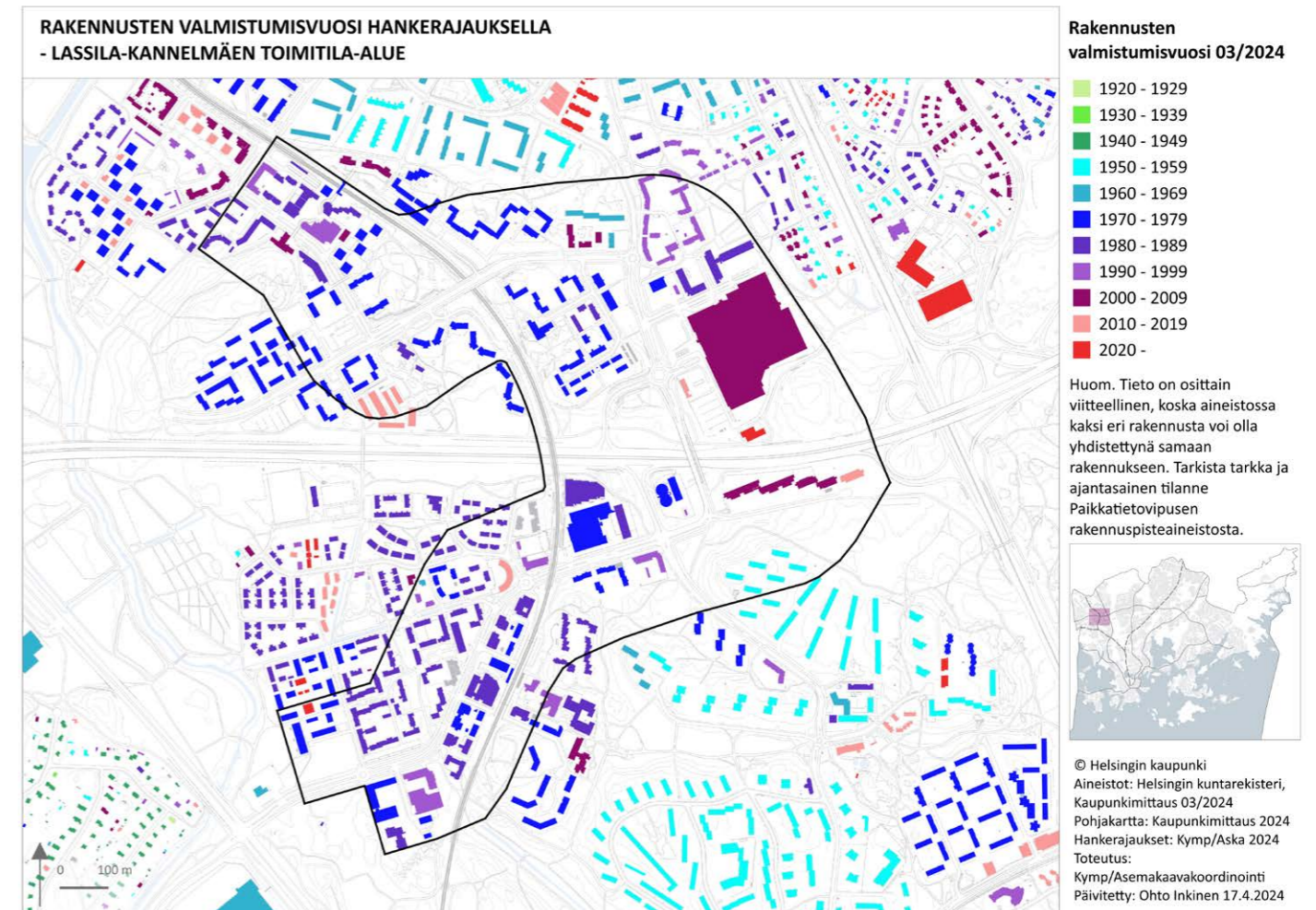


Lassila-Kannelmäen rakennettu ympäristö on pääasiassa syntynyt Haaga-Vantaa –aluerakentamisprojektin tuloksena 1960–1980-luvulla. Aluerakentamisprojektin Helsingin osuus mahdollisti Lassilan, Kannelmäen ja Malminkartanon alueiden rakentamisen. Aluerakentaminen jatkui Vantaan puolella mm. Myyrmäessä.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

Ensimmäiset uudet asukkaat muuttivat alueelle vuonna 1973 ja junaliikenne alkoi vuonna 1975.

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

Kuva 3. Rakennusten valmistumisvuodet Lassila-Kannelmäki toimitila-alueella.



4. Suunnittelualue

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

Kuva 4. ”Miljoona kerrosneliometriä radan varteen”, Helsingin kaupunginkanslian julkaisusarja (1991). Julkaisu kuvaa Helsingin Pohjois-Haagan, Lassilan, Kannelmäen ja Malminkartanon, sekä Vantaan Myyrmäen suunnittelua, rakentamista ja sen vaikutuksia 1960-80-luvuilla.



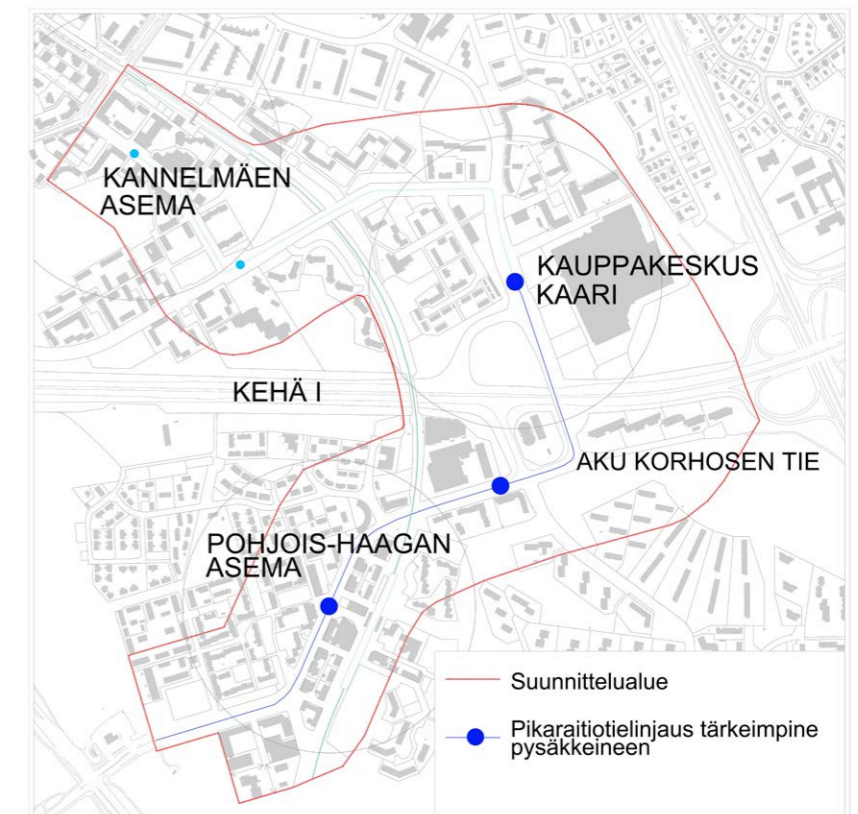
Suunnittelualue ulottuu Vihdintien ja Kaupintien risteyksestä Kannelmäen asemanseudulle. Tarkastelualue on rajattu alueen pääkatuihin (Kaupintie-Kantelettarentie-Pelimannintie-Klaneettitie) tukeutuvaksi noin 400–600 m leveäksi kehityskäytäväksi. Pikaraitiotien on suunniteltu kulkevan alueen pääkatuja pitkin. Raitiotien päätepysäkki sijoittuisi kauppakeskus Kaaren yhteyteen.

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

Catellan selvityksen (12/2022) mukaan Lassilan ja Kannelmäen osa-alueilla on yhteensä noin 110 000 m² toimistokerrosalaa, josta noin 85 000 m² Lassilassa (aluerajaus ei aivan sama ja tässä käytetty rakennuksien muut tilat poistavaa kerrointa).

Työpaikkojen määrä suunnittelualueella on lähteestä riippuen noin 3 500–5 000. Julkisen alan toimipisteitä on suunnittelualueilla 19, joissa on noin 560 työpaikkaa. Yritysten toimipisteitä on 440 ja näissä on noin 3000 työpaikkaa. Tähän kokonaisuuteen sisältyvät myös Kaaren työpaikat, joita on noin 500. Aluesarjoista Tilastokeskuksen työssäkäyntitilastoon perustuen (viimeisin tieto vuodelta 2022) Lassilan osa-alueella on 2 044 työpaikkaa ja Kannelmäen alueella 2 268 työpaikkaa. (Lähteet: SeutuCd Yrtp ja JulkTp-rekisteri 2022, tieto vuodelta 2021, Aluesarjat, Tilastokeskus 2022). Työpaikkamäärien kehitys on ollut laskusuuntainen vuodesta 2015 erityisesti Lassilan osa-alueella.

Aukkaita Pohjois-Haaga – Lassila – Kannelmäki alueella on yhteensä noin 27 000, joista suunnittelualueella noin 7000.



Kuva 5. Suunnittelualue.

Suunnittelualue on seuraavassa jaettu neljään eri luonteiseen osa-alueeseen:

4.1 Pohjois-Haagan aseman ympäristö ja Kaupintien varsi

Tiivillä ja toiminnoiltaan sekoittuneella alueella on radan länsipuolisissa kortteleissa hyvin korkeat tehokkuudet. Alueella on ollut alun perin myös ns. hybridirakennuksia, joissa esimerkiksi toimisto- ja liikerakennuksen kaksi ylintä kerrosta oli varattu asunnoille. Pääosa koko suunnittelualueen toimistokerrosalasta sijaitsee täällä alueella. Toimistot on rakennettu pääosin 1980-luvulla.

Alueelle on tunnusomaista yhtenäinen kaupunkikuva, tunnistettavat tiilijulkisivut ja vilkas, pienirakeinen korttelirakenne. Kaupintien rakennusten maantasokerroksessa on runsaasti liiketiloja. Kehärata kulkee toimitila-alueen itäpuolella. Rata ja asemalaiturit

sijoittuvat osalla alueesta maanpinnan yläpuolelle pilareiden päälle, mikä tuottaa omat haasteensa radan ja aseman lähiympäristön suunnitteluun. Osoitteessa Kaupintie 3 sijaitsee Danske Bankin entinen Suomen pääkonttori (noin 35 000 k-m²), joka on ollut useita vuosia tyhjiällä.

Pääosa koko suunnittelualueen toimistokerrosalasta sijaitsee Pohjois-Haagan aseman ympäristössä ja Kaupintien varrella.

Kuva 6. Näkymä Kaupintien keskiosaan etelän suunnasta tarkasteltuna. Danske Bankin entinen pääkonttori näkyy kuvan oikeassa yläreunassa.



4.2 Aku Korhosen tien ympäristö

Alue on uudehkojen, vuosina 2004–2015 valmistuneiden toimistorakennusten keskittymä, joka näkyy erinomaisesti Kehä I:lle. Alueella on vielä jonkin verran kaavavarantoa uudisrakentamiseen, minkä lisäksi Aku Korhosen tien länsipäähän on yleiskaavoissa mahdollisuus asemakaavoittaa lisää toimistotilaa sekä tien itäpäähän puustoiselle alueelle asuinrakentamista. Nykyisellä metsäalueella on liito-oravan ydinalue.

Aku Korhosen tien eteläpuolelle on yleiskaavoissa mahdollisuus asemakaavoittaa lisää toimistotilaa ja asuinrakentamista.

Kuva 7. Aku Korhosen tien ympäristöä.





Kuva 8. Kauppakeskus Kaaren ympäristö.

4.3 Kauppakeskus Kaaren ympäristö

Kauppakeskus Kaari on rakentunut nykyiseen laajuuteensa vuonna 2009 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen pohjalta. Paikalla sijaitti aiemmin yksi Suomen vanhimmista automarketeista, 1970-luvulla rakennettu EKA-Market. Maa on yksityisessä omistuksessa. Kehä I:n ja Kantelettarentien risteuksen tuntumassa on noin 22 000 k-m² toteutumaton toimitila-asemakaavavaroitus. Laulukujan pohjoispuolella ja Kantelettarentien varrella on nykyisin vajaakäyttöistä liike- ja toimistotilaa. Kaupungin tavoitteena on kehittää kauppakeskuksen ympäristöä, etenkin Kantelettarentien vartta, Kannelmäen eteläisenä sisääntuloporttina nykyistä kaupunkimaisemmaksi.

Suunniteltu uusi pikaraitiotie tulee jatkossa parantamaan kauppakeskus Kaaren ympäristön joukkoliikenneyhteyksiä.

Alue on rakentunut pääasiassa autoliikenteen varaan, kävely-ympäristö keskittyy Kaaren sisäänkäyntien ympäristöön. Alue sijaitsee jokseenkin etäällä (yli 800 m) Kehäradan raideliikenteen asemasta, mutta joukkoliikenteen bussilinjoja on useampia. Suunniteltu uusi pikaraitiotie tulee jatkossa parantamaan alueen joukkoliikenneyhteyksiä. Raitiotien päätepysäkki sijoittuu ensimmäisessä rakentamiskierroksessa kauppakeskus Kaaren sisäänkäynnin tuntumaan Kantelettarentielle.

Kauppakeskuksen liike- ja toimistotilamäärät eivät sisälly Lassila-Kannelmäen suunnitteluperiaatteiden laajuustietoihin.

4.4 Kannelmäen aseman ympäristö

Kannelmäen asemaseutu muistuttaa toimintojen sekoittuneisuuden ja rakentamishistoriansa osalta Pohjois-Haagan asemaseutua. Kantakaupunkimaisesti sekoittunut aseman ympäristö on kuitenkin Pohjois-Haagan asemaseutua pienempi kokonaisuus kaupallisten toimintojen ja työpaikkojen keskittyessä lähinnä Sitratorin ympärille ja Klaneettitien varteen. Toimistorakennuksia on Kannelmäen asemaseudulla suhteellisen vähän, joten paikka ei hahmotu erityisenä työpaikkakeskittymänä, vaan enemmänkin lähipalvelujen keskuksena. Kannelmäen kulttuuripalvelut ovat Kannelmäen asemaseudun erityinen vetovoimatekijä. Ns. hybridirakennuksia (asuminen ja toimistotila) Kannelmäessä ei nykytilanteessa ole.

Kannelmäen aseman lähiympäristö on koettu turvattomaksi erityisesti iltaisin. Alueella on useita rampeja ja ylikulkusilloja, joide alle jää pimeätköjä katvealueita. Tästä johtuen alueella on viime vuosina tehty pieniä korjaustoimia mm. pinnoitteiden ja valaistuksen osalta.

Kannelmäen kulttuuripalvelut ovat Kannelmäen asemaseudun erityinen vetovoimatekijä.

Kuva 9. Näkymä Sitratorille lännestä



5. Alueen toimitilat ja kaavavaranto

Korttelitehokkuus (e) alueen toimitilakortteleissa vaihtelee välillä 0,8–3,4. Pääasiassa tonttitehokkuudet (e) ovat yli 2,0. Aku Korhosen tien rakennuksia lukuun ottamatta Lassilan ja Kannelmäen toimistorakennukset on käytännössä rakennettu 1970–1990-luvuilla. Tämän ikäisessä peruskorjaamattomassa toimitilakannassa vuokrataso on suhteellisen matala. Omistuksen ollessa hajaantunutta ja tilojen ollessa vajaakäytössä peruskorjaaminen on paikoin taloudellisesti vaikeaa. Uudemmassa rakennuskannassa ja laadukkaasti peruskorjatuissa toimitiloissa vuokrataso on alueella korkeampi.

5.1 Toimistot

Vuodesta 2017 alkaen toimistotilojen vajaakäyttöaste on näkyvästi suurempi verrattuna aiempaan, melko vakaaseen tilanteeseen. Vuoden 2022 lopussa yli puolet

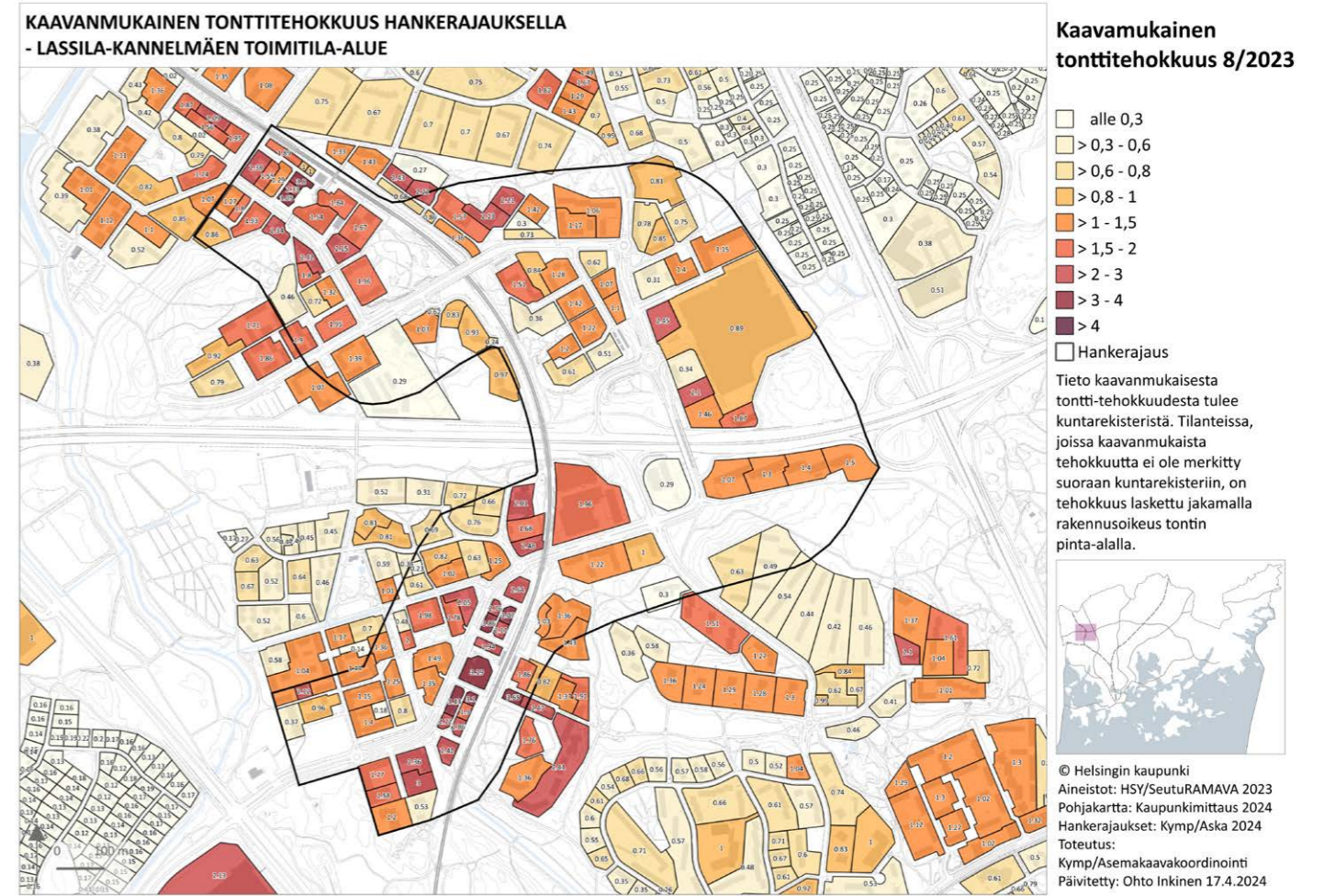
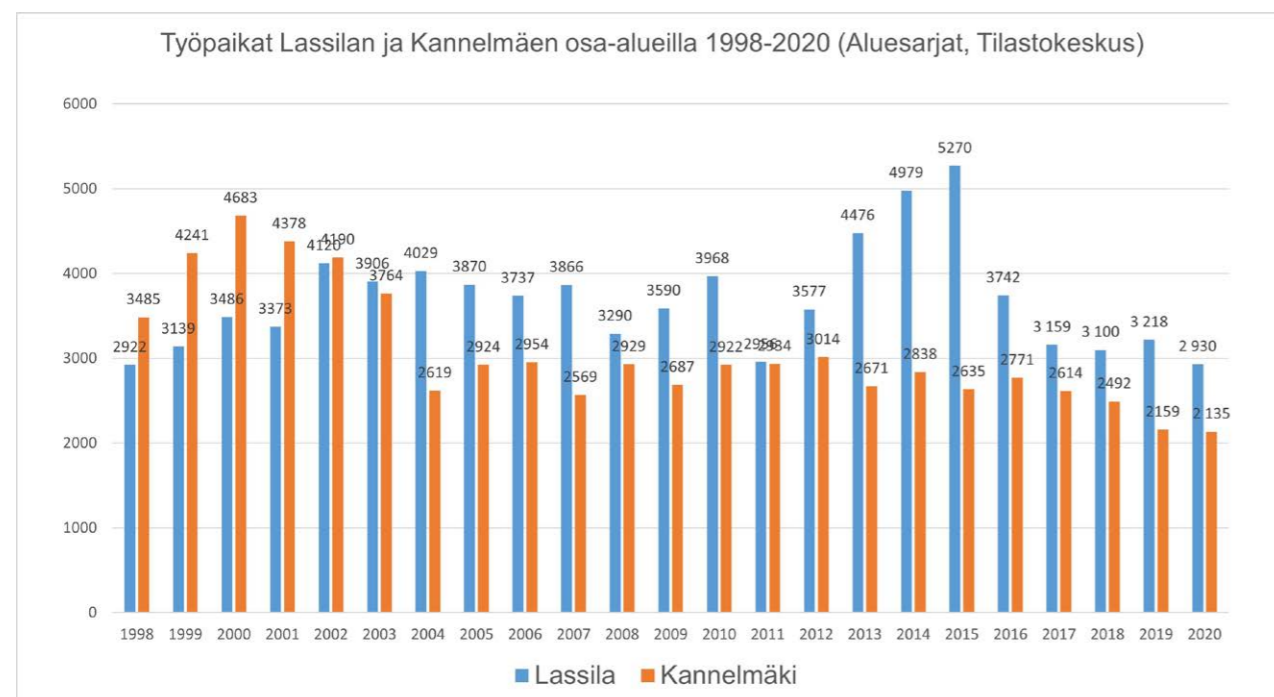
tilakannasta on ollut tyhjillään. Tämä johtuu käytännössä muutaman suuren yrityksen muuttamisesta pois Lassilan alueelta. Viime vuosien kehityksestä voidaan todeta, että uuden, keskeisemmällä alueella sijaitsevan tilatehokkaan toimistotilan lisääntynyt tarjonta ja vetovoima näkyvät Lassilan ja Kannelmäen alueilla nykytilanteessa toimistotilan ylitarjontana.

Vuoden 2022 lopussa toimistotilojen tilakannasta yli puolet on ollut tyhjillään.

5.2 Kivijalkaliiketilat

Lassilan ja Kannelmäen asemanseturien rakentamisaikaisessa suunnittelussa pidettiin tärkeänä erilaisten toimintojen sekoittumista kaupunkirakenteessa. Erityisesti pääkatujen varsiin osoitettiin asemakaavoissa suhteellisen

Kuva 10. Työpaikkojen määrä Lassilan ja Kannelmäen osa-alueilla vuosina 1998-2020. Kuvalähde: Aluesarjat, Tilastokeskus.



Kuva 11. Kaavamukainen tonttitehokkuus Lassila-Kannelmäki toimitila-alueella.

5.3 Kaavavaranto ja tehdyt konversiot

paljon liikehuoneistoja rakennusten katutasoon. Kehäradan asemanseturit näyttävät tänä päivänäkin sekoittuneina ja vilkkaina. Asuminen, työpaikat ja julkiset palvelut lomittuvat ja asuinrakennusten yhteydessä on katutasoon liikehuoneistoja.

Asemanseturien lisäksi kivijalkaliiketiloja löytyy Kantelettarentien ja Halsuantien varrelta sekä joiltakin sivukaduilta. Kivijalkaliiketilojen vuokrausaste pääkatujen varsilla ja asemien lähiympäristössä on toistaiseksi ollut kohtuullisen hyvä, tosin vuokrataso on pääosin suhteellisen matala. Sivukatujen yhteydessä tilojen vuokrattavuus on ollut haastavampaa erityisesti kauppakeskus Kaaren rakentamisen jälkeen. Kyselyjä mahdollisuuksista muuttaa näitä tiloja asumiseen on tullut useampia.

Alueella on nykyisin asemakaavavarantoa toimisto-, liike- ja palvelutilalle noin 27 000 k-m². Rakentamattomia toimistotontteja on erityisesti kauppakeskus Kaaren lounaispuolella. Pohjois-Haagan osayleiskaavan (2014) ja Yleiskaava 2016 pohjalta on tavoitteena 2020-loppupuolella asemakaavoittaa jonkin verran uutta toimistotilaa ja noin 50 000 k-m² uutta asumista Aku Korhosen tien läheisyyteen. Halsuantien, Pelimannintien, Näyttelijäntien ja Hopeatien kaavamuutosalueilla on vireillä olevissa ja jo voimaan tulleissa, uudehkoissa asemakaavan muutoksissa asuntokerrosalaa yhteensä noin 55 000–60 000 k-m² (noin 1 500 uutta asukasta). Laulukujan alueelle suunnitellaan käynnissä olevassa asemakaavan muutoksessa uutta asuntokerrosalaa yhteensä noin 20 000 k-m²,



Kuva 12. Havainnekuva osoitteeseen Laurinmäenkuja 3 suunnitellusta uudesta asuinrakentamisesta. Kuvälähde: Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy / Lujatalo Oy

mikä tarkoittaisi toteutuessaan noin 500 uutta asukasta. Asuntojen hintataso erityisesti Kannelmässä on matala, mikä usein hidastaa hankkeiden toteutumista. Kannelmäki on yksi Helsingin kaupunkiudistusalueista, joissa uudisasuntojen hallintamuotoon kiinnitetään erityistä huomioita.

Alueella on viime vuosina tehty joitakin käyttötarkoituksen muutoksia toimitiloista asumiseen. Pohjois-Haagan aseman länsipuolella on vuonna 2013 voimaan tulleella asemakaavan muutoksella mahdollistettu 1980-luvulla rakennettujen hybridirakennusten toimistokerrosten muutos asunnoiksi.

Osoitteessa Sentnerinkuja 2 on käynnissä vastaava hanke vuonna 2023 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen pohjalta. Näiden kaavojen toteuttaminen on osoittanut, että syvärunkoisten ja tehokkaasti rakennettujen toimistorakennusten muuttamisessa asumiseen on useimmiten haasteita asutosuunnittelun lisäksi mm. pihojen, parvekkeiden sekä asukkaiden käyttöön tulevien apu- ja yhteistilojen toteutuksen suhteen. Osoitteessa

Laurinmäenkuja 3 on vuoden 2019 suunnitteluperiaatteiden ja vuonna 2021 tontin osalta voimaan tulleen asemakaavan muutoksen pohjalta purettu 1980-luvulla rakennettu toimistorakennus (3500 k-m²), jonka tilalle on rakentumassa uusia asuinrakennuksia noin 7 200 k-m².

Pohjois-Haagan asemanseudulla on lisäksi muutettu joitakin toimitiloja poikkeamispäätöksin tai rakennusluvin pienehköiksi hoiva- ja asuntohotelleiksi. Kannelmäen Halsuantien ja Vetelintien alueelle on valmisteltu asemakaavan muutos, jonka mukaan kaksi 1980-luvulla rakennettua toimistorakennusta voidaan purkaa uuden asuntorakentamisen tieltä.

Alueella on nykyisin rakentumatonta asemakaavavarantoa toimisto-, liike- ja palvelutiloille noin 27 000 k-m².

6. Suunnitteluperiaatteiden lähtökohtia

6.1 Maanomistus

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

Pääosa alueen vuokratonttien nykyisistä maanvuokrasopimuksista päättyy loppuvuodesta 2040.

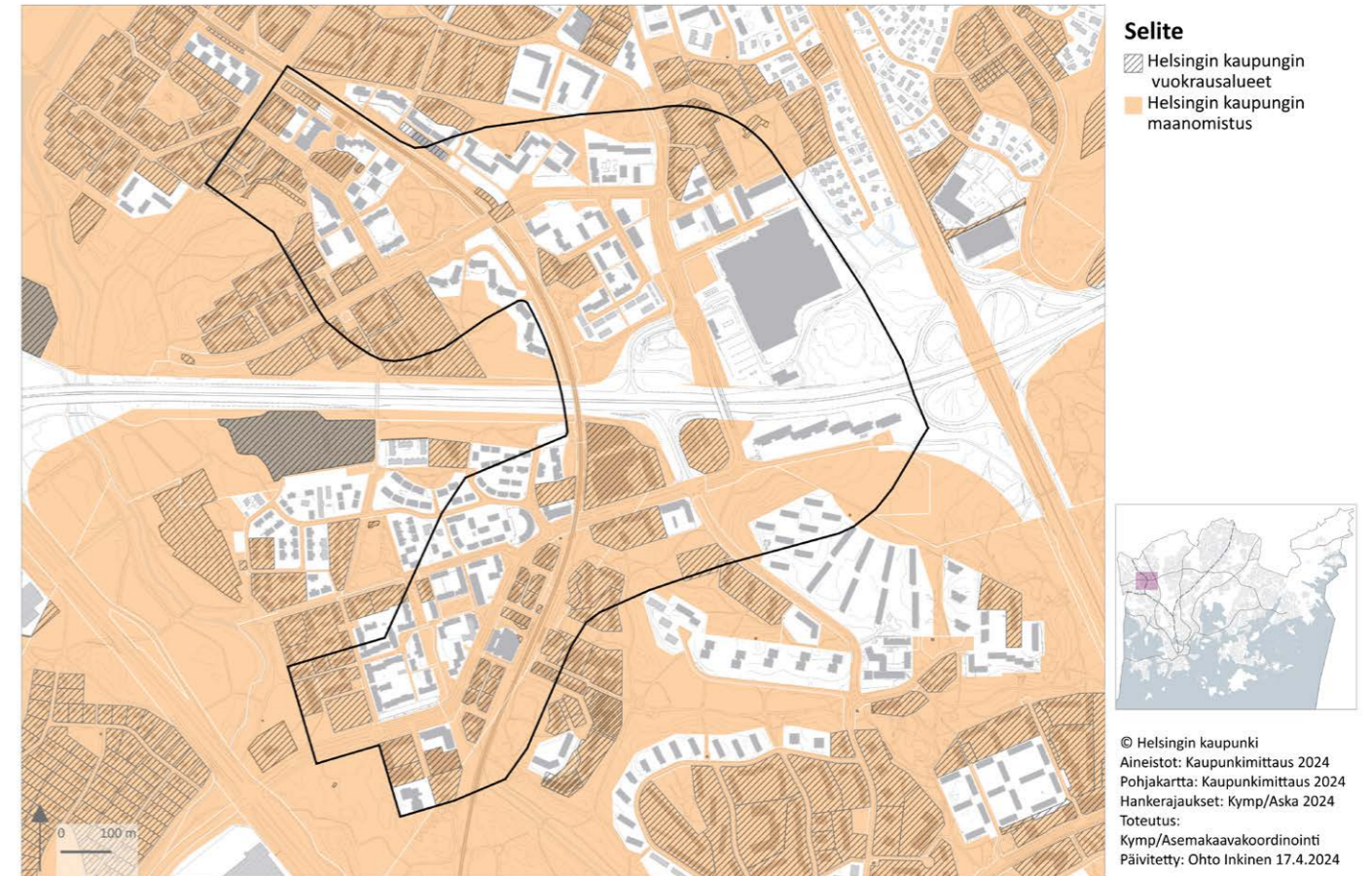
6.2 Käyttötarkoitusten muutosten reunaehdoja

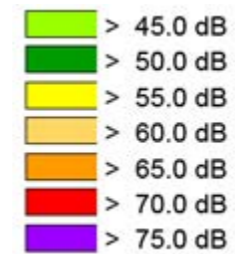
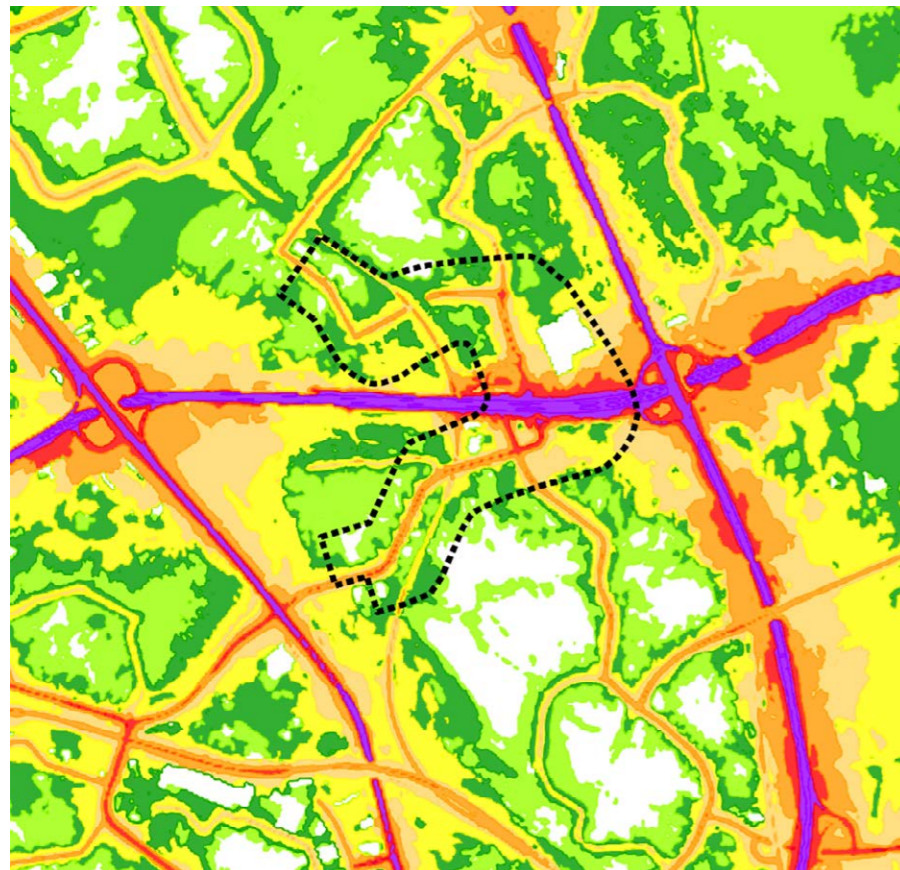
Liikenteen haitat

Suunnittelualueetta halkoo Suomen vilkasliikenteisin liikenneväylä, Kehä I (noin 110 000 ajoneuvoa / vrk), joten liikenteen aiheuttamat melu- ja ilmanlaatuhaitat ovat erittäin merkittäviä ja ne ulottuvat laajalle. Tästä johtuen toimitilojen muuttaminen asumiseen Kehä I:n välittömässä läheisyydessä ei ole mahdollista.

Kuva 13. Helsingin kaupungin maanomistus- ja vuokrausalueet. Vuokrausalueet on merkitty vinoviivituksella. Yksityisomisteiset alueet ovat valkoisia.

HELSINGIN KAUPUNGIN MAANOMISTUS- JA VUOKRAUSALUEET - LASSILA-KANNELMÄEN TOIMITILA-ALUE





Kuva 14. Helsingin melutiedot, päiväajan yhdistelmämelutaso (Kansallinen meluselvitys, 2022)

Kehä I:een rajoittuvat korttelialueet ovat nykyisissä asemakaavoissa toimitilojen ja palvelurakennusten korttelialueita. Potentiaali uudelle toimitorakentamiselle on tarkoituksenmukaista osoittaa Kehä I:n läheisyyteen, jolloin se toteutuessaan voi tarjota melusuojaa taaempaan sijaitseville korttelialueille. Näkyvyys Kehä I:lle lisänee toimitorakennusten houkuttelevuutta myös potentiaalisten vuokralaisten näkökulmasta.

Kehäradan, suunniteltavan raitiotien ja katujen liikennöinnin aiheuttama melu on pääväylien melua vähäisempää, mutta tulee ottaa huomioon mahdollisten tulevien konversiokohteiden suunnittelussa varmistamalla asuntojen tarkoituksenmukaiset avautumissuunnat ja oleskelupihojen sekä parvekkeiden suojaamisen melulta.

Liikenteen melu- ja ilmanlaatuvaikutuksia asumiseen sekä liikenteen haittoille herkkien väestöryhmien palvelutoimintojen toteuttamisedellytyksiä on tarkasteltava tarkemmin tulevien asemakaavan muutosten yhteydessä laadittavien selvitysten pohjalta.

Raideliikenteen mahdolliset värinä- ja runkomeluvaikutukset tulee ottaa kaavoituksessa ja jatkosuunnittelussa huomioon.

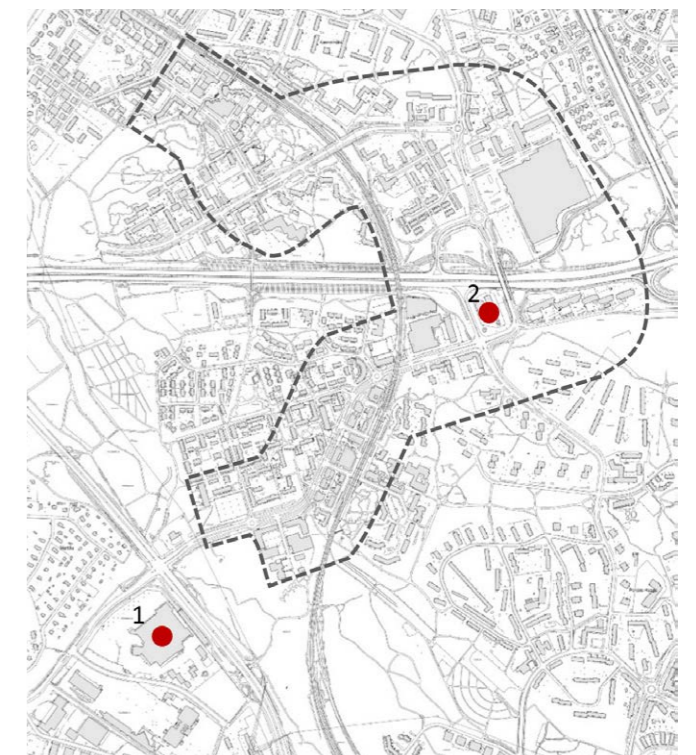
Ympäristöturvallisuus

Suunnittelualueen halki kulkeva korkeapaineinen maakaasun siirtoputki ja sen suojaetäisyydet tulee ottaa huomioon alueen maankäytön suunnittelussa. Maakaasun siirtoputken uusimisesta on laadittu alustava yleissuunnitelma vuonna 2016 Pohjois-Haagan itäosan osayleiskaavan mukaisen maankäytön mahdollistamiseksi. Putken uusimista ensi vaiheessa Lassilan huippulämpökeskuksen ja Kantelettarentien kohdalla on tarkasteltu alustavasti vuonna 2023. Putken osittainen uusiminen mahdollistaisi laajempaa täydennysrakentamista Kaupintie 3:ssa, mutta ei kuitenkaan poista kokonaan nykyisen kaasuputken aiheuttamia suojaetäisyysrajoituksia mahdollisiin uusiin asuinrakennuksiin nähden.

Suunnittelualueen maankäyttöön vaikuttaa kaksi Turvallisuus- ja kemikaaliviraston Tukesin valvomaan kemikaalikohteita, jotka ovat Pitäjänmäen ammoniakkaa jäähdytykseen käyttävä Valion laitos ja Lassilassa toimiva Helen Oy:n lämpökeskus. Tukes on määritellyt molemmille laitoksille 0,5 km laajuiset konsultointivöhykkeet, joilla tulee erityisesti huolehtia riittävästä etäisyyksistä laitosten mahdollisten onnettomuusvaikutusten ja vaikutuksille herkkien toimintojen välillä. Konsultointivöhykkeille laadittavista asemakaavoista on pyydetty lausunnot Tukesilta ja pelastusviranomaiselta.

Pitäjänmäen laitoksen potentiaalinen riski liittyy kaasumaisen ammoniakkin leviämiseen mahdollisen onnettomuuden seurauksena. Vuotojen vaikutusalueen laajuus voi olla useita satoja metrejä ja vaikutusten suuruus ja hyväksyttävyys tulee tutkia ja arvioida yksityiskohtaisemmin kaikissa konsultointivöhykkeelle suunniteltavissa hankkeissa. Helsingin kaupunki on selvittänyt laitoksen vaikutuksia alueen maankäytön suunnitelmien turvallisuusedellytysten arviointiin.

Lassilan lämpökeskus on käyttänyt polttoaineenaan maakaasua ja raskasta polttoöljyä. Laitos on uusintu järjestelmänsä ja raskaasta polttoöljystä on luovuttu vuonna 2019 vaihtamalla sen tilalle kevyt polttoöljy. Helen on selvittänyt laitoksen riskejä ja vaikutuksia toteutettujen muutosten yhteydessä. Polttoaineiden käsittelyn potentiaaliset riskit liittyvät tulipaloihin ja mahdollisten räjähdysten painevaikutuksiin. Tulipalojen vaikutuksia aiheuttaa lämpösäteilyä ja savukaasujen leviämisestä. Lämpösäteilyvaikutukset ulottuvat noin 50 metrin etäisyydelle kevyen polttoöljyn varastosta. Savukaasujen leviämisalue on laaja, mutta kuumat kaasut kohoavat korkealle päästökohdan yläpuolelle ja maantason lähellä vaikutusalue on huomattavasti pienempi. Konsultointivöhykkeelle laadittavissa asemakaavoissa tulee ottaa lämpökeskuksen vaikutukset huomioon. Laitoksen lähialueella on syytä varautua lisäselvitystarpeeseen.



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

Suojelu- ja luontokohteet

Lassilan ja Kannelmäen viheralueilla on runsaasti ensimmäisen maailmansodan aikaisia linnoiterakenteita. Linnoiterakenteet ovat muinaismuistolain suojelemia. Kyseisten viheralueiden mahdollisesta tulevasta kehittämisestä tulee neuvotella tapauskohtaisesti museoviranomaisen kanssa.

Tehtyjen selvitysten mukaan liito-orava on levittäytynyt Lassilan ja Kannelmäen alueelle erityisesti Aku Korhosen tien ympäristöön. Tämä asettaa reunaehdot alueen suunnitellulle maankäytölle, mikä tulee ottaa huomioon asemakaavoituksen yhteydessä.

6.3 Liikenne

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

Kantelettarentietä kulkee kolme eri bussilinjaa; 40 (Kannelmäki - Elielinaukio), 52 (Kuninkaantammi - Otaniemi) ja 56 (Kannelmäen asema – Kalasatama). Kaupintietä kulkee neljä eri bussilinjaa: 41 (Pohjois-Haagan asema – Kamppi), 53 (Arabia – Uusmäki), 54 (Pitäjänmäki – Itäkeskus) ja 553K (Hakunila-Leppävaaran as.) Alueella kulkee myös palvelulinjoja. HSL:n joukkoliikenteen suunnitteluohjeen palvelutasoluokituksen mukaisesti Kannelmäen alueen joukkoliikennetarjonta kuuluu parhaaseen luokkaan, jossa joukkoliikenne toimii ensisijaisena kulkumuotona. Lassilan alueella joukkoliikennetarjonta mahdollistaa henkilöauton kanssa kilpailukykyisen palvelutason.

Länsi-Helsingin raitioteiden toteutussuunnittelu on käynnistymässä vuoden 2024 aikana. Kauppakeskus Kaarelle ulottuvassa reittilinjauksessa raitiotien päätepysäkki sijoittuu Laulukujan liittymän eteläpuolelle

Kantelettarentielle. Raitiotien rakentaminen edellyttää Kehä I:n ylittävän sillan muokkaamista sekä uuden sillan rakentamista nykyisen sillan länsipuolelle. Raitiotien rakentaminen Kantelettarentielle parantaa erityisesti Aku Korhosen tien varren toimitila-alueen ja kauppakeskus Kaaren saavutettavuutta ja monipuolistaa joukkoliikenneyhteyksiä Kaarelan eteläosissa.

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

6.4 Pysäköinti

Alueen nykyisten toimisto- ja liikekiinteistöjen autopaikat ovat toteutuneet voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti siten, että autopaikkojen suhde kerrosalan määrään on Kannelmäen asemansseudulla vähintään 1 ap/100 k-m² ja muilla alueilla vähintään 1 ap/60 k-m². Rakennuslupakuvien perusteella alueelle on toteutettu nykyisin yhteensä 2720 ap, joka vastaa noin 1 ap/55 k-m². Asemansseuduilla on yleistä, että osa kiinteistön autopaikoista sijaitsee omalla tontilla ja osa usealle käyttäjälle varatuilla LPA-tonteilla. Lassilassa on kaksi kiinteistöosakeyhtiömuotoista suurta pysäköintilaitosta (Laurinmäenkuja 1 ja Sentnerinkuja 4). Aku Korhosen tien tonteilla toteutunut autopaikkamäärä on selvästi kaavan vaatimusta suurempi, vaihdellen eri tonteilla välillä 1 ap/35 k-m² ja 1 ap/50 k-m². Useilla tonteilla on todellisuudessa enemmän pihapysäköintiä kuin, mitä rakennuslupakuvissa on esitetty. Alustavien tarkastelujen perusteella nykyiset pysäköintilaitokset Lassilassa olisivat korotettavissa, mikäli alueellista pysäköintipaikkojen lisätarvetta jatkossa ilmenee. Pysäköintipaikkaselvitys on selostuksen liitteenä.

Asumisen autopaikkatarve kerrosneliometriä kohden ja sen tuottama ajoneuvomäärä alueen katuverkkoon on nykyistä toimistokäyttöä pienempi.

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

Mikäli alueella jatkossa muutetaan toimitilaa asumiseen, voidaan todeta, että asumisen autopaikkatarve kerrosneliometriä kohti ja sen tuottama ajoneuvomäärä alueen katuverkkoon on toimistokäyttöä pienempi (1/100-1/140 ap/k-m²). Näin ollen tonttien mahdollisia käyttötarkoituksen muutoksia eivät ensisijaisesti rajoita pysäköintinäkökulmat tai katuverkon välityskyky.

6.5 Julkinen palveluverkko

Lassilan alueella on erityisesti juna-aseman ja Hopeatien ympäristössä paljon kaupungin ja yksityisten toimijoiden sosiaali- ja hoivapalveluja. Alueen lähikirjasto on Kaupintien varressa asuinkerrostalon kivijalassa. Kannelmäessä on Kanneltalon myötä hyvä kulttuuripalvelujen tarjonta ml. kirjasto. Kauppakeskus Kaaren yhteyteen on vuonna 2009 kaavoitettu tontti Kannelmäki-Lassila-Malminkartanon uudelle sosiaali- ja terveysasemalle, mutta hanketta ei olla palveluverkon uudelleen arvioinnin seurauksena toteuttamassa. Sen sijaan Lassilan Hopeatielle suunnitellaan monipuolisen vanhusten palvelukeskuksen sijoittamista. Vastaava pienempi yksikkö on tarkoitus sijoittaa myös Kannelmäkeen.

Koulujen osalta Lassila kuuluu Pohjois-Haagan oppilaaksiottoalueeseen, Kannelmäki muodostaa oman oppilaaksiottoalueensa Maununnevan pientaloalueen kanssa.

Päiväkoteja on useita molemmilla alueilla. Uusia julkisten palvelujen rakennuksia on tulevaisuudessa mahdollista toteuttaa mm. tyhjenevälle Kannelmäen Pelimannintien koulun tontille sekä Kaaren yhteydessä sijaitsevalle Y-tontille. Lassilan ja Kannelmäen asemansseudut ovat erinomaisten julkisen liikenteen yhteyksien ansiosta jatkossakin luontevia sijaintipaikkoja julkisille palveluille.

7. Vuorovaikutus

Lassila-Kannelmäki toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet 2024 ovat julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Valmisteluaineiston nähtävilläolosta lähetetään tiedote niiden tonttien maanomistajille ja vuokralaisille, joille on vuoden 2024 periaatteissa esitetty muutoksia suhteessa vuonna 2019 hyväksytyihin periaatteisiin. Nähtävilläolosta on lisäksi laadittu lehti-ilmoitus. Alueen asukasseuroja ja paikallislehtiä on tiedotettu sähköpostitse. Valmisteluaineisto on nähtävillä verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.

Suunnitteluperiaatteiden sisältöä esitellään Pohjois-Haaga, Lassila -alueverkoston kokouksessa 27.5.2024 klo 16 alkaen, osoitteessa Kaupintie 16 (Stadin yhteisöotalo).

Vuorovaikutuskohtaa täydennetään valmisteluaineiston julkisen nähtävilläolon jälkeen

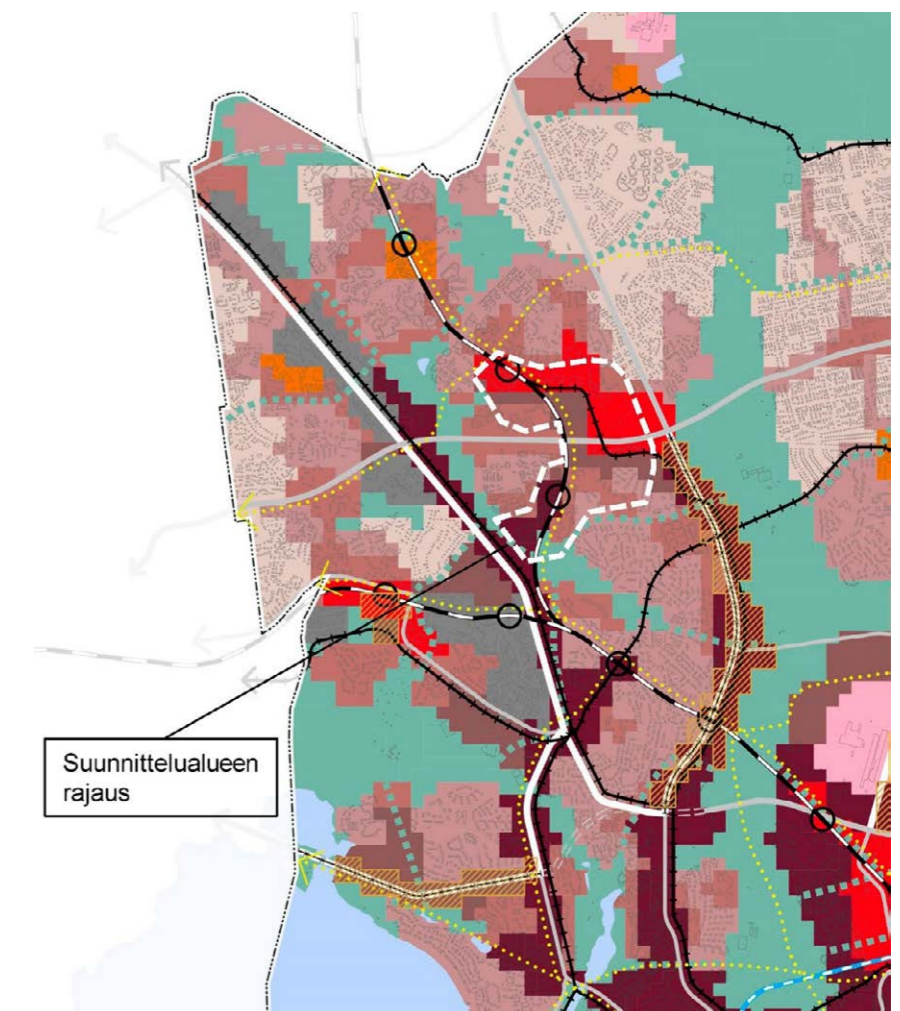
8. Suunnitteluperiaatteet

8.1 Yleiskaava (2016) ja Länsi-Helsingin pikaraitiotiet

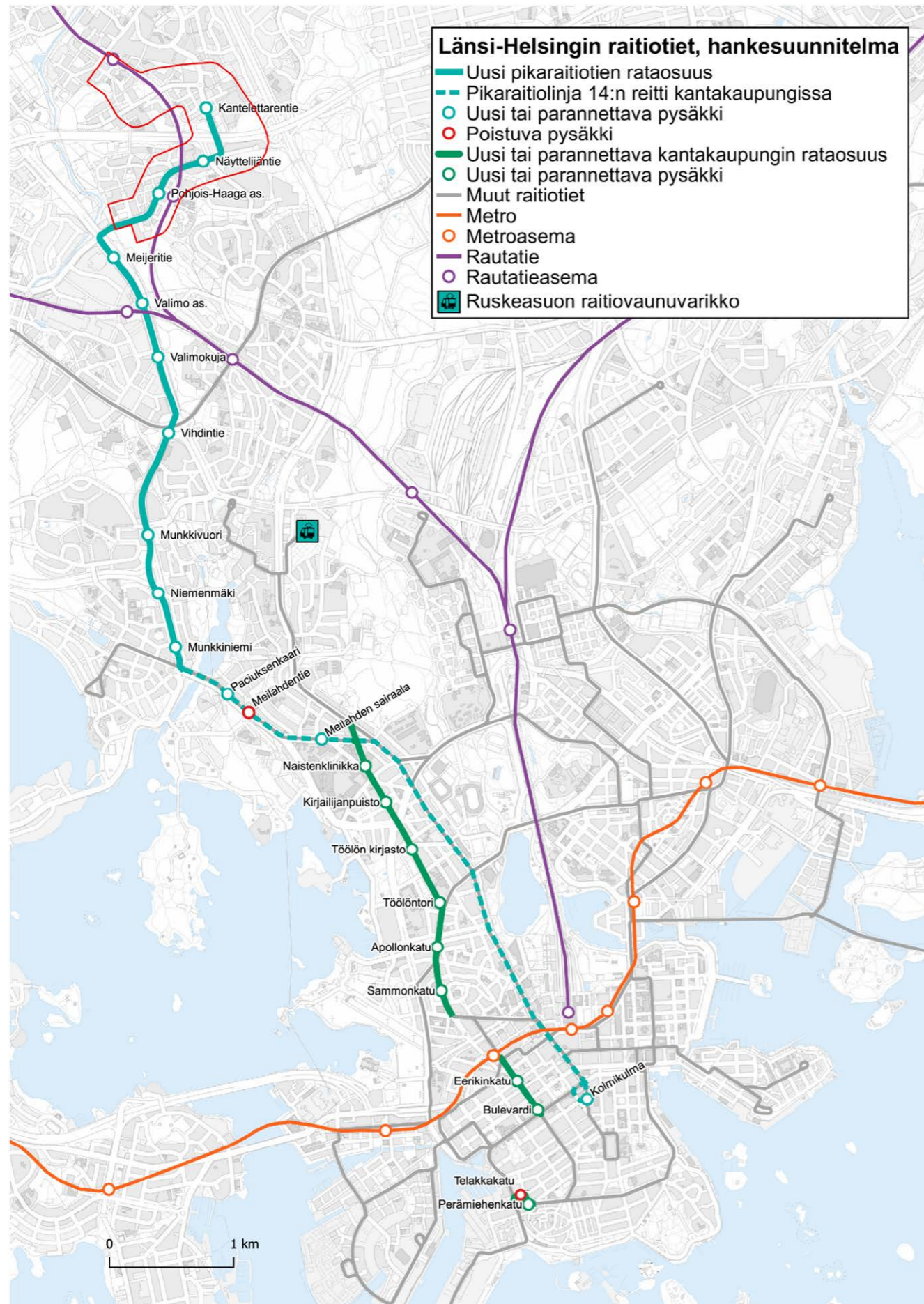
Suunnitteluperiaatteiden tavoitteena on määritellä alueen tulevaisuuden ja kaupungin tavoitteiden kannalta kestävä pelisäännöt eri toimijoiden maankäytöllisten tarpeiden yhteensovittamiseksi tulevissa asemakaavan muutoksissa. Tavoitteena on luoda edellytykset Lassilan ja Kannelmäen toimitilapainotteisen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

Helsingin yleiskaava (2016) korostaa esikaupunkien keskustojen merkitystä raideliikenteen verkostokaupungin risteyskohtina ja sekoittuneen, tehokkaan kaupunkirakenteen laajentumisalueina.

Aku Korhosen tie, kauppakeskus Kaaren ympäristö, Pelimannintie sekä Kannelmäen asemansseutu on merkitty yleiskaavaan liike- ja palvelukeskustaksi. Pohjois-Haagan aseman ja Vihdintien välinen alue (Kaupintien varsi) on merkitty kantakaupungiksi. Toimintojen kirjon ja aktiivisen katutasokerroksen osalta nykyinen tilanne alueella erityisesti pääkatujen varressa vastaa yleiskaavassa määriteltyjä käyttötarkoituserkintöjä; Liike- ja palvelukeskusta (C1) ja Kantakaupunki (C2).



Kuva 16.
Ote Helsingin yleiskaavasta (2016), suunnittelualue rajattu valkoisella.



KHO:n päätös (KHO 2018:151)

Hämeenlinnanväylän kaupunkibulevardin poistamisesta yleiskaavasta tarkoittaa, että yleiskaavaan esitetty Hämeenlinnanväylän pikaraitiotieyhteys ei tule lähivuosina toteutumaan. Sen sijaan Vihdintien-Huopalahdentien bulevardikaupungin ja siihen liittyvän pikaraitiotien toteuttamisesta on tehty päätökset. Kantakaupungista tuleva pikaraitiotie jatkuu Vihdintieltä Kaupintielle ja edelleen kauppakeskus Kaarelle asti. Pikaraitiotien arvioitu toteutuminen on noin vuosina 2026–2031. Joukkoliikenneyhteyksien laatusuunnitelman mukaan pikaraitiotieyhteyden toteutuessa. Tällä on vaikutusta erityisesti Aku Korhosen tien ja Kauppakeskus Kaaren alueen joukkoliikenteen palvelutason parantamiseen sekä todennäköisesti positiivisia vaikutuksia myös toimitilojen kysyntään alueella. Kehäradan ja pikaraitiotien myötä raideliikenne palvelisi koko suunnittelualueita.

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

Kuva 17. Edellinen sivu: Länsi-Helsingin raitiotiet, hankesuunnitelma. Suunnitteluperiaatteiden aluerajaus punaisella.

8.2 Suunnitteluperiaatteet - kartan merkinnät

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

Suunnitteluperiaatteet on kuvattu karttaesityksenä. Yleisenä tavoitteena on, että pikaraitiotien vaikutusalueita kehitetään toiminnoltaan ja palveluiltaan monipuolisena tiivistyvänä kaupunkirakenteena. Pyöräliikenteen tavoiteverkon mukainen baanavarauksen kulkee Kehäradan yhteydessä. Pikaraitiotielinjan tärkeimpine pysäkkeineen on merkitty kartalle. Ensimmäisessä vaiheessa pikaraitiotie jatkuisi Kaupintietä Kantelettarentielle ja edelleen Kaaren kauppakeskukselle asti. Pysäkit sijoittuisivat Kaupintiellä Pohjois-Haagan aseman kohdalle ja Näyttelijäntien risteyksen länsipuolelle. Näyttelijäntien pysäkki olisi hyvin saavutettavissa myös Aku Korhosen tien suunnasta. Päätepysäkki sijoittuisi Kauppakeskus Kaaren kohdalle, sen nykyisen pääsisäänkäynnin tuntumaan. Mahdollinen toinen vaihe olisi raitiotien jatkaminen Pelimannintielle ja edelleen Klaneettitietä Kannelmäen asemalle asti. Tätä osuutta ei ole suunniteltu toistaiseksi tarkemmin.

Paikalliset keskukset



Periaatekartalle on merkitty kolme keskeistä paikallista keskusta-alueita. Näitä ovat Pohjois-Haagan ja Kannelmäen juna-asemien lähiympäristöt sekä kauppakeskus Kaaren pääsisäänkäynnin ja siihen liittyvien toimintojen alue. Nämä alueet erottuvat ympäristöään tehokkaampina ja toiminnallisesti monipuolisempina kävely-ympäristöinä. Keskeisten katu- ja aukioiden laatua ja viihtyisyyttä parannetaan mm. kunnostamalla

ja peruskorjaamalla julkisia kaupunkitiloja ja niiden valaistusta.

Toimitilojen alueet

Aku Korhosen pohjoispuoli ja kauppakeskus Kaaren länsipuoli, kaupungin Y-tonttia lukuun ottamatta, on merkitty toimitilojen alueeksi. Tällä alueella on hyvä näkyvyys Kehä I:ltä ja kiinteistöjen saavutettavuus henkilöautolla on erinomainen. Uusi pikaraitiotieyhteys Munkkiniemen ja keskustan suuntaan parantaisi edelleen myös joukkoliikenteen laatu- ja palvelutasoa.

Alue, jolla käyttötarkoituksen muutosta asumiseen voidaan tutkia

Periaatekartalle on merkitty kaksi nykyistä tonttia, joilla käyttötarkoituksen muutosta kokonaisuudessaan asumiseen on mahdollista jatkosuunnittelussa tutkia. Näillä tonteilla on nykyisin toimistorakennuksia. Tontit eivät sijaitse kaupunkirakenteessa keskeisillä paikoilla pääkatujen varsilla, vaan sivukaduilla kortteleiden takaosissa. Käyttötarkoituksen muutos asumiseen tarkoittaisi käytännössä nykyisten rakennusten purkamista ja asuntojen uudisrakentamista. Muutokset tehdään omistajien hakemusten pohjalta asemakaavan muutoksilla. Asemakaavan muutosten yhteydessä tehdään tarkemmat selvitykset koskien esim. ympäristöturvallisuutta ja liikenteen haittoja.

Toiminnoltaan sekoittuneet korttelialueet

Alueelle on merkitty 21 tonttia, joilla voi selvittää asumisen toteuttamisen edellytyksiä tarkemmin asemakaavan muutosten yhteydessä. Nämä tontit ovat nykyisin pääasiassa toimitilatontteja, joilla sijaitsee toimistorakennuksia. Laulukujan alueella tähän ryhmään kuuluu myös pysäköinti- ja huoltoasematontti sekä Kannelmäen aseman läheisyydessä kaksi pysäköintitonttia ja nykyisen asemarakennuksen alue. Monet tonteilla olevat toimistorakennukset ovat olleet pitkään vajaakäytössä.

Tonteilla edistetään jatkossa käyttötarkoitusten

muutosten suunnittelua ja toteuttamista. Asemakaavaa muutettaessa muun kuin asumisen osuus tulee olla vähintään 10 % kokonaiskerrosalasta. Tontit sijaitsevat pääkatujen yhteydessä ja asumisen osalta tulee varmistaa asunto- ja tonttikohtaisten ulko-oleskelutilojen viihtyisyys, riittävä koko ja suojaaminen liikenteen ympäristöhäiriöiltä. Suunnitelmissa tulee pyrkiä urbaaniin ja elävään maantasokerrokseen.

Kannelmäki-Malminkartanon alue on yksi Helsingin kaupunkiuudistusalueista. Näillä alueilla kiinnitetään kokonaisvaltaisesti huomiota mm. segregoation ehkäisyyn. Kaupunkiuudistuksen toteuttamiseksi alueille suunnataan julkisten tilojen suunnittelu- ja toteutusresursseja sekä tehdään tiivistä yhteistyötä kaupungin eri toimijoiden kesken. Suunnitteluperiaatteiden mahdollistamassa uudessa asuntorakentamisessa tulee erityisesti ottaa huomioon sosiaalinen kestävyys varmistamalla AM-ohjelman mukainen tasapainoinen asuntojen hallintamuotojakauma. Erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen sijoittelussa tulee käyttää erityistä harkintaa siten, ettei esim. asemien ympäristöihin aiheudu nykyistä enempää järjestyshäiriöitä tai turvattomuutta.

Asuntovaltaiset alueet, kivijalkaliiketilat

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

Julkisten palvelujen alueet

Uusia palvelurakennuksia on mahdollisuus sijoittaa Pelimannintien varteen entiselle koulun tontille. Tälle tontille on kaavailtu mm. vanhusten monipuolista palvelukeskusta, mutta myös muut ratkaisut ovat mahdollisia. Tontti on sen verran suuri, että palvelutoimintojen ohella tontille on mahdollisesti sijoitettavissa myös uutta asuinrakentamista. Kannelmäessä Klaneettikujan varteen on suunnitteilla uusi päiväkotirakennus. Nykyinen päiväkotirakennus Lassilan Vaakakujalla on laajennettavissa. Sekä Pelimannintien koulun tontti, että kauppakeskus Kaaren viereen sijoittuva Laulukuja 1:n tontti on merkitty periaatteisiin kahden eri merkintävärin raidoituksella osoittaen, että näillä kaupungin tonteilla varaudutaan merkinnän molempien värien osoittamien toimintojen sijoittamiseen alueelle.

Pysäköinti- ja teknisen huollon alueet

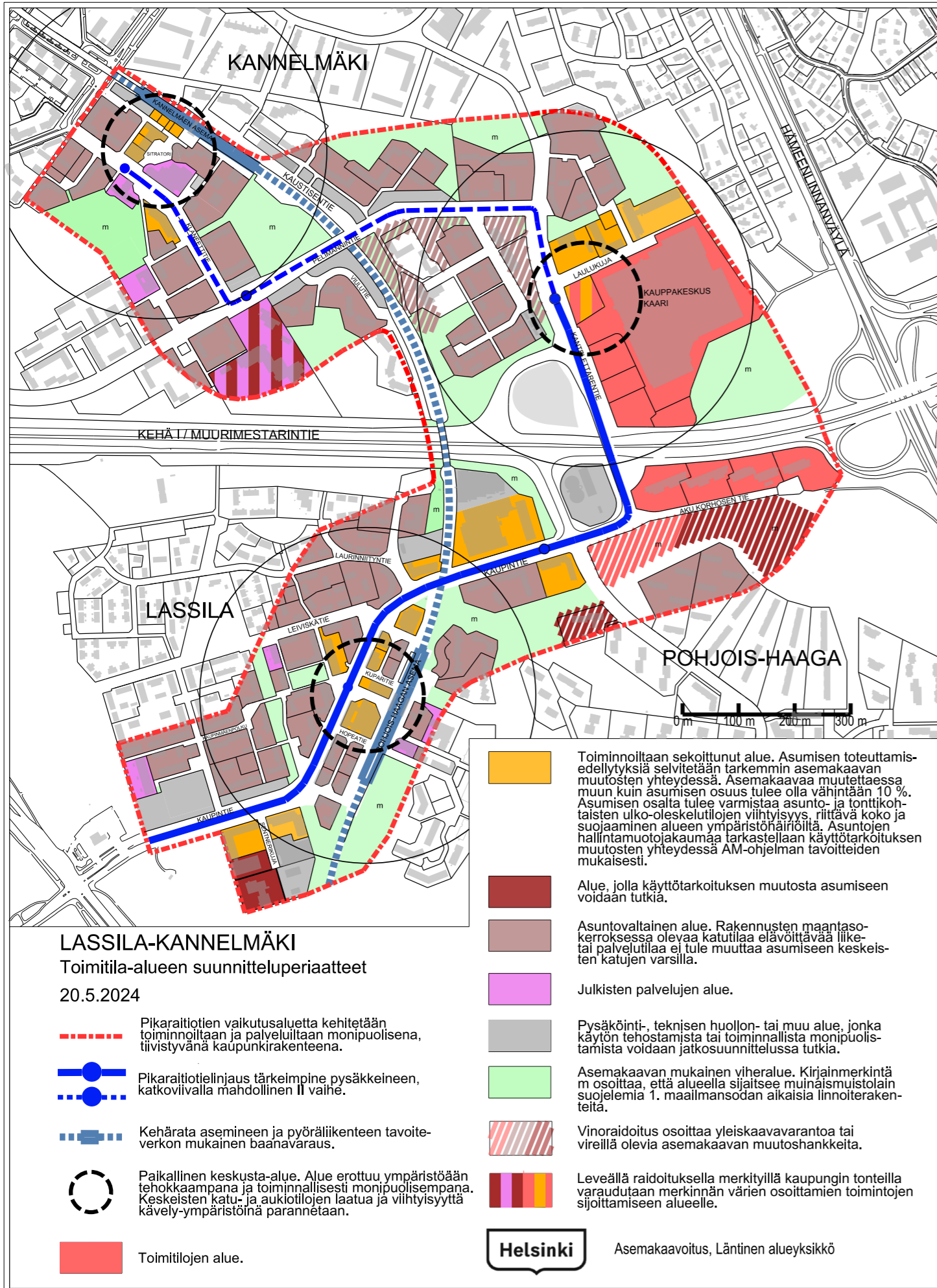
Kaupintien ja Kehä I:n välissä on Helenin varavoimala, jolla on Tukesin määrittämät turvaetäisyydet suhteessa asumiseen. Nykyisten maanvaraisten pysäköintitonttien käytön tehostamista tai toiminnallista monipuolistamista voidaan jatkosuunnittelussa tutkia.

Asemakaavan mukaiset viheralueet

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

Vinoraidoituksella on osoitettu yleiskaavavaranto ja vireillä olevia asemakaavan muutoshankkeita.

Leveällä raidoituksella merkityillä kaupungin tonteilla varaudutaan merkinnän eri värien osoittamien toimintojen sijoittamiseen alueelle.



8.3 Suunnitteluperiaatteet - rakentamispotentiaali

Suunnitteluperiaatteissa esitetyt käyttötarkoituksen muutokset sekä oletetut purkavien saneeraushankkeiden yhteydessä rakennettavat uudisrakennukset mahdollistaisivat täysimääräisesti toteutuessaan alueelle arviolta noin 130 000 k-m²:ä uutta asuntokerrosalaa (noin 3 300 uutta asukasta). Samalla toimitilamäärä vähenisi nykyisillä toimitilatonteilla yhteensä noin 90 000 k-m², joka vastaa n. 55 % alueen voimassa olevien asemakaavojen mahdollistamasta toimitilarakentamisesta. Toimitilarakentamisen kokonaismäärässä ei ole huomioitu kauppakeskus Kaaren tiloja.

Lisääntyvän asuntokerrosalan laskennallisessa määrässä on huomioitu, että toimitilakäytöstä asumispainotteiseen suuntaan muuttuvien tonttien tonttitehokkuus on tulevaisuudessa noin e=1,6–2,4. Mikäli tonttien nykyinen tehokkuus on tätä suurempi, on oletettu, että tonttitehokkuus säilyy suunnilleen samana käyttötarkoituksen muuttuessa. Lisäksi

laskelmissa on huomioitu jo käynnissä olevissa asemakaavan muutoksissa suunniteltu uusi asuntokerrosalan määrä. Lisääntyvän asuntokerrosalan määrä tarkentuu tontti- ja korttelikohtaisen jatkosuunnittelun kautta. Kaupunkikuvallisesti ja kokonaisratkaisun kannalta toimiva tonttitehokkuus voi toteutuessaan olla myös periaatteissa esitettyä laskennallista arvoa pienempi.

Suunnittelualueella on lisäksi Aku Korhosen tien yhteydessä yleiskaavoissa edellytyksiä noin 70 000 k-m² uudelle toimitila- ja asuntorakentamiselle. Yleiskaavavaranon toteuttaminen edellyttää alueella olevaa liito-oravien ydinaluetta koskevaa poikkeamispäätöstä.

130 000 k-m² uutta asuntokerrosalaa
90 000 k-m² vähemmän toimitilaa
3 300 uutta asukasta

Kuva 18. Edellinen sivu: Suunnitteluperiaatekartta ja merkinnät.

8.4 Suunnitteluperiaatteet – vaikutuksia

Alueen vetovoiman vahvistaminen

Suunnitteluperiaatteiden mahdollistaman asuntorakentamisen täysimääräisesti toteutuessa noin 3 300 uutta asukasta sijoittuisi uuden raideyhteyden ääreen, joka osaltaan tukisi myös ko. raideinvestoinnin kannattavuutta ja käyttöä. Toimistorakennukset, jotka ovat pitkään olleet tyhjillään, eivät tuota alueelle elinvoimaa, vaan päinvastoin heikentävät alueen vetovoimaisuutta. Lassilasta poistuneiden yritysten määrä on suuri ja ennusteet nykyisten toimitilarakennusten vuokra-asteen merkittävästä noususta ovat erittäin heikkoja. Tonttien käyttötarkoitusten muutoksilla ja uudisrakentamisella voidaan edesauttaa alueen kehittymistä vastaamaan nykypäivän tarpeita. Kun pääosa rakentamisesta sijoittuu lisäksi raideyhteyksien ääreen sekä jo rakennetuille tonteille viheralueiden sijaista, voidaan alueen uudistamisen katsoa olevan perusteltua.

Kannelmäen puolella toimistokiinteistöjen muuttaminen asuinrakennuksiksi tukee kaupunkiudistukselle asetetun asuntorakentamistavoitteen (30 % lisää asuntokantaa 2020–2035 lähtövuoden tasoon verrattuna) saavuttamista. Kaupunkiudistusalueella on kuitenkin kiinnitettävä erityistä huomiota asuntojen hallintamuotojakaumaan sekä asumisen ja ympäristön laatuun.

Länsi-Helsingin pikaraitioteiden potentiaalisen käyttäjäkunnan kasvamisella ja julkisen liikenteen laatutason parantumisella voidaan olettaa olevan positiivinen vaikutus alueen vetovoimaan.

Pääosa suunnitellusta rakentamisesta sijoittuu raideyhteyksien ääreen jo rakennetuille tonteille.

Purkava uudisrakentaminen

Pitkään tyhjänä olleiden toimistorakennusten konversiot tukevat kiertotalouden edistämistä ja rakennetun ympäristön kestävä käyttöä. Onnistuneiden konversioiden edellytykset pääosin 1970- ja 1980-luvuilla rakennetuissa toimistorakennuksissa vaihtelevat. Hankekohtaisen arvioinnin lähtökohtana on nykyisten rakennusten, niiden osien tai ainakin rakennusrungon säilyminen käyttötarkoitusten muutoksissa. Usein rakennusten säilyttäminen sellaisenaan on kuitenkin haastavaa.

Kiinteistöjen omistajien yhteydenottojen ja näiden esittämien alustavien tonttikohdainten tarkastelujen pohjalta vaikuttaa siltä, että toimistotonttien muutos asumiseen toteutuisi monessa tapauksessa purkavalla uudisrakentamisella. Suurella purettavien rakennusten määrällä on huomattavaa merkitystä rakentamishankkeen hiilitaseeseen. Purkava uudisrakentaminen kasvattaa hiilipäästöjä, kun betonirunkoon sitoutunut materiaali menetetään ja uudisrakentaminen tuottaa vastaavasti heti rakennusajankohtana hiilipiikin. Mikäli kaavaprosessissa päädytään purkavaan uudisrakentamiseen, tulee ratkaisujen perustua nykyisiä rakennuksia koskevien selvitysten (tekniset kuntoarviot, rakennushistoria-, rakennettavuus- ja rakentamistalousselvitykset) sekä vaihtoehtoisten luonnossuunnitelmien tuottamien suunnitteluratkaisujen pohjalta tehtyyn kokonaisharkintaan. Vaihtoehtoiset suunnitteluratkaisut (säilyttävä, osittain säilyttävä tai purkava) tulee olla keskenään vertailtavissa esimerkiksi ratkaisujen hiilitaseen ja elinkaarilaskelmien osalta. Purkamisen edellyttää aina kiertotalousselvityksen laatimista.

Purkamisen edellytyksiä arvioidaan hankekohtaisesti tonttien käyttötarkoituksen muutoksien yhteydessä. Rakennusten tai niiden osien purkamista voidaan pitää perusteltuna, jos:

- rakennus tai sen osa ei ominaisuuksiensa vuoksi sovellu laadukkaasti peruskorjattavaksi olemassa olevaan tai uuteen käyttötarkoitukseen.

8.5 Jatkotoimet

Periaatekarttaan merkittyjen paikallisten keskusta-alueiden osalta on tavoitteena tehdä tarkempia tori- ja katualueiden sekä rakennuskannan kehittämiseen liittyviä suunnitelmia ja toteutettavuusselvityksiä yhteistyössä kiinteistöjen omistajien, Kaupunkiliikenne Oy:n ja paikallisten toimijoiden kanssa. Yhteisenä tavoitteena on parantaa asemaympäristöjen viihtyisyyttä ja turvallisuutta.

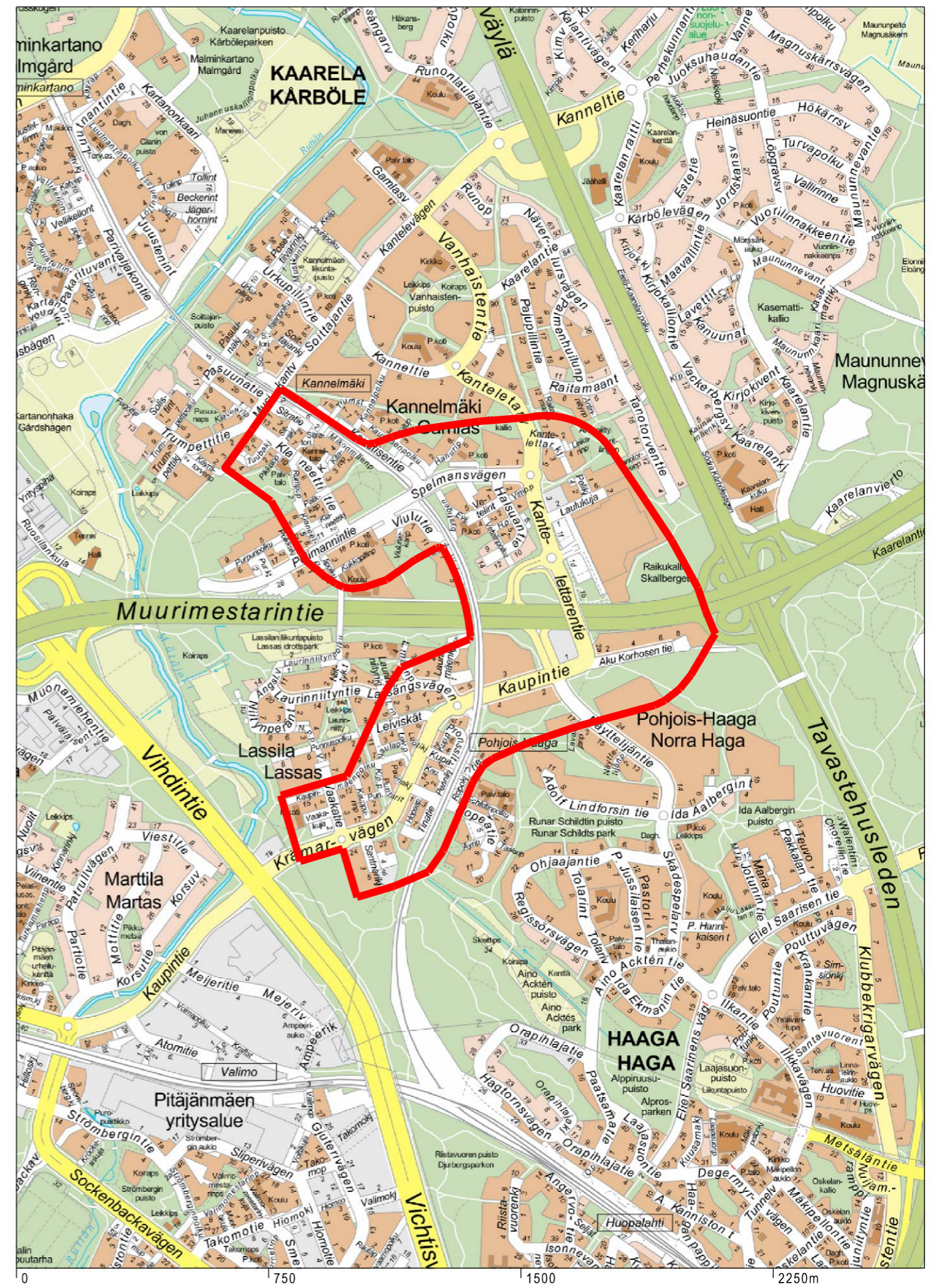
Kannelmäen alueella ja Pohjois-Haagan aseman ympäristössä on voimassa kaupunginhallituksen 19.4.2021 hyväksymät maapoliittiset periaatteet, joiden mukaan alueilla on voimassa vuoden 2025 loppuun asti alueellinen täydennysrakentamisen edistämiskokeilu, joka tarjoaa tiettyjä maankäyttösuunnitelmia ja vuokraoikeuden myyntiin liittyviä helpotuksia alueen maanomistajille ja vuokralaisille kaavamuutoksien yhteydessä.

Kiinteistöjen omistajat voivat jatkossa hakea asemakaavan muutoksia suunnitteluperiaatteiden mukaisille hankkeille.

Pikaraitiotien hankintamenettely on käynnistymässä ja sen toteuttaminen on tavoitteena 2020-luvun aikana.

- rakennus tai sen osa ei todettujen laajojen vaurioiden, rakennusvirheiden tai rakenneratkaisujen vuoksi sovellu peruskorjattavaksi olemassa olevaan tai uuteen käyttötarkoitukseen.
- rakennus sijaitsee alueella, jolla on suunniteltua käyttötarkoitusta rajaavia ympäristövaikutuksia, joiden haittoja ei voida laadukkaalla suunnittelulla tai kohtuullisin kustannuksin ratkaista.

Toisaalta purkavaa uudisrakentamista myös tukee moni asia toimistorakennusten käyttötarkoituksen muuttuessa toimistoista asumiseen. Elinkaarinäkökulmasta 1970–1980-luvun toimistorakennukset ovat yleensä energiatehottomia ja vaativat perusteellisen perusrakennuksen, jotta niiden energiankulutus saataisiin vastaamaan nykypäivän vaatimuksia. Käytännössä konversion yhteydessä rakennukset purettaisiin todennäköisesti betonirunkoa lukuun ottamatta. Asuntojen sijoittaminen alueen pääasiassa paksurunkoisiin toimistotaloihin estää usein optimaaliset asuntosuunnitteluratkaisut; syntyy esim. paljon yhteen suuntaan avautuvia, syviä, luonnonvalon kannalta huonoja asuntoja. Vilkasliikenteisten katujen ja kehäradan läheisyydessä ulko-oleskelualueiden suojaaminen liikenteen ympäristöhäiriöiltä ja terveellisten ja viihtyisien asuntojen aikaansaaminen voi olla haastavaa, koska olemassa olevan rakennuksen sijaintiin tontilla ei voi vaikuttaa ja rakennusrunko voi rajoittaa asuntosuunnitteluratkaisuja. Olemassa oleva rakennus myös ohjaa tontin käytön mahdollisuuksia ja rakentamistehokkuutta. Rakennuttajien näkökulmasta mittavat nykyrakennusten muutostyöt vaikeuttavat hankekustannuksien ennakointia suhteessa uudisrakentamiseen mm. teknisten epävarmuuksien ja mahdollisesti tarvittavien erikoisratkaisujen vuoksi. Asuntojen markkinoinnin näkökulmasta konversioasunnot poikkeavat uudisrakentamisesta.



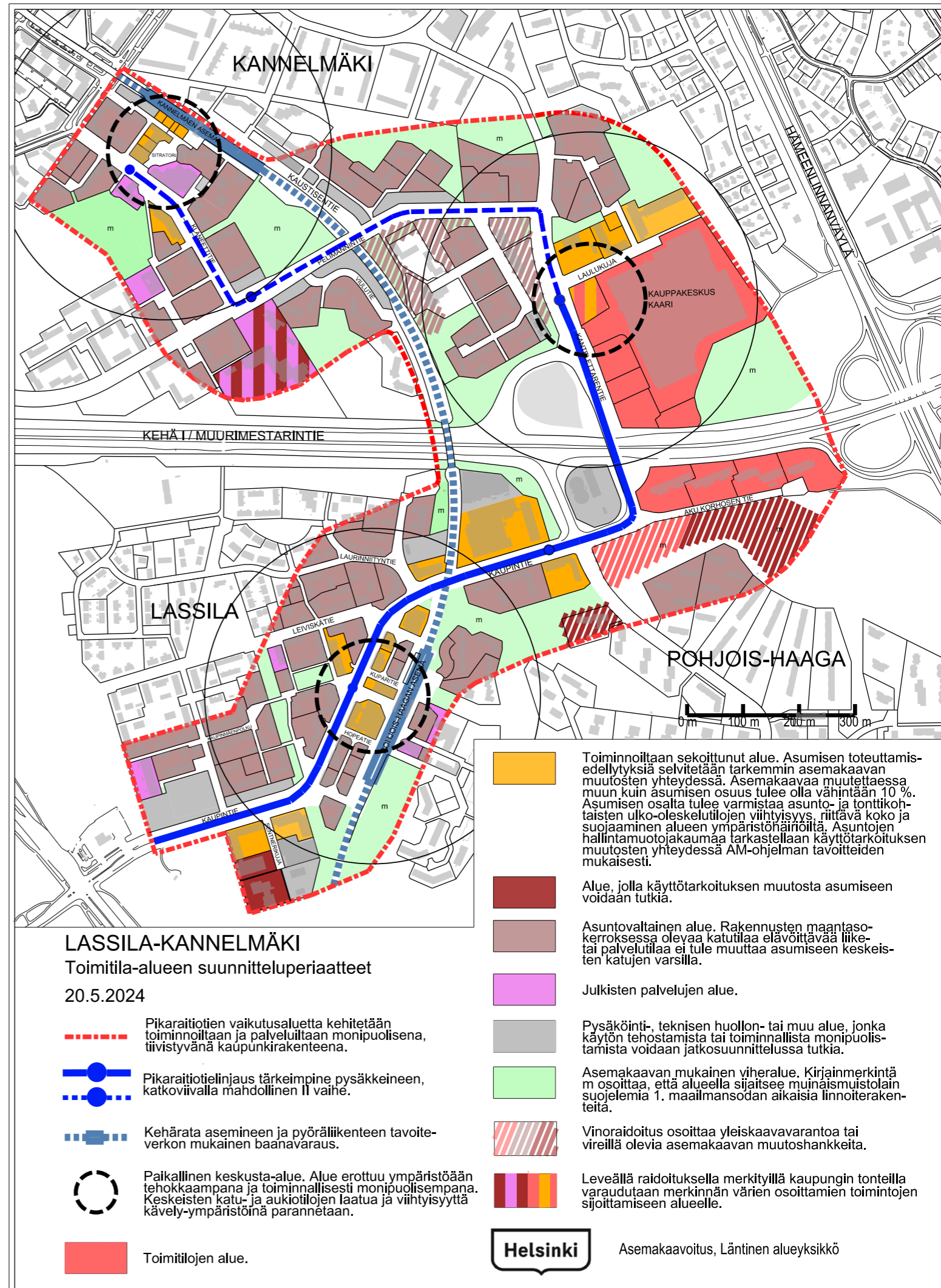
Sijaintikartta
Lassila-Kannelmäki
Toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet

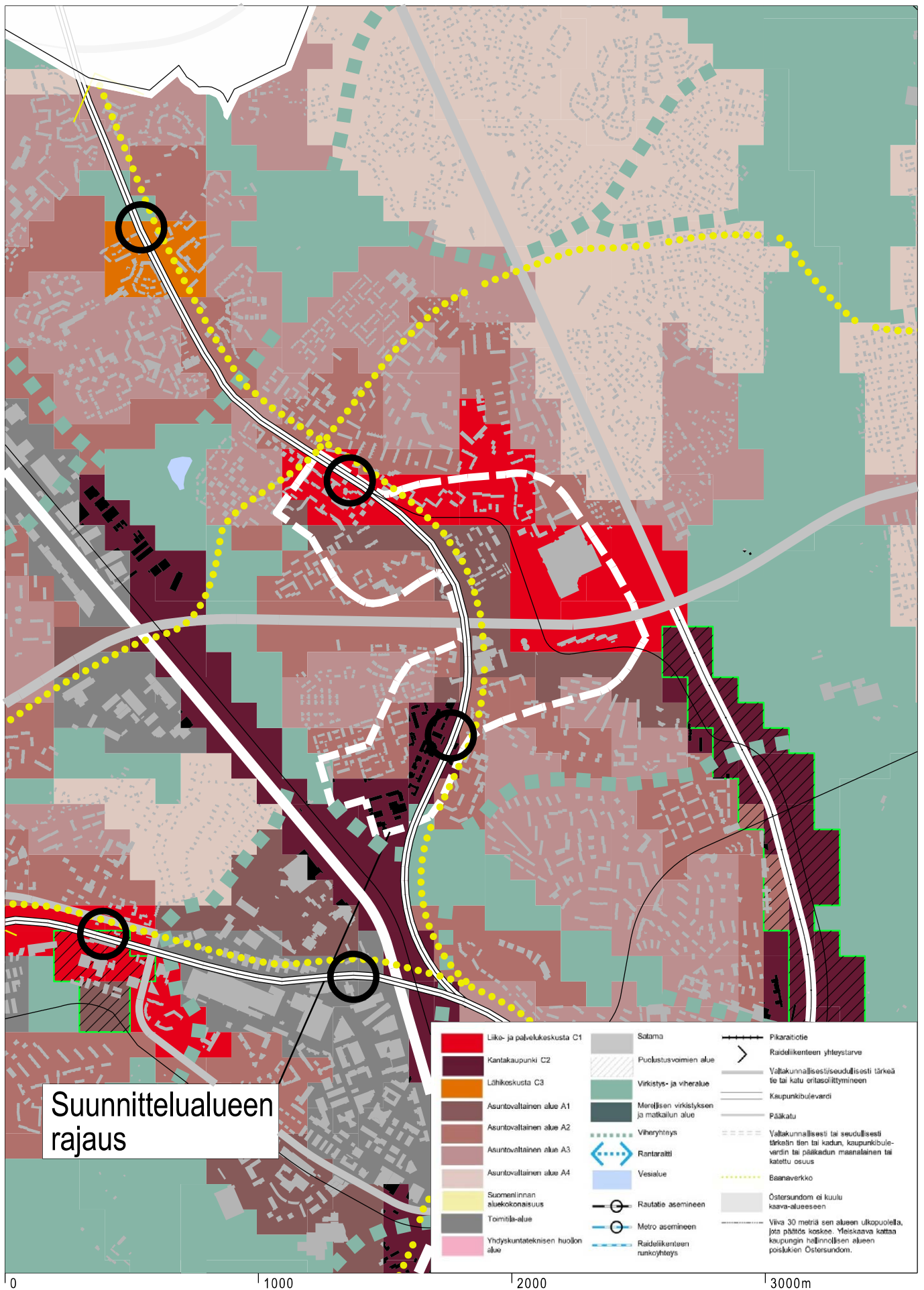
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen yksikkö



Ilmakuva
Lassila-Kannelmäki
Toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen yksikkö

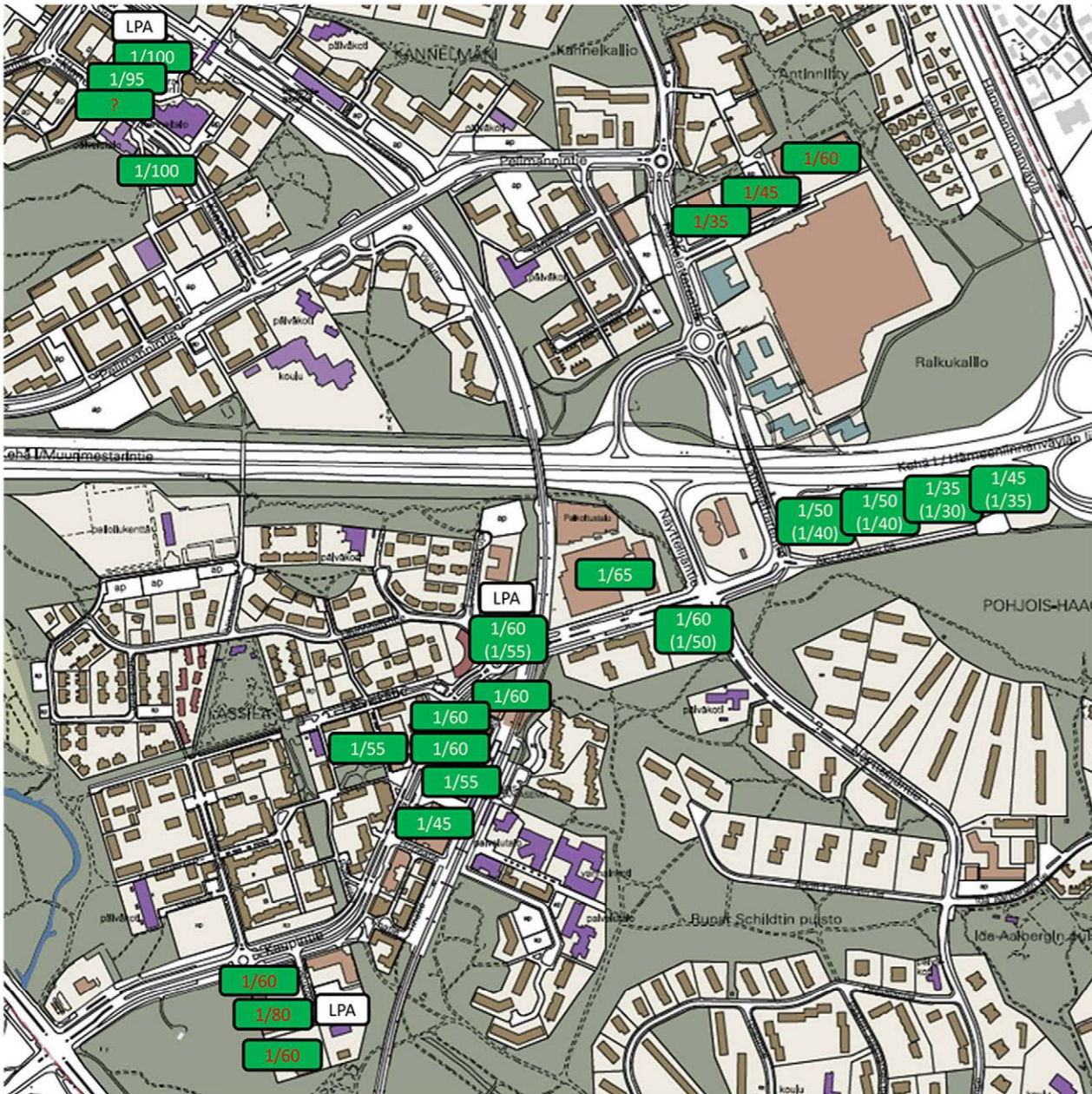




Ote Helsingin yleiskaavasta (2016)
Lassila-Kannelmäki
Toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen yksikkö

Lassilan ja Kannelmäen toimitila-alue: tonttien pysäköintipaikkamäärät 2024



1/60
(1/50)

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

Havaintoja:

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

Tunnuslukuja:

- Tarkastelluilla tonteilla n. 144 000 k-m² toimitilaa
- Kaavoissa autopaikkamitoitus 1 ap/60 k-m², paitsi Kannelmäen asemansaueudulla 1 ap/100 k-m²
- Kaavojen mukainen ap-tarve yhteensä n. 2 200 ap
- Rakennusluissa yhteensä n. 2 561 ap (vastaa keskimäärin 1 ap/55 k-m²)
- Lisäpaikkoja erilaisin järjestelyin yhteensä n. 150 ap

- Kiinteistöissä olevat liike- tai asuinitilat on pyritty jättämään tarkastelun ulkopuolelle
- Punaisella merkittyihin lukuihin liittyy epävarmuuksia, jotka tulee selvittää kiinteistönhaltijoilta

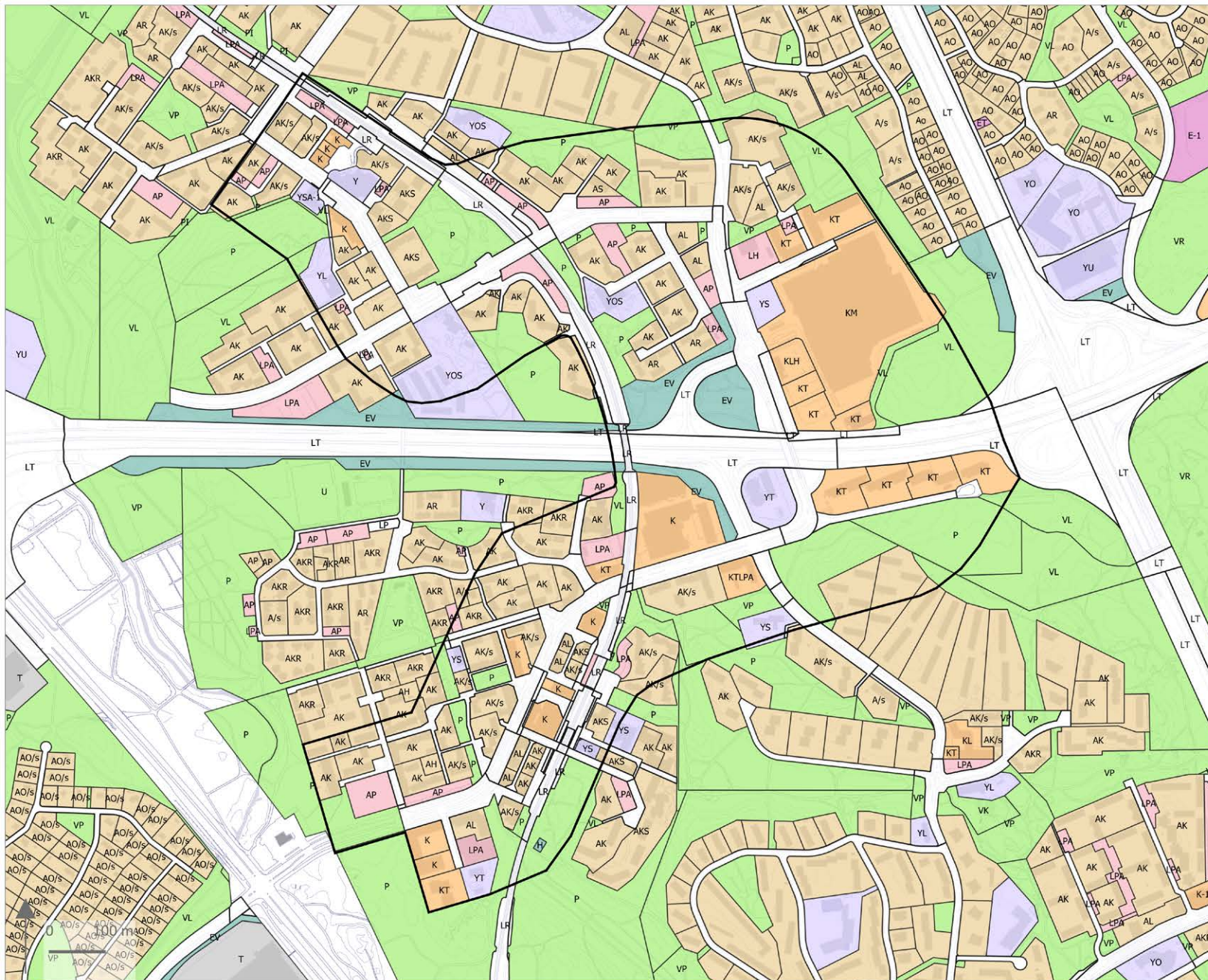
Työpaikka-tontit	Omistajat / Vuokralaiset	rakennus-oikeus	toteutunut k-m ²	ap vaade kaavassa 1 ap/xx k-m ²	ap:t sijainti (LPA/tontilla)	ap:t asemakaavan mukaan	toteutuneet ap:t	toteutunut ap-suhde 1 ap/xx k-m ² *	tilapäiset ap lkm	ap-suhde tilapäiset 1 ap/xx k-m ²
29140/1	Kiinteistö Oy Aku Korhosentie 2	7300	7295	60	tontilla	121,7	144	50,7	39	39,9
29140/2	Kiinteistö Oy Aku Korhosentie 4	7400	7397	60	tontilla	123,3	154	48,1	34	39,4
29140/3	Kiinteistö Oy Aku Korhosentie 6	7800	7800	60	tontilla	130,0	229	34,1	23	31,0
29140/6	Living and Working REC Finland 1 Oy	9500	4620	60	tontilla	77,0	107	43,2	34	32,8
29159/2	Kiinteistö Oy Kaupintie 3	35000	37857	60	tontilla	580	540	64,8		
29162/3	Kiinteistö Oy Villankulma	4500	4500	60	tontilla	75	219	60,0	13	51,1
29172/4	Kiinteistö Oy Leiviskäpolku 4	4300	4300	60	tontilla	71,7	76	56,6		
29174/1	Keskinäinen vakuutusyhtiö Fennia	6800	6819	60	LPA ja tontilla	113,3	116	58,6		
29174/2	Gohnt-talo Oy c/o Sponda Oyj	4000	3926	60	LPA ja tontilla	66,7	49	81,6		
29174/6	Kiinteistö Oy Vega	5500	3750	60	tontilla	62,5	62	60,5		
29181/1	Kiinteistö Oy Helsingin Hopeatie 2	10500	11317	60	tontilla	175	225	46,7		
29182/1	Kiinteistö Oy Pallotalo	3150	3180	60	LPA ja tontilla	52,5	55	57,3		
29184/1	Kiinteistö Oy Kuparitie 2	2550	3363	60	LPA ja tontilla	50	50	58,0		
29184/2	Kiinteistö Oy Kaksoset	1450	1829	60	LPA ja tontilla	26	26	60,4		
29185/1	Kiinteistö Oy Pronssitie 1	5000	4936	60	LPA ja tontilla	83,3	82	61,0		
29186/4	Kiinteistö Oy Kaupintie 5	4900	5045	60	LPA ja tontilla	81,7	82	59,8	10	53,3
33186/2	Kiinteistö Oy Sitratie 7	3700	2940	100	LPA ja tontilla	30	30	98		
33186/3	Kiinteistö Oy Sitratori	1400	1066	100	tontilla	10,7	11	96,9		
33186/4	Kiinteistö Oy Liikekannel	2400	2400	100	LPA					
33187/3	Helsingin Yliopiston Rahastot	5510	5510	100	tontilla	55,1	55	100,2		
33202/1	Kiinteistö Oy Helsingin Kanneltori	8200	8200	60	tontilla ja naapurilla	136,7	137	59,9		
33203/1	BC Real Estate Oy	1400	735	60	tontilla	12,25	21	66,7		
33203/2	Kiinteistö Oy Kannelpiha	4000	4000	60	tontilla ja naapurilla	66,7	91	44,0		
yhteensä		143750	142785	67		2201,0	2561	62	153,0	

toteutuneiden ap:n suhde rakennusoikeuteen 1 ap/xx k-m ²	56,1
toteutuneiden + tilapäisten ap:n suhde rakennusoikeuteen 1 ap/xx k-m ²	53,0
toteutuneen k-m ² suhde alueiden rakennusoikeuteen	0,993
toteutuneiden ap:n suhde kaavojen ap vaatimuksiin	1,164

toteutunut rakentaminen alueilla vastaa rakennusoikeutta lähes 100% autopaikkoja toteutunut n. 15% enemmän

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

KAAVAYKSIKÖT - VOIMASSAOLEVA KÄYTTÖTARKOITUS HANKERAJAUKSELLA - LASSILA-KANNELMÄEN TOIMITILA-ALUE



Selite

- Asumisen alueet
- Toimitilojen alueet
- Yleisten- ja palvelurakennusten alueet
- Viheralueet
- Liikennöntialueet
- Pysäköintialueet
- Suojaviheralueet

Huom. Jos kaavayksikölle ei ole merkitty kartalle käyttötarkoituserkintää, tarkista tilanne asemakaavasta.



© Helsingin kaupunki
Aineistot: Kaupunkimittaus 2024
Pohjakartta: Kaupunkimittaus 2024
Hankerajaukset: Kym/Aska 2024
Toteutus:
Kym/Asemakaavakoordinointi
Ohto Inkinen 17.4.2024