



10.03.2020

Asia/3

§ 148 Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet

HEL 2013-005425 T 10 03 03

Hankenumero 0792_1

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Käsittely

Esteelliset: Noora Laak (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Palautusehdotus:

Risto Rautava: Kaupunkiympäristölautakunta päättää palauttaa Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet uuteen valmisteluun siten, että:

- Rakennusoikeutta mahdollistetaan lisättäväksi merkittävästi nyt esitetystä sekoittuneen kaupunkirakenteen tavoitteen kannalta huomioiden yleiskaavan merkinnät
- Teollisuuskadun varren kortteleiden kerroskorotukset voivat olla nyt esitettyä selvästi korkeampia
- Edistetään hybridiratkaisujen syntyä siten, että hankkeissa, joissa toimitilakerrosneliömetrit lisääntyvät entisestä voidaan tutkia myös asumista
- Alueen liikennejärjestelyissä tarkastellaan mahdollisuudet muuttaa joitain katuosuuksia joko pysyvästi tai osittain kävelykaduiksi ja lisätään alueen kävelyreittien ja kävely-ympäristön houkuttelevuutta.

Kannattaja: Anni Sinnemäki

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Milla Nummikoski, arkkitehti, puhelin: 310 37477
milla.nummikoski(a)hel.fi
Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet



- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Alueellisia lähtötietoja
- 4 Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet, päivätty 25.2.2020

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä liitteen (nro 4) mukaiset 25.2.2020 päivätty Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet tulevien asemakaavamuutosten ja maankäytön jatkosuunnittelun pohjaksi. Suunnitteluperiaatteet koskevat 22. kaupunginosan (Vallila) kortteleita 689, 691–701, 22702, 703–704 ja 707 sekä puisto- ja katualueita.

Esittelijän perustelut

Suunnitteluperiaatteiden keskeinen sisältö

Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet ohjaavat alueen kehittämistä merkittävänä yrityskeskittymänä ja houkuttelevana työnteon ja vapaa-ajan alueena. Alueen kehityskaarta työnteon alueena tuetaan ja vahvistetaan tavoitteena monenlaista elinkeinotoimintaa ja kaupunkielämää mahdollistava urbaani kaupunginosa. Aluetta kehitetään tehokkaasti rakennettuna ja kaupunkimaisena sekoitettujen toimintojen ympäristönä, jossa pääpaino on voimakkaasti toimitilalla. Kehittämistyössä pyritään tukemaan alueen nykyisten toimijoiden toimintaedellytyksiä, alueen omaleimaista luonnetta ja historiallisen rakennuskannan säilymistä. Kokonaiskehittämisen tavoitteena on alueen toiminnallinen parantaminen ja viihtyisyyden ja tunnettuuden lisääminen. Kehittäminen tehdään alueen eri osa-alueiden ominaisuuksista käsin ja tarkemmat tavoitteet ja mahdollisuudet on määritelty kullekin osa-alueelle erikseen.

Yleiskaavan ja Helsingin kaupunkistrategian tavoitteisiin perustuvat periaatteet on laadittu ohjaamaan suunnittelutyötä ja toimimaan alueen tulevien kaavamuutosten ja muiden kehittämishankkeiden pohjana. Suunnitteluperiaatteiden pohjalta valmistellaan hankekohtaisia asemakaavamuutoksia ja muita kehittämistoimia alueen toimijoiden ja kaupungin tarpeiden mukaan. Tavoitteena on alueen asemakaavojen päivittäminen vastaamaan tonttien nykyisiä ja tulevia käyttötarkoituksia, kerrosaloja ja rakennussuojelutavoitteita. Alueen tilakantaa on mahdollista modernisoida vastauksena voimakkaasti kasvavaan toimistoky-



syntään huomioiden tilatarjonnan monipuolisuus erityyppiseen työnteokoon ja vapaa-ajan toiminnoille.

Aluetta kehitetään osana nykyistä kantakaupunkia, tulevaisuuden laajaa keskusta-aluetta, huomioiden alueen rooli suhteessa ympäröiviin alueisiin ja yritysalueiden verkostoon sekä voimakkaasti kehitettävään Teollisuuskadun liike- ja toimitilarakentamisen akseliin. Tavoitteena on vahvistaa alueen roolia sijainniltaan keskeisenä yritysten, työpaikkojen ja kaupunkikulttuurin tihentymänä.

Alueen kehittämisen tärkeimpinä tavoitteina on nykyisen yritystoiminnan edellytysten ylläpitäminen ja uuden yritystoiminnan mahdollistaminen, toimitilavarannon säilyttäminen, lisääminen ja ajantasaisesti mukauttaminen sekä työpaikkamäärän kasvattaminen yleiskaavan ja kaupunkistrategian mukaisesti. Alueen toimintoja monipuolistetaan sallien toimitilakiinteistöissä kulttuuri-, liikunta- ja muu harrastekäyttö. Nykyisiä kulttuuripalveluja pyritään tukemaan ja vahvistamaan tarjoten virkistysmahdollisuuksia alueen toimijoiden lisäksi myös muille kaupunkilaisille.

Kehittäminen työpaikka-alueena tehdään yritys- ja kulttuuritoiminnan ehdoilla. Erityyppiset erityisasumisen- ja majoitustoiminnan hankkeet ovat mahdollisia osassa aluetta kiinteistöjen joustavan käytön mahdollistamiseksi ja uusien asumista ja työtiloja yhdistävien konseptien kehittämiseksi. Oheistoimintojen sijoittumisessa ja suunnitteluratkaisuissa huomioidaan alueen pääkäyttötarkoituksen mukainen toiminta.

Tavoitteena on, että alueen arvokas rakennuskanta suojellaan ja kaupunkikuvallisesti arvokkaat ominaispiirteet säilytetään ja palautetaan. Toiminnallisuutta parantavat muutokset ja lisärakentaminen sallitaan myös suojeltavissa rakennuksissa rakennusten ominaispiirteisiin sovit- taen.

Alueen maankäyttöä tehostetaan uudella rakentamisella, jonka suunnittelussa tavoitteena on kaupunkikuvallisesti yksilöllisen alueen kehittäminen alueen teollinen historia huomioon ottaen. Uuden rakentamisen tulee sekä sopeutua alueen historialliseen rakennuskantaan että rikastuttaa sitä. Pääosassa aluetta lisärakentaminen voi tapahtua korotusosien muodossa. Rakennusten turhaa purkamista vältetään ja rakennusten uudistuksissa pyritään säästämään vähintään massiivisia rakennusosia, kuten rakennusrunkoja.

Alueen julkista ulkotilaa ja reitistöjä parannetaan tarkempaan suunnitteluun perustuen. Alue pyritään integroimaan fyysisesti paremmin ympäristöönsä kehittämällä reittejä alueella ja sen läpi. Erityisesti Elimäenkadun roolia alueen sisäisenä pääkatuna vahvistetaan ja läpiajoliikennettä hillitään. Rakennusten kadunpuoleisia kivijalkatiloja pyritään



avaamaan katutilaan liike- ja työtiloina jalankulkuympäristön parantamiseksi.

Päätökset suunnitteluperiaatteiden pohjana

Suunnitteluperiaatteet edesauttavat kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Suunnitteluperiaatteet ovat oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukaiset.

Yleiskaavan (2016) mukaan Vallilan historiallista teollisuusaluetta kehitetään työpaikka-alueena ensisijaisesti toimitilojen, tuotannon, varastoinnin, julkisten palvelujen ja opetustoiminnan sekä virkistystyön käyttöön. Päivittäistavarakaupan suuryksiköitä ei sallita. Elinkeinoelämän toimintaedellytykset turvataan asemakaavoittamalla riittävästi toimitilaintontteja toimitila-alueille. Teollisuuskadun vartta kehitetään toimitilavaltaisena keskusta-alueena. Teollisuuskadulla ja Mäkelänkadulla on varaukset pikaraitioteille. Teollisuuskatu ja Sturenkatu on merkitty pääkaduiksi. Teollisuuskadulle on merkitty pyöräilyn baanaverkon reitti.

Periaatteet käyttötarkoituksen muutoksille toimitiloista asumiseen rajatulla kantakaupungin alueella (Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2017) ohjaavat alueen suunnittelua. Periaatteet koostuvat Alueelliset periaatteet -vyöhykekartasta määräyksineen sekä hankekohtaisen esiselvityksen vaatimuksesta. Vallilan toimitila-alue sijoittuu kokonaisuudessaan vyöhykkeelle C, jossa liike- ja toimitilan kokonaismäärää ei tule lähtökohtaisesti vähentää.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan periaatepäätöksen (23.11.2000) mukaan Vallilan teollisuusalueen rakennuskieltoalueen tonttien käyttötarkoitus muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY), jolla sallitaan julkisten palvelutilojen, liike- ja toimistotilojen, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastotilojen ja opetus-, tutkimus- ja kokoontumistilojen sijoittaminen tonteille ilman toimintojen keskinäistä prosenttijakaumaa tai muuta rajoitusta.

Alueellinen rakennuskielto (nro 12609) asemakaavan muuttamiseksi koskee pääosaa alueesta. Kaupunginvaltuusto päätti asiasta ensimmäisen kerran 1.9.1999 ja rakennuskielto on uusittu tämän jälkeen viikoksi 27.8.2019. Perusteeksi päätökselle on esitetty asemakaavan vanhentunut tilanne: "Rakennuskieltoalueen asemakaavat ovat vanhentuneita eikä voimassa olevilla asemakaavoilla pystytä muun muassa turvaamaan arvokkaan rakennuskannan kulttuurihistoriallisten ja rakennustaiteellisten arvojen säilymistä. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset ovat muutoinkin puutteellisia ja vanhentuneita erityisesti suojelun osalta ja tullaan tarkistamaan tulevissa asemakaavamuutoksissa. Asemakaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi on tärkeää, että alueella



ei ryhdytä toimenpiteisiin, jotka estäisivät tai vaikeuttaisivat tulevien asemakaavojen laatimista ja toteuttamista."

Kantakaupungin rajattu rakennuskielto (nro 12561) on voimassa Vallilan toimitila-alueella kiinteistöissä, jotka eivät ole mukana alueellisessa rakennuskiellossa. Rakennuskielto koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön. Asiasta on päätetty alkujaan 27.1.2014 ja kielto on uusittu viimeksi 11.12.2018. Rakennuskielto on katsottu tarpeelliseksi, jotta kaupunkirakennetta voidaan kehittää ja ylläpitää Helsingin uuden yleiskaavan määräysten ja kaupunkistrategian tavoitteiden mukaisesti. Päätöksen mukaan ensimmäisten kerrosten myymälä-, liike- ja toimitilat keskustahakuisine toimintoineen muodostavat elävän ja muuntuvan kaupunkiympäristön, joka on olennainen osa kantakaupungin ja liikekeskustan toiminnallista rakennetta.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on 17 korttelia ja yhteensä 53 tonttia, joista kaksi on rakentamatta. Huomattava osa rakennuksista on valmistunut 1930-luvulla sekä 1990-luvulla. Alueen vanhin rakennus on vuodelta 1929. Alueella on huomattavan paljon arvokasta teollista rakennuskantaa, josta laajin yhtenäinen säilynyt kokonaisuus sijaitsee alueen ytimessä Nilsiäkadun-Lemuntien-Pälkäneentien ympäristössä.

Vallilan toimitila-alue on kypsän vaiheen yritysalue, jolta valtaosa teollisista toiminnoista on väistynyt vapauttaen tilaa toimistotyölle, erityistilaa vaativalle työnteolle ja palveluille. Alueella on edelleen pienteollista tuotantoa. Kiinteistönomistajien ja toimijoiden aktiivisuudesta alueelle on muodostunut yksittäisten ammatinharjoittajien ja pienyritysten työskentely-yhteisöjä, jotka ovat erittäin arvokkaita alueen elävyyden ja toiminnallisuuden kannalta. Alueen muihin toimintoihin lukeutuvat muun muassa kulttuuri- ja liikuntapalvelut sekä yhdessä kiinteistössä sosiaalinen erityisasuminen.

Alueen ehdottomia vahvuuksia ovat sen erinomainen sijainti ja saavutettavuus, työvoiman saatavuus keskeisellä paikalla asuinalueiden ympäröimänä sekä toimitilojen matala hintataso ja soveltuvuus erilaisille toiminnoille. Vahvuuksia ovat myös myös alueen omaleimainen, teolliseen tuotantoon ja rakennusperintöön perustuva luonne sekä toimintojen monipuolisuus.

Alueen kiinteistöt on rakennettu tehokkaasti jättäen tonteille vain pieniä sisäpiha-alueita. Osassa kiinteistöjä sisäpihoille on toteutettu valokate.

Alue näyttäytyy kaupunkirakenteessa itsenäisenä saarekkeena, joka on melko sulkeutunut ja kulkureiteiltään vaikeasti hahmotettava. Alue hil-



jenee voimakkaasti työajan jälkeen, mikä on mahdollistanut yöelämän palveluja ja muita yöaikaisia toimintoja.

Pääosassa alueen kiinteistöjä on voimassa Vallilan teollisuusalueen asemakaava (nro 8529), joka on vahvistettu 23.1.1984. Teollisuustonttien rakennetusta kerrosalasta saa käyttää tontilla tapahtuvalle toiminnalle välttämättömiin toimisto- ja vastaaviin tiloihin enintään 35 %. Tontilla tapahtuvaan toimintaan liittyviä tutkimus- ja opetustiloja saa tontin rakennetusta kerrosalasta olla enintään 10 % edellä mainittujen toimistotilojen lisäksi. Myymälätiloja varten saa tontin kerrosalasta käyttää enintään 150 m². Alueellinen asemakaava ei sisällä suojelumerkintöjä rakennuksille tai ympäristörakenteille.

Asemakaavan mukainen autopaikkamäärä on vähintään 1 autopaikka rakennetun maanpäällisen kerrosalan 350 m² kohti ja 1 autopaikka myymäläkerrosalan 150 m² kohti.

Alueelle on tehty yksittäisiä asemakaavamuutoksia kuuteen kiinteistöön vuosina 1985–2002. Kiinteistöjen käyttötarkoitukset ovat kaavoissa teollisuus- ja varasto (T), teollisuus (TY) ja toimitila (KTY). Mäkeläncadulla sijaitsee asuntola (AS) ja sähköasema (ET). Koulukiinteistöt ovat asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialueita (Y, YO ja YHO).

Suunnitteluperiaatteiden alueeseen kuuluu teollisuuskortteleiden asemakaava-alueen lisäksi alueen kaakkoispuolelle sijoittuva kampusalue, jossa on koulurakennuksia kolmessa kiinteistössä (Y). Kiinteistöjen asemakaavat ovat vuosilta 1952, 1953 ja 1993. Helsingin kaupunki omistaa kiinteistöt.

Suurin osa kiinteistöistä on niissä toimivien yritysten omistuksessa. Kiinteistösijoitus- ja kehitysyritykset omistavat muutamia kiinteistöjä. Helsingin kaupunki omistaa viisi tonttia.

Viranomaisyhteistyö

Suunnitteluperiaatteiden valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomais- ja asiantuntijatahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Uudenmaan ELY-keskus
- kaupunginkanslia, elinkeino-osasto
- Helsinki Business Hub Ltd Oy

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho



10.03.2020

Asia/3

Lisätiedot

Milla Nummikoski, arkkitehti, puhelin: 310 37477
milla.nummikoski(a)hel.fi
Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Alueellisia lähtötietoja
- 4 Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet, päivätty 25.2.2020

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
Sosiaali- ja terveystoimiala
Helsingin kaupungin liikenne -liikelaitos (HKL)
Pelastuslaitos

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 03.03.2020 § 119

Kaupunkiympäristölautakunta 25.02.2020 § 101