

PASILAN KORTTELIN NRO 17056 OSAN JA KATU- YM. ALUEIDEN
ASEMAKAAVAN HYVÄKSYMINEKÄ KORTTELIN NRO 17052 JA
KORTTELIN NRO 17053 OSAN YM. ALUEIDEN (ILMALANRINNE JA
HELSINGIN VEDEN ALUE) ASEMAKAAVAN MUUTTAMINEN (NRO 11561)

HEL 2011-000052

Kaupunkisuunnitteluvirasto (2.9.2011)

17. kaupunginosan (Pasila) osaa korttelia 17056, katu- ja torialueita sekä rautatiealuetta koskevasta asemakaavaehdotuksesta ja korttelia 17052, osaa korttelia 17053 sekä katu ja retkeilyaluetta koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta (muodostuu uusi kortteli 17056) annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 11.1.2007 puoltaa 11.1.2007 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Ilmalan alueen kehittämisen paranevien joukkoliikenneyhteyksien myötä nykyistä selvästi kaupunkimaisemmaksi työpaikka- ja toimitila-alueeksi.

Vesilinnojen pohjoispuolelle Ilmalanrinteeseen sijoitetaan uusi Ilmalantorin ja toimitilakortteli. Ilmalantorille tulee raitiolinja 9:n ja bussien kääntöpaikka, ja torilta on jalankulkuyhteys sekä Ilmalan asemalle että Pohjois-Pasilaan. Ilmalanrinteen uudet rakennukset muodostavat kaupunkirakenteen reunan ja vesilinnoille jalustan koilliseen, Pohjois-Pasilan suuntaan avautuvaan maisemaan. Uuden toimitilakorttelin kerrosala on 55 300 k-m². Lisäksi Ilmalantorille on osoitettu paviljonkimaiselle liikerakennukselle rakennusoikeutta 600 k-m².

Helsingin Veden alue säilyy pääosin nykyisessä käytössä. Vesilinnat suojellaan kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaina rakennuksina. Alueelle on osoitettu lisärakentamista 8445 k-m² vesilinnojen pohjois- ja länsipuolelle jalustamaisena rakenteena. Korttelin rakennusoikeus on yhteensä 33 500 k-m².

Koko kaava-alueella kerrosala lisääntyy noin 64 000 k-m². Työpaikkoja alueelle tulee noin 3 000 kpl.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 2.3.–2.4.2007.

Ehdotuksesta on tehty yksi muistutus, joka on myöhemmin peruttu.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa Helsingin Vesi, Helsingin

Energia ja Helen Sähköverkko Oy, kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta, ympäristökeskus, Ratahallintokeskus, VR-yhtymä Oy ja Tiehallinto.

Jatkosuunnittelu

Asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen alueen yksityiskohtaisempi suunnittelu on edennyt, minkä johdosta kaavaehdotusta on ollut tarpeen tarkistaa. Muutoksia selostetaan tarkemmin muistutusten ja lausuntojen vastineissa sekä kohdassa Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset.

Muistutus

Sponda Oyj on tehnyt muistutuksen 30.3.2007 ja peruuttanut sen 23.3.2011 asemakaavaan tehtyjen tarkistusten ja käytyjen sopimusneuvottelujen johdosta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että muistutuksen jättämisen jälkeen Ilmalan alueella on tehty katusuunnitelmia, joiden yhteydessä Helsingin kaupungin liikennelaitos totesi Ilmalantorin mitoituksen riittämättömäksi raitiovaunun käänköpaikaksi. Ilmalantorin vaatimien muutosten johdosta kortteli 17056 pieneni ja Ilmalantoria ympäröivien tonttien suunnitteluperiaatteet jonkin verran muuttuivat. Sponda on teettänyt yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa korttelin 17056 tarkistus suunnitelmat Arkkitehtitoimisto SARC Oy:llä. Uusien suunnitelmien myötä osa muistutuksessa käsitellyistä asioista on huomioitu tai ne ovat menettäneet merkityksensä.

Lausunnot

Ympäristökeskuksella (23.4.2007), Helsingin Energialla ja Helen Sähköverkko Oy:llä (29.5.2007) sekä VR-yhtymä Oy:llä (26.4.2007) ei ole huomautettavaa.

Kiinteistölautakunta toteaa (1.4.2008) että asemakaavan muutosehdotuksella luodaan uusi merkittävä työpaikkakortteli kaupunkirakenteellisesti otolliseen paikkaan sisempänä kehäväylänä toimivan Hakamäentien ja olemassa olevan Pasilan työpaikka-alueen tuntumaan. Ehdotus on kannatettava, koska se lisää osaltaan merkittävästi työpaikkatonttitarjontaa, josta erityisesti houkuttelevilla paikoilla kaupungin omistamilla mailla alkaa olla puutetta.

Asemakaavaehdotuksen toteuttaminen on osin erittäin vaativaa ja saattaa edellyttää jatkosuunnittelun myötä hienosäätöä myös asemakaavaan. Erityisesti tulisi vielä tonttien kilpailukykyisyyttä ajatellen ja toisaalta niiden ominaisuudet huomioon ottaen harkita sallitun autopaikkamäärän lisäystä ainakin tonttikohtaisesti.

Kaavan toteuttaminen edellyttää kaupungin ja Sponda Oyj:n välisiä omistusjärjestelyjä. Yhtiön kanssa käydyissä neuvotteluissa ei kuitenkaan vielä ole päästy ratkaisuun. Asemakaavan muutosehdotusta ei tulisi esittää kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ennen kuin edellä mainittu neuvottelu maankäyttösopimuksesta on käyty ja sopimus allekirjoitettu.

Kiinteistölautakunta puoltaa asemakaavan hyväksymistä edellä esitetyin perustein.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa että Ilmalan alueen autopaikkannormia on muokattu kaupunkisuunnittelulautakunnan 19.5.1994 hyväksymien työpaikka-alueiden autopaikkamäärien laskentaohjeessa olevaa kantakaupungin pohjoisosaa koskevia vähimmäis-/enimmäisnormia 1 ap/280 k-m²–1 ap/220 k-m² lievemmäksi. Kaava-alue sijaitsee hyvien pääkatuyhteyksien varrella ja alueen joukkoliikennetytydet ovat kohtuulliset. Ilmalan alue valtakunnallisena radio- ja televisioviestinnän keskuksena poikkeaa tavanomaisesta toimistoalueesta, mistä syystä on perusteltua sallia hyväksytyä laskentaohjetta enemmän pysäköintipaikkoja. Asemakaavan sallima autopaikkojen enimmäismäärää 1 autopaikka/120 k-m² vastaa Ilmalan alueen muiden asemakaavojen sallimaa autopaikkojen enimmäismäärää työpaikka-alueilla.

Helsingin Vesi katsoo (25.5.2007), että asemakaavan muutosehdotus luo kaavalliset edellytykset laitoksen pitkän tähtäimen toiminnan jatkamiselle ja kehittämiselle tulevien muutostarpeiden mukaisesti sekä säilyttää vesilinnojen hallitsevan aseman maisemassa.

Verkostojen huolto- ja kunnossapitotoimintaan on esitetty lisärakennusmahdollisuuksia sekä parannettu vesilinnojen jalkaosien ulosvuokrattavien toimitilojen kehittämismahdollisuuksia. Helsingin Veden uuteen korttelialueeseen on liitetty nykyiset poikkeusluvilla rakennetut ja käyttöön otetut huoltotukikohta- ja päivittäisvarastoalueet. Toisaalta taas pihan pohjoisosa on kaavoitettu osaksi toimitilakortteli- ja katualuetta. Kaavaehdotus kuitenkin mahdollistaa menetetyn piha alueen korvaamisen laajentamalla pihaa avolouhinnalla sekä sallimalla tukikohdan lisärakentamisen.

Helsingin Vesi esittää, että vesilinnojen suojelumääräys tulee rajata vain ympäristöön näkyviin vesisäiliöosiin, jotta se ei rajoittaisi jalkaosissa sijaitsevien toimitilojen saneeraamista ja kehittämistä.

Helsingin Vesi toteaa, että asemakaavaselostuksessa Ilmalan seisakkeen eteläpuolelle rakennettavaksi esitetylle jäteveden pumppaamolle on merkittävä asemakaavakarttaan huoltoajoyhteydellinen aluevaraus (kaavamerkintä et, yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa).

Kaava-alueelle sijoittuvan Tilkka-Pasila-Käpylä -yhteiskäyttötunnelin osa tulee Helsingin Veden mielestä merkitä asemakaavaan maanalaisen johtotunnelin kaavamerkinnällä. Lisäksi tulee kaavamääräyksenä todeta, että tunnelin kohdalla tulee louhinta ja rakentaminen suunnitella ja toteuttaa siten, että tunnelille ei aiheuteta haittaa tai vahinkoa.

Helsingin Vesi toteaa, että alueen vesijohtoverkon vallitseva painetaso (noin + 61 mvp) ei ole riittävä korttelin 17056 rakennusten ylimpiin kerroksiin. Rakennukset on varustettava kiinteistökohtaisella paineenkorotuksella.

Helsingin Vesi puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa että vesilinnat on merkitty suojeltavaksi kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaina rakennuksina (sr-2). Rakennusten ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Säilytettävät ja arvokkaat ominaispiirteet on asiantuntijoiden arvioitava erikseen korjausten ja muutoksien suunnittelun ja rakennusluvan myöntämisen yhteydessä. Suojelumääräys ei estä rakennusten tarpeellista saneeraamista ja kehittämistä.

Ilmalan seisakkeen eteläpuolelle rakennettava pumppaamo sijaitsee katualueella eikä siten tarvitse erillistä kaavamerkintää. Katusuunnittelun yhteydessä pumppaamon sijainti on tarkistettu. Asemakaavaan on lisätty merkintä, että tontilla 17056/6 olevaan rakennukseen saa sijoittaa katolle ulottuvan ilmanvaihtohormin viereisellä katualueella sijaitsevan pumppaamon ilmanvaihtoa varten.

Kaava-alueella sijaitseva yhteiskäyttötunneli on lausunnon johdosta merkitty maanlaiseksi tunneliksi, jonka kohdalla ei saa suorittaa kaivua ja louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille haittaa. Yhteiskäyttötunnelin ilmanvaihto- ja savunpoistokuilujen, varapoistumistien ja ajotunnelin suuaukon maanpäällisten osien määräyksiä on myös tarkistettu yhteiskäyttötunnelin viimeisten suunnitelmien mukaiseksi.

Lausunnon johdosta asemakaavaselostukseen on lisätty maininta Ilmalan alueen painetasosta ja että korttelin 17056 rakennukset on varustettava kiinteistökohtaisella paineenkorotuksella.

Yleisten töiden lautakunta toteaa (10.5.2007), että Ilmalanportin kääntöpaikalle tulee kaava-ehdotuksen mukaan noin 14 metriä korkea tukimuuri. Tämän ja myös muiden Helsingin Veden alueen tukimuurien rakenteisiin ja materiaaleihin täytyy jatkossa kiinnittää erityistä

huomiota hyvän kaupunkikuvan sekä kestävä ja helposti ylläpidettävän ympäristön aikaan saamiseksi kohtuullisin kustannuksin.

Televisioaukio toimii yleisten töiden lautakunnan mielestä lähinnä kaupunkikuvallisena aiheena. Aukiota ei tarvita palvelemaan yleistä oleskelua tai läpikulkua. Aukion kautta kulkee ajoyhteys tontille 17056/8. Yleisten töiden lautakunta esittää, että aukio tulee liittää viereiseen toimitilarakennusten korttelialueeseen.

Ilmalanpolun kevyen liikenteen väylän pituuskaltevuus on noin 8 % noin 150 metrin matkalla. Esteettömyyden ja kulkumukavuuden kannalta väylälle voidaan suositella korkeintaan 5 % pituuskaltevuutta.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotusta edellä esitetyin huomautuksin.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että lausunnon antamisen jälkeen Ilmalan alueella on tehty katusuunnitelmia ja myös kaava-alueen kaduista katusuunnitelmaluonnokset. Niiden perusteella on katualueisiin ja kadunvarressa olevien muurien määräyksiin tehty tarkistuksia. Helsingin Veden tonttia rajaavan korkean aidan materiaaliksi lisättiin paikalla muuratun poltetun punatiilen vaihtoehdoksi luonnonkivi.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pitää tärkeänä että Televisioaukio säilyy julkisena torialueena. Televisioaukiolla samoin kuin viereisen kaava-alueen Studioaukiolla on tärkeä kaupunkikuvallinen merkitys Ilmalan alueen radanvarren reunan jäsentelyssä ja julkisivussa. Televisioaukiolla on myös liikenteellistä merkitystä, sillä sen kautta kulkee kevyen liikenteen pääreitti Ilmalan asemalle ja Pohjois-Pasilaan. Aukion reunassa on myös varaus ajoyhteydelle radan yli Hakamäentien varressa olevalle keskustatoimintojen korttelille, joka on merkitty Keski-Pasilan osayleiskaavaan.

Ilmalanpolun pituuskaltevuutta on tarkasteltu yhteistyössä rakennusviraston kanssa. Esteetön yhteys Ilmalantorilta ja Televisioaukion suunnasta Ilmalan asemalle, Ilmalanrinteelle sekä Pohjois-Pasilan työpaikka-alueelle kulkee tulevaisuudessa kaavassa esitetyn Ilmalansillan kautta.

Ratahallintokeskus toteaa (24.5.2007) lausunnossaan, että kaavoittaja on tutkinut alueella junaliikenteen aiheuttamat melu-, värinä- ja runkomeluhaitat sekä antanut näitä koskevia määräyksiä. Mikäli alueelle sijoitetaan asuinrakentamista, on melumääräyksiin syytä todeta ohjearvot joita käytetään.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että toimitilarakennusten korttelialueen (KTY) käyttötarkoitusta on tarkistettu asuntojen

sijoitusmahdollisuuksien osalta. Aikaisempi määräys, joka salli asuntojen sijoittamisen sinne, missä siihen on asumisolosuhteiden kannalta edellytykset, on muutettu siten, että asuntoja saa rakentaa kiinteistönhoidon tai valvonnan kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Asuntoja varten tulee järjestää suojattua leikki- ja oleskelutilaa.

Tiehallinto toteaa (25.5.2007), että katuverkolla (Ilmalankatu, Ilmalanportti, Ilmalanrinne) tulee huolehtia liittymien ja pysäköintijärjestelmien toimivuudesta siten, ettei mahdollinen katuverkon ruuhkautuminen aiheuta välittömiä ongelmia Hakamäentiellä. Meluntorjunta on huomioitu rakennusten sijoittelussa ja ulkoseinien ääneneristävyudessa sekä kaavamääräyksissä. Uudenmaan tiepiirillä ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta ja asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa että Ilmalanrinteen asemakaavaehdotuksen mukainen uusi maankäyttö ei lisää lähistön katujen liikennettä siten, että se aiheuttaa ruuhkia alueen katuverkolla. Hakamäentien osalta kriittisin katuverkon kohta on Hakamäentieltä tulevan rampin sekä Ilmalankadun kiertoliittymä. Kiertoliittymää on tutkittu Syncro-ohjelmalla käyttäen lähtötietoina kaupunkisuunnitteluviraston liikennelaskentoja ja -ennusteita, Tiehallinnon ohjeen mukaista kiertoliittymän kapasiteettia (2-kaistaisten kiertoliittymien suunnitteluperiaatteet, Tiehallinto 2006) sekä Hakamäentien simulointeja (Tiehallinto/Ramboll 2005). Kiertoliittymän kapasiteetin ei todettu ylittyvän, eikä liittymä aiheuta Hakamäentien liikennettä häiritseviä jonoja.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen Ilmalan alueelle tehdyn katusuunnittelun yhteydessä Helsingin kaupungin liikennelaitos totesi Ilmalantorin mitoituksen riittämättömäksi raitiovaunun päätepysäkiksi ja kääntöpaikaksi. Tarkempien suunnitelmien ja liikennelaitoksen kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta sovittiin, että Ilmalantoria kasvatetaan 4 metriä pohjoiseen ja 11 metriä länteen, kokoon 55 m x 89 m. Ilmalantorin kasvattaminen aiheuttaa muutoksia kortteleissa 17056 ja 17052 sekä lyhentää Ilmalanporttia.

Asemakaavaehdotukseen tehdyt muutokset on valmisteltu yhteistyössä kiinteistöviraston, rakennusviraston, liikennelaitoksen, Helsingin Veden, talous- ja suunnittelukeskuksen ja Sponda Oyj:n kanssa.

Ilmalantorin muutoksen johdosta kortteli 17056 pieneni ja Ilmalantorin pohjois- ja länsipuolella olevien tonttien suunnittelulähtökohdat jonkin verran muuttuivat. Sponda Oyj on teettänyt korttelin 17056 viitesuunnitelman Arkkitehtitoimisto SARC Oy:llä (17.9.2009) yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa.

KTY-korttelin 17056 asemakaavamerkintöihin ja määräyksiin on tehty seuraavat muutokset:

- Korttelin pinta-ala on pienentynyt 0,13 ha ja se on 1,35 ha. Muutokset koskevat tontteja 17056/3, 4, 5 ja 6.
- Korttelin kokonaiskerrosala on pienentynyt 2 300 k-m² ja se on 55 300 k-m². Kerrosalan muutokset koskevat tontteja 17056/1 - 6, tontit 17056/7 ja 8 säilyvät ennallaan.
- Tonttien 17056/4 ja 5 välistä rajaa on muutettu.
- Toimitilarakennusten korttelialueen (KTY) käyttötarkoitusta on rajattu asuntojen sijoitusmahdollisuuksien osalta. Aikaisempi määräys salli asuntojen sijoittamisen sinne, missä siihen on asumisolosuhteiden kannalta edellytykset, sekä erityisesti kannusti asuntojen sijoittamista Ilmalantorin viereisiin rakennuksiin torin elävöittämiseksi. Määräys on muutettu siten, että asuntoja saa rakentaa kiinteistönhoidon tai valvonnan kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Asuntoja varten tulee järjestää suojattua leikki- ja oleskelutilaa.
- Tonteilta 17056/5 ja 6 on poistettu torin varresta valokatteisen tilan merkintä, koska tontit ovat kaventuneet. Asemakaavaan on lisätty määräys, että tonteilla 17056/5, 6 ja 7 saa asemakaavassa sallitun kerrosalan lisäksi rakentaa kerrostasoja lävistäviä valokatteisia tiloja.
- Tontilta 17056/5 on poistettu yleiselle jalankululle varattu alue, jolle tuli rakentaa porras Ilmalantorilta Ilmalanportille. Yhteys on muutettu jalankululle varatuksi kaduksi.
- Tontin 17056/6 itäpäähän on lisätty yleiselle jalankululle varattu porrasyhteys Ilmalantorilta Ilmalanpolulle (jk1). Tontin länsipäähän on rakennettava istutettu terassoitu pihakansi, joka jää toritason alapuolelle (c2). Torin reunaan on rakennettava tukimuuri luonnonkivestä. Määräykset takaavat kaupunkikuvallisesti tärkeät aukot korttelin pohjoisjulkisivuun ja avaavat näkymät torilta pohjoiseen.
- Tontin 17056/6 keskellä ollut kulkuaukko yleistä jalankulkua ja pyöräilyä varten, joka johtaa jalankulkusillalle, on siirretty rakennuksen länsipäähän (jk2). Aukkoa on korotettu ja levennetty, ja se on liitettävä toritasoon. Rakennuksen torin puoleiselle sivulle on lisätty toritasoon liittyvä vähintään 2,8 m korkea yleiselle jalankululle varattu alue (jk3), joka antaa lisätilaa sen edessä olevalle raitiovaunun päätepysäkille.

- Ajoyhteyksiä tonteille on tarkistettu siten että ajoneuvoliittymä sallitaan aikaisempien lisäksi Ilmalanrinteeltä tontille 17056/6 ja Televisiokadulta tontille 17056/8.
- Autopaikkamääräyksiin on lisätty määräys, että korttelin 17056 autopaikkoja saa sijoittaa myös Ilmalantorin alle.

Asemakaava-alueeseen on lisätty pieni rautatiealue (LR) tontin 17056/6 pohjoispuolelle Ilmalan aseman kohdalle. Muutos johtuu tontilla 17056/6 olleen Hakamäentien ylittävän Pohjois-Pasilaan johtavan kevyenliikenteen kulkuyhteyden siirtämisestä tontin keskeltä sen itäreunaan. Rautatiealueelle saa rakentaa kevyen liikenteen sillan Hakamäentien yli Pohjois-Pasilaan (y). Asemakaavaan lisätty alue on kaavoittamatonta aluetta ja se kasvattaa asemakaava-aluetta 0,02 ha.

Ilmalantorin kasvamisen ja muuttuneiden raitiovaunuliikenteen järjestelyjen johdosta katualueilla on tehty seuraavat muutokset:

- Ilmalantorille merkittävä liikerakennuksen rakennusalan (kl) kokoa ja paikkaa on tarkistettu.
- Torin itänurkasta on poistettu kattamattoman tarjoilutilan alue.
- Tontilla 17056/5 sijainnut kulkuyhteys Ilmalantorilta noin 10 metriä alempana sijaitsevalle Ilmalanportille on siirtynyt lännemmäksi ja muutettu jalankululle varatuksi kaduksi.
- Ilmalanportti-katu on lyhentynyt, sen kääntöpaikkaa on laajennettu ja korkotasoa tarkistettu.

Helsingin Veden tontille 17052/3 on tehty seuraavat muutokset:

- Ilmalantorin kasvaminen mahdollistaa pidemmän ajorampin Helsingin Veden tontille ja siten myös väljemmät kulkuyhteydet tontilla. Ajoramppia on levennetty jalkakäytävän verran, jotta tontille saadaan esteetön kulkuyhteys.
- Helsingin Vesi on teettänyt lausunnon jättämisen jälkeen Ilmalan huoltopihan hankesuunnitelman, Geo 11299, 8.10.2007. Suunnitelmassa on tarkastelu vesisäiliöiden pohjois- ja luoteispuolella tasolla +30.8 olevan huoltopihan laajentamisesta johtuvien pintalouhintojen vaikutusta vesisäiliöihin. Selvityksen suositusten mukaan louhintarintauksen etäisyys Ilmala 1:stä voi olla 30 metriä ja Ilmala 2:sta 14 metriä. Asemakaavaan merkittävä ylä- ja alapihan rajalla olevaa rakennusala on siirretty siten, että sen vesilinnojen puoleinen raja noudattaa louhintarintauksen vähimmäisetäisyyttä. Rakennusala pienenee, mutta rakennusten suurin sallittu kerrosluku on muutettu

kolmesta neljään. Aikaisemmin kokonaan yläpihan tason alapuolelle jäänyt rakennus tulee nyt kerroksen verran yläpihan yläpuolelle, jolloin rakennukseen voidaan ottaa sisäänkäynti molemmilta pihatasoilta. Korttelin kokonaiskerrosala 33 500 km² ja lisärakennusoikeus noin 8 445 k-m² säilyvät ennallaan.

- YHT-korttelin kaavamääräyksiin on lisätty määräys, että rakennusten julkisivuissa on käytettävä samanlaista paikalla muurattua, poltettua punatiiltä kuin tontin vanhoissa rakennuksissa.
- Tonttia ympäröivän aidan materiaaliksi on merkitty paikalla muuratun poltetun punatiilen lisäksi luonnonkivi.
- Helsingin Veden korttelin rajaa on tarkistettu jonkin verran katusuunnitelmien johdosta Ilmalankadun varressa korttelin länsipäässä.
- Ilmalankujan ja Ilmalankadun risteyksessä sijaitsevan Helsingin Veden aukion kaavamääräystä (c1) on tarkistettu siten, että tontin osa on varattava yleiselle jalankululle.

Asemakaavakarttaan on lisätty yhteiskäyttötunneli maanalaisena tunnelina. Lisäksi on tarkistettu yhteiskäyttötunnelin maanpäällisten osien rakennusaloja ja julkisivumääräyksiä sekä maanalaisen sähköaseman rajauksia yhteiskäyttötunnelin suunnitelmien mukaisiksi.

Asemakaavakarttaan on tehty lisäksi joitakin pieniä teknisluonteisia tarkistuksia.

Asemakaavaselostusta on tarkistettu vastaamaan tehtyjä muutoksia.

Asianosaisten kuuleminen

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotukseen tehdyistä muutoksista ja tarkistuksista on neuvoteltu asianomaisten hallintokuntien ja hakijan kanssa.

Koska asemakaava-alue on lausuntojen antamisen jälkeen laajennettu pienellä rautatiealueella, on VR-yhtymältä ja Liikenneviraston rautatieosastolta kysytty mielipidettä muutoksesta (7.7. -15.8.2011). VR-Yhtymällä ei ole huomauttamista muutosehdotukseen (12.8.2011). Liikennevirasto toteaa (17.8.2011), ettei se pidä rautatien osalta ongelmallisena Hakamäentien ylittävän sillan siirtämistä idemmäksi ja uuden rautatiealueen lisäämistä kaavaan. Liikennevirasto toteaa, että yhteyden rakentamisesta päätetään erikseen.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Kaava-alueen osaan liittyy maankäyttösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä

Helsingin Vesi (25.5.2007)

17. kaupunginosan (Pasila) osaa korttelista 17056 sekä katu- ja torialuetta koskeva asemakaavaehdotus ja korttelia 17052 ja osaa korttelista 17053 sekä katu- ja retkeilyaluetta koskeva asemakaavan muutosehdotus, (muodostuu uusi kortteli 17056).

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kaupunginhallitukselle osoittamassa kirjeessä 11.1.2007 todetaan mm. seuraavaa:

”Asemakaava ja asemakaavan muutos mahdollistaa Ilmalan työpaikka-alueen kehittämisen paranevien joukkoliikenneyhteyksien myötä nykyistä selvästi kaupunkimaisemmaksi työpaikka- ja toimitila-alueeksi.

Helsingin Veden alue säilyy pääosin nykyisessä käytössä. Vesilinnojen pohjoispuolelle Ilmalanrinteeseen sijoitetaan uusi Ilmalantori ja toimitilakortteli.

Ilmalanrinteen rakennukset muodostavat kaupunkirakenteen reunan ja vesilinnoille jalustan koilliseen, Pohjois-Pasilan suuntaan avautuvaan maisemaan. Kerrosala lisääntyy noin 65 000 k-m²:llä. Työpaikkoja alueelle tulee noin 3 000 kpl.

Yhdessä myöhemmin rakentuvan Keski-Pasilan kanssa Ilmala muodostaa Pasilan asemalta Ilmalan asemalle saakka ulottuvan yhtenäisen, tiiviin kaupunkirakenteen.

Kaavoitustyö on käynnistetty Kapiteeli Oyj:n aloitteesta.”

Helsingin Vesi esittää asiasta lausuntonaan seuraavaa:

Helsingin Veden alueen että asemakaavan muutosehdotus luo tavoitteen mukaisesti kaavalliset edellytykset laitoksen pitkän tähtäimen toiminnan jatkamiselle ja kehittämiselle tulevien muutostarpeiden mukaisesti sekä säilyttää vesilinnojen hallitsevan aseman maisemassa.

Nykyiseen asemakaavaan nähden on verkostojen huolto- ja kunnossapitotoimintaan esitetty lisärakennusmahdollisuuksia sekä parannettu vesilinnojen jalkaosien ulosvuokrattavien toimitilojen kehittämismahdollisuuksia.

Helsingin Veden uuteen korttelialueeseen on merkitty poikkeusluvalla rakennettu huoltotukikohta sekä laajennettu aluetta ottamalla mukaan eteläosa tukikohdan käytössä olevasta nykyisestä päivittäisvarastopihasta. Sen sijaan pohjoisosa pihasta on kaavoitettu osaksi Ilmalanrinteen toimitilakortteli- ja katualueita. Kyseinen piha-alue hankittiin aikaan maanvaihdon valtiolta vesilaitoksen käyttöön.

Kaavanmuutos kuitenkin mahdollistaa menetetyn piha alueen korvaamisen laajentamalla pihaa avolouhinnalla sekä sallimalla tukikohdan lisärakentamisen. Näillä toimenpiteillä tukikohtatoimintaa voidaan jatkaa ja kehittää, joskin tukikohtaliikenne ahtaamman tilankäytön vuoksi tulee vaikeutumaan.

Kaavaehdotus edellyttää mm. korkeahkon tiiliaidan rakentamista huoltotukikohdan ympärille, kivipenkereiden rakentamista uuden Ilmalantorin ja Ilmalankujan varteen, liikenneluiskan rakentamista Ilmalankujalta Ilmalanmäelle, aluevalaistuksen uusimista sekä korkeatasoisen kaupunkiaukion rakentamista Ilmalankujan ja Ilmalankadun risteuksen viereen. Kaavaehdotuksen edellyttämät välittömät rakennuskustannukset ovat Helsingin Vedelle noin 2–3 milj. euroa (alv = 0 %).

Ilmalan molemmat vesilinnat on esitetty suojeltaviksi rakennuksiksi kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävinä. Suojelumääräys tulee rajata vain ympäristöön näkyviin vesisäiliöosiin, jotta se ei rajoitaisi jalkaosissa sijaitsevien toimitilojen saneeraamista ja kehittämistä.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosalueen vesihuolto

Aluetta varten on rakennettava uutta yleistä vesijohtoa noin 1000 metriä, jätevesiviemäriä noin 330 metriä, paineviemäriä noin 550 metriä, sadevesiviemäriä noin 470 metriä sekä jätevedenpumppaamo. Yleisen vesihuollon rakentamiskustannukset ovat yhteensä noin 1,0 milj. euroa (alv = 0 %). Vesihuollon rakentamiskustannukset ovat noin 16 euroa/km², mikä on keskimääräistä tasoa.

Asemakaavaselostuksessa on esitetty rakennettavaksi Ilmalan seisakkeen eteläpuolelle jäteveden pumppaamo, jota ei kuitenkaan ole huomioitu asemakaavassa. Asemakaavaan tulee merkitä huoltoajoyhteydellinen 8 x 8 metrin aluevaraus jätevedenpumppaamo varten (kaavamerkintä ”et, yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa”).

Mm. merkittävän päävesijohtoyhteyden muodostava Tilkka-Pasila-Käpylä -yhteiskäyttötunneli tulee sijoittumaan osittain asemakaavan muutosalueelle. Tunneli tulee merkitä asemakaavaan maanalaisen johdotunnelin kaavamerkinnällä. Lisäksi tulee kaavamääräyksenä todeta, että tunnelin kohdalla tulee louhinta ja rakentaminen suunnitella ja toteuttaa siten, että tunnelille ei aiheuteta haittaa tai vahinkoa.

Alueen vesijohtoverkon vallitseva painetaso on noin + 61 mvp, mikä ei ole riittävä korttelin 17056 rakennusten ylimpiin kerroksiin. Rakennukset on varustettava kiinteistökohtaisella paineenkorotuksella.

Helsingin Vesi puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Tiehallinnon Uudenmaan tiepiiri (25.5.2007)

Kaava-alue sijaitsee Hakamäentien eteläpuolella Ilmalan aseman kohdalla. Kaavaan ei sisälly tulevan maantien LT-alueita.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa Ilmalan työpaikka-alueen kehittämisen. Kaavalla yhdyskuntarakennetta tiivistetään hyvien ja paranevien joukkoliikenneyhteyksien varrella.

Katuverkolla (Ilmalankatu, Ilmalanportti, Ilmalanrinne) tulee huolehtia liittymien ja pysäköintijärjestelyjen toimivuudesta siten, ettei mahdollinen katuverkon ruuhkautuminen aiheuta välittömiä ongelmia Hakamäentiellä.

Meluntorjunta on huomioitu rakennusten sijoittelussa ja ulkoseinien ääneneristävytyksessä sekä kaavamääräyksissä.

Uudenmaan tiepiirillä ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta ja asemakaavan muutosehdotuksesta.

Ratahallintokeskus (24.5.2007)

Helsingin kaupungin hallintokeskus on pyytänyt Ratahallintokeskukselta lausuntoa 11.1.2007 päiväystä ja otsikossa mainitusta asemakaavan muutosehdotuksesta. Kaavoitus mahdollistaa Ilmalan työpaikka-alueen kehittämisen paranevien joukkoliikenneyhteyksien myötä nykyistä selvästi kaupunkimaisemmaksi työpaikka- ja toimitila-alueeksi.

Kaavoittaja on tutkinut alueella junaliikenteen aiheuttamat melu- tärinä ja runkomeluhaitat sekä antanut näitä koskevia määräyksiä. Mikäli alueelle sijoitetaan asuinrakentamista, on melumääräyksiin syytä todeta ohjeavot joita käytetään.

Muutoin Ratahallintokeskuksella ei ole huomautettavaa ehdotuksesta.

Yleisten töiden lautakunta (10.5.2007)

Kaava-alueeseen sisältyy uusi katu, Ilmalanportti, kaksi uutta torialuetta, Ilmalantori ja Televisioaukio, uuden seudullisen polkupyöräraitin, Ilmalanpolun, osa sekä uuden siltayhteyden, Ilmalansillan, lounaispää. Lisäksi ehdotuksessa esitetään muutoksia nykyiselle Ilmalankadulle.

Ilmalanportin käänköpaikalle tulee ehdotuksen mukaan noin 14 metriä korkea tukimuuri. Tämän ja myös muiden Helsingin Veden alueen tukimuurien rakenteisiin ja materiaaleihin täytyy jatkossa kiinnittää erityistä huomiota hyvän kaupunkikuvan sekä kestävän ja helposti ylläpidettävän ympäristön aikaan saamiseksi kohtuullisin kustannuksin.

Televisioaukio toimii lähinnä kaupunkikuvallisena aiheena. Aukiota ei tarvita palvelemaan yleistä oleskelua tai läpikulkua. Aukion kautta kulkee ajoyhteys tontille 17056/8. Aukio tulee liittää viereiseen toimitilarakennusten korttelialueeseen.

Ilmalanpolun kevyen liikenteen väylän pituuskaltevuus on noin 8 % noin 150 metrin matkalla. Esteettömyyden ja kulkumukavuuden kannalta väylälle voidaan suositella korkeintaan 5 % pituuskaltevuutta.

Asemakaava ja asemakaavan muutoksen kustannuksista rakennusviraston osuus on yhteensä noin 4,1 miljoonaa euroa (alv = 0 %). Kustannukset jakautuvat seuraavasti:

- Ilmalankadun muutos- ja rakentamistoimenpiteet n. 305 000 euroa
- Ilmalanportti n. 510 000 euroa
- Ilmalantori n. 2,5 milj. euroa
- Televisioaukio n. 120 000 euroa
- Ilmalanpolku n. 220 000 euroa

Ylläpitokustannukset kasvavat ehdotuksen mukaisten katu- ja muiden yleisten alueiden toteutuessa noin 18 000 eurolla vuodessa.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavaa ja asemakaavan muutosehdotusta edellä esitetyin huomautuksin.

Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy (27.4.2007)

Olemme tarkistaneet otsikossa mainitun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostuksen.

Helsingin Energialla ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole muutosehdotukseen huomautettavaa.

VR-Yhtymä Oy (23.4.2007)

VR-Yhtymä Oy:llä ei ole huomautettavaa ko. kaavaehdotuksen suhteen.

Ympäristökeskus (19.4.2007)

Ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa asemakaava- ja asema-
kaavan muutosehdotuksesta.

Kiinteistölautakunta (1.4.2008)

Helsingin Veden alue

Helsingin Veden alue säilyy pääosin nykyisessä käytössä. Tontin poh-
joisosaan läntisen vesilinnan, Ilmala 2:n pohjoispuolelle mittarikorjaa-
mon jatkeeksi on kuitenkin mahdollista sijoittaa enintään 3-kerroksinen,
vesilintojen suhteen jalustamainen laitosrakennuksen rakennusala.
Samoin Ilmala 2:n länsipuolella olevan huoltokeskuksen läntisimmän
rakennuksen rakennusalan korottaminen kerroksella mahdollistuu.

Merkittävä toimitilarakentamisen kortteli

Merkittävin asemakaavaehdotuksessa on se, että siinä muutetaan
nyt asemakaavassa pääosin retkeilyalueeksi osoitettu Ilmalanrinteen
alue Helsingin Veden Vesilintojen pohjoispuolella noin 58 000 k-m²:n
toimitilakortteliksi. Tämä lisää toimitilatonttitarjontaa hyvien liikenne-
väylien varrella ja olemassa olevan työpaikka-alueen tuntumassa, mitä
on pidettävä Helsingin elinkeinopolitiikan kannalta hyvin tärkeänä.

Kantakaupunkimaisuus tavoitteena

Asemakaavan tavoitteeksi on muun ohessa asetettu alueen muuttami-
nen kantakaupunkimaisemmaksi, jolloin asemakaava-alueelle osoite-
tun Ilmalantorin on tarkoitus muodostaa Ilmalan keskus raitiovaunun
päätepysäkkeineen ja torin laittaa reunustavine liiketiloineen. Torin ete-
länurkkaan kaava-alueen ulkopuolelle on sijoittumassa merkittävä digi-
taalisen viestinnän toimija Forum Virium, mikä osaltaan korostaa torin
keskeistä sijaintia. Torilta on myös tarkoitus johtaa torin laidalle sijoit-
tavan toimistorakennuksen kautta yhteys rautatieasemalle ja Hakamäen-
tien bussipysäkeille. Suunniteltu kevyen liikenteen silta ulottuisi yli
Hakamäentien ja rantaradan Ilmalan aseman pohjoispuolelle Pohjois-
Pasilaan.

Toteutuksen haasteellisuus

Kaikki mainitut seikat ovat osaltaan omiaan lisäämään työpaikkakortte-
lin vetovoimaisuutta, mutta edellyttävät mittavia louhintoja ja kunnallis-
teknisiä töitä toteutuakseen. Asemakaavan toteuttaminen onkin maas-
ton jyrkkäpiirteisyydestä johtuen varsin haastava 15 metrin korkeus-
eroineen. Tämä aiheuttaa myös talosuunnittelulle erityisiä vaatimuksia.
Osa rakennuksista sijoittuu useamman kerroksen korkeudelta suoraan
kallion kylkeen, jolloin osa huonetiloista on toteutettavissa vain ikkunat-

tomana. Samoin suunniteltu tori sijoittuu sitä ympäröiviin rakennuksiin nähden noin kolmannen kerroksen korkeudelle ja vastaavasti asemakaavaehdotuksessa edellytetyt toritason liiketilat rakennusten kerrokseen.

Autopaikkanormi

Asemakaavan autopaikkanormi on Pasilassa sovellettu vähintään 1 ap/150 k-m² ja enintään 1 ap/120 k-m². Tämä on perusteltua siinä mielessä, että paikka on hyvin julkisella liikenteellä junien, linja-autojen ja raitiovaunureitin valmistuttua raitiovaunun, saavutettavissa. Runsaampaa autopaikkamäärää puoltaisi kuitenkin se, että kortteliin suuntautuva henkilöautoliikenne ei rasittaisi kantakaupungin liikenneverkkoa, minkä lisäksi rinteeseen rakennettaviin rakennuksiin olisi luontevasti synnyttävissä autopaikkoja niihin alakerrosten tiloihin, joihin työtilojen sijoittaminen olisi vaikeaa. Luonnollisesti väljempi autopaikkanormi lisäisi myös tonttien vetovoimaisuutta käyttäjien näkökulmasta.

Maankäytösopimus ja omistusjärjestelyt tarpeen

Uusi toimitilakortteli on pääosin Sponda Oyj:n omistuksessa ja loppuosiltaan Helsingin kaupungin omistuksessa. Kaavamuutoksen myötä Spondan omistamien alueiden rakennusoikeus kasvaa kaavaehdotuksen perusteella tehtyjen laskelmien mukaan noin 43 648 k-m², minkä lisäksi kaupungin osuus toimistokorttelin yhteensä 57 600 k-m²:n rakennusoikeudesta olisi noin 13 952 k-m².

Kaavan toteuttaminen edellyttää kaupungin ja yhtiön välisiä omistusjärjestelyjä. Tämän lisäksi yhtiön omistaman maan kerrosalan lisäys ja arvonnousu ovat niin merkittäviä, että yhtiön kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen mukaisia neuvotteluja, joissa ei kuitenkaan vielä ole päästy ratkaisuun. Maankäytösopimus on joka tapauksessa tarpeen tehdä ennen kuin asemakaavan muutosehdotus käsitellään kaupunginhallituksessa.

Maankäytösopimus tullaan tuomaan kiinteistölautakunnan käsittelyyn erikseen niin pian, kun neuvottelutulos on saavutettu. Lausunnon antaminen asemakaavan muutoksesta on kuitenkin perusteltua jo ennen sopimuksen tuomista hyväksyttäväksi, jotta asemakaavamutoksen valmistelu pääsee jatkumaan ja etenee päätöksenteossa.

Yhteenveto

Asemakaavan muutosehdotuksella luodaan uusi merkittävä työpaikkakortteli kaupunkirakenteellisesti otolliseen paikkaan sisempänä kehäväylänä toimivan Hakamäentien ja olemassa olevan Pasilan työpaikkaalueen tuntumaan. Ehdotus on kannatettava, koska se lisää osaltaan

merkittävästi työpaikkatonttitarjontaa, josta erityisesti houkuttelevilla paikoilla kaupungin omistamilla mailla alkaa olla puutetta.

Asemakaavaehdotuksen toteuttaminen on osin erittäin vaativaa ja saattaa edellyttää jatkosuunnittelun myötä hienosäätöä myös asemakaavaan. Erityisesti tulisi vielä tonttien kilpailukykyisyyttä ajatellen ja toisaalta niiden ominaisuudet huomioon ottaen harkita sallitun autopaikkamäärän lisäystä ainakin tonttikohteisesti.

Asemakaavan muutosehdotusta ei tulisi esittää kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ennen kuin edellä mainittu neuvottelu maankäyttöso-
pimuksesta on käyty ja sopimus allekirjoitettu.

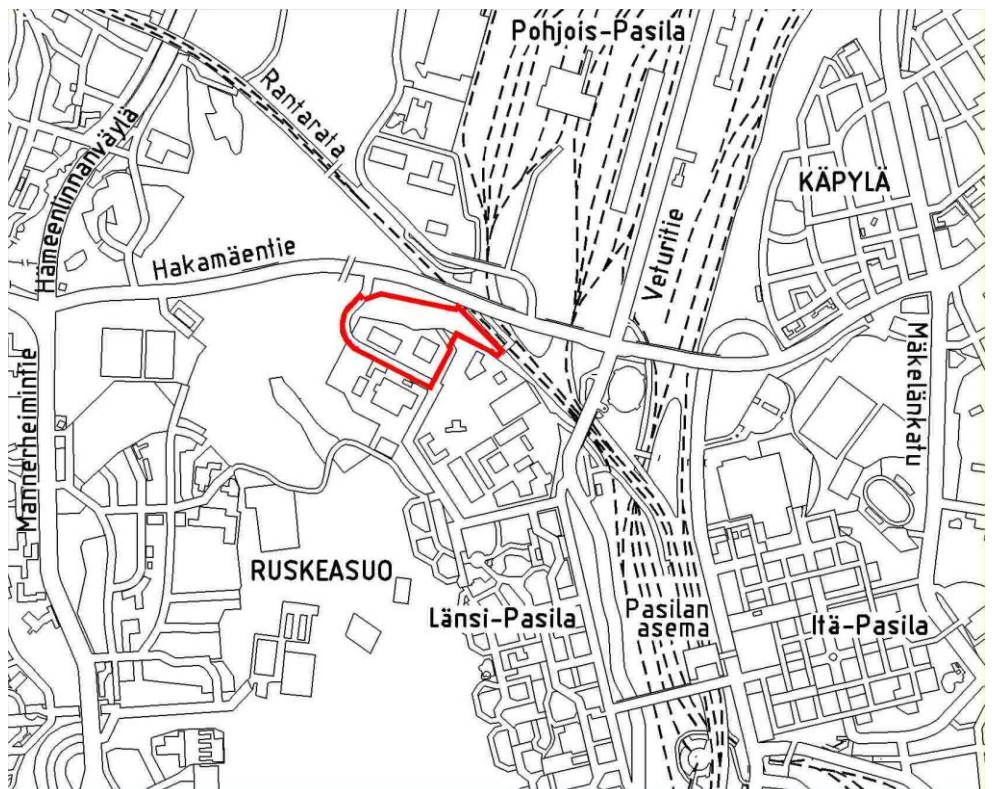
Kiinteistölautakunta puoltaa edellä esitetyin perustein kaavan hyväksymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta (11.1.2007)

17. kaupunginosan (Pasila) osaa korttelista 17056 sekä katu- ja torialuetta koskeva asemakaavaehdotus ja korttelia 17052 ja osaa korttelista 17053 sekä katu- ja retkeilyaluetta koskeva asemakaavan muutosehdotus, (muodostuu uusi kortteli 17056).

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Ilmalassa Länsi-Pasilan pohjoisosassa. Kaava-alue rajoittuu lännessä Keskuspuistoon, pohjoisessa Hakamäentiehen ja rantarataa, idässä Ilmalankujaan ja etelässä MTV Oy:n alueeseen.



Tiivistelmä

Asemakaava ja asemakaavan muutos mahdollistaa Ilmalan työpaikka-alueen kehittämisen paranevien joukkoliikenneyhteyksien myötä nykyistä selvästi kaupunkimaisemmaksi työpaikka- ja toimitila-alueeksi.

Helsingin Veden alue säilyy pääosin nykyisessä käytössä. Vesilinnojen pohjoispuolelle Ilmalanrinteeseen sijoitetaan uusi Ilmalantori ja toimitilakortteli.

Ilmalanrinteen rakennukset muodostavat kaupunkirakenteen reunan ja vesilinnoille jalustan koilliseen, Pohjois-Pasilan suuntaan avautuvaan maisemaan. Kerrosala lisääntyy noin 65 000 k-m²:llä. Työpaikkoja alueelle tulee noin 3 000 kpl.

Yhdessä myöhemmin rakentuvan Keski-Pasilan kanssa Ilmala muodostaa Pasilan asemalta Ilmalan asemalle saakka ulottuvan yhtenäisen, tiiviin kaupunkirakenteen.

Kaavoitustyö on käynnistetty Kapiteeli Oyj:n aloitteesta.

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto on pidetty nähtävänä 11.–15.12.2000 ja 1.–19.3.2004. Ilmalanrinnettä koskevan ehdotuksen valmisteluaineistosta on jätetty kaksi mielipidettä, jotka on huomioitu kaavoitustyössä.

Aloite

Kapiteeli Oyj on hakenut alueensa kaavan muuttamista siten, että kaavassa retkeilyalueeksi merkitty alue muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan aikaisemmat päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 23.9.2004/418 § hyväksyä Ilmalan alueen asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen jatko-suunnittelun pohjaksi.

Lähtökohdat

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa Ilmalan alue on keskustatoimintojen aluetta.

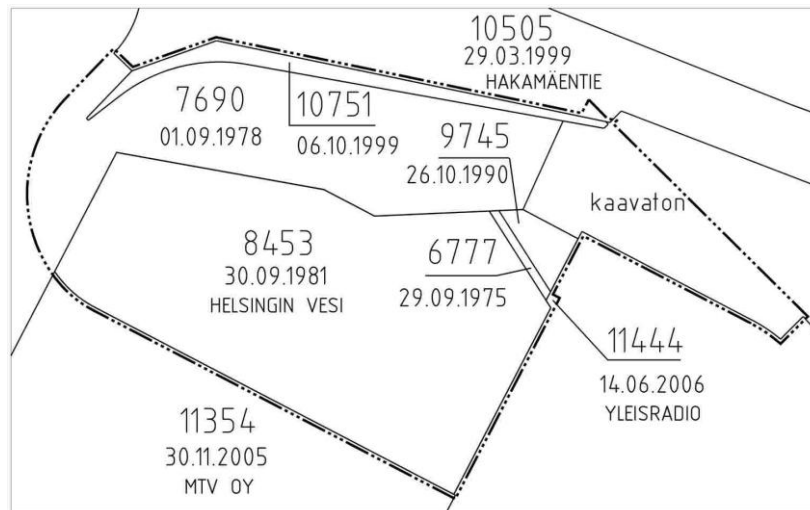
Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on hallinnon ja julkisten palvelujen aluetta.

Asemakaavat

Kaava-alueella on voimassa 6 asemakaavaa:

Ilmalanrinteen alueelle asemakaavat vuosilta 1975, 1978 ja 1999, Helsingin Veden tontilla vuodelta 1981, Yleisradion tontilla vuodelta 1990 ja Ilmalankujalla vuodelta 2006. Kaava-alueen itäreunassa, rantaradan varressa on kapea asemakaavoittamaton alue.



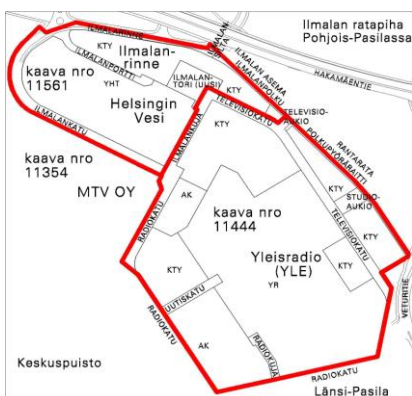
Voimassa olevissa asemakaavoissa Ilmalanrinteen alue on retkeilyaluetta, Helsingin Veden alue kunnallishallinnollisten ja -teknisten rakennusten ja laitosten korttelialuetta ja Yleisradion alue radio- ja televisio-toiminnan korttelialuetta.

Luonnoksen alue on jaettu kahteen osaan

Ilmalan alueen asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen (kaupunkisuunnittelulautakunta 23.9.2004) kaava-alue on jaettu asemakaavan muutosehdotuksessa kahteen osaan.

Nyt käsiteltävänä on pääosin Ilmalanrinteen alueesta ja Helsingin Veden tontista muodostuva kaava-alue. Alueeseen kuuluu myös pieni osa Yleisradion vanhan tontin pohjoisnurkasta.

Pääosin Yleisradion tontista muodostuvan kaava-alueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (nro 11444) kaupunginvaltuusto hyväksyi 14.6.2006.



Rakennuskiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi ja muuttamiseksi 31.12.2007 saakka.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja Kapiteeli Oyj ovat yhdessä teettäneet Arkkitehtityöhuone Artto Palo Rossi Tikka Oy:llä Ilmalanrinteen alueen viitesuunnitelman vuosina 2003–2005.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on teettänyt LOCI maisema-arkkitehdeilla alikonsultteinaan Arkkitehtitoimisto Huvila Oy ja LiCon-AT Oy Ilmalan alueen katujen ja aukioiden ympäristö- ja valaistussuunnitelman vuonna 2006.

Maanomistus

Kapiteeli Oyj omistaa pääosan Ilmalanrinteen alueesta.

Helsingin kaupunki omistaa Helsingin Veden tontin ja Helsingin Veden käyttöön 27.1.1989 myönnetyn poikkeusluvan nojalla ajopihaksi ja liikennealueeksi vuokratun retkeilyalueen osan tontin pohjois- ja itäpuolella.

Yleisradion eläkesäätiö omistaa Yleisradion tontin.

Ratahallintokeskus omistaa Kapiteelin Ilmalanrinteen alueen ja rantaradan väliin sijoittuvan kapean kaavattoman alueen.

Rakennettu ympäristö

Ilmalanrinteen alue

Ilmalanrinteen alue on rakentamaton tasolta +41,0 pohjoiseen tasolle +26,5 viettävä metsäinen rinne. Alueen kautta on johdettu vesilinnoilta pohjoiseen mm. kaukolämpöjohto.

Helsingin Vesi

Koko alueen maisemaa hallitsevat Ilmalan korkean kallion (+45,5) laelle rakennetut Helsingin Veden vesilinnat. Niiden vesisäiliöiden julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on +71,20. Vesisäiliöiden tiilijulkisivun alareunan korkeusasema on +55,58. Säiliöiden alle jäävä tila on käytetty erilaisina toimitiloina ja osin pysäköintiin. Vesilintojen lisäksi on tontille niiden väliin sijoitettu matala ajoneuvojen huoltokeskuksen rakennus ja tontin luoteisnurkkaan matala jalustamai-

nen tukikohdan rakennusryhmä. Rakennusoikeutta on tontilla olevassa neljässä rakennuksessa käytetty 25 755 k-m². Autopaikkoja on rakennettu 321 ap (noin 1 ap/80 k-m²). Ne on sijoitettu uudemman vesilinnan, Ilmala 2:n kahteen kellarikerrokseen (120 ap) ja pihalle (201 ap).

Yleisradio

Kaava-alueeseen kuuluva 965 m²:n osa Yleisradion tontista 17053/2 on osaksi kestopäällystettyä pysäköintialuetta ja osaksi luonnontilaista harvahkoa kallioista metsää.

Luonnonympäristö

Luonnonolosuhteet

Kaava-alue sijaitsee kallioisella selännealueella. Sitä leimaavat paikoin suuret korkeuserot ja louhitut kallioseinämät. Maastoa muodostavat kalliot ja niiden päällä oleva moreenikerros. Alueen pohjoisosassa on savikon päällä oleva kosteikkoalue.

Kaava-alueen koillisreunassa, rantaradan varressa on yhtenäisempi kasvillisuuden peittämä alue, joka koostuu enimmäkseen männiköistä ja lehtipuustosta. Siellä kasvaa myös noin 90-vuotiasta kuusikkoa. Notkossa sijaitsee tiheän lehtipuuston vallitsema pohjaltaan märkä kosteikko (puulajeina mm. tervaleppä, koivuja harmaaleppä). Alueella ei kasva suojeltavia kasvilajeja.

Itäisen vesilinnan eteläpuolella on puistomainen vihervyöhyke.

Ilmasto-olosuhteet ovat alueella keskimääräistä vaihtelevampia. Erityisesti kaava-alueen korkealla sijaitseva eteläosa on tuulinen.

Kasvillisuus ja eläimet

Luontotietojärjestelmän mukaan alueella ei ole arvokkaita kasvillisuus- tai eläimistökohteita.

Kaupunkikuva ja maisema

Alueen voidaan katsoa olevan tällä hetkellä osa laajempaa ihmisen aikaansaamaa "maisemavaurioaluetta", jota leimaavat kaava-alueen lähetyillä lukuisat louhitut ja rikkonaiset kallioseinämät, ratakuilut ja ratapihat, keskenään eri tasoissa risteävät rautatiet, tiet, sillat ja tierampit.

Ilmalan mäellä sijaitsevat isot vesisäiliörakennukset. Ne näkyvät kaukomaisemassa paikoin useiden kilometrien päähän.

Suojelukohteet

Vesilinnojen alue on merkitty yleiskaavassa kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi. Aluetta kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.

Maaperä

Maaperä on pääosin kallioista ja kalliopinta esiintyy monin paikoin paljaana. Osittain kalliota peittää kitkamaakerros, jonka syvyys maanpinnasta vaihtelee 0–3 m. Ilmalanportin alueella esiintyy savikerroksen yläpuolella hiekkakerros sekä moreenin yläpuolinen savikerros, savikerroksen arvioitu paksuus on 1–4 metriä. Alueelle on ominaista suuret korkeusvaihtelut (+18,4 alueen pohjoisosassa rantaradan varressa, +45,5 Ilmalan vesitornin alueella). Alueen kallioperä on hyvälaatuista, jonka johdosta maanalaisten tilojen toteuttaminen alueelle on yleisesti ottaen edullista. Kuitenkin maan alla on jo useita olemassa olevia kalliotiloja ja -tunneleita sekä suunniteltuja kalliotiloja, jotka on otettava huomioon sijoitettaessa uusia toimintoja maan alle.

Ympäristöhäiriöt

Kaava-alue rajautuu pohjoisessa rantarataan, jonka pohjoispuolella on Hakamäentie. Niiden liikenne on alueen pääasiallinen melunlähde.

Pohjois-Pasilan, Ilmalan ja Keski-Pasilan alueilla on tehty meluselvitys. Selvityksen yhteydessä suoritetuissa mittauksissa on todettu melun ohjearvojen ylittyvän Ilmalassa rantaradan varrella reunimmaisten talojen julkisivuilla. Selvityksen tulosten mukaan lähinnä Hakamäentietä ja rantarataa sijaitsevilla taloilla tarvittaneen jopa toimistorakennuksille tavallista parempaa äänieristystä.

Tavoitteet

Ilmalan alueen suunnittelun tavoitteena on kehittää nykyisestä työpaikka-alueesta selvästi kaupunkimaisempi alue. Tavoitteena on myös parantaa joukkoliikenteen asemaa alueella sekä yhteyksiä Ilmalan asemalle ja edelleen Pohjois-Pasilaan.

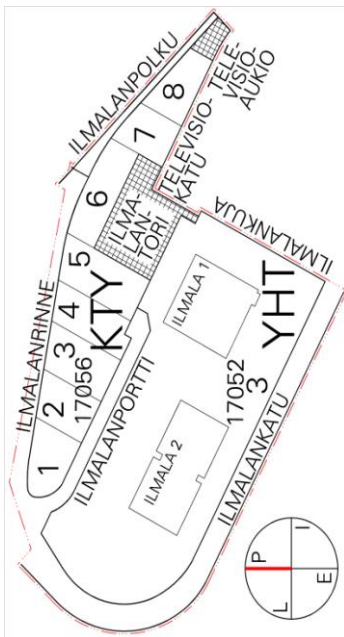
Tavoitteena on

- luoda rakentamismahdollisuuksia kehittyvälle työpaikka-alueelle ja mediakeskukselle
- luoda koko alueelle ehjä julkisivu koilliseen rantaradan ja Hakamäentien yli avautuvaan maisemaan
- säilyttää vesilinnojen hallitseva asema maisemassa

- luoda edellytykset Helsingin Veden alueen kehittämiseksi laitoksen toiminnan kehittymisen tuomien muutostarpeiden mukaisesti.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus

Yleisperustelu ja -kuvaus



Ilmalan alue muuttuu nykyistä selvästi kaupunkimaisemmaksi ympäristöksi muodostaen myöhemmin rakentuvan Keski-Pasilan kanssa yhtenäisen, tiiviin kaupunkirakenteen Pasilan asemalta Ilmalan asemalle saakka. Sieltä kaupunkirakenne jatkuu tulevaisuudessa Pohjois-Pasilan rakentuessa Keskuspuiston itäreunaa seuraillen Metsäläntielle asti.

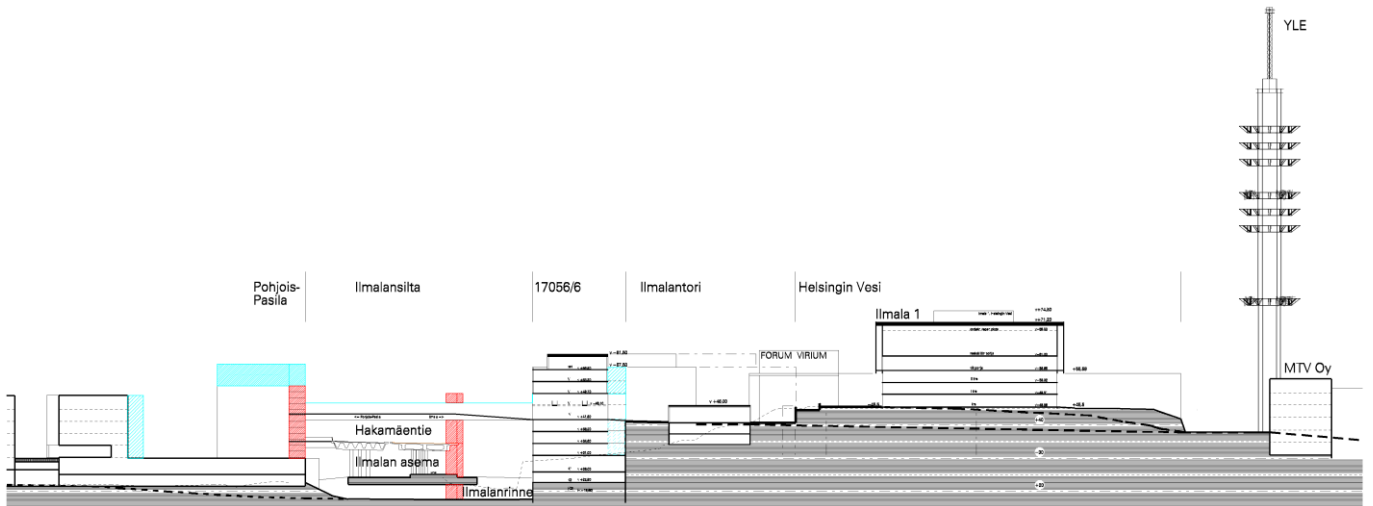
Ilmalanrinteen alueelle Helsingin Veden tontin pohjoispuolelle sijoitetaan toimitilatonttien rivi.

Ilmalanrinteen toimitilakortteli muodostaa yhdessä Televisiokadun varren toimitilakorttelien kanssa kaupungin reunan rantaradan ja Hakamäentien yli koilliseen avautuvaan maisemaan. Korttelien rakennukset radalle päin suuntautuvine siipiosineen toimivat maisemaa hallitsevien vesilintojen jalustana. Rakennusten ryhmittelyllä ja siipiosien suuntausta vaihtelemalla jalustaan on luotu edellytykset elävöittää taloriviä. Tätä pyrkimystä tukee siipiosien päätyjulkisivujen jäsentely ja kaavaan merkitty mahdollisuus sijoittaa henkilökunnan virkistystiloja kattokerroksen ilmastointikonehuoneiden rakennusaloille.

Helsingin Veden tonttia laajennetaan tontin länsipäässä pohjoiseen laitoksen materiaalin käsittelyä varten ja vesilintojen väliin varataan mahdollisuus rakentaa maanalainen varasto. Rakennusoikeutta lisätään korottamalla tontin läntisimmän rakennusalan korkeutta kerroksella ja sijoittamalla läntisemmän vesilinnan, Ilmala 2:n pohjoispuolelle uusi rakennusala nykyisen huoltokeskuksen rakennuksen jatkoksi.

Helsingin Veden tontin ja Ilmalanrinteen toimitilakorttelin väliin, itäisen vesilinnan, Ilmala 1:n pohjoispuolelle sijoitetaan uusi Ilmalantori.

Uudelta Ilmalantorilta järjestetään kevyen liikenteen yhteys uuden sillan kautta rantaradan ja Hakamäentien yli Ilmalan aseman pohjoispuoliselle alueelle. Sillalta järjestetään hissi- ja porrasyhteydet alas Hakamäentien linja-autopysäkeille ja edelleen alas Ilmalan rautatieasemalle ja vielä alas radan alittavan kadun linja-autopysäkeille.



Ilmalantorista on tarkoitus muodostaa Ilmalan keskus. Pyrkimystä tukemaan on torille sijoitettu paviljonkimaisen kahvila/liikerakennuksen rakennusala ja toriin rajautuvien rakennusten toritason kerrosten tiloihin on kaavamääräyksin osoitettu liiketiloja. Myös Ilmalantorille kaakosta Keski-Pasilan suunnasta johtavan Televisiokadun varren rakennusten katutaso tiloihin on kaavamääräyksin osoitettu liike-, ym. asiakaspalvelutiloja kantakaupunkimaisen ilmeen tavoittamiseksi.

Kaava-alueen ulkopuolelle, Ilmalantorin etelänurkkaan on sijoittumassa merkittävä digitaalisen viestinnän toimija Forum Virium, mikä osaltaan korostaa torin merkitystä kaupunkirakenteessa.

Pysäköinnin mitoitusperiaatteena on työpaikka-alueilla vähintään 1 ap/150 k-m² ja enintään 1 ap/120 k-m² ja asuinalueilla 1 ap/100 k-m².

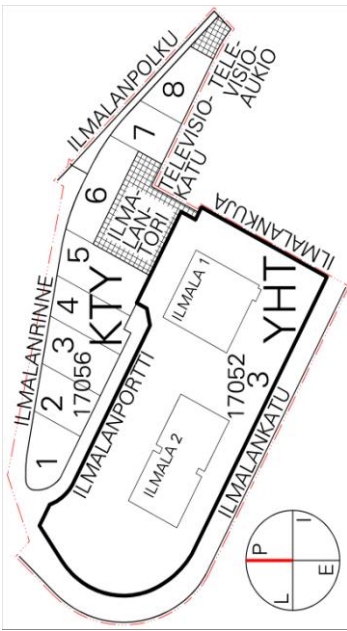
Autopaikat sijoitetaan inva-autopaikkoja lukuun ottamatta pääosin kellarisiin ja pysäköintilaitoksiin.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 6,4 ha. Kunnallishallinnollisten ja teknisten rakennusten ja laitosten korttelialuetta on 3,2 ha, toimitilarakennusten korttelialuetta 1,5 ha sekä katu- ja torialueita 1,7 ha. Kaava-alueen kokonaiskerrosala on 91 700 k-m², jossa lisäystä on 66 645 k-m².

Työpaikkoja alueelle tulee sijoittumaan noin 3 000 (1 työpaikka/30 k-m²).

Kunnallishallinnollisten ja -teknisten rakennusten ja laitosten korttelialue (YHT)

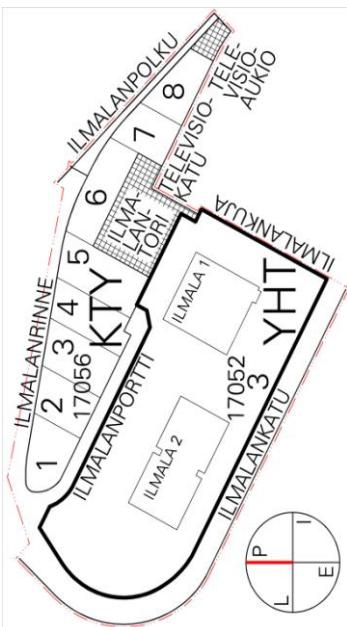


Helsingin Veden tonttiin liitetään pääosa poikkeusluvan nojalla ajopiha-
na ja liikennealueena käytetyistä retkeilyalueen osista. Tontin pohjois-
osaan läntisen vesilinnan, Ilmala 2:n pohjoispuolelle mittarikorjaamon
jatkeeksi sijoitetaan enintään 3-kerroksinen, vesilintojen suhteen jalus-
tamainen laitosrakennuksen rakennusala. Lääntisen vesilinnan, Ilmala
2:n länsipuolella olevan huoltokeskuksen läntisimmän rakennuksen ra-
kennusala korotetaan kerroksella.

Ajoneuvoliikenne johdetaan yläpihalle Ilmalankujan pohjoispäästä Ilma-
lantorin lounaisreunaa rajaavan rampin kautta ja alapihalle Ilmalanpor-
tin kautta. Rakennusoikeutta on tontille merkitty yhteensä 33 500 k-m².
Autopaikat sijoitetaan pääosin rakennusten kellareihin, osin pihalle.

Korttelin eteläkulmassa, Ilmalankadun ja Ilmalankujan risteyksessä lin-
ja-auton päätepysäkinä oleva katualue on merkitty tontin osaksi, joka
on rakennettava korkeatasoiseksi, huolitelluksi kaupunkiaukioksi. Auki-
osta on pyrkimys tehdä kaupunkikuvallinen jalusta Helsingin Veden ve-
silinnoille. Aukio on päällystettävä luonnonkivellä ja sinne on istutettava
puita. Aluetta ei saa käyttää pysäköintiin. Aukiolta on säilytettävien por-
taiden kautta käynti ylös itäisen vesilinnan, Ilmala 1:n edustalle. Tonttia
rajaamaan rakennetaan tontin Ilmalantorin ja Ilmalankujan reunaan
luonnonkivimuuri ja tontin länsi- ja pohjoisreunaan Ilmalankadun ja Il-
malanportin varteen tiiliaita.

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)



Ilmalanrinteeseen ja rantaradan varteen sijoitetaan toimitilojen kortteli-
alue. Toimitilarakennusten 6–8-kerroksiset päädyt ovat Hakamäentien
ja rantaradan suuntaan. Rakennukset on kytketty Hakamäentien ja ran-
taradan suuntaisilla rakennusosilla ryhmiksi, jotka muodostavat Ilmalal-
le julkisivun Pohjois-Pasilan suuntaan. Rakennusten korkeus on kaa-
vassa määrätty +-korkoina. Rakennuskorkeus on Ilmalanrinteen alueel-
la pääosin enintään +55,5. Uuteen Ilmalantoriin rajoittuvilla tonteilla on
sisäänvedettyjen kattokerrosten ylin rakennuskorkeus +61,5. Vesilinnat
säilyttävät hallitsevan asemansa maisemassa.

Uuteen Ilmalantoriin rajoittuvien tonttien 17056/5, 6 ja 7 rakennukset
ovat Ilmalantorin suuntaan 4-kerroksisia torin korkeusasemasta johtuen
(n. +40) ja Ilmalanrinteen ja rantaradan suuntaan 6–7-kerroksisia. Ton-
teilla 17056/5 ja 6 rakennusrungon ja torin väliin on määrätty sijoitetta-
vaksi valokatteinen tila, jonka kautta tonttien toritasen alapuolelle rin-
teeseen sijoittuvat tilat saava luonnonvalo.

Rakennusoikeutta on näille toimitilarakennusten tonteille merkitty yhe-
teensä 57 600 k-m².

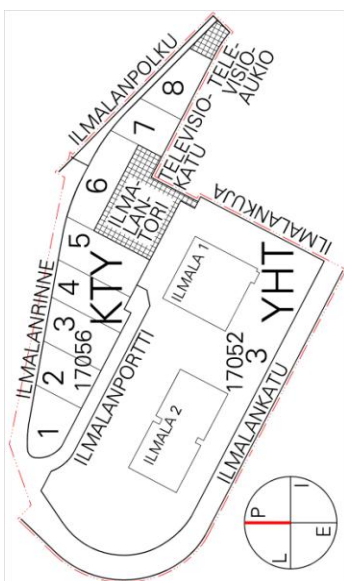
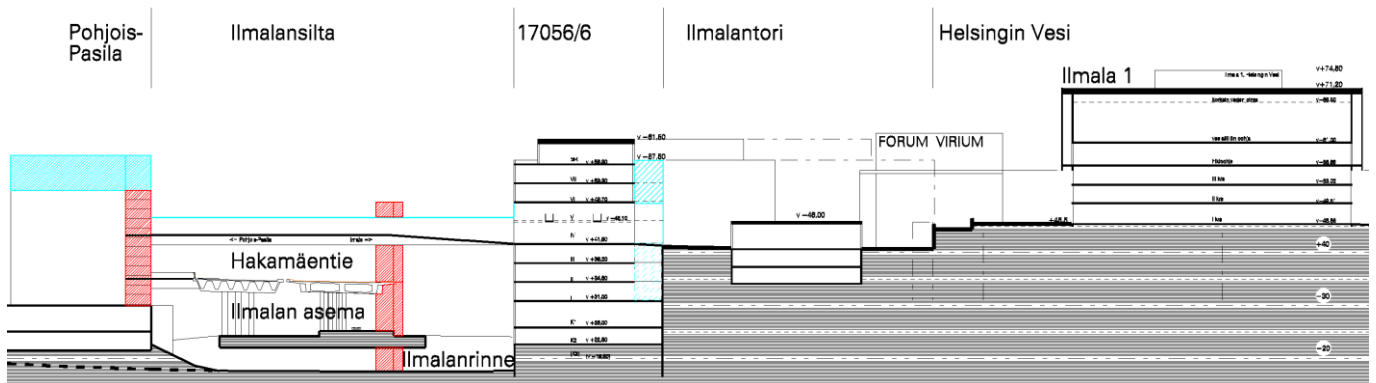
Korttelin 17056 tontilla 6 tulee rakentaa Ilmalantorilta Pohjois-Pasilan eteläisimpään kortteliin johtavan kevyen liikenteen sillan kantaville rakenteille tarpeelliset tuet.

Autopaikat sijoitetaan rakennusten kellareihin.

Liikenne ja Ilmalantori

Joukkoliikenteen palveluita kehitetään varautumalla uuteen raitiotielinja 9:n päätepysäkkiin Ilmalassa. Pysäkki sijoitetaan vanhemman vesilinnan, Ilmala 1:n pohjoispuolelle noin tasolle +40 rakennettavalle uudelle Ilmalantorille. Torille sijoitetaan myös linja-autolinjan 59 päätepysäkki.

Torilta järjestetään kevyen liikenteen silta- ja hissiyhteys rantaradan ja Hakamäentien yli Ilmalan aseman pohjoispuolelle Pohjois-Pasilaan sekä alas Hakamäentien linja-autopysäkeille, edelleen alas Ilmalan rautatieasemalle ja vielä alas radan alittavan kadun linja-autopysäkeille. Sillan nimi on Ilmalansilta.



Torikannen alle varaudutaan sijoittamaan urheilutiloja. Torille on merkitty liikerakennuksen 600 k-m²:n rakennusala. Rakennukseen saa sijoittaa ravintola-, kahvila-, myymälä-, näyttely-, sosiaali- ja julkisten palvelujen tiloja.

Ilmalankadun pohjoispäästä johdetaan uusi katu, Ilmalanportti Ilmalanrinteen korttelin ja Helsingin Veden tontin väliin. Ilmalanportin kautta johdetaan liikenne Helsingin Veden tontille, viereisille toimitilatontteille ja mahdollisiin Ilmalantorin alle sijoittuviin tiloihin.

Korttelin 17056 itäpäähän on sijoitettu Televisioaukio, jonka kautta on Televisiokadulta yhteys Ilmalan asemalle, Ilmalanpolulle ja seudulliselle polkupyöräraitille. Aukiolta on varauduttu johtamaan silta rantaradan yli Keski-Pasilan osayleiskaavassa Hakamäentien varteen sijoitetulle keskustatoimintojen korttelialueelle. Aukion kautta on myös yhteys korttelin

17056 pysäköintikellareihin. Aukiolta avautuu näkymä koilliseen Pohjois-Pasilaan. Aukion pinta on kivetty pääosin luonnonkivellä ja aukiolle on sijoitettu istutuksia. Aukiolla säilytetään kalliopaljastuma.

Luonnonympäristö

Kunnallishallinnollisten ja -teknisten rakennusten ja laitosten kortteli-alueen (YHT) etelänurkkaan on merkitty istutettava alueen osa, jossa säilytetään oleva, hoidettu istutettu tontin osa puineen ja kalliopaljastumiseen.

Suojelukohteet

Molemmat vesisäiliörakennukset, vesilinnat Ilmala 1 (1956) ja Ilmala 2 (1967) on merkitty (sr-2) suojeltaviksi rakennuksiksi kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta merkittävänä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueelle on laadittu teknisen huollon verkostosuunnitelmat yhteistyössä laitteista vastaavien teknisten hallintokuntien kanssa. Lisäksi alueesta on laadittu vesihuollon yleissuunnitelma (Keski-Pasilan, Ilmalan ja MTV 3 alueen vesihuollon yleissuunnitelma, FINNMAP Infra Oy, 2006).

Teknisen huollon järjestämiseksi alueelle joudutaan rakentamaan uusia vesi- ja energiahuollon runkoyhteyksiä. Alueen teknisen huollon verkosto liittyy muihin alueelle suunniteltuihin teknisen huollon suunnitelmiin.

Vesihuolto

Alue kuuluu Ilmalan painepiiriin ja painetaso on 63 mpv (metriä vesipatsasta). Alueelle rakennetaan uusi vesijohtoverkko Radiokadulta tunnelissa olevasta 600 mm:n runkojohdosta Ilmalankujalle ja Televisiokadulle sekä Ilmalankadun kautta Ilmalanrinteelle.

Jätevesi

Korttelin 17056 tonttien 1–6 jätevedet johdetaan viettoviemärissä uuden Ilmalantorin pohjoispuolelle rakennettavaan jätevesipumppaamoon, josta jätevedet johdetaan paineviemärissä Ilmalanrinteen kautta Ilmalankadulle ja liitetään nykyisen Ilmalantorin kohdalla olemassa olevaan jätevesiviemäriin. Korttelin 17056 tonttien 7 ja 8 jätevedet johdetaan viettoviemärissä Televisiokadulle rakennettavaan jätevesiviemäriin ja edelleen johdettavaksi Uutiskadun kautta Radiokadulle.

Sadevesi

Ilmalanportin alueen kattovedet johdetaan Ilmalanportille rakennettavan sadevesiviemärin kautta Hakamäentien alitse johtavaan sadevesirumpuun ja edelleen johdettavaksi Rantaradan vieressä sijaitsevaan avo-ojaan. Korttelin 17056 tonttien 1–5 salaojavedet johdetaan viettoviemärissä Ilmalan aseman alla olevaan sadevesipumppaamoon ja johdetaan paineviemäriä pitkin rantaradan vieressä olevaan avo-ojaan.

Ilmalankujalle ja Radiokadulle rakennetaan sadevesiviemärit joiden sadevedet johdetaan Kuuluttajankujan kautta Keskuspuistoon. Televisiokadun pohjoisosan sadevedet johdetaan viettoviemärissä Yleisradion alueen kautta Uutiskadulle ja edelleen Radiokadulla olevaan sadevesitunneliin johdettavaksi Keskuspuistoon.

Kaukolämpö

Kaava-alue liitetään olemassa olevaan kaukolämpöverkkoon. Kaukolämpöä varten alueelle rakennetaan uusia kaukolämmön runkojohtoja.

Kaukojäähdytys

Alueelle rakennetaan kaukojäähdytysverkko.

Sähkö

Sähkönsyöttöä varten alueelle asennetaan uusia keskijännitekaapeleita. Alueen toteuttaminen vaatii uuden Pohjois-Pasilan sähköaseman (110kV/20 kV) rakentamisen. Maanalainen sähkönsyöttöasema sijoitetaan Ilmalankadun alle.

Tietoliikenne

Alueelle rakennetaan tietoliikenneyhteydet Radiokadulta olemassa olevasta verkostosta.

Ympäristöhäiriöt

Kaupunkisuunnitteluviraston Insinööritoimisto Akukon Oy:llä teettämän meluselvityksen pohjalta on kaavaan merkitty alueen pohjoisreunan rakennusaloille rakennusten ulkopuoliset melutasot, joiden perusteella voidaan määrittää vaatimus ulkoseinien kokonaisääneneristävyyksille.

Nimistö

Nimistötoimikunta käsitteli 5.5.2004 Ilmalan alueen nimistöä.

Uudelle Helsingin Veden tontin ja Ilmalanrinteen alueen väliin rakennettavan kadun nimeksi toimikunta antoi Ilmalanportti–Ilmalaporten.

Ilmalankujan koillispäähän sijoitettavan uuden torin nimeksi toimikunta antoi nimen Ilmalantori–Ilmalatorget.

Toimikunta antoi nimen Televisiokadun ja rantaradan väliin sijoitettavalle aukiolle. Aukion nimeksi tuli Televisioaukio–Televisionsplatsen.

Nimistötoimikunta käsitteli 13.12.2006 Ilmalan alueen nimistöä uudelleen. Toimikunta antoi Hakamäentien yli rakennettavalle kevyen liikenteen sillalle nimeksi Ilmalansilta–Ilmalabron.

Uuden Ilmalantorin paikalla nyt sijaitsevan, poistuvan yleiselle jalankululle varatun kadun nimi Ilmalanpolku–Ilmalagränden on nimistösuunnittelijan päätöksellä siirretty Televisioaukiolta rantaradan vieressä alas Ilmalanrinteelle johtavalle jalankululle ja pyöräilylle varatulle kadulle.

Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset

Luontoon, kaupunkikuvaan ja maisemaan, virkistykseen ja ympäristöolosuhteisiin kohdistuvat vaikutukset

Kaupunkikuva ja maisema

Asemakaavalla luodaan Ilmalalle uusi julkisivu koilliseen avautuvaan maisemaan. Kaavan rakennuskorkeudet säilyttävät vesilinnojen hallitsevan aseman maisemassa. Maisema paranee ja Ilmalan kaupunkikuvallinen ilme eheytyy uusien rakennusmassojen sitoessa korkealla sijaitsevat vesilinnat aiempaa paremmin maisemaan ja harvahko ja rikkonainen vihervyö alueen itäreunassa katoaa.

Luonto

Ilmalanrinteen, Hakamäentien ja Hakamäentieltä Helsingin Veden tontin itäosaan johtavan kaukolämpöjohdon rajaamalle alueelle syntynyt kosteikkoalue jää pääosin voimassa olevassa Hakamäentien asemakaavassa esitetyn Hakamäentien laajentamisen alle ja kosteikon eteläreuna nyt käsiteltävässä kaavassa esitetyn korttelialueen alle.

Ilmalankadun varrella puustoa säilytetään mahdollisuuksien mukaan ja täydennetään istutuksia.

Virkistys

Asemakaavalla ei ole toteutuessaan merkittäviä vaikutuksia yleisiin virkistysmahdollisuuksiin ja -reitteihin.

Ympäristöolosuhteet

Kaava-alueen koillispuolella melko ylhäällä maastossa sijaitsevien liikenneväylien aiheuttama meluhaitta vähenee jonkin verran uuden rakentamisen myötä.

Kaupunkirakenteen tiivistymisen vuoksi kaava-alueelle alueelle suunniteltujen torien, aukoiden ja katu ympäristöjen istutuksilla ja materiaaleilla on suuri merkitys kaupunkikuvan pehmentäjänä, ilmasto-olosuhteiden tasaajana ja viihtyvyyden luojana. Alueelle laaditussa katujen ja aukoiden ympäristö- ja valaistussuunnitelmassa on periaatteena säästää olevia luontoarvoja, kallioita ja kasvillisuutta.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Alueen toteuttamiskustannuksissa ei ole huomioitu uuden raitiovaunun linjan aiheuttamia kustannuksia eikä kaukojäähdytysverkon rakentamiskustannuksia.

Alueen toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia seuraavasti:

Kadut ja yleiset alueet	4 000 000 euroa
Vesihuolto	500 000 euroa
Sähkö	450 000 euroa
Kaukolämpö	200 000 euroa
<u>Yhteensä</u>	<u>5 150 000 euroa</u>

Toteutus

Kapiteeli Oyj:n pyrkimyksenä on aloittaa rakentaminen tontilla 17056/1 ja jatkaa siitä rakentamista itään päin uuden Ilmalantorin suuntaan.

Suunnittelun vaiheet

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Osallisille on lähetetty asemakaavan muutosta koskeva ilmoitus vireilletulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä nähtävilläolosta 21.3.2000.

Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet

Ilmalan aseman eteläpuolisen alueen, Yleisradion ja vesilinnojen kortteleiden asemakaavan muutosluonnoksen valmisteluaineisto oli nähtävillä 11.–15.12.2000 ja asemakaavan muutosta koskeva keskustelutilaisuus järjestettiin 12.12.2000. Tilaisuudessa ei esitetty mielipiteitä.

Ilmalan alueen asemakaavan muutosluonnoksen valmisteluaineisto oli uudelleen nähtävillä 1.–19.3.2004.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli mielipiteet Yleisradion alueen asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotusta Ilmalassa (nro 11444) 26.5.2005 käsitellessään.

Yleisradion eläkesätiö on lähettänyt 25.8.2006 ja 19.12.2006 Ilmalanrinteen kaavoitusta koskevat kannanotot.

Kannanotossaan 25.8.2006 säätiö esittää kaupunkisuunnitteluviraston oleellisesti poikenneen tiukasta kannastaan vesilinnoja ympäröivien rakennusten korkeudesta suhteessa vesilinnojen maisemaa hallitseviin säiliöosan tiilijulkisivuihin. Säätiö pitää asiaa kannaltaan merkityksellisenä, koska näillä rakennusten korkeuksilla Yleisradion alueen uuden lainvoimaisen asemakaavan mukaiset rakennukset korttelin 17053 pohjoisosassa jäisivät korttelin 17056 rakennusten varjoon.

Säätiö esittää korttelin 17056 Ilmalantorin viereisten rakennusten maldtamista.

Kannanotossaan 19.12.2006 säätiö toistaa pääosin aikaisemman kantansa lisäten kaava-alueen jakamisen aiheuttaneen maanomistajien eriarvoista kohtelua.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Yleisradion eläkesätiö ja Yleisradio Oy esittivät Yleisradion asemakaavaa laadittaessa oman tonttinsa 17053/2 pohjoiskulmaan Ilmalankujan pohjoispäässä merkityn rakennuksen kerrosluvun korottamista. Esitykseen suostuttiin.

Kaava-alue jaettiin maanomistajien kanssa yhteisymmärryksessä kahteen osaan, pääosin Yleisradion tontin käsittävään alueeseen ja Helsingin Veden tontin ja Ilmalanrinteen muodostamaan alueeseen. Näin pyrittiin turvaamaan hankkeiden eteneminen huolimatta kaavoituksen mahdollisista viiveistä suuren kaava-alueen eri osilla.

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi on myös muiden Ilmalantoriin rajautuvien rakennusten korkeutta jouduttu tarkistamaan.

Viranomaisyhteistyö ja -neuvottelut

Valmistelun yhteydessä on neuvoteltu Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosaston, rakennusviraston katu- ja viherosaston, liikennelaitoksen suunnitteluyksikön, pelastuslaitoksen, Helsingin Energian, ympäristökeskuksen ja Helsingin Veden verkkopalveluyksikön sekä

Ratahallintokeskuksen ja Elisa Oyj:n kanssa. Asia on esitelty myös Uudenmaan ympäristökeskukselle.

Kaavaa valmisteltaessa on oltu tiiviissä neuvotteluyhteydessä Kapiteeli Oyj:n, Helsingin Veden, Yleisradion ja Yleisradion eläkesäätiön kanssa.

Tilastotiedot

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²	Kerrosalan lisäys k-m ²
Kunnallishallinnollisten ja -teknisten rakennusten ja laitosten korttelialue (YHT)	32 435	33 500	8 445
Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)	14 815	57 600	57 600
Katu- ja torialueet	17 099	600	600
Yhteensä	64 349	91 700	66 645

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuuluvaa aluetta.

Ehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Kiinteistövirasto käynnistää maanomistajien kanssa kaupunginhallituksen edellyttämät maapoliittiset neuvottelut.

Senaatti-kiinteistöt on pyytänyt, että sille toimitetaan kirjallinen ilmoitus kaavan hyväksymistä koskevista päätöksistä.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Hakijalta, Kapiteeli Oyj:ltä esitetään perittäväksi asemakaavan muutoksen laatimisesta 15 000 euroa.



ARKKITEHTITYÖHUONE ARTTO PALO ROSSI TIKKA OY