



1.4.2008

Hallintokeskuksen lausuntopyyntö 22.3.2007

ILMALANRINTEEN JA HELSINGIN VEDEN ALUEEN ASEMAKAAVA-
JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS (NRO 11561)

Kv 2007-637, Khs 2006-2832
Kiinteistökartta G5 R1, S1

Helsingin Veden alue Helsingin Veden alue säilyy pääosin nykyisessä käytössä. Tontin pohjoisosaan läntisen vesilinnan, Ilmala 2:n pohjoispuolelle mittarikorjaamon 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

Merkittävintä 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 liikenneväylien varrella ja olemassa olevan työpaikka-alueen tuntumassa, mitä on pidettävä Helsingin elinkeinopolitiikan kannalta hyvin tärkeänä.

Kantakaupunkimaisuus tavoitteena

Asemakaavan tavoitteeksi on muun ohessa asetettu alueen muuttaminen kantakaupunkimaisemmaksi, jolloin asemakaava-alueelle osoitetun Ilmalantorin on tarkoitus muodostaa Ilmalan keskus raitiovaunun päätepysäkkeineen ja torin laitaa reunustavine liiketiloineen. Torin etelänurkkaan kaava-alueen ulkopuolelle on sijoittumassa merkittävä digitaalisen viestinnän toimija Forum Virium, mikä osaltaan korostaa torin keskeistä sijaintia. Torilta on myös tarkoitus johtaa torin laidalle sijoittuvan toimistorakennuksen kautta yhteys rautatieasemalle ja Hakamäentien bussipysäkeille. Suunniteltu kevyen liikenteen silta ulottuisi yli



1.4.2008

Hakamäentien ja rantaradan Ilmalan aseman pohjoispuolelle Pohjois-Pasilaan.

Toteutuksen haasteellisuus

Kaikki mainitut seikat ovat osaltaan omiaan lisäämään työpaikkakorttelin vetovoimaisuutta, mutta edellyttävät mittavia louhintoja ja kunnallisteknisiä töitä toteutuakseen. Asemakaavan toteuttaminen onkin maaston jyrkkäpiirteisyydestä johtuen varsin haastava 15 metrin korkeuseroineen. Tämä aiheuttaa myös talosuunnittelulle erityisiä vaatimuksia. Osa rakennuksista sijoittuu useamman kerroksen korkeudelta suoraan kallion kylkeen, jolloin osa huonetiloista on toteutettavissa vain ikkunatomana. Samoin suunniteltu tori sijoittuu sitä ympäröiviin rakennuksiin nähden noin kolmannen kerroksen korkeudelle ja vastaavasti asemakaavaehdotuksessa edellytetyt toritason liiketilat rakennusten kerroksiin.

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 synnytetävissä 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. Kaavamutoksen 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.



1.4.2008

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

Yhteenveto

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.

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

Kiinteistölautakunta puoltaa edellä esitetyin perustein kaavan hyväksymistä.

Lisätiedot:
Härmälä Timo, toimistopäällikkö, puhelin 310 36441

KIINTEISTÖLAUTAKUNTA

Kai Hagelberg
puheenjohtaja

Teuvo Sarin
apulaisosastopäällikkö

LIITE

Hallintokeskuksen lausuntopyyntö



1.4.2008

Kirje: 2008 Klk 66

Vastaanottajat:

Kaupunginhallitus