

8.12.2015 täydennetty 31.5.2016

**LÄNSI-PASILAN PÖLLÖLAAKSON ALUEEN
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12374**

Hankenro 4886_1
HEL 2014-013326

SISÄLLYS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 9.–30.3.2015

- Viranomaisyhteistyö
 - Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet
- Mielipidekirjeet
 - Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet
- Yhteenveto yleisötilaisuudesta

Asemakaavan muutosehdotus nähtävillä 15.1.–15.2.2016

- Muistutus
 - Vastine
- Viranomaisten lausunnot
 - Yhteenveto lausunnoista ja vastineet

LIITE Keskustelutilaisuuden 18.3.2015 muistio

8.12.2015 täydennetty 31.5.2016

Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomaistoiminnan julkisuudesta, ei koodien selitystä yksityishenkilöiden osalta ole julkaistu vuorovaikutusraportin internetversiossa.

Jäljennökset kaikista kannanotoista ja mielipiteistä sekä koodien selitys ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 9.–30.3.2015

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä kaupungintalon ilmoitustaululla, esittelytila Laiturilla, Pasilan kirjastossa, kaupunkisuunnitteluvirastossa ja viraston internetsivuilla. Suunnitelmaa koskeva kaavakävely ja keskustelutilaisuus pidettiin 18.3.2015.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupungin rakennusviraston, kiinteistöviraston, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) ja Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) kanssa.

Helsingin kaupungin rakennusvirasto lausuu, että suunnittelun lähtökohtana tulee olla muutosalueen tukeutuminen nykyiseen olemassa olevaan ja kattavaan katuverkostoon, jota on myös viime aikoina rakennettu ja uudistettu.

Vastine

Suunnittelualue tukeutuu nykyiseen katuverkkoon.

Kiinteistöviraston tilakeskuksen kannanotossa kerrotaan, että suunniteltu asukasmäärä lisää päivähoito- ja koulupaikkojen tarvetta. Päiväkotirakennus sijoitetaan omalle tontille, jossa on myös lasten leikkipiha. Päiväkotia ei sijoiteta isojen liikenneväylien läheisyyteen.

Vastine

Alueelle on tulossa noin tuhat uutta asukasta. Asemakaavaehdotuksessa ei ole yleisten rakennusten korttelialueella olevaa erillistä tonttia julkisten palveluiden rakennuksia varten, vaan erityisasumisen korttelialueella (AKS) voi olla esimerkiksi opiskelija-asuntoja tai palveluasumista, ja maantasokerroksessa liike- ja palvelutilaa, esimerkiksi päiväkoti. Suunnittelualueella, jossa tavoitteena on tiivis kaupunkirakenne, ei

8.12.2015 täydennetty 31.5.2016

ole tarkoituksenmukaista varautua omalla tontilla mahdolliseen tulevaan päiväkotitarpeeseen vaan integroida palvelut ja toiminnot muuntojoustavasti asuinkorttelirakenteeseen.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) esittää kannanottonaan asiasta seuraavaa: Alueen vesihuolto on rakennettu valmiiksi. Rakennettu vesihuolto tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa.

Vastine

Alueen toteuttaminen ei edellytä muutoksia rakennettuun vesihuoltoverkostoon.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) lausuu alueen joukkoliikenneyhteyksien olevan hyvät. Suunnittelussa on huomioitava riittävä mitoitus bussipysäkeille. Autopaikkamäärä alueella on mitoitettava tiukempien kantakaupunkialueelle suunniteltujen ohjeiden mukaan.

Vastine

Kaava-alue tukeutuu linja-autoliikenteen osalta Ilmalankadun nykyisiin linja-autopysäkkeihin, jotka on mitoitettu kahdelle telibussille. Kaava-alueen pysäköintipaikat on mitoitettu kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymän laskentaohjeen mukaisesti, jossa on huomioitu mm. alueen sijainti sekä lähellä oleva Ilmalan juna-asema.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Mielipiteen esittäjät (Mi1) kertovat asuntonsa Ilmalankatu 6 A:ssa olevan liian lähellä MTV3:n uutisten toimitilarakennusta. Mielipiteen esittäjät toivovat, että kaavoituksessa lähin asuinrakennus sijoitettaisiin selvästi nykyistä toimitilarakennusta kauemmaksi, mikä myös lisäisi väljyyden tuntua heidän ja tulevien naapureiden pihanäkymiin.

Vastine

Lähin asuinrakennus sijoittuu kaavaehdotuksessa 17 metrin päähän Ilmalankatu 6 A:sta. Se on kauempana kuin vanha toimitilarakennus, eikä ole kohtisuora olemassa olevien asuintalojen kanssa.

Mielipiteen esittäjä (Mi2) huomauttaa Kuuluttajankadun jatkeen ajoväylällä, joka on myös pelastustie, olevan jatkuvasti väärin pysäköityjä ajoneuvoja. Väärin pysäköidyt autot estävät pelastusajoneuvojen pääsyn Ilmalankatu 6 A ja B -kiinteistöille ja pysäköintihalliin. Ratkaisuksi mielipiteen laatija esittää, että ko. ajoväylän maa-alue tulee lunastaa kaupungille, ja muuttaa kaupungin katualueeksi. Näin kunnallinen pysäköinninvalvonta voisi puuttua pysäköintiin pelastustiellä.

8.12.2015 täydennetty 31.5.2016

Vastine

Asemakaavan muutoksessa on määrätty ajoyhteys Kuuluttajankadulta tontilla 17051/17 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen uuden asuinkorttelin läpi. Alueen toimintojen muuttuessa asumispainotteisiksi myös pysäköinti alueella selkeytynee. Aiempien toimintojen luonteesta johtuvaa lyhytaikaisen pysäköinnin tarvetta ei enää ole. Aluetta ei lunasteta kaupungin omistukseen.

Mielipiteen esittäjä (Mi3) toteaa, että Pöllölaakson TV-hallin kohta sopii varsin huonosti asuinrakentamiseen. Talot jäävät montun pohjalle ja moni asunnoista on pimeä ja näkymät ikävät. Mielipiteen esittäjän mukaan TV-hallista tulisi hyvä kuntoilukeskus ja vastaavasti Pasilan urheilutalon tilalle voisi rakentaa asuntoja. Jos Pöllölaakson asemakaava kuitenkin hyväksytään ehdotuksen mukaisesti, tulee mielipiteen esittäjän mukaan kaupungin huolehtia siitä, että Kuuluttajankadulla nyt jo asuvat sadat ihmiset saavat siedettävät olot purkamisen, rakentamisen ja räjäyttämisen ajaksi.

Vastine

Asemakaavan muutosalueen kokonaisidea perustuu pysäköintilaitoksen päälle nostettuun kansipihaan ja sitä reunustavien asuinkerrostalojen suurkortteliin. Tulevat asunnot eivät sijaitse montun pohjalla. Radiokadun ja Ilmalankadun kulmassa piha on katutasossa, Kuuluttajankadun puolella 3-6 metriä katutason yläpuolella ja Ilmalankadulta Keskuspuistoon johtavan julkisen jalankulkualueen yläpäässä noin metrin katutason yläpuolella. Asunnoista avautuu näkymiä suurkorttelin yhteispihalle, kaduille ja Keskuspuistoon.

Helsingin rakennusjärjestyksen mukaan työmaata on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu henkilö- tai omaisuusvahinkoja, liikenne- tai muita häiriöitä eikä kohtuutonta muuta haittaa ympäristölle. Määräysten noudattamista valvoo rakennusvalvontavirasto.

Yhteenveto yleisötilaisuudesta

Asemakaavan muutosalueen kaavakävely ja keskustelutilaisuus järjestettiin 18.3.2015 MTV:n lounasravintolassa. Länän kaupunkisuunnitteluvirastosta oli kolme asiantuntijaa ja vuorovaikutussuunnittelija. Lisäksi maanomistajan edustajana paikalla oli viitesuunnitelman laatineen arkitekhtitoimiston kolme edustajaa. Kaavakävelyosuuteen osallistui yli 50 henkilöä, keskusteluosuuteen sisätiloissa yli 30 henkilöä.

8.12.2015 täydennetty 31.5.2016

Uusi asuinrakentaminen koettiin pääosin tervetulleeksi. Huolta kannettiin nykyisten asukkaiden maisemista ja riittävästä etäisyyksistä rakennusten välillä. Todettiin, että rakennukset voivat olla korkeampia kohti koillista, Ilmalankadun ja Radiokadun rakennukset voivat olla korkeita. Alueen palvelutarjontaa pidettiin nykyisellään kehnona. Joukkoliikenneyhteydet huolettivat, ratikka 9:n tuleminen alueelle on viivästynyt.

Asemakaavan muutosehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 15.1.–15.2.2016

Muistutus

Ehdotuksesta tehtiin yksi muistutus.

Muistutus kohdistui Keskuspuiston laitaan sijoittuvan rakennuksen korkeuteen.

Vastine

Tiivistettävä yhdyskuntarakenne ja kaavamuutoksen peruste

Kaavaratkaisussa esitetty asuinrakennus kortteliin 17051 tontilla 19 on Keskuspuiston päässä kuusikerroksinen samoin kuin voimassa olevassa kaavassa nro 11354 samalla paikalla oleva asuinrakennus. Kerrosluku määräytyy toimintojen ja kaupunkikuvallisten tavoitteiden mukaisesti. Paikalla tällä hetkellä sijaitseva matalampi toimitilarakennus ei ole voimassaolevan kaavan mukainen.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Helen Sähköverkko Oy
- Helen Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- HSY vesihuolto
- Kiinteistölautakunta
- Pelastuslautakunta
- Yleisten töiden lautakunta
- Ympäristölautakunta

Lisäksi rakennusvalvontaviraston kanssa käytiin työpalaverin yhteydessä keskustelu piharakenteista ja niiden korkomerkinnoista.

Yhteenveto lausunnoista

Postiosoite PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Käyntiosoite Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	Puhelin +358 9 310 1673	Faksi +358 9 310 37409	Tilinumero 800012-62637	Y-tunnus 0201256-6 Alv. nro FI02012566
---	---	-----------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------	--

8.12.2015 täydennetty 31.5.2016

ELY-keskus katsoi, että kaavamuutos täydentää hyvin yhdyskuntarakennetta. Lausunnon mukaan parvekelasitusmääräystä on syytä täydentää äänitasoerovaatimuksella. Samoin meluselvityksen mukaisesti Ilmalankadun ja Radiokadun kulmauksessa tulee antaa julkisivuille ääneneristysvaatimus.

Helen Sähköverkko Oy:llä ei ollut kaavamuutosehdotukseen huomautettavaa. Helen Oy:llä ei myöskään ollut lausuttavaa asiasta.

HSL:n lausunnossa pidettiin ehdotuksen tavoitteita ja sisältöä hyvinä. Lausunnossa huomautettiin raitioliikenteestä aiheutuvasta melu- ja tärinähaitasta sekä pidettiin tärkeänä huolehtia asuinhuoneistojen tarpeellisesta ääni- ja tärinäeristyksestä kaavamerkinnällä. Lausunnon mukaan Radiokadun ja Ilmalankadun risteykseen tulee varata tilaa kahden telibussin mittaisille pysäkkilevennyksille bussiliikenteen luotettavuuden takaamiseksi.

HSY vesihuolto lausuu, että Radiokadun ja Kuuluttajankadun kulmassa olevalla AKS-tontilla sijaitsee tunnelivesijohdon pystykuilu ja liitos Radiokadun ali menevään vesijohtoon. Pystykuilu ja vesijohto eivät voi jäädä rakennukseen eikä niitä ole järkevä siirtää. HSY vesihuollon lausunnossa esitettiin, että kaavaan merkitään johtokuja tunnelivesijohdon pystykuilulle ja maassa sijaitsevalle vesijohdolle.

Kiinteistölautakunnan lausunnossa todetaan, että asemakaavan muutos korottaa tonttien arvoa merkittävästi, joten maanomistajan kanssa tulee käydä kaupunginhallituksen tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut eikä kaavan käsittelyä tule jatkaa ennen sopimuksen tekemistä. Itse asemakaavan muutosehdotukseen kiinteistölautakunnalla ei ollut huomautettavaa.

Pelastuslautakunnan lausunnossa pidettiin tärkeänä varmistaa pelastusteiden ja nostopaikkojen toteuttamiskelpoisuus. Lisäksi pelastustien käytettävyyteen kiinnitettiin huomiota. 16-kerroksisen rakennuksen pelastustoiminnan edellytyksistä todettiin, että rakennus tulee toteutusvaiheessa varustaa pelastuslaitoksen ohjeen mukaisella märkänousulla. Rakennus tulisi sijoittaa vähintään 8 metrin etäisyydelle viereisistä rakennuksista.

Yleisten töiden lautakunta totesi, että toteutusvaiheessa tulee kiinnittää huomiota raitiotieliikenteen vaatimuksiin sekä hulevesien viivytysratkaisuihin.

8.12.2015 täydennetty 31.5.2016

Ympäristölautakunnan lausunnossa kiinnitettiin huomiota raitiovaunuliikenteen meluun, vaihdekolinaan ja enimmäisäänitasoihin. Kaavamääräykseen Ilmalankadun ja Radiokadun kulmauksessa tulee päivittää parvekelasitusmääräys. Ympäristölautakunta katsoi, että kaavamääräykseen tulee lisätä määräys, jonka mukaan rakennukset tulee suunnitella siten, että asuntoihin ei aiheudu runkomelua.

Vastineet lausuntoihin

Melu ja ääneneristys

Parvekelasitusmääräystä on täydennetty äänitasoerovaatimuksella. Meluselvitystä on täydennetty raitiotieliikenteen osalta. Täydennetyt meluselvityksen mukaisesti on määrätty AKS-korttelialueen pohjoispäädyn julkisivulle ja eteläpäädyn julkisivulle ääneneristysvaatimus. KSV:n näkemyksen mukaan häiriön aiheuttaja vastaa meluntorjunnasta, joten ympäristölle haitallinen raitiotien runkomelu on pyrittävä torjumaan ensisijaisesti melun lähteessä.

Vesihuolto

Pystykuilulle ja vesijohdolle on etsitty uusi linjaus. Johtosiirron toteuttaminen edellyttää tunnelin saneerauksen sekä uuden pysty-yhteyden toteuttamisen tunnelista Radiokadulle. Vaihtoehtoisesti voidaan rakentaa korvaava yhteys tulevan rakennuksen alle betonisella suojarakenteella ennen korttelin toteuttamista. Johtosiirrosta aiheutuvat kustannukset tulee kustantaa HSY:n ulkopuolisena rahoituksena toteutuneiden kustannusten mukaan. Kaavaehdotukseen on lisätty maanalaisen vesihuoltotunnelin merkintä, ja kaavamääräyksessä todetaan: "Tehtäessä muutoksia tai korvaavia järjestelyitä maanalaisiin tiloihin tai teknisen huollon verkostoihin, on muutos suunniteltava ja toteutettava yhteistyössä rakennushankkeen kanssa. Muutosten suunnitelmat ja niiden aikataulu on hyväksyttävä ko. tilan tai verkoston omistajalla tai haltijalla."

Bussiliikenne

Radiokadun ja Ilmalankadun risteykseen voidaan tutkia kahden telibusin mittaisia pysäkkilevennyksiä raitiotien jatkamiseen liittyvien liikennesuunnitelmien yhteydessä.

Paloturvallisuus

Radiokadun ja Ilmalankadun kulmauksen tornin etäisyyttä viereisiin rakennuksiin on muutettu niin, että etäisyys on 8 metriä.



LÄNSI-PASILA, PÖLLÖLAAKSO Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

**Kaavakävely ja keskustelutilaisuus MTV:n lounasravintolassa, Ilmalankatu 2
18.3.2015 klo 17 - 19**

Läsnä kaupunkisuunnitteluvirastosta

Jyrki Kauhanen, arkkitehti
Dan Mollgren, projektipäällikkö
Harri Verkamo, liikennesuunnittelija
Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija

Lisäksi maanomistajan edustajana Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Oy:stä Stefan Ahlman, Marcus Ahlman ja Martin French

Kaavakävelyosuuteen osallistui yli 50 henkilöä, keskusteluosuuteen sisätiloissa yli 30 henkilöä

Tilaisuuden kulku

Tilaisuus alkoi reilun puolen tunnin maastokäynnillä eli kaavakävelyllä. Suunnitteilla oleva kortteli kierrettiin ja samalla alueen suunnittelija Jyrki Kauhanen kertoi suunnitteilla olevista muutoksista ja alueen suunnittelun lähtökohdista.

Kävelyllä tuli hyvin esiin asukkaiden kokemia alueen nykyisiä epäkohtia, kuten vieraspysäköintipaikkojen riittämättömyys ja pelastustien tukkoisuus tukkoisuus tontille 17 Kuuluttajankuja 6:n kohdalla. Yhteys Ilmalan asemalle koettiin nykyisellään huonoksi ja sitä toivottiin parannettavan. Kaupungin vastauksessa todettiin reitin parantamisen tapahtuvan Ilmalan torin rakentamisen yhteydessä.





Kävelyn jälkeen siirryttiin MTV:n lounasravintolaan kuulemaan lyhyet alustukset kaupunkisuunnitteluvirastolta ja arkkitehtitoimisto Stefan Ahlmanilta. Sen jälkeen keskusteltiin yleisesti Pasilan tulevaisuudesta ja ryhmissä kartan ääressä suunnittelualueen nykytilanteesta ja alustavien suunnitelmien hyvistä ja huonoista puolista.

Keskustelussa esiin nousseita asioita

Keskustelun yleinen sävy oli suunnittelun suhteen myönteinen. Uuden asuinrakentamisen todettiin sopivan alueelle ja hyvin toteutettuna tuovan alueelle mahdollisuuksia muun muassa palveluiden, kulkureittien ja joukkoliikenteen kehittymiselle. Alla on keskustelukarttaan koottuna paikkaan sidottuja kommentteja ja lopuksi aluetta yleisesti koskevia kommentteja.



Uusi asuinrakentaminen on tervetullutta tietyin varauksin

- Uuden rakentamisen myötä alue siistiytyy ja asuntojen arvo nousee
- On hyvä, että alueelle tulee lisää asukkaita
- Ei liian korkeaa ja massiivista, rakennuksille välejä
- Rakennukset voivat olla korkeampia kohti koillista
- Ilmalankadun ja radiokadun rakennukset voivat olla korkeita. Hyvä, että maaston korkeuseroja käytetään hyödyksi. Keskuspuistoa vasten matalampaa rakentamista.
- Hyvä, että on viherpihoja ja reittejä suunniteltu ja vihreää tulee kortteliin
- Nykyisten asukkaiden maisemat kärsivät uudisrakentamisen myötä (esim. talo IV 2/3)



TiA

23.3.2015

- Hyvä, että pysäköinti on maan alla

Alueen palvelut ovat riittämättömät

- Palvelut laahaavat alueella jo
- Alueelle postilaatikko
- Liiketila on tosi hyvä ajatus, kauppa tms.
- Ei ravintolaa/pubia
- Riittävätkö nykyiset koulu- ja päiväkotipalvelut
- Ratikka heti valmiiksi, bussiyhteydet ovat huonot iltaisin ja viikonloppuisin
- Alueella asuu paljon senioreja, jotka tarvitsevat hyvät joukkoliikennepalvelut ja pysäkit lähelle kotia
- Vesilinnojen alueella on ollut ilmatorjuntapatteri. Olisi hienoa, jos se tuotaisiin esiin.

Uusien asuntojen koko- ja omistusjakauma

- ei vuokrataloja
- keskikokoisia asuntoja

Liikennesuunnittelu

- Liikenne on takkuista aamu- ja iltaruuhkien sekä tapahtumien aikaan /FIX-liikuntakeskus ja Hartwall -areena)
- Bussipysäkeillä ei ole kadulla syvennyksiä ja pysähtyvät bussit tukkivat liikenteen
- Pyörätiet tulisi erottaa jalkakäytävistä

Rakentamisen aika hankalaa nykyisille asukkaille

- Alueella käynnissä oleva jatkuva rakentaminen ja sen aiheuttama liikenne häiritsee asukkaita monen vuoden ajan