



16.11.2011

Kaj/13

## § 225

### Detaljplan för en del av kvarteret nr 17056 och gatuområden m.m. och detaljplaneändring för kvarteret nr 17052 och en del av kvarteret nr 17053 m.m. i Böle (området vid Ilmalabrinken och området i HRM:s vattenförsörjnings besittning) (nr 11561)

HEL 2011-000052 T 10 03 03

## Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplan för en del av kvarteret nr 17056 och gatu-, torg- och järnvägsområden och detaljplaneändring för kvarteret nr 17052, en del av kvarteret nr 17053 och gatu- och friluftsområden i 17 stadsdelen (Böle) (ett nytt kvarter, nr 17056, bildas) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 11561, daterad 11.1.2007 och ändrad 2.9.2011.

### Föredragande

Stadsstyrelsen

### Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

## Bilagor

- 1 Asemakaavakartta nro 11561
- 2 Havainnekuva
- 3 Ilmakuvia
- 4 Ilmalanrinne, viitesuunnitelma
- 5 Päättöshistoria
- 6 Oheismateriaali

## Utdrag

### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Kunnalisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen vahvistaminen  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 3  
Bilaga 4  
Bilaga 5

Hakija  
HSY Vesihuolto



16.11.2011

Kaj/13

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin Energia -liikelaitos

## Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplan för en del av kvarteret nr 17056 och gatu-, torg- och järnvägsområden och detaljplaneändring för kvarteret nr 17052, en del av kvarteret nr 17053 och gatu- och friluftsområden i 17 stadsdelen (Böle) (ett nytt kvarter, nr 17056, bildas) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 11561, daterad 11.1.2007 och ändrad 2.9.2011.

## Sammandrag

Detaljplaneområdet gränsar till Centralparken, Skogsbackavägen, kustbanan, Ilmalagrändan och MTV Ab:s område.

Detaljplanen och detaljplaneändringen gör tack vare förbättrade kollektivtrafikförbindelser det möjligt att utveckla arbetsplatsområdet i Ilmala till ett betydligt urbanare område med arbetsplatser och verksamhetsbyggnader.

Det blir ett nytt torg, Ilmalatorget, och ett kvarter för verksamhetsbyggnader norr om vattenborgarna, vid Ilmalabrinken. Ilmalatorget får en vändplats för spårvagnslinje 9 och bussar, och gångförbindelse med både Ilmala station och Norra Böle. De nya byggnaderna vid Ilmalabrinken kantar stadsstrukturen och utgör ett fundament för vattenborgarna mot landskapet i nordost, i riktning mot Norra Böle. Byggrätten för det nya kvarteret för verksamhetsbyggnader omfattar 55 300 m<sup>2</sup> vy. En paviljongliknande affärsbyggnad på 600 m<sup>2</sup> vy får byggas på Ilmalatorget.

Området i HRM:s vattenförsörjnings besittning kommer huvudsakligen att användas på samma sätt som nu. Vattenborgarna skyddas som kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värdefulla. Det får norr och väster om dem byggas ny våningsyta på 8 445 m<sup>2</sup> i form av ett slags fundament. Byggrätten för kvarteret omfattar sammanlagt 33 500 m<sup>2</sup> vy. Helsingfors Vattens funktioner har under planläggningsprocessen överförts till samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster, och funktionerna sköts nu av HRM:s vattenförsörjning.

Våningsytan ökar med ca 64 000 m<sup>2</sup> i detaljplaneområdet. Antalet arbetstillfällen kommer att uppgå till ca 3 000.

Ilmala bildar tillsammans med Mellersta Böle, som byggs ut senare, en sammanhängande tät stadsstruktur från Böle station till Ilmala station.

## Föredraganden

Postiosoite  
PB 1  
00099 HELSINGINFORS STAD  
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite  
Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin  
+358 9 310 1641  
Faksi  
+358 9 655 783

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI0680001200062637  
Alv.nro  
FI02012566



16.11.2011

Kaj/13

## Initiativ

Kapiteeli Abp (numera Sponda Abp) har anhållit om att detaljplanen för bolagets område vid Ilmalabrinken ska ändras så att det i detaljplanen upptagna friluftsområdet blir kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

## Tidigare beslut av stadsplaneringsnämnden

Stadsplaneringsnämnden godkände 23.9.2004 ett utkast till detaljplan och detaljplaneändring för Ilmala som underlag för den fortsatta planeringen.

## Utgångspunkter

### Läge i fråga om planläggningen

Ilmala är område för centrumfunktioner i landskapsplanen för Nyland, som miljöministeriet fastställde 8.11.2006.

I Generalplan 2002 för Helsingfors är området reserverat för förvaltning och offentlig service.

Området vid Ilmalabrinken ingår i detaljplaner från 1975, 1978 och 1999, tomten i HRM:s vattenförsörjnings besittning ingår i en detaljplan från 1981, tomten i Rundradion Ab:s besittning ingår i en detaljplan från 1990 och Ilmalagränden ingår i en detaljplan från 2006. I områdets östra kant, intill kustbanan, finns ett smalt område som saknar detaljplan.

Området vid Ilmalabrinken är friluftsområde, området i HRM:s vattenförsörjnings besittning är kvartersområde för byggnader och inrättningar för kommunalförvaltning och kommunal teknik och området i Rundradion Ab:s besittning är kvartersområde för radio- och televisionsverksamhet i de gällande detaljplanerna.

Det område som ingår i utkastet till detaljplan och detaljplaneändring har tudelats. Den ena delen är det aktuella området, och den andra är ett område som huvudsakligen består av tomten i Rundradion Ab:s besittning. Stge godkände 14.6.2006 detaljplan och detaljplaneändring för det sistnämnda området (nr 11444).

### Övriga planer och beslut

Stadsplaneringskontoret och Sponda Abp lät åren 2003–2005 tillsammans utarbeta en referensplan för området vid Ilmalabrinken.

Stadsplaneringskontoret lät år 2006 utarbeta en miljö- och belysningsplan för gator och öppna platser i Ilmala.



16.11.2011

Kaj/13

## Ägandeförhållanden

Sponda Abp äger det mesta av området vid Ilmalabrinken.

Staden äger tomten i HRM:s vattenförsörjnings besittning och den friluftsområdesdel norr och öster om tomten som utarrenderats till Helsingfors Vatten som körgård och trafikområde på basis av ett undantagslov beviljat 27.1.1989.

Rundradions pensionsstiftelse äger tomten i Rundradion Ab:s besittning.

Banfövaltningscentralen äger det smala oplanlagda området mellan kustbanan och Sponda Abp:s område vid Ilmalabrinken.

## Bebyggd miljö

Området vid Ilmalabrinken

Området vid Ilmalabrinken är en obebyggd skogssluttning mellan nivåerna +41,0 och +26,5 som vetter norrut. Genom området löper bl.a. en fjärrvärmeledning från vattenborgarna norrut.

HRM:s vattenförsörjning

Landskapet i hela området domineras av HRM:s vattenförsörjnings vattenborgar uppe på ett högt berg i Ilmala (+45,5). Högsta skärningspunkten mellan vattencisternernas fasad och yttertaket ligger på nivån +71,2. Tegelfasadens nedre kant ligger på nivån +55,58. Utrymmet under cisternerna har använts för olika slags funktioner och delvis för parkering. Mellan cisternerna finns en låg byggnad för fordonsservice och i nordvästra hörnet av tomten en låg fundamentliknande byggnadsgrupp för en arbetsstation. De fyra byggnaderna på tomten omfattar sammanlagt 25 755 m<sup>2</sup> vy. Det finns 321 bilplatser (ca 1 bp/80 m<sup>2</sup> vy), och de är förlagda till två källarplan i den nyare vattenborgen Ilmala 2 (120 platser) och till gården (201 platser).

Rundradion Ab

Detaljplanen omfattar 965 m<sup>2</sup> av tomten 17053/2, som är i Rundradion Ab:s besittning. Tomtdelen är delvis permanentbelagt parkeringsområde och delvis bergig gles skog i naturtillstånd.

## Naturmiljö

Detaljplaneområdet ligger på en bergsrygg med ställvis stora höjdskillnader och sprängda bergväggar. Terrängen består av berg med ett moränskikt. I norr finns det ett våtmarksområde ovanpå ett lerskikt.



I nordöstra utkanten av detaljplaneområdet, längs kustbanan, finns ett mera sammanhängande område täckt av växtlighet, mestadels av tall och lövträd. Där växer också ett ungefär nittio år gammalt granbestånd. I en svacka finns en våtmark med våt botten och ett tätt lövträdsbestånd (bl.a. klibbal, björk och gråal). Området har inga växtarter som ska skyddas.

Söder om östra vattenborgen löper en parklik grönzon.

Klimatförhållandena varierar i området mer än i genomsnitt. Särskilt den högt liggande södra delen är blåsig.

Enligt naturdatasystemet finns det inga värdefulla växt- eller djurobjekt i området.

Området kan för närvarande anses höra till ett större av människan skadat landskap som i närheten av detaljplaneområdet präglas av talrika sprängda och trasiga bergväggar, av banschakt och bangårdar och av järnvägsspår, vägar, broar och vägramper som korsar varandra i olika plan.

De stora byggnaderna med vattencisterner står på en backe i Ilmala. De syns på långt håll i landskapet, ställvis på flera kilometers avstånd.

#### Skyddsobjekt

Området med vattenborgarna är enligt generalplanen värdefullt kulturhistoriskt och arkitektoniskt sett och vad landskapskulturen beträffar. Det utvecklas så att dess värden och egenskaper bevaras.

#### Grund

Marken består främst av berg som på många ställen går i dagen. Berget täcks delvis av ett skikt friktionsjord som når 0–3 m under markytan. Vid Ilmalaporten förekommer sand ovanpå ett lerskikt och lera ovanpå ett moränskikt. Lerskiktet uppskattas vara 1–4 m tjockt. Utmärkande för området är stora höjdvariationer (+18,4 i norr längs kustbanan, +45,5 vid Ilmala vattentorn). Berggrunden är stadig, vilket allmänt taget gör det fördelaktigt att bygga under jord. Det finns emellertid redan flera bergrum och tunnlar, och ytterligare bergrum är planerade, vilket betyder att dessa måste beaktas då nya funktioner förläggs under jord.

#### Miljöstörningar

Detaljplaneområdet gränsar i norr till kustbanan. Norr om banan löper Skogsbackavägen. Trafiken på dessa är den största bullerkällan i området.



16.11.2011

Kaj/13

En bullerutredning har gjorts i Norra Böle, Ilmala och Mellersta Böle. Mätningar i sammanhanget har visat att riktvärdena för buller överskrids i Ilmala när det gäller fasaderna på de yttersta husen vid kustbanan. Resultaten från utredningen tyder på att det behövs bättre ljudisolering i husen närmast Skogsbackavägen och kustbanan, t.o.m. i kontorshusen.

## Målsättning

Ilmala planeras utifrån målet att det nuvarande arbetsplatsområdet ska bli mycket urbanare. Ett annat mål är att kollektivtrafikens ställning i området och förbindelserna till Ilmala station och vidare till Norra Böle ska förbättras.

Avsikten är

- att skapa förutsättningar för ett utvecklingsbart arbetsplatsområde och medicenter
- att för hela området skapa en harmonisk fasad i nordost mot landskapet på andra sidan kustbanan och Skogsbackavägen
- att bevara vattenborgarnas dominerande ställning i landskapet
- att skapa förutsättningar att utveckla området i HRM:s vattenförsörjnings besittning i enlighet med de ändringsbehov som utvecklingen i verksamheten för med sig.

## Förslag till detaljplan och detaljplaneändring

### Allmän motivering och beskrivning

Ilmala blir en avsevärt urbanare miljö och bildar tillsammans med Mellersta Böle, som byggs ut senare, en sammanhängande och tät stadsstruktur från Böle station till Ilmala station. Då Norra Böle byggs ut i framtiden fortsätter stadsstrukturen från Ilmala station längs östra utkanten av Centralparken till Krämertsskogsvägen.

En rad tomter för verksamhetsbyggnader förläggs till området vid Ilmalabrinken, norr om tomten i HRM:s vattenförsörjnings besittning.

Kvarteret för verksamhetsbyggnader vid Ilmalabrinken utgör tillsammans med kvarteren för verksamhetsbyggnader vid Televisionsgatan en urban kant i nordost mot landskapet på andra sidan kustbanan och Skogsbackavägen. Byggnaderna i kvarteren med sina flyglar mot banan bildar ett fundament till de dominerande vattenborgarna. Genom att byggnaderna är placerade i grupper och riktningarna på flyglarna varierar kan fundamentet skapa



förutsättningar att liva upp byggnadsraden. Målet stöds genom att flyglarnas gavelfasader delas upp, och genom att rekreationsrum för personalen förläggs till byggnadsytorna för ventilationsrum i takvåningen, vilket detaljplanen möjliggör.

Tomten i HRM:s vattenförsörjnings besittning utvidgas norrut i västra ändan med tanke på materialbehandling på anläggningen, och mellan vattenborgarna får ett underjordiskt lager byggas. Byggrätten höjs genom att ytterligare en våning får byggas på den västligaste byggnadsytan på tomten och genom att en ny byggnadsyta för förlängning av den nuvarande servicecentralsbyggnaden förläggs norr om den västra vattenborgen, Ilmala 2.

Ett nytt torg, Ilmalatorget, byggs mellan tomten i HRM:s vattenförsörjnings besittning och kvarteret för verksamhetsbyggnader vid Ilmalabrinken, norr om den östra vattenborgen, Ilmala 1.

Det blir möjligt att gå till fots och cykla från Ilmalatorget via en ny bro över kustbanan och Skogsbackavägen till området norr om Ilmala station. Bron får hiss- och trappförbindelse ned till busshållplatserna på Skogsbackavägen, vidare ned till Ilmala station och ytterligare ned till busshållplatserna på gatan under banan.

Avsikten är att Ilmalatorget ska bli centrum i Ilmala. Torget har därför en byggnadsyta för en paviljongliknande kafé- och affärsbyggnad, och enligt detaljplanebestämmelserna ska det förläggas affärslokaler till våningarna i torgplanet i byggnaderna intill torget. Enligt bestämmelserna ska det också förläggas affärslokaler och andra kundservice lokaler till gatuplanet i byggnaderna längs Televisionsgatan, som leder till Ilmalatorget från riktningen Mellersta Böle i sydost. Syftet är att byggnaderna ska likna sådana som finns i innerstaden.

Parkeringen dimensioneras enligt principen minst 1 bilplats/150 m<sup>2</sup> vy och högst 1 bilplats/120 m<sup>2</sup> vy i arbetsplatsområden och 1 bilplats/100 m<sup>2</sup> vy i bostadsområden.

Med undantag för handikapplatserna förläggs bilplatserna främst till källare och parkeringsanläggningar.

Kvartersområde för byggnader och inrättningar för kommunalförvaltning och -teknik (YHT)

Det mesta av de delar av friluftsområdet som med stöd av ett undantagslov använts som körgård och trafikområde fogas till tomten i HRM:s vattenförsörjnings besittning. På norra delen av tomten, norr om den västra vattenborgen, Ilmala 2, införs en byggnadsyta för en anläggning i högst tre våningar som utgör en förlängning till



mätarverkstaden och som bildar ett fundament till vattenborgarna. På byggnadsytan för den västligaste byggnaden (servicecentralen) väster om den västra vattenborgen får ytterligare en våning byggas.

Fordonstrafiken leds till övre gården från norra ändan av Ilmalagränden via en ramp utmed sydvästra kanten av Ilmalatorget och till nedre gården via Ilmalaporten. Tomten har byggrätt för sammanlagt 33 500 m<sup>2</sup> vy. Bilplatserna förläggs mestadels till källare i byggnaderna och delvis till gården.

Det gatuområde i södra hörnet av kvarteret, i korsningen Ilmalagatan/Ilmalagränden, som är ändhållplats för bussar fogas till tomten. Tomtdelen ska göras till en högklassig och snygg urban öppen plats.

#### Kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY)

Kvartersområdet för verksamhetsbyggnader är beläget vid Ilmalabrinken och kustbanan. Byggnadernas gavlar har sex till åtta våningar och vetter mot Skogsbackavägen och kustbanan. Byggnaderna är kopplade till grupper med hjälp av byggnadsdelar parallella med Skogsbackavägen och banan. Grupperna ger Ilmala en fasad mot Norra Böle.

Byggnaderna på tomterna 17056/5–7 intill Ilmalatorget har fyra våningar mot torget på grund av höjdläget här (ca +40) och sex till sju våningar mot Ilmalabrinken och kustbanan. På tomterna 17056/5 och 6 ska det byggas ett överglasat utrymme mellan byggnadsstommen och torget. De lokaler som ligger under torgplanet i slutningen får dagsljus via detta utrymme.

Tomterna för verksamhetsbyggnader har byggrätt för sammanlagt 5 700 m<sup>2</sup> vy.

Det ska på tomten 17056/6 byggas nödvändiga stöd för de bärande konstruktionerna i gång- och cykelbron från Ilmalatorget till det sydligaste kvarteret i Norra Böle.

Bilplatserna förläggs till källare i byggnaderna.

#### Trafik, Ilmalatorget

Kollektivtrafiken utvecklas genom att den nya spårvägslinjen 9 får sin ändhållplats i Ilmala. Hållplatsen byggs på Ilmalatorget ungefär i nivå +40 norr om den äldre vattenborgen, Ilmala1. Ändhållplatsen för busslinje 59 förläggs också till torget.

Ilmalatorget får bro- och hissförbindelse för gång- och cykeltrafik över kustbanan och Skogsbackavägen till Norra Böle norr om Ilmala station,





ned till busshållplatserna på Skogsbackavägen, vidare ned till Ilmala station och ytterligare ned till busshållplatserna på gatan under banan. Bron heter Ilmalabron.

Idrottslokaler kan förläggas under Ilmalatorget, som byggs på ett däck. På torget finns en byggnadsyta för en affärsbyggnad på 600 m<sup>2</sup> vy. Byggnaden får inrymma restaurang-, kafé-, butiks- och utställningslokaler, personalrum och lokaler för offentlig service.

En ny gata, Ilmalaporten, dras från norra ändan av Ilmalagatan, mellan kvarteret vid Ilmalabrinken och tomten i HRM:s vattenförsörjnings besittning. Trafiken till den nämnda tomten, till de intilliggande tomterna för verksamhetsbyggnader och till eventuella lokaler under Ilmalatorget leds via Ilmalaporten.

Vid östra ändan av kvarteret 17056 finns en öppen plats med namnet Televisionsplatsen. Det går att komma från Televisionsgatan till Ilmala station, Ilmalastigen och det regionala cykelstråket via Televisionsplatsen. En bro kan dras från Televisionsplatsen över kustbanan till ett kvartersområde för centrumfunktioner invid Skogsbackavägen som ingår i delgeneralplanen för Mellersta Böle. Televisionsplatsen har dessutom förbindelse med parkeringskällarna i kvarteret 17056. Norra Böle i nordost syns därifrån. Det huvudsakliga stenläggningmaterialet är natursten, och det blir också planteringar. Ett kalt berg bevaras.

#### Naturmiljö

I södra hörnet av kvartersområdet för byggnader och inrättningar för kommunalförvaltning och -teknik (YHT) finns ett område som ska planteras. En del av detta område är redan planterad och ska bevaras med sina träd och kala berg.

#### Skyddsobjekt

Båda vattenborgarna, Ilmala 1 (1956) och Ilmala 2 (1967), har skyddsbeteckningen sr-2 eftersom de är kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värdefulla.

#### Samhällsteknisk försörjning

Planer för nätet för den tekniska försörjningen i planeringsområdet har utarbetats i samråd med de tekniska förvaltningar som svarar för anläggningarna. Dessutom har en översiktsplan för vattentjänster i området utarbetats (översiktsplan för vattentjänster i Mellersta Böle, Ilmala och MTV3-området).

Vad den tekniska försörjningen beträffar måste nya huvudledningar dras för vatten- och energiförsörjningen. Detta nät för den tekniska



försörjningen ansluter sig till annat som planerats för den tekniska försörjningen i området.

Det behövs allmänna vatten-, avlopps-, tryckavlopps- och dagvattenledningar och en avloppspumpstation för detaljplaneområdet. Området ansluts till det befintliga fjärrvärmenätet, och huvudledningar för fjärrvärme måste därför dras. Annat som krävs för området är ett fjärrkylennät, nya medelspänningskablar för elmatningen, en elunderstation i Norra Böle, en elmatarstation under Ilmalagatan och telekommunikationsledningar från det befintliga nätet i Radiogatan.

#### Miljöstörningar

Bullernivåerna utanför byggnaderna på byggnadsytorna i norra kanten av området är angivna i detaljplanen. De baserar sig på en bullerutredning som Insinööritoimisto Akukon Oy gjort för stadsplaneringskontoret. Kravet på total ljudisoleringsförmåga hos ytterväggarna kan slås fast utifrån dem.

#### Namn

Namnkommittén behandlade namnen i Ilmala 5.5.2004.

Namnkommittén gav den nya gatan mellan tomten i HRM:s vattenförsörjnings besittning och området vid Ilmalabrinken namnet Ilmalaporten, det nya torget vid nordöstra ändan av Ilmalagränden namnet Ilmalatorget och den nya öppna platsen mellan Televisionsgatan och kustbanan namnet Televisionsplatsen.

Namnkommittén behandlade namnen i Ilmala på nytt 13.12.2006 och gav då den planerade gång- och cykelbron över Skogsbackavägen namnet Ilmalabron.

Den gata för allmän gångtrafik som haft namnet Ilmalastigen försvinner i och med att Ilmalatorget byggs. I stället har den gata för gång- och cykeltrafik som löper från Televisionsplatsen ned till Ilmalabrinken, intill kustbanan, fått namnet Ilmalastigen, genom ett beslut av namnplaneraren.

#### Konsekvenser av att detaljplanen genomförs

Konsekvenser för naturen, stadsbilden, landskapet, rekreationen och miljöförhållandena

Detaljplanen ger Ilmala en ny fasad mot landskapet i nordost. Byggnadshöjderna i detaljplanen gör att vattenborgarna behåller sin dominans i landskapet. Landskapet får ett lyft och stadsbilden blir helare då de nya byggnadsmassorna får de högt belägna



vattenborgarna att bättre smälta in i landskapet och då det glesa och splittrade grönbältet i östra utkanten försvinner.

Våtmarken inom det område som begränsas av Ilmalabrinken, Skogsbackavägen och fjärrvärmeledningen från Skogsbackavägen till östra delen av tomten i HRM:s vattenförsörjnings besittning hamnar mestadels under det område som är fogat till Skogsbackavägen i den gällande detaljplanen för denna. Södra kanten av våtmarken hamnar under kvartersområdet i den aktuella detaljplanen.

Träden längs Ilmalagatan bevaras i möjligaste mån, och planteringarna kompletteras.

Detaljplanen har inga större konsekvenser för den allmänna rekreationen eller för rekreativstråken.

Bullret från trafiklederna rätt högt uppe i terrängen nordost om detaljplaneområdet blir något mindre störande i och med nybyggandet.

Med tanke på att stadsstrukturen förtätas i detaljplaneområdet har planteringar och material på torgen och de öppna platserna och i gatumiljöerna stor betydelse när det gäller att göra stadsbilden mjukare, jämna ut klimatförhållandena och skapa trivsel. I miljö- och belysningsplanen för gator och öppna platser i området följs principen att naturvärdena, bergen och växtligheten ska bevaras.

#### Konsekvenser för samhällsekonomi

Kostnaderna för den nya spårvagnslinjen och det nya fjärrkylennätet är inte beaktade i kostnaderna för utbyggnad av området.

Området orsakar staden följande kostnader: gator och allmänna områden 4 mn euro, vattentjänster 0,5 mn euro, elektricitet 0,45 mn euro och fjärrvärme 0,2 mn euro, sammanlagt 5,15 mn euro.

#### Genomförande

Sponda Abp har för avsikt att inleda byggarbetena på tomten 17056/1 och fortsätta österut mot Ilmalatorget.

#### Planeringsfaser

Frågan om en detaljplan och en detaljplaneändring väckt, program för deltagande och bedömning, växelverkan

Intressenterna underrättades skriftligt om detaljplanen och detaljplaneändringen, programmet för deltagande och bedömning och framläggandet. Skrivelsen är daterad 21.3.2000.

#### Växelverkan och åsikter



Det material som ansluter sig till beredningen av utkastet till detaljplan och detaljplaneändring för området söder om Ilmala station, kvarteret i Rundradion Ab:s besittning och kvarteret med vattenborgarna hölls framlagt 11–15.12.2000, och ett diskussionsmöte om detaljplanen och detaljplaneändringen ordnades 12.12.2000. Inga åsikter framfördes vid mötet.

Det ovannämnda beredningsmaterialet hölls framlagt på nytt 1–19.3.2004.

Stadsplaneringsnämnden behandlade åsikterna 26.5.2005, då den godkände förslaget till detaljplan och detaljplaneändring för området i Rundradion Ab:s besittning, nr 11444.

Rundradions pensionsstiftelse sände 25.8.2006 och 19.12.2006 ställningstaganden som gäller planläggningen av området vid Ilmalabrinken.

I ställningstagandet 25.8.2006 framhåller stiftelsen att stadsplaneringskontoret väsentligt har avvikit från sin stränga syn på höjden på byggnaderna kring vattenborgarna i förhållande till den i landskapet dominerande tegelfasaden på cisterndelen i vattenborgarna. Stiftelsen anser att saken är viktig ur dess synvinkel, eftersom byggnadshöjderna i norra delen av kvarteret 17053 i den lagakraftvunna detaljplanen för området i Rundradion Ab:s besittning hamnar i skuggan av byggnaderna i kvarteret 17056.

Stiftelsen föreslår i ställningstagandet att höjden på de byggnader i kvarteret 17056 som är belägna intill Ilmalatorget ska sänkas.

I ställningstagandet 19.12.2006 upprepar stiftelsen främst det som den framhåller i sitt tidigare ställningstagande och påpekar dessutom att tudelningen av detaljplaneområdet gör att markägarna behandlas olika.

#### Genmäle

Då detaljplanen för området i Rundradion Ab:s besittning utarbetades föreslog Rundradions pensionsstiftelse och Rundradion Ab att våningsantalet skulle höjas för byggnaden i norra hörnet av stiftelsens tomt 17053/2, vid norra ändan av Ilmalagränden. Förslaget genomfördes.

Detaljplaneområdet tudelades med markägarnas samtycke, i ett område som främst består av tomten i Rundradion Ab:s besittning och i ett område som består av tomten i HRM:s vattenförsörjnings besittning och av området vid Ilmalabrinken. Syftet med detta var att trygga att projekten går vidare oberoende av eventuella dröjsmål i planläggningen av de olika delarna av det stora området.



16.11.2011

Kaj/13

För att markägarna ska behandlas lika har höjden på de andra byggnaderna intill Ilmalatorget också justerats.

#### Myndighetssamarbete och -samråd

Samråd hölls under detaljplaneberedningen med fastighetskontorets tomtavdelning, byggnadskontorets gatuavdelning och grönavdelning, trafikverkets planeringsenhet, räddningsverket, Helsingfors Energi, miljöcentralen, Helsingfors Vattens enhet för nättjänster, Banförvaltningscentralen och Elisa Abp. Dessutom informerades Nylands miljöcentral om saken.

Täta samråd hölls under detaljplaneberedningen med Kapiteeli Abp, Helsingfors Vatten, Rundradion Ab och Rundradions pensionsstiftelse.

#### Förslaget framlagt, anmärkning, utlåtanden

Förslaget hölls offentligt framlagt 2.3–2.4.2007, vilket hade kungjorts i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen. En anmärkning gjordes mot förslaget, men den togs senare tillbaka.

Utlåtande om förslaget har getts av fastighetsnämnden, miljöcentralen, nämnden för allmänna arbeten, Helsingfors Vatten, Helsingfors Energi, Helen Elnät Ab, Banförvaltningscentralen, VR-Group Ab och Vägförvaltningen/Nylands vägdistrikt.

#### Anmärkning

Sponda Abp kom med en anmärkning 30.3.2007. Företaget tog tillbaka anmärkningen 23.3.2011, efter att detaljplanen justerats och avtalsförhandlingar förts.

Efter att anmärkningen kommit in utarbetades det gatuplaner för Ilmala, och i det sammanhanget påpekade trafikverket att Ilmalatorget var för snålt dimensionerat för att kunna användas som vändplats för spårvagnar. Kvarteret 17056 blev mindre i och med att Ilmalatorget måste ändras, och principerna för planeringen av tomterna kring torget justerades samtidigt i någon mån. Sponda Abp har tillsammans med stadsplaneringskontoret låtit utarbeta planer för justering av kvarteret 17056. En del av det som tas upp i anmärkningen är beaktat i de nya planerna, eller så har dessa gjort att saken förlorat sin betydelse.

#### Utlåtanden

Följande ingår i utlåtandena: Det tillåtna antalet bilplatser bör vara större. Skyddsbestämmelsen för vattenborgarna bör gälla bara de delar av vattencisternerna som syns från de kringliggande områdena. Den föreslagna avloppspumpstationen söder om Ilmala hållplats bör införas på detaljplanekartan som ett område reserverat för servicetrafik. En del



av tunneln Tilkka–Böle–Kottby för flera olika ändamål bör betecknas som underjordisk ledningstunnel. Byggnaderna i kvarteret 17056 bör få tryckökningssystem förlagda till de enskilda fastigheterna. Televisionsplatsen bör fogas till den intilliggande tomten. Riktvärden bör införas i bullerbestämmelserna om området får bostäder.

Utlåtandena och genmälena relateras mer ingående i beslutshistorien (utlåtande från stadsplaneringskontoret 2.9.2011).

#### Ändringar i förslaget till detaljplan och detaljplaneändring

I samband med att gatorna i Ilmala planerades efter att detaljplaneförslaget hållits framlagt påpekade trafikverket att Ilmalatorget var för snålt dimensionerat för att kunna användas som ändhållplats och vändplats för spårvagnar. På basis av mer ingående planer och diskussioner med trafikverket bestämdes det att Ilmalatorget skulle förlängas med 4 m i norr och 11 m i väster och alltså få en yta på 55 m × 89 m. Att torget blivit större gör att kvarteren 17056 och 17052 förändras och Ilmalaporten förkortas.

Ändringarna i förslaget till detaljplan och detaljplaneändring har beretts utifrån utlåtanden och mer ingående planer, i samråd med fastighetskontoret, byggnadskontoret, trafikverket, HRM:s vattenförsörjning, ekonomi- och planeringscentralen och Sponda Abp.

Kvarteret 17056 blev mindre då Ilmalatorget ändrades, och utgångspunkterna för planeringen av tomterna norr och väster om torget justerades samtidigt i någon mån. Sponda Abp har tillsammans med stadsplaneringskontoret låtit utarbeta en referensplan för kvarteret 17056. Referensplanen är daterad 17.9.2009.

De nedanstående ändringarna har gjorts i detaljplanebeteckningarna och -bestämmelserna för kvarteret 17056, som är kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY).

- Kvarteret har blivit 0,13 ha mindre och omfattar nu 1,35 ha. Ändringarna hänför sig till tomterna 3–6.
- Den totala våningsytan för kvarteret har minskat med 2 300 m<sup>2</sup> vy, till 55 300 m<sup>2</sup> vy. Ändringarna hänför sig till tomterna 1–6. Tomterna 7 och 8 har inte påverkats.
- Gränsen mellan tomterna 4 och 5 har ändrats.
- Användningen har begränsats vad möjligheten till bostäder beträffar. Den gamla bestämmelsen i fråga tillåter bostäder i byggnader där det finns förutsättningar för boende, och bostäder är enligt den särskilt önskvärda i byggnaderna vid Ilmalatorget



för att torget ska bli mer levande. Bestämmelsen har ändrats så att bostäder får byggas för personal som krävs för fastighetsskötsel eller övervakning. Det ska finnas en skyddad plats för lek och utevistelse för de boende.

- Beteckningen för ett överglasat utrymme har strukits på tomterna 5 och 6 eftersom dessa har blivit smalare. Detaljplanen har i stället fått en bestämmelse om att det på tomterna 5, 6 och 7 utöver den tillåtna våningsytan får byggas överglasade utrymmen som skär igenom våningsplanen.
- Det område för allmän gångtrafik på tomten 5 som enligt den gamla bestämmelsen är reserverat för en trappa från Ilmalatorget till Ilmalaporten har strukits. Trappan har ändrats till gata för gångtrafik.
- En trappa för allmän gångtrafik från Ilmalatorget till Ilmalastigen har införts i östra ändan av tomten 6 (jk1). I västra ändan av tomten, under torgplanet, ska det byggas ett gårdsdäck i avsatser som ska vara planterat (c2). En stödmur av natursten ska byggas vid tomtgränsen. Bestämmelserna säkrar att det blir öppningar i norra kvartersfasaden, vilket är viktigt med tanke på stadsbilden, och att det blir utsikt mot norr från torget.
- Den passage för allmän gång- och cykeltrafik som funnits mitt på tomten 6 och som leder till gångbron till Norra Böle, Skogsbackavägen och Ilmala station har flyttats så att den nu finns vid östra ändan av byggnaden (jk2). Passagen har blivit högre och bredare och ska anslutas till torgplanet. Ett område för allmän gångtrafik har införts på den sida av byggnaden som vetter mot Ilmalatorget, i anslutning till torgplanet (jk3). Höjden ska vara minst 2,8 m. Detta område gör att ändhållplatsen för spårvagnar strax intill har mer utrymme.
- Möjligheterna att köra till tomterna har ökats så att det dessutom är tillåtet att köra från Ilmalabrinken till tomten 6 och från Televisionsgatan till tomten 8.
- Bilplatsbestämmelserna har fått ett tillägg om att bilplatser för kvarteret också får förläggas under Ilmalatorget.

Ett litet järnvägsområde (LR) har införts norr om tomten 17056/6, vid Ilmala station. Ändringen beror på att leden för gång- och cykeltrafik över Skogsbackavägen till Norra Böle flyttats från mitten av den nämnda tomten till östra kanten. Järnvägsområdet får användas för en bro för gång- och cykeltrafik över Skogsbackavägen till Norra Böle (y).



Området, som har saknat detaljplan, gör att detaljplaneområdet blir 0,02 ha större.

De nedanstående ändringarna har gjorts i fråga om gatuområden med anledning av att Ilmalatorget blivit större och spårvagnstrafiken omorganiserats.

- Storleken på och läget för byggnadsytan för en affärsbyggnad på Ilmalatorget (kl) har justerats.
- Ett serveringsområde utan tak har strukits i östra hörnet av Ilmalatorget.
- Den led för gångtrafik som på tomten 17056/5 gått från Ilmalatorget till Ilmalaporten ca 10 m lägre ned har flyttats längre västerut och ändrats till gata för gångtrafik.
- Ilmalaporten har förkortats, vändplatsen förstörats och höjdnivån justerats.

De nedanstående ändringarna har gjorts i fråga om YHT-tomten 17052/3, som är i HRM:s vattenförsörjnings besittning.

- Tack vare att Ilmalatorget blivit större kan det byggas en längre körramp till tomten, och tomten blir därmed rymligare. Körrampen har breddats så mycket att tillskottet motsvarar en gångbana, för att tomten ska bli tillgänglig.
- HRM:s vattenförsörjning har efter att ha gett utlåtande beställt en projektplan för gården för servicetrafik på tomten. Planen omfattar en granskning över hur vattencisternerna påverkas av den ytschaktning som krävs för att gården för servicetrafik på nivån +30,8 norr och nordväst om cisternerna blir större. En utredning har lett till rekommendationen att avståndet till schaktfronten kan vara 30 m från Ilmala 1 och 14 m från Ilmala 2. Den i detaljplanen upptagna byggnadsytan på gränsen mellan övre gården och nedre gården har flyttats så att gränsen mot vattenborgarna är i överensstämmelse med minimiavståndet till schaktfronten. Byggnadsytan blir mindre, men det högsta tillåtna antalet våningar i byggnaderna har höjts från tre till fyra. En byggnad som tidigare helt och hållet legat på en lägre nivå än övre gården höjer sig nu med ungefär en våning över denna och kan få en ingång på vardera planet. Den totala byggrätten, 33 500 m<sup>2</sup> vy, är oförändrad. Det tillskott på ca 8 445 m<sup>2</sup> vy som ingår i den är också oförändrat.





- Det har till detaljplanebestämmelserna fogats en bestämmelse om att fasaderna på de nya byggnaderna ska beklädas med likadant platsmurat bränt rött tegel som fasaderna på de gamla byggnaderna är beklädda med.
- Utöver platsmurat bränt rött tegel får natursten användas som material i muren runt tomten.
- Västra tomtgränsen vid Ilmalagatan har justerats i någon mån med anledning av gatuplanerna.
- Detaljplanebestämmelsen i anslutning till beteckningen c1 för den öppna platsen vid korsningen Ilmalagränd/Ilmalagatan har justerats så att tomtdelen ska vara reserverad för allmän gångtrafik.

En tunnel för flera olika ändamål har införts på detaljplanekartan som underjordisk tunnel. Byggnadsytorna och fasadbestämmelserna för tunneldelar ovan jord har justerats, likaså gränserna för den underjordiska elunderstationen, så att de är i överensstämmelse med planerna för tunneln.

Några små justeringar av teknisk natur har dessutom gjorts på detaljplanekartan.

Detaljplanebeskrivningen har justerats så att ändringarna är beaktade.

#### Ändrade statistiska uppgifter

Detaljplaneområdet omfattar 64 583 m<sup>2</sup> och har byggrätt för 89 400 m<sup>2</sup> vy. Området består av kvartersområde för byggnader och inrättningar för kommunalförvaltning och -teknik (YHT, 32 619 m<sup>2</sup>, 33 500 m<sup>2</sup> vy), kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY, 13 448 m<sup>2</sup>, 55 300 m<sup>2</sup> vy) och gatu- och torgområden (18 476 m<sup>2</sup>, 600 m<sup>2</sup> vy).

Det blir ca 3 000 arbetstillfällen i området (1 arbetstillfälle/30 m<sup>2</sup> vy).

#### Hörande av intressenter

Ändringarna och justeringarna i förslaget till detaljplan och detaljplaneändring har diskuterats med förvaltningarna i fråga och med sökanden.

Eftersom ett litet järnvägsområde har fogats till detaljplaneområdet efter att utlåtandena getts har VR-Group Ab:s och statliga Trafikverkets järnvägsavdelnings åsikter om ändringen efterfrågats (7.7–15.8.2011). VR-Group Ab har ingenting att invända mot förslaget (12.8.2011). Trafikverket meddelar (17.8.2011) att verket inte anser det vara något



16.11.2011

Kaj/13

problem vad järnvägen beträffar att bron över Skogsbackavägen flyttas österut och ett nytt järnvägsområde införs i detaljplanen. Verket meddelar samtidigt att ett separat beslut fattas om brobygget.

Ändringarna är inte väsentliga, och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

## Bilagor

- 1 Asemakaavakartta nro 11561
- 2 Havainnekuva
- 3 Ilmakuvia
- 4 Ilmalanrinne, viitesuunnitelma
- 5 Päättöshistoria

## Utdrag

### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Kunnalisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen vahvistaminen  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 3  
Bilaga 4  
Bilaga 5

Hakija  
HSY Vesihuolto  
Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin Energia -liikelaitos

## För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Rakennuslautakunta  
Yleisten töiden lautakunta  
Ympäristökeskus

## Beslutshistoria

Postiosoite  
PB 1  
00099 HELSINGINFORS STAD  
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite  
Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin  
+358 9 310 1641  
Faksi  
+358 9 655 783

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI0680001200062637  
Alv.nro  
FI02012566



16.11.2011

Kaj/13

Kaupunginhallitus 24.10.2011 § 930

HEL 2011-000052 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin nro 17056 osan sekä katu- ja torialueiden ja rautatiealueen asemakaavan sekä korttelin nro 17052 ja korttelin nro 17053 osan sekä katu- ja retkeilyalueen (muodostuu uusi kortteli 17056) asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston 11.1.2007 päivätyn ja 2.9.2011 muutetun piirustuksen nro 11561 mukaisena.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi