



16.11.2011

Kaj/13

§ 225

Pasilan korttelin nro 17056 osan ja katu- ym. alueiden asemakaavan hyväksyminen sekä korttelin nro 17052 ja korttelin nro 17053 osan ym. alueiden (Ilmalanrinteen ja HSY:n vesihuollon alue) asemakaavan muuttaminen (nro 11561)

HEL 2011-000052 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti 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

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen vahvistaminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Hakija

HSY Vesihuolto

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki
<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

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin Energia -liikelaitos

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättäneenä 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.

Tiivistelmä

Kaava-alue rajoittuu Keskuspuistoon, Hakamäentiehen, rantarataan, Ilmalankujaan ja MTV Oy:n alueeseen.

Asemakaava ja asemakaavan muutos mahdollistaa Ilmalan työpaikka-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 vesilinnuille 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.

HSY:n vesihuollon alue säilyy pääosin nykyisessä käytössä. Vesilinnat suojellaan kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaina rakennuksina. Alueelle on osoitettu lisärakentamista 8 445 k-m² vesilinnojen pohjois- ja länsipuolelle jalustamaisena rakenteena. Korttelin rakennusoikeus on yhteensä 33 500 k-m². Helsingin Vesi on kaavoitusprosessin aikana liitetty osaksi Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymää ja sen nimi on nykyisin HSY:n vesihuolto.

Kaava-alueella kerrosala lisääntyy noin 64 000 k-m². Työpaikkoja alueelle tulee noin 3 000.

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

Esittelijä

Aloite

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



Kapiteeli Oyj (nykyään Sponda Oy) haki alueensa (Ilmalanrinne) asemakaavan muuttamista siten, että kaavassa retkeilyalueeksi merkitty alue muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan aikaisemmat päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 23.9.2004 Ilmalan alueen asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen jatkosuunnittelun pohjaksi.

Lähtökohdat

Kaavatilanne

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa Ilmalan alue on keskustatoimintojen aluetta.

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

Ilmalanrinteen alueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1975, 1978 ja 1999, HSY:n vesihuollon 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, HSY:n vesihuollon alue kunnallishallinnollisten ja kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialuetta ja Yleisradion alue radio- ja televisiotoiminnan korttelialuetta.

Kaavaluonnoksen alue on jaettu kahteen osaan: käsiteltävänä oleva alue ja pääosin Yleisradion tontista muodostuva kaava-alue. Viimeksi mainitun alueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (nro 11444) kaupunginvaltuusto hyväksyi 14.6.2006.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja Sponda Oy ovat yhdessä teettäneet Ilmalanrinteen alueen viitesuunnitelman vuosina 2003–2005.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on teettänyt Ilmalan alueen katujen ja aukioiden ympäristö- ja valaistussuunnitelman vuonna 2006.

Maanomistus

Sponda Oy omistaa pääosan Ilmalanrinteen alueesta.

Kaupunki omistaa HSY:n vesihuollon 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 Spondan Ilmalanrinteen alueen ja rantaradan väliin sijoittuvan kapean kaavoittamattoman 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.

HSY:n vesihuolto

Koko alueen maisemaa hallitsevat Ilmalan korkean kallion (+45,5) laelle rakennetut HSY:n vesihuollon vesilinnat. Niiden vesisäiliöiden julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on +71,20. Vesisäiliöiden tiilijulkisivun alareunan korkeusasema on +55,58. Säiliöiden alle jäävää tilaa on käytetty erilaisina toimitiloina ja osin pysäköintiin. Vesilintojen lisäksi on tontille niiden väliin sijoitettu matala ajoneuvojen huoltokeskuksen rakennus ja tontin luoteisnurkkaan matala jalustamainen tukikohdan rakennusryhmä. Rakennusoikeutta on tontilla olevassa neljässä rakennuksessa käytetty 25 755 k-m². Autopaikkoja on rakennettu 321 paikkaa (noin 1 autopaikka/80 k-m²). Ne on sijoitettu uudemman vesilinnan, Ilmala 2:n kahteen kellarikerrokseen (120 paikkaa) ja pihalle (201 paikkaa).

Yleisradio

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

Luonnonympäristö

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, koivu ja 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.

Luontotietojärjestelmän mukaan alueella ei ole arvokkaita kasvillisuus- tai eläimistökohteita.

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 on 0–3 m. Ilmalanportin alueella esiintyy savikerroksen yläpuolella hiekkakerros sekä moreenin yläpuolinen savikerros. Savikerroksen arvioitu paksuus on 1–4 m. Alueelle on ominaista suuret korkeusvaihtelut (+18,4 alueen pohjoisosassa rantaradan varressa, +45,5 Ilmalan vesitornin alueella). Alueen kallioperä on hyvälaatuista, minkä 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 ylittävän Ilmalassa rantaradan varrella reunimmaisten



talojen julkisivuilla. Selvityksen tulosten mukaan lähinnä Hakamäentietä ja rantarataa sijaitsevissa taloissa 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 HSY:n vesihuollon 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 HSY:n vesihuollon 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 vesilinnojen 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.



HSY:n vesihuollon 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.

HSY:n vesihuollon tontin ja Ilmalanrinteen toimitilakorttelin väliin, itäisen vesilinnan, Ilmala 1:n pohjoispuolelle sijoitetaan uusi Ilmalantorin.

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 kaavamääräyksen osoitettu liiketiloja. Myös Ilmalantorille kaakosta Keski-Pasilan suunnasta johtavan Televisiokadun varren rakennusten katutason tiloihin on kaavamääräyksen osoitettu liike-, ym. asiakaspalvelutiloja kantakaupunkimaisen ilmeen tavoittamiseksi.

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

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

Kunnallishallinnollisten ja -teknisten rakennusten ja laitosten korttelialue (YHT)

HSY:n vesihuollon tonttiin liitetään pääosa poikkeusluvan nojalla ajopihana ja liikennealueena käytetyistä retkeilyalueen osista. Tontin pohjoisosaan läntisen vesilinnan, Ilmala 2:n pohjoispuolelle mittarikorjaamon jatkeeksi sijoitetaan enintään 3-kerroksinen, vesilintojen suhteen jalustamainen laitosrakennuksen rakennusala. Läntisen vesilinnan, Ilmala 2:n länsipuolella olevan huoltokeskuksen läntisimmän rakennuksen rakennusala korotetaan kerroksella.

Ajoneuvoliikenne johdetaan yläpihalle Ilmalankujan pohjoispäästä Ilmalantorin lounaisreunaa rajaavan rampin kautta ja alapihalle Ilmalanportin kautta. Rakennusoikeutta on tontille merkitty yhteensä 33500 k-m². Autopaikat sijoitetaan pääosin rakennusten kellareihin, osin pihalle.



Korttelin eteläkulmassa, Ilmalankadun ja Ilmalankujan risteyksessä linja-auton päätepysäkinä oleva katualue on merkitty tontin osaksi, joka on rakennettava korkeatasoiseksi, huolitelluksi kaupunkiaukioksi.

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)

Ilmalanrinteeseen ja rantaradan varteen sijoitetaan toimitilojen korttelialue. Toimitilarakennusten 6–8-kerroksiset päädyt ovat Hakamäentien ja rantaradan suuntaan. Rakennukset on kytketty Hakamäentien ja rantaradan suuntaisilla rakennusosilla ryhmiksi, jotka muodostavat Ilmalalle julkisivun Pohjois-Pasilan suuntaan.

Uuteen Ilmalantoriin rajoittuvien tonttien 17056/5 - 7 rakennukset ovat Ilmalantorin suuntaan 4-kerroksisia torin korkeusaseman vuoksi (n. +40) ja Ilmalanrinteen ja rantaradan suuntaan 6–7-kerroksisia. Tonteilla 17056/5 ja 6 rakennusrungon ja torin väliin on määrätty sijoitettavaksi valokatteinen tila, jonka kautta tonttien toritason alapuolelle rinteeseen sijoittuvat tilat saava luonnonvaloa.

Rakennusoikeutta on näille toimitilarakennusten tonteille merkitty yhteensä 5 700 k-m².

Tontille 17056/6 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 HSY:n vesihuollon tontin väliin. Ilmalanportin



kautta johdetaan liikenne HSY:n vesihuollon tontille, viereisille toimitilatonteille 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 korttelialueen (YHT) etelänurkkaan on merkitty istutettava alueen osa, jossa säilytetään olemassa oleva, hoidettu istutettu tontin osa puineen ja kalliopaljastumineen.

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).

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

Aluetta varten on rakennettava yleistä vesijohtoa, jätevesiviemäriä, paineviemäriä, sadevesiviemäriä sekä jätevedenpumppaamo. Kaava-alue liitetään olemassa olevaan kaukolämpöverkkoon, mitä varten tulee rakentaa kaukolämmön runkojohtoja. Alueelle on rakennettava kaukojäähdytysverkko, sähkönsyöttöä varten uusia keskijännitekaapeleita, Pohjois-Pasilan sähköasema ja Ilmalankadun alle maanalainen sähkönsyöttöasema sekä tietoliikenneyhteydet Radiokadulta olemassa olevasta verkostosta.

Ympäristöhäiriöt

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



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.

Uuden HSY:n vesihuollon tontin ja Ilmalanrinteen alueen väliin rakennettavan kadun nimeksi toimikunta antoi Ilmalanportti, Ilmalankujan koillispäähän sijoitettavan uuden torin nimeksi Ilmalantori ja Televisiokadun ja rantaradan väliin sijoitettavalle aukiolle nimeksi Televisioaukio.

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

Uuden Ilmalantorin paikalla nyt sijaitsevan, poistuvan yleiselle jalankululle varatun kadun nimi Ilmalanpolku 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

Asemakaavalla luodaan Ilmalalle uusi julkisivu koilliseen avautuvaan maisemaan. Kaavan rakennuskorkeudet säilyttävät vesilintojen 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.

Ilmalanrinteen, Hakamäentien ja Hakamäentieltä HSY:n vesihuollon 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 istutuksia täydennetään.

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



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

Kaupunkirakenteen tiivistymisen vuoksi kaava-alueelle suunniteltujen torien, aukoiden ja katuympäristöjen 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 olemassa olevia luontoarvoja, kallioita ja kasvillisuutta.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Alueen toteuttamiskustannuksissa ei ole otettu huomioon uuden raitiovaunulinjan aiheuttamia kustannuksia eikä kaukojäähdytysverkon rakentamiskustannuksia.

Alueen toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia seuraavasti: kadut ja yleiset alueet 4000000 euroa, vesihuolto 500000 euroa, sähkö 450000 euroa ja kaukolämpö 200000 euroa eli yhteensä 5150000 euroa.

Toteutus

Sponda Oy: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 26.5.2005 hyväksyessään Yleisradion alueen asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 11444.



Yleisradion eläkesäätiö lähetti 25.8.2006 ja 19.12.2006 Ilmalanrinteen kaavoitusta koskevat kannanotot.

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

Säätiö esitti korttelin 17056 Ilmalantorin viereisten rakennusten madaltamista.

Kannanotossaan 19.12.2006 säätiö toisti pääosin aikaisemman kantansa todeten lisäksi, että kaava-alueen jakaminen aiheuttaa maanomistajien eriarvoista kohtelua.

Vastine

Yleisradion eläkesäätiö 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 HSY:n vesihuollon 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 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.

Ehdotuksen nähtävillä olo, muistutus ja lausunnot

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Ehdotus on ollut julkisesti nähtävänä 2.3. - 2.4.2007, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Ehdotusta vastaan on tehty yksi muistutus, joka myöhemmin on peruttu.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, ympäristökeskus, yleisten töiden lautakunta, Helsingin Vesi, Helsingin Energia, Helen Sähköverkko Oy, Ratahallintokeskus, VR-Yhtymä ja Tiehallinnon Uudenmaan tiepiiri.

Muistutus

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

Muistutuksen jättämisen jälkeen Ilmalan alueella on tehty katusuunnitelmia, joiden yhteydessä liikennelaitos totesi Ilmalantorin mitoituksen riittämättömäksi raitiovaunun kääntöpaikaksi. Ilmalantorin vaatimien muutosten johdosta kortteli 17056 pienehen ja Ilmalantoria ympäröivien tonttien suunnitteluperiaatteet jonkin verran muuttuivat. Sponda on teettänyt yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa korttelin 17056 tarkistus suunnitelmat. Uusien suunnitelmien myötä osa muistutuksessa käsitellyistä asioista on otettu huomioon tai ne ovat menettäneet merkityksensä.

Lausunnot

Lausunnoissa esitetään sallitun autopaikkamäärän lisäämistä, vesilinnojen suojelumääräyksen rajaamista vain ympäristöön näkyviin vesisäiliöosiin, Ilmalan seisakkeen eteläpuolelle rakennettavaksi esitetyn jäteveden pumppaamon merkitsemistä asemakaavakarttaan huoltoajoyhteydellisenä aluevarauksena, Tiikka - Pasila - Käpylä-yhteiskäyttötunnelin osan merkitsemistä maanalaisen johtotunnelin kaavamerkinnällä, korttelin 17056 rakennusten varustamista kiinteistökohtaisella paineenkorotuksella, Televisioaukion liittämistä viereiseen tonttiin ja melumääräyksiin lisättäväksi käytettävät ohjeavot, mikäli alueelle sijoitetaan asuinrakentamista.

Lausunnot ja vastineet niihin on selostettu yksityiskohtaisemmin päätöshistoriassa (kaupunkisuunnitteluviraston lausunto 2.9.2011).

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen Ilmalan alueelle tehdyn katusuunnittelun yhteydessä 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 lausuntojen ja yksityiskohtaisempien suunnitelmien pohjalta yhteistyössä kiinteistöviraston, rakennusviraston, liikennelaitoksen, HSY:n vesihuollon, talous- ja suunnittelukeskuksen ja Sponda Oy:n kanssa.

Ilmalantorin muutoksen johdosta kortteli 17056 pieneni ja Ilmalantorin pohjois- ja länsipuolella olevien tonttien suunnittelulähtökohdat jonkin verran muuttuivat. Sponda Oy on teettänyt korttelin 17056 viitesuunnitelman (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 - 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. Määräystä 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 itäpään on lisätty yleiselle jalankululle varattu porrasyhteys Ilmalantorilta Ilmalanpolulle (jk1). Tontin länsipään 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 Pohjois-Pasilaan, Hakamäentielle ja Ilmalan asemalle, on siirretty rakennuksen länsipään (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.

Kaava-alueeseen on lisätty pieni rautatiealue (LR) tontin 17056/6 pohjoispuolelle Ilmalan aseman kohdalle. Muutos johtuu tontilla 17056/6 olleen Hakamäentien ylittävän Pohjois-Pasilaan johtavan kevyen liikenteen 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 kaava-aluetta 0,02 ha.

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

- Ilmalantorille merkittyä 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-katua on lyhennetty, sen kääntöpaikkaa laajennettu ja korkotasoa tarkistettu.



HSY:n vesihuollon tontille 17052/3 tehdyt muutokset

- Ilmalantorin kasvaminen mahdollistaa pidemmän ajorampin HSY:n vesihuollon tontille ja siten myös väljemmät kulkuyhteydet tontilla. Ajoramppia on levennetty jalkakäytävän verran, jotta tontille saadaan esteetön kulkuyhteys.
- HSY:n vesihuolto on teettänyt lausunnon jättämisen jälkeen Ilmalan huoltopihan hankesuunnitelman. 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 merkittyä 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 k-m² 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.
- HSY:n vesihuollon korttelin rajaa on tarkistettu jonkin verran katusuunnitelmien johdosta Ilmalankadun varressa korttelin länsipäässä.
- Ilmalankujan ja Ilmalankadun risteyksessä sijaitsevan HSY:n vesihuollon 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.

Muutetut tilastotiedot

Kaava-alueen pinta-ala on 64583 m² ja kerrosala 89400 m², jotka jakautuvat seuraavasti: kunnallishallinnollisten ja -teknisten rakennusten ja laitosten korttelialuetta (YHT) 32619 m² (kerrosala 33500 m²), toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY) 13448 m² (kerrosala 55300 m²) sekä katu- ja torialueita 18476 m² (kerrosala 600 m²).

Työpaikkoja alueelle tulee sijoittumaan noin 3000 (1 työpaikka/30 k-m²).

Asianosaisten kuuleminen

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

Koska asemakaava-alueita 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 vielä, että yhteyden rakentamisesta päätetään erikseen.

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

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



Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen vahvistaminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Hakija

HSY Vesihuolto

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin Energia -liikelaitos

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Kiinteistölautakunta

Rakennuslautakunta

Yleisten töiden lautakunta

Ympäristökeskus

Päätöshistoria

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



16.11.2011

Kaj/13

Lisätiedot

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

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566