



PÖLLÖLAAKSO

17. KAUPUNGINOSA PASILA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12374
PÄIVÄTTY 8.12.2015

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
17. kaupunginosan (Pasila, Länsi-Pasila)
korttelin 17051 tontteja 6, 8 ja 10
katualuetta

Kaavan nimi: Pöllölaakso
Hankennumero: 4886_1
HEL 2014-013326

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 2.3.2015
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 8.12.2015
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Länsi-Pasilan Ilmalassa vesitornien eteläpuolella. Aluetta rajaa koillisessa Ilmalankatu, kaakossa Radiokatu, lounaassa Kuuluttajankadun varren korttelin 17051 tontit 13, 14 ja 15 sekä luoteessa tontit 17 ja 18.

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Sijaintikartta
Ilmakuva
Kartta alueesta
Asemakaavan muutos
Havainnekuva muutosalueesta
Liittyminen ympäristöön
Ote maakuntakaavasta
Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Ote ajantasa-asemakaavasta
Ote maanalaisesta yleiskaavasta
Leikkaus A-A asemakaavan muutosalueen viitesuunnitelmasta
Leikkaus B-B asemakaavan muutosalueen viitesuunnitelmasta
Viistokuva
Näkymä Radiokadun ja Ilmalankadun kulmasta
Pihanäkymä
Näkymä Keskuspuistoon
Maisemasuunnitelma
Maaperäkartta
Energiahuolto- ja tietoliikennekartta
Vesihuoltokartta
Meluselvitys

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Pöllölaakson viitesuunnitelma, arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Oy
- Maisemasuunnitelma, maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto:

arkkitehti Anna-Maija Sohn (12.10.2015 jälkeen)
projektipäällikkö, arkkitehti Dan Mollgren
arkkitehti Jyrki Kauhanen (12.10.2015 asti)
maisema-arkkitehti Maija Lounamaa
insinööri Harri Verkamo (liikennesuunnittelu)
insinööri Peik Salonen (teknistaloudellinen suunnittelu)
suunnittelija Farag El Harouny
vuorovaikutussihteeri Tiina Antila-Lehtonen

Konsultit

Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Oy: Stefan Ahlman ja Martin French
Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy: Ria Ruokonen
Meluselvitys, Akukon Oy: Miro Aalto, Benoît Gouatarbès

Hakija

NV Kiinteistösijoitus Oy: Pekka Korhonen

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa nykyisten toimitilarakennusten tilalle asuinkerrostaloja noin tuhannelle asukkaalle. Ilmalankadun ja Radiokadun kulmaan nousee 16-kerroksinen asuintorni, jonka kivijalassa on liiketilaa. Radiokadun varteen on suunniteltu erityisasumista, esimerkiksi opiskelija-asuntoja tai palveluasumista. Radiokadulle ja Kuuluttajankadulle avautuvat katutasen tilat osoitetaan muuhun kuin asumiseen, esimerkiksi liike-, toimisto-, palvelu- tai monitoimitiloiksi.

Julkinen jalankulkuyhteys johtaa Ilmalankadulta korttelin läpi Keskuspuistoon. Alueen lounaisosassa pieni maa-alue liitetään osaksi Keskuspuistoa.

Tavoitteena on yhtenäisen, suuren korttelipihan ympärille muodostuva kokonaisuus. Kortteli sopeutuu ympäristöönsä, materiaali on osin punatiiltä kuten naapuritaloissa. Ilmalankadun ja Radiokadun kulman torni haastaa viereiset vesilinnat korkeutensa puolesta ja toimii kaupunkirakenteellisena maamerkinä sekä Radiokadun päätteenä.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kiinteistön omistajan aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitetty viisi mielipidettä. Alueella on järjestetty myös kaavakävely ja keskustelutilaisuus.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskevat seuraavat Helsingin seudun erityistavoitteet:

- Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueidenkäytössä turvattava tonttimaan riittävyys.
- Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on valtakunnalliseen keskukseen kuuluvaa keskustatoimintojen aluetta.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltaista aluetta (asuminen/toimitila). Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen. Uudessa yleiskaavassa (Kaupunkikaava - Helsingin uusi yleiskaava, KSLK käsitellyt 10.11.2015) alueella on merkintä kantakaupunki C2: keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asuminen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut alueella voimaan 10.6.2011) mukaan alue on kantakaupungin pintakallioaluetta. Maanalaiseen yleiskaavaan on alueelle merkitty olemassa olevia teknisen huollon tunneleita ja teknisen huollon maanalainen tilavaraus, joka on jo toteutunut maanalaisen yleiskaavan mukaisena. Nyt laadittu asemakaavan muutos on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 11354 (tullut voimaan 13.1.2006). Kaavan mukaan alue on toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY), asuinkerrostalojen aluetta (AK) sekä katualuetta.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 21.8.2015.

Maanomistus

Tontit 6, 8 ja 10 omistaa NV Property Fund 1 Ky -niminen yhtiö, jota hallinnoi NV Kiinteistösijoitus Oy. Kaupunki omistaa kaavamuutosalueen katualueet.

Alueen yleiskuvaus

Muutosalueen voimassa oleva asemakaava ei ole toteutunut. Asemakaavan muutosalueella on tällä hetkellä mediayhtiö MTV Oy:n käytössä olevia toimitiloja, jotka on rakennettu useassa vaiheessa vuosien 1967–1983 välillä. MTV:n päärakennus sijaitsee Ilmalankadun ja Radiokadun kulmauksessa. 4–5-kerroksinen päärakennus on rakennettu kolmessa vaiheessa vuosina 1967, 1974 ja 1982. Päärakennuksen länsipuolella lähimpänä Keskuspuistoa on vuonna 1979 äänitetuotannon käyttöön valmistunut kolmikerroksinen rakennus, joka muutettiin vuonna 1993 toimistotiloiksi ja uutislähetystiloiksi. Kuusikerroksinen toimistorakennus Ilmalankadun varressa on rakennettu vuonna 1982 ja siihen liittyy matala yksikerroksinen filmihalli.

Lähiympäristöön on viime vuosien aikana valmistunut kuusikerroksisia punatiilipintaisia lamellitaloja ja Keskuspuiston puolelle matalampia noppamaisia asuinkerrostaloja. Radiokadun toiselle puolelle on rakentumassa viisikerroksisia asuintaloja. Kaikkien julkisivuissa on käytetty punatiiltä.

Ilmalankadun varressa sijaitsee kaksi vesilinnoiksi kutsuttua punatiilijulkisivuista vesitornia, jotka ovat kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaita, asemakaavalla suojeltuja rakennuksia. Vesilinnojen mittakaava on suuri: ne kohoavat yli 70 metrin korkeuteen merenpinnasta, ja yhtenäinen aukoton tiilijulkisivu on molemmissa 40–50 metrin levyinen.

Palvelut

Alueen lähimmät julkiset ja kaupalliset palvelut sijaitsevat Länsi-Pasilan Rahakamarintorilla, siellä on lähin päiväkotijä ja pieni päivittäistavara-kauppa.

Ilmalan asemalle on Radiokadun ja Ilmalankadun risteyksestä linnuntietä matkaa 230 m. Ilmalan asemalla pysähtyvät Kehäradan ja Leppävaaran kaupunkiradan junat (VR:n paikallisjunat A-, L-, I- ja P-tunnuksilla.)

Luonnonympäristö

Alueen luonnonympäristö on vähäistä, piha-alueet ovat pääosin tontin sisäistä liikenne- ja pysäköintitilaa. Kuusikerroksisen toimistorakennuksen vieressä pihalla on avokalliosaareke ja sen yhteydessä kasvava mäntypuu. Suunnittelualueen lounaiskulma rajautuu Keskuspuistoon, jossa on runsaasti kuusi- ja pihlajalahopuuta sisältävä vanha kuusivaltainen rinnemetsä sekä mäntylahopuuta sisältävä kallioalue.

Suunnittelualueen korkeuserot ovat suuria. Tontin lounaiskulma laskeutuu jyrkästi Keskuspuiston laaksoon tasolle noin +24. Kuuluttajankatu on tasolla noin +28 ja Ilmalankatu on tasolla noin +35 — +38.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperä, kallioperä, pohjavesi sekä niiden pilaantuminen

Kallio on alueella monin paikoin maanpinnassa paljastuneena tai hyvin lähellä maanpintaa. Nykyiset rakennukset sijoittuvat pääosin laaksoainanteeseen kallioiden väliin. Alun perin soistunut painanne on täytetty sekalaisilla maa-aineksilla esimerkiksi hiekalla, soralla, savella ja louhoskivillä.

Alueella ei ole pohjaveden havaintopisteitä.

Liikennemelu

Alueelta on laadittu liikenteen meluselvitys (Akukon, 2015). Laskennassa otettiin huomioon Ilmalankadun, Radiokadun, Kuuluttajankadun ja Hakamäentien liikenne, raideliikenne rantaradalla sekä raitiovaunuliikenne linjalla 9, jonka päätepysäkki siirtyy Ilmalantorille.

3 TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on edistää täydennysrakentamista kaavoittamalla kohtuuhintaisia asuntotontteja ja palveluita hyvälle paikalle raideliikenteen ääreen.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutosalueen nykyisten toimintojen siirtyessä saadaan tilalle asuinkerrostaloja noin tuhannelle asukkaalle. Tavoitteena on saada suunnittelualueen ja lähiympäristön asukkaille myös lisää palveluja. Tavoitteena on yhtenä kokonaisuutena suunnitellun pihan ympärille muodostuva asuinkortteli, joka avautuu kulmastaan Keskuspuistoon. Alueen lounaisosassa pieni maa-alue liitetään osaksi Keskuspuistoa.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 21 564 m². Asemakaavan muutos tuottaa kerrosalaa 43 100 k-m². Muutosalueen korttelitehokkuus on 2,0.

Asuinrakennusten korttelialue (AK ja AKS)

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK) sijoittuvat Ilmalankadun varteen, Kuuluttajankadun varteen sekä lähelle Keskuspuiston reunaa. Suunnitteluratkaisun idea on yhtenäisen pihan ympärille muodostuva suurtortteli.

Ilmalankadun varren kerrostalot ovat pääosin kahdeksankerroksisia, lisäksi niiden ylimmissä kerroksissa on kaksikerroksisia ulokkeita. Ulokkeiden kohdalla rakennus on yhdeksänkerroksinen. Kuuluttajankadun varren talot ovat kuusikerroksisia. Radiokadun ja Ilmalankadun kulmassa on 16-kerroksinen torni. Keskuspuistoon viettävän rinteeseen asuinrakennukset ovat Ilmalankadun päässä seitsemänkerroksisia ja Keskuspuiston päässä kuusikerroksisia; jyrkkä rinne terassoit räystäskoron puiston päässä kymmenisen metriä Ilmalankadun vartta alemmas.

Erityisasumisen korttelialue (AKS) sijoittuu Radiokadun varteen. Erityisasumisen korttelialueella voi olla esimerkiksi opiskelija-asuntoja tai palveluasumista (AKS), ja maantasokerroksessa monikäyttötilaa, esimerkiksi liike- ja palvelutilaa tai päiväkotia.

Kuuluttajankadun puolelle katutasoon tulee rakentaa työhuone-, studio- tai liiketiloja, jotka voidaan yhdistää asuinhuoneistoon. Näillä tiloilla on omat sisäänkäynnit Kuuluttajankadulta.

Asuinrakennusten katujulkisivujen materiaalin tulee olla paikalla muurattua tiiltä. Muiden julkisivujen materiaalin tulee olla paikalla muurattua

tiilipinnan päälle tehty rappaus tai slammaus. Viereisillä tonteilla olevien rakennusten tulee olla keskenään erisävyisiä.

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH) ja piha-alueet (ah-pih)

Suurkorttelin keskelle jäävä yhteispiha (AH) on pääosin maanvaraista piha-aluetta, jolle tulee istuttaa suuria puita. Tonteilla olevat, merkinnällä ah-pih osoitetut alueet rakennetaan korotettuna kansipihana osaksi korttelin yhteiskäyttöistä aluetta ja niille on istutettava puita, pensaita ja nurmikkoa. Rakennusten rajaama piha-alue tulee kokonaisuudessaan rakentaa yhtenäisen pihasuunnitelman mukaan ja sen viihtyisyyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Liikenne ja pysäköinti

Asemakaavan muutos tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon.

Kuuluttajankatu levenee 3 metriä. Levennys käytetään pohjoispuolen katupuuriviin ja jalankulkualueelle.

Ajoyhteys pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen on Kuuluttajakadulla sekä Ilmalankadulla. Pysäköintipaikat on mitoitettu kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymien ohjeiden mukaisesti 1 ap / 135 k-m². Mitoituksessa on otettu huomioon Ilmalan aseman läheisyys.

Julkinen jalankulkyhteys (jk2 ja jk3) johdetaan Ilmalankadulta korttelin läpi Keskuspuistoon.

Kaava-alue tukeutuu joukkoliikenteellisesti Ilmalan asemaan sekä linja-autoliikenteen osalta Ilmalankadun nykyisiin linja-autopysäkkeihin.

Voimassa olevassa asemakaavassa alueella on LPA-merkintä, jolle on osoitettu naapuritonttien vieraspaikkoja. Asemakaavan muutosalueelle rakennettavaan pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen tulee sijoittaa ne korttelin 17051 vieraspaikat, jotka eivät mahdu kadunvarteen

Palvelut

Ilmalankadun ja Radiokadun kulman tornissa maantasokerrokseen tulee sijoittaa myymälätilaa.

Esteettömyys

Erytisasumisen korttelialueen kohdalla Radiokadun varressa voi toiminnosta riippuen tulla tarpeen kiinnittää erityistä huomiota esteettö-

mien yhteyksien järjestämiseen. Muilta osin asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta perustason aluetta. Jalankulkuyhteys Kuuluttajankadun päästä Keskuspuistoon tulee rakentaa esteettömäksi.

Luonnonympäristö

Alueen lounaisosassa sijaitseva avokallio merkitään asemakaavassa osaksi keskuspuistoa retkeily- ja ulkoilualue -merkinnällä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on liitettävissä nykyiseen teknisen huollon verkostoon. Korttelin 17051 toteuttaminen edellyttää kaukolämpöjohdon siirtämisen noin 100 metrin matkalla. Sähkönjakelua varten tulee kortteliin 17051 Ilmalankadun kulmaukseen rakennettavaan kiinteistöön varata 12 m² suuruinen tila Helen sähköverkko Oy:n jakelumuuntamo varten. Alueelle rakennettavien rakennusten maanalaisten tilojen kuivatus -ja jätevedet tulee tarvittaessa johtaa kiinteistökohtaisella pumppaamalla yleiseen viemäriverkostoon.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Alueen käyttöhistoriaa ja maaperän pilaantuneisuutta mahdollisesti aiheuttavista toimintoista on arvioitu aiemmin nykyisen asemakaavan laatimisen yhteydessä. Asemakaavan muutosalue on osa arvioitua aluetta. Merkittävän pilaantumisen esiintymistä alueella on selvityksessä pidetty epätodennäköisenä. Tutkimustarvetta on arvioitu olevan entisellä nk. Machinen Toolin alueella, täyttömaa-alueella, sekä elokuvalaboratorioiden viemärien, vanhojen öljysäiliöiden ja -putkistojen alueella sekä alueilla, joilla rakennusten saumaussmassat ovat sisältäneet PCB:tä tai lyijyä. Asemakaavan muutosalueen maaperän pilaantuneisuusmahdollisuus tulee selvittää aiemmin tehdyn käyttöhistoriaselvityksen ja alueella selvityksen jälkeen tapahtuneiden muutosten perusteella. Mahdollisissa tutkimuksissa todetut pilaantuneisuus tulee kunnostaa asemakaavan käyttötarkoituksen edellyttämään tasoon. Kaavassa on annettu maaperän pilaantuneisuuden tutkimista ja kunnostamista koskeva kaavamääräys.

Rakennukset perustetaan anturoilla maan tai kallion varaan. Asemakaavassa on määräys tunnelien läheisyydessä rakentamisesta.

Liikennemelu

Ilmalankadun puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 desibeliä. Radiokadun puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 desibeliä. Radiokadulla on otettu huomioon raitiovaunu nro 9, jonka päätepysäkki siirtyy Ilmalantorille vesilinnojen taakse. Asuinrakennusten julkisivuilla, joissa on desibelimerkintä tulee parvekkeet lasittaa liikennemelua vastaan ja melun torjuntaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Runkomelua on suositeltavaa varautua torjumaan kaikissa Radiokatuun rajautuvissa asuinrakennuksissa käyttämällä kadun pintarakenteen ja rakennuksen sokkelin väliin sijoitettavaa pystysuoraa eristystä. Raitiotie tulee suunnitella ja tarvittaessa eristää siten, ettei Radiokadun varteen sijoittuviin asuinrakennuksiin aiheudu kalliopinnan kautta häiritsevää runkomelua.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavan toteuttaminen muuttaa yhdyskuntarakennetta jonkin verran asumispainotteisemmaksi. Työntekijöiden määrä alueella vähenee hieman. Alueella on tästä asemakaavan muutoksesta huolimatta toimintilaksi kaavoitettua kerrosalaa runsaasti Ilmalantorin ympäristössä sekä Televisiokadun varressa.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Mediayhtiön suuret umpinaiset tuotantohallit väistyvät asuinrakennusten tieltä. Radiokatuun ja Ilmalankatuun kiinni rakennettavat kerrostalot muodostavat perinteistä katutilaa aiemman, kuopassa sijaitsevan pysäköintikentän sijaan. Ympäristöstä muodostuu aiempaa laadukkaampaa yleisillä jalankulkualueilla sekä yhteispihalla, kulkuyhteys keskuspuistoon selkeytyy. Vesitornien jylhä mittakaava saa seurakseen Radiokadun ja Ilmalankadun kulman korkean tornin.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavasta aiheutuva liikennemäärän muutos Radiokadulle ja Ilmalankadulle on vähäinen. Kaavamuutos ei aiheuta ongelmia liikenteen toimivuuteen.

Asemakaavan toteuttaminen vahvistaa olemassa olevan teknisen huollon verkoston käyttöä.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa Kuuluttajakadulle tehtävistä muutoksista arviolta 200 000 euroa sekä Ilmalalantorin alueella tehtävästä kaukolämpöjohdon siirrosta arviolta 70 000 euroa. Maanomistajan saamasta kaavamuutoksen aiheuttamasta arvonnoususta maksetaan kaupungille korvausta yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Korvauksista sovitaan kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän päätöksen mukaisissa maapoliittisissa neuvotteluissa. Kaavaa voidaan pitää kaavataloudellisesti kannattavana.

6

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Kaava-alueen toteuttaminen riippuu yksityisen maanomistajan sekä alueen tämänhetkisten toimintojen järjestelyistä. Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella maankäytösopimuksen hakijan (NV Property Fund 1 Ky -niminen yhtiö, jota hallinnoi NV Kiinteistösijoitus Oy) kanssa käytävissä neuvotteluissa.

7

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille maanomistajan hakemuksen johdosta (saapunut 4.11.2014).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 24.2.2015).

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Kaavan valmisteluaineisto oli esillä 9.3.–30.3.2015. Kaavamuutosalueella järjestettiin kaavakävely 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.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse kolme mielipidettä koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet kohdistuivat rakennusten välistä etäisyyttä, olemassa olevista sekä tulevista asunnoista avautuvia näkymiä, pysäköintiä sekä rakentamisen aikaisia ympäristöhäiriöitä.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että MTV:n toimistorakennuksen tilalle kaavoitettu rakennus on edeltäjäänsä etäämpänä naapurista. Lisäksi pysäköinti on ratkaistu pihakannen alla, mikä parantaa korttelin korkeusasemaa ja näkymiä.

8 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 8.12.2015 ja se päätti ...

Helsingissä

Olavi Veltheim



PÖLLÖLAAKSO ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

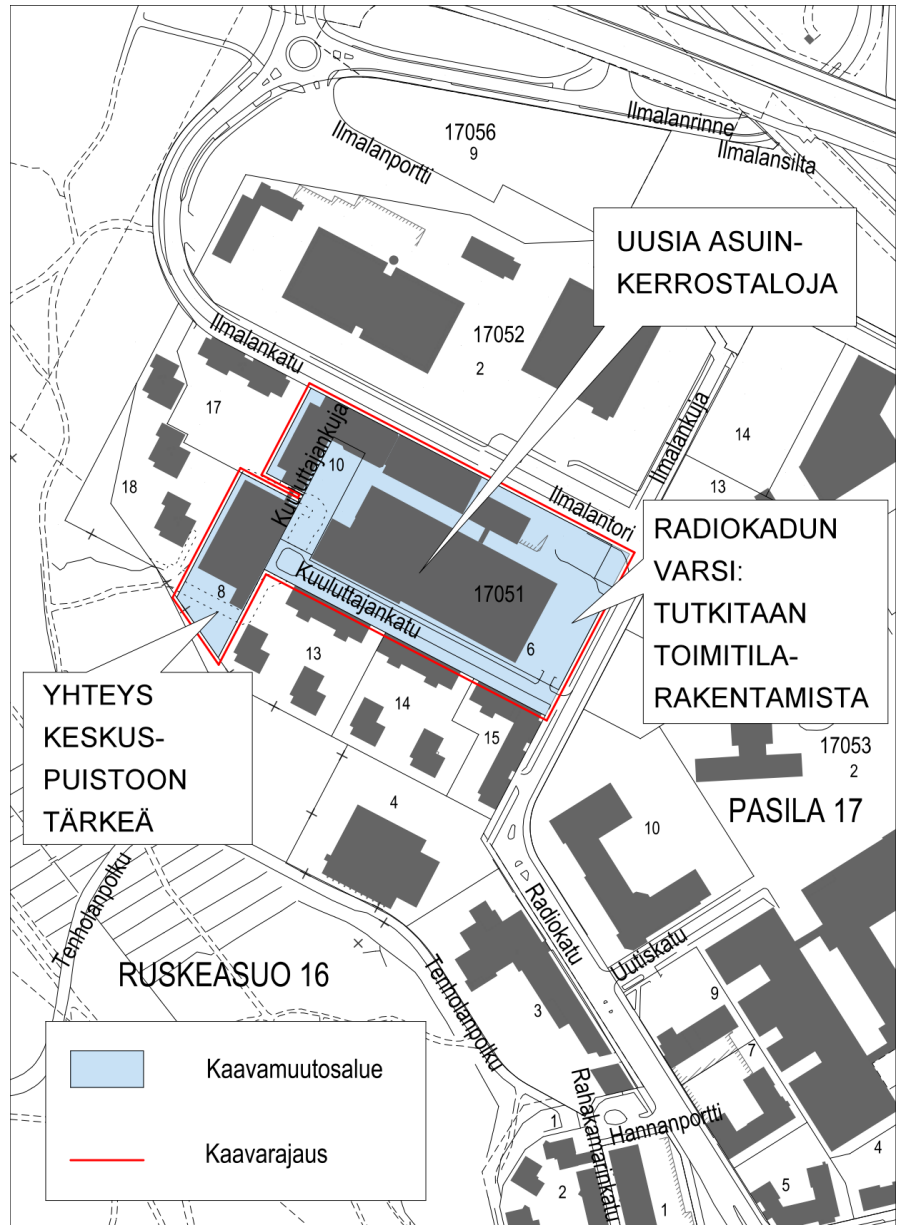
Suunnittelualue

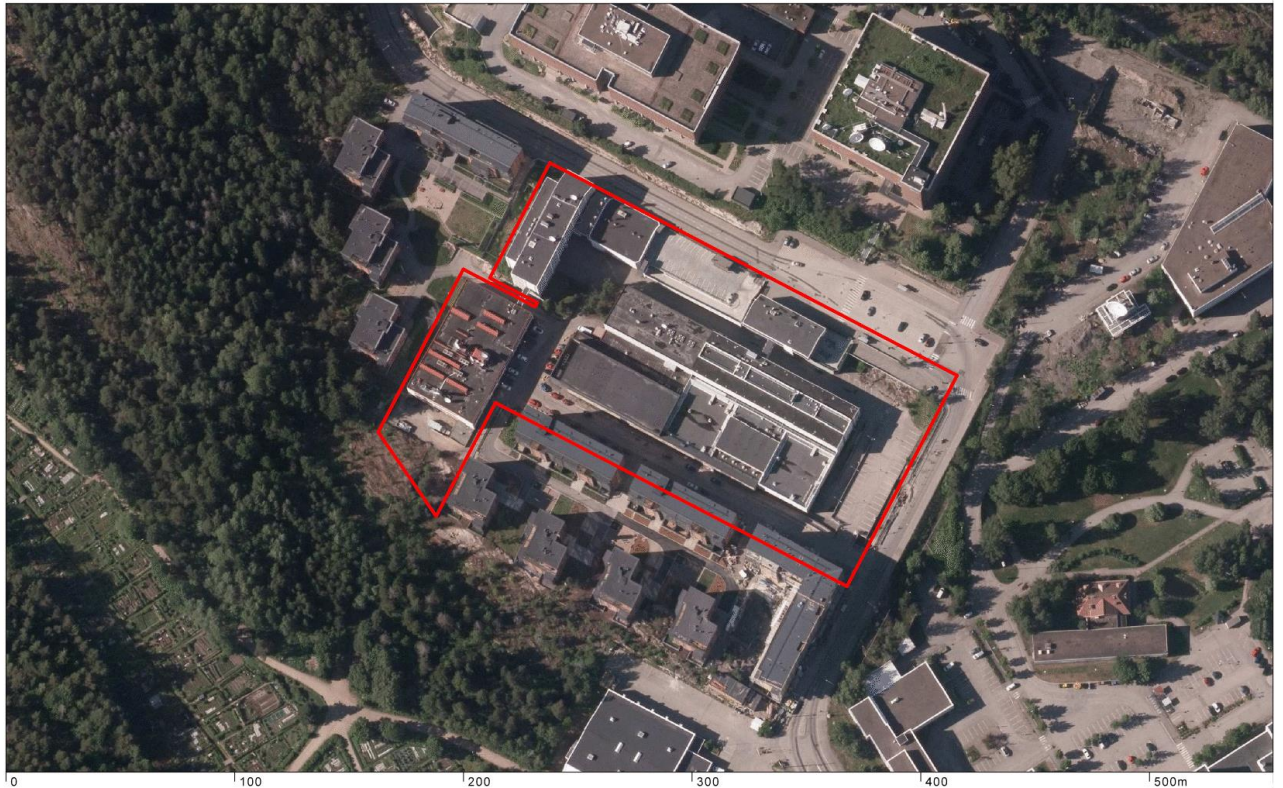
Suunnittelualue sijaitsee Ilmassa Länsi-Pasilan pohjoisosassa. Alue rajoittuu pohjoisessa Ilmalankatuun, idässä Radiokatuun, etelässä pääasiassa Kuuluttajankatuun. Pieni osa etelässä rajautuu Keskuspuistoon. Lännessä suunnittelualue rajautuu rakennetuille asuntotalueille, joiden osoitteet ovat Ilmalankatu 6 / Kuuluttajankatu 4 sekä Ilmalankatu 4 / Kuuluttajankatu 6.

Lähialueen pohjoispuolella sijaitsevat Ilmalan vesilinnat, etelässä ja lännessä Keskuspuisto.

Nykytilanne

Suunnittelualue on tällä hetkellä MTV3:n käytössä. Alueen rakennukset on rakennettu vuosina 1967 ja 1979. Niitä on laajennettu vuonna 2009. Olemassa olevilla rakennuksilla ei ole erityisiä rakennushistoriallisia arvoja ja kaupunkikuvallisesti kaavamuuotosalue on jäsentymätön.





Ilmakuva
Pöllölaakso, Länsi-Pasila

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto / Pasila-projekti
Jyrki Kauhanen, Farag El Harouny



Mitä alueelle suunnitellaan

Nykyiset toimitilarakennukset puretaan ja tilalle rakennetaan asuinkerrostaloja 600–900 asukkaalle. Kaavatyön aikana selvitetään, voidaanko toimitilarakentamista sijoittaa Radiokadun varseen. Alueen asukasmäärän lisääntyessä päiväkodin sijoittumista alueelle tutkitaan. Rakentamista ei tulla ulottamaan Keskuspuiston alueelle.

Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille kiinteistön omistajan aloitteesta.

Maanomistus

Alueen omistaa NV Property Fund 1 Ky -niminen yhtiö, jota hallinnoi NV Kiinteistö-sijoitus Oy.

Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2006 Ilmalankadun, Radiokadun ja Kuuluttajankadun rajaamalla alueella on KTY -merkintä eli alue on toimitilarakennusten korttelialuetta. Lisäksi asemakaavamuutos koskee tonttia, joka on osa asuinkerrostalojen (AK) korttelialuetta. Nykyisten rakennusten suurin sallittu kerros-luku on kuusi. Yhteenlaskettu rakennusoikeus kaavamuutosalueella on 42 900 m² kerrosalaa. Kaavamuutos-





alueella on autopaikkojen korttelialue (LPA), joka on ajantasa-asemakaavassa osoitettu tonttien 17051 / 7, 8 ja 9 vieras-pysäköintiin. Suurin osa kaavamuutos-alueesta on ajantasa-asemakaavassa toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY). Ajantasa-asemakaavan mukainen rakentaminen ei ole kuitenkaan toteutunut.

Yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003) alue on kerrostalovaltaista aluetta (asuminen/toimitila).

Valmisteilla olevassa yleiskaavassa aluetta koskee merkintä kantakaupunki. Merkinällä tarkoitetaan keskusta-aluetta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn, ehdoilla.

Tehdyt selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Tontin maaperän pilaantuneisuus, historiaselvitys, SCC Viatek, 5.2.2003

Maankäyttösopimus

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan (NV Property Fund 1 Ky -niminen yhtiö, jota hallinnoi NV Kiinteistö-sijoitus Oy) kanssa käytävissä neuvotte-luissa.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteut-

tamisen vaikutuksia yhdyskuntarakentee- seen, rakennettuun ympäristöön, kau- punkikuvaan, liikenteeseen, teknisen huollon järjestämiseen ja yhdyskuntata- louteen kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavan valmiste- luaineisto on esillä 9.–30.3.:

- esittelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Pasilan kirjastossa, Kellosilta 9
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kan- sakoulukatu 3, 1. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupun- gintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/suunnitelmat

Kaavamuutosalueella järjestetään kaava- kävely ke 18.3. Lähtö on klo 17.00 MTV:n pääsisääkäynnin edestä, osoitteesta Il- malankatu 2A. Kävelyn jälkeen kokoon- nutaan keskustelemaan MTV:n ravinto- laan arviolta klo 17.40. Tilaisuus päättyy klo 19.00.

Kaavan valmistelija on lisäksi tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuk- sen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavan valmisteluaineistosta voi esittää mielipiteen **viimeistään 30.3.2015** kirjallisesti osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto,
PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoises- planadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.





Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavan valmisteluaineiston ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle loppuvuodesta 2015.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä keväällä vuonna 2016.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat, yritykset
- Helsingin kaupunginosayhdistysten Liitto HELKA ry, Pasila-seura, Metropoliseura ry, Keskuspuiston puolesta ry
- Helsingin yrittäjät
- Helsingin seudun kauppakamari
- Pasilan asukastalo
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, kiinteistöviraston tonttiosasto sekä tilakeskus, varhaiskasvatusvirasto, pelastuslaitos, rakennusvirasto, rakennusvalvontavirasto, sosiaali- ja terveysvirasto, kaupunginkanslia, ympäristökeskus
- muut asiantuntijaviranomaiset: Helsingin seudun liikenne (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut / Vesi- huolto (HSY/Vesihuolto)

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston verkkopalvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Helsingin uutiset
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt")
- Keski-Pasilan uutiskirjeellä sen sähköpostiinsa tilanneille. Uutiskirjeen voi tilata osoitteesta: www.hel.fi/ksv/uutiskirjeet

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Mielipiteet

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto,
PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.





Kaavaa valmistelee

Maankäytön suunnittelu:
arkkitehti Jyrki Kauhanen
puhelin 310 37048
sähköposti jyrki.kauhanen(a)hel.fi

projektipäällikkö Dan Mollgren
puhelin 310 37326
sähköposti dan.mollgren(a)hel.fi

Liikennesuunnittelu:
liikenneinsinööri Harri Verkamo
puhelin 310 37127
sähköposti harri.verkamo(a)hel.fi

Teknistaloudellinen suunnittelu:
insinööri Peik Salonen
puhelin 310 373248
sähköposti peik.salonen(a)hel.fi

Maisemasuunnittelu:
maisema-arkkitehti Maija Lounamaa
puhelin 310 37085
sähköposti maija.lounamaa(a)hel.fi

Osallistuminen:
vuorovaikutussuunnittelija
Tiina Antila-Lehtonen
puhelin 310 37436
sähköposti tiina.antila-lehtonen(a)hel.fi



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	09.11.2015
Kaavan nimi	Pöllölaakso, asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	24.02.2015
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112374
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,1564	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0,7627	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,1564

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,1564	100,0	43100	2,00	0,0000	200
A yhteensä	1,7416	80,8	43100	2,47	1,4350	39100
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-1,4297	-38900
T yhteensä						
V yhteensä	0,0681	3,2			0,0681	
R yhteensä						
L yhteensä	0,3467	16,1			-0,0734	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7627	35,4		0,6661	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,1564	100,0	43100	2,00	0,0000	200
A yhteensä	1,7416	80,8	43100	2,47	1,4350	39100
AK	1,2182	69,9	37600	3,09	0,9116	33600
AH	0,4068	23,4			0,4068	
AKS	0,1166	6,7	5500	4,72	0,1166	5500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-1,4297	-38900
KTY	0,0000		0		-1,4297	-38900
T yhteensä						
V yhteensä	0,0681	3,2			0,0681	
VR	0,0681	100,0			0,0681	
R yhteensä						
L yhteensä	0,3467	16,1			-0,0734	
Kadut	0,3467	100,0			0,0490	
LPA	0,0000				-0,1224	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

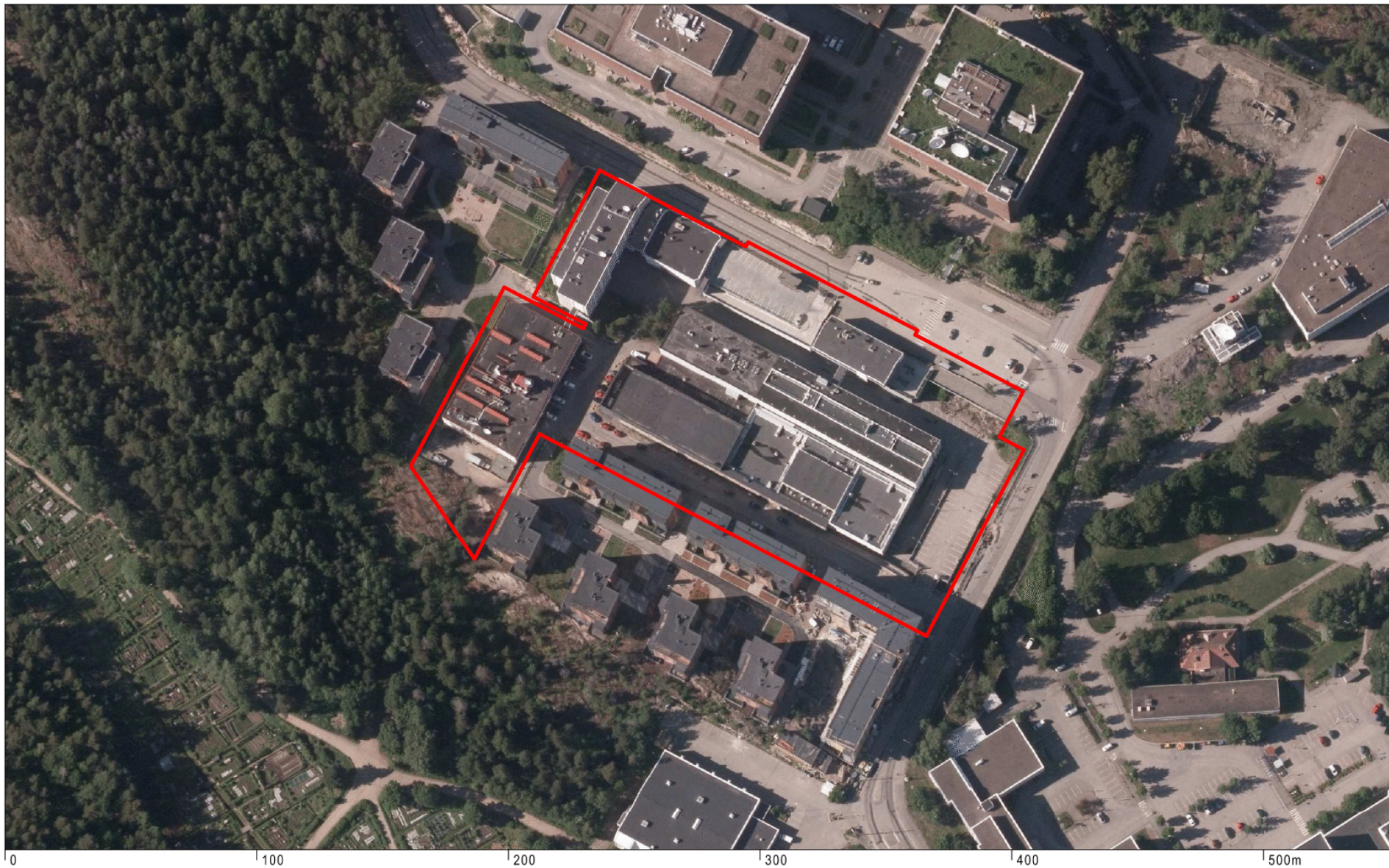
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7627	35,4		0,6661	
ma	0,7627	100,0		0,6661	



Sijaintikartta
Pöytälaakso, Länsi-Pasila

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto / Pasila-projekti
Jyrki Kauhanen, Farag El Harouny

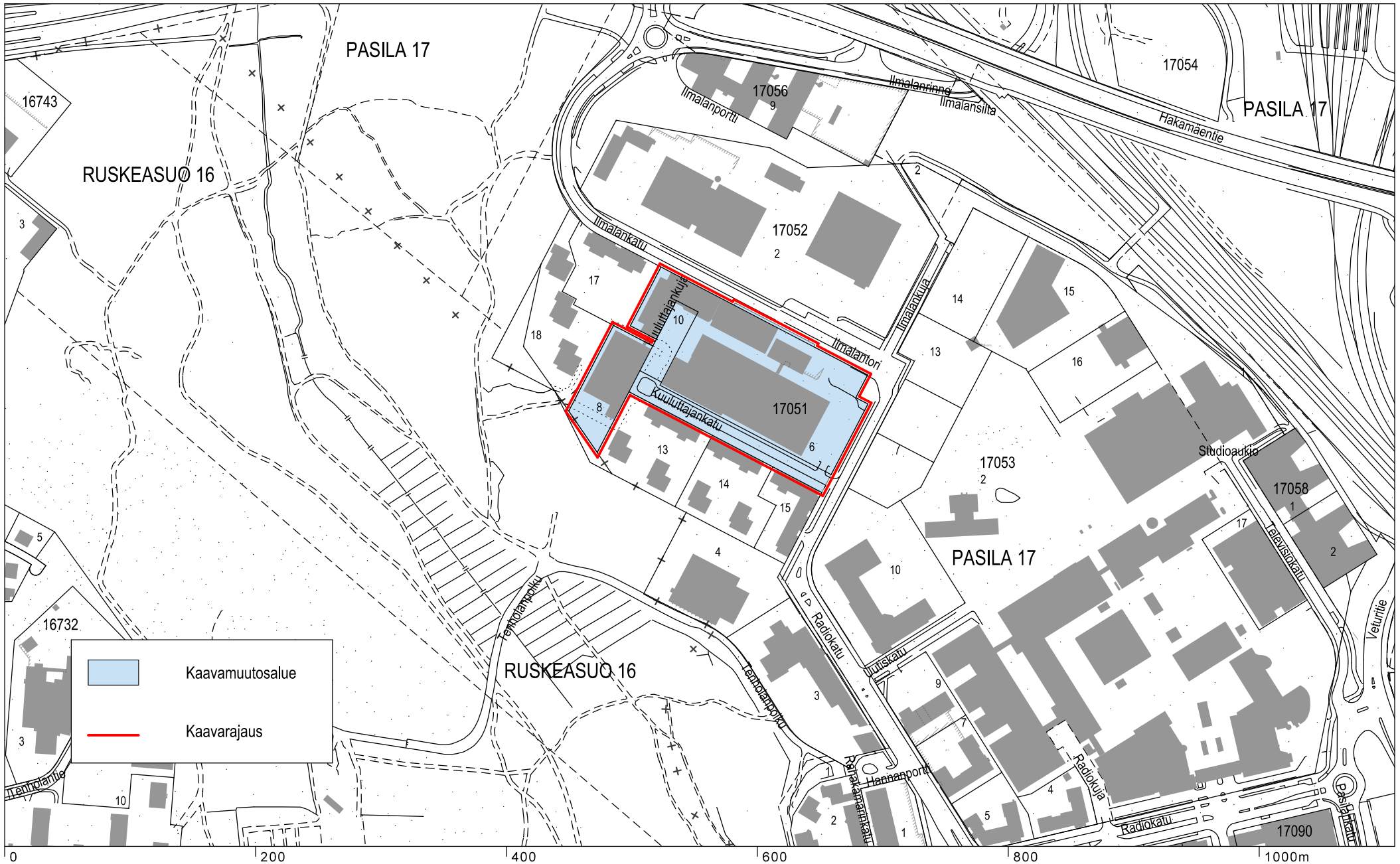




Ilmakuva
Pöllölaakso, Länsi-Pasila

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto / Pasila-projekti
Jyrki Kauhanen, Farag El Harouny





Pöllölaakso, Länsi-Pasila
 Kartta alueesta 1:4000

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto / Pasila-projekti
 Jyrki Kauhanen, Farag El Harouny





HELSINKI HELSINGFORS

PÖLLÖLAAKSO
17. kaupunginosa Pasila
Länsi-Pasila
Kortteli 17051 tontit 6, 8 ja 10
Katualue
Asemakaavan muutos 1:1000

UGGELDALEN
17 stadsdelen Böle
Västra Böle
Kvarteret 17051 tomterna 6, 8 och 10
Gatuområde
Detaljplaneändring 1:1000

HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO ASEMAKAAVAOSASTO
HELSINGFORS STADSPLANERINGSKONTOR DETALJPLANEAVDELNINGEN

KSLK

STPLN

NÄHTÄVÄNÄ

TILL PÅSEENDE

MUUTETTU

ÄNDRAD

HYVÄKSYTTY

GODKÄND

TULLUT VOIMAAN

TRÄTT I KRAFT

PIIRUSTUS

RITNING

PÄIVÄYS

DATUM

LAATINUT

UPPGJORD AV

PIIRTÄNYT

RITAD AV

12374

8.12.2015

Sohn Anna-Maija

Farag El Harouny


ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ
STADSPLANECHEF

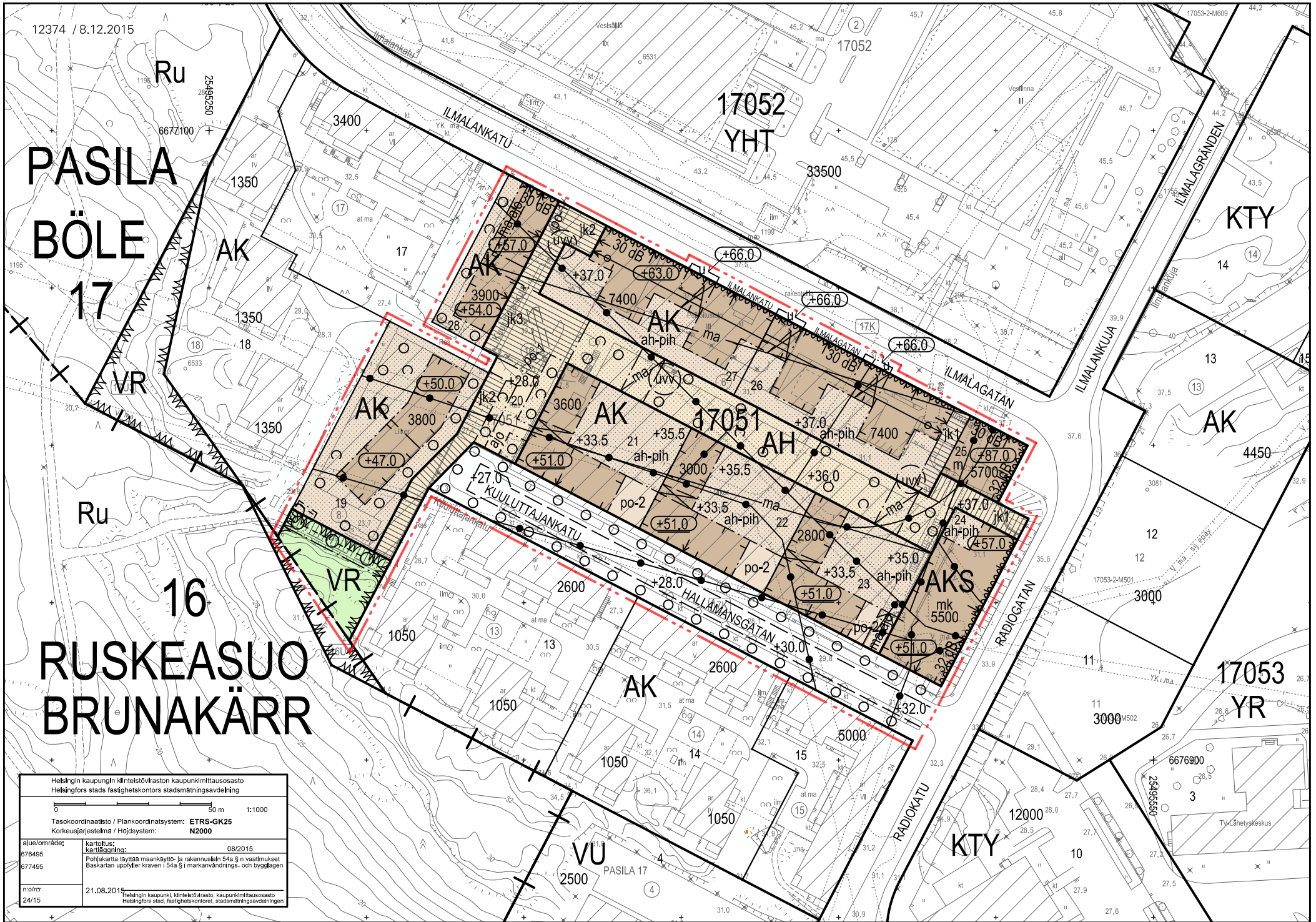
OLAVI VELTHEIM

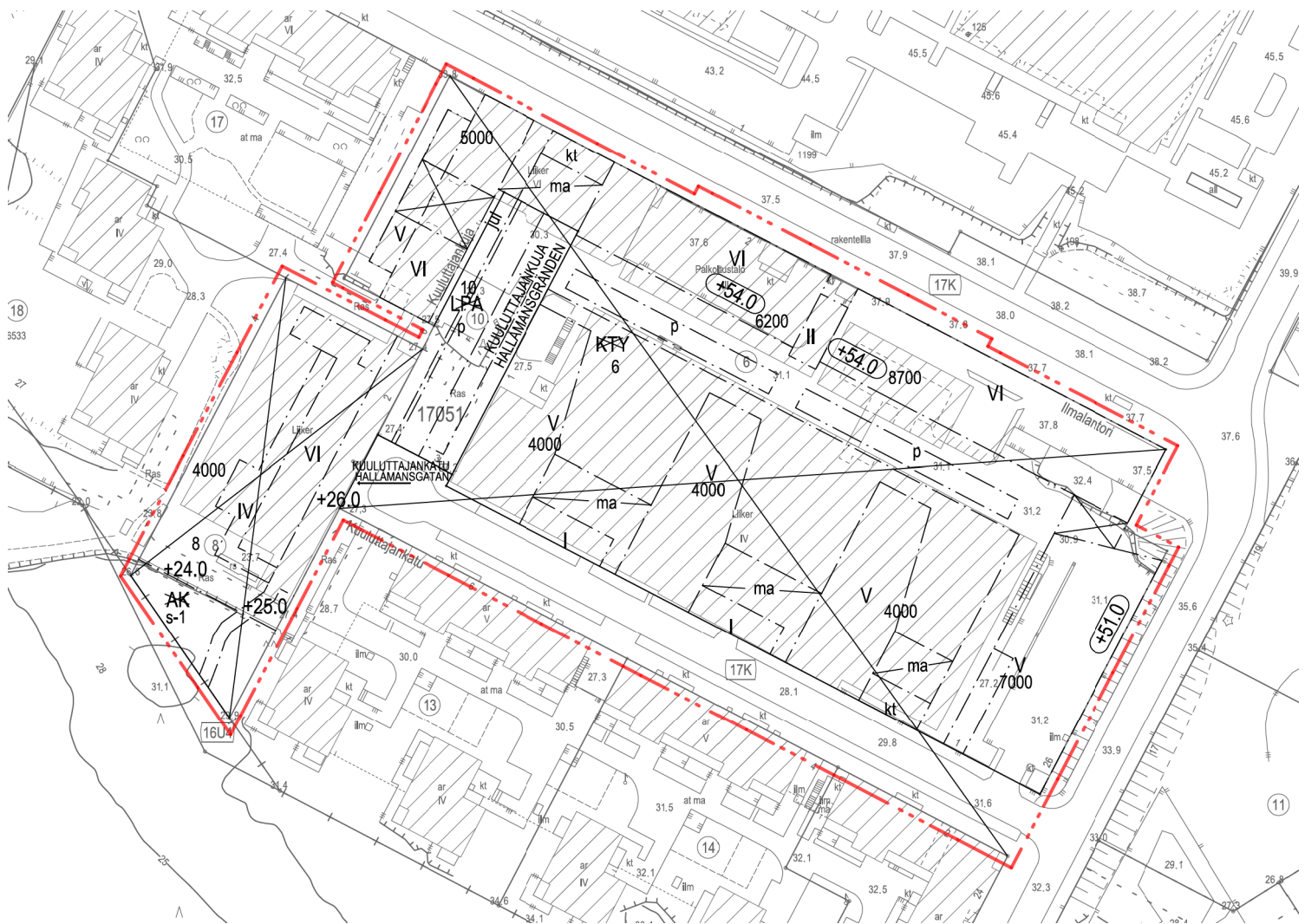
12374 / 8.12.2015

PASILA BÖLE 17

RUSKEASUO BRUNAKÄRR 16

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkintuusosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsmåtningsavdelning	
 50 m 1:1000	
Tasokoordinaatisto / Plankoordinaatsystem: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000	
alue/område: 676495 677495	kartalla: kartoituspäivä: 08/2015 Perustietoa täydittä maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n vaatimukset Baskartan uppfyller kraven i 54a § i marknavigerings- och bygglagen
päivä: 24/15	21.08.2015 Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, kaupunkintuusosasto Helsingfors stad, fastighetskontoret, stadsmåtningsavdelningen





Asemakaavan nro 11354 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12374 voimaantullessaan kumoaa.

Del av detaljplan nr 11354 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12374 träder i kraft.

Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.

De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.

Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
- MÄÄRÄYKSET

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH
- BESTÄMMELSER



Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kvartersområde för flervåningshus.



Erytisasumisen korttelialue.

Kvartersområde för specialbostäder.



Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.
Alue on rakennettava ah-pih alueet sisältävän
yhtenäisen suunnitelman mukaisesti.

Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet.
Området bör byggas enligt en enhetlig plan som
omfattar ah-pih -områdena.



Retkeily- ja ulkoilualue.

Frilufts- och strövområde.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.



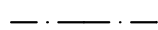
Kaupunginosan raja.

Stadsdelsgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



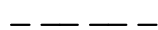
Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.



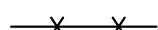
Ohjeellinen tontin raja.

Riktgivande tomtgräns.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Riktgivande gräns för område eller del av område.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

17051

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

19

Ohjeellisen tontin numero.

Nummer på riktgivande tomt.

KUULUTTA

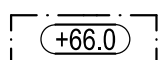
Kadun nimi.

Namn på gata.

3900

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.



Rakennuksen räystäslinjan ylimmän kohdan
korkeusasema.

Högsta höjd för byggnadens takfotslinje.

+51.0

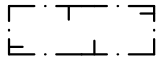
Ehdottomasti noudatettava kadunpuoleisen
räystäslinjan ylimmän kohdan korkeusasema.

Höjdläge för taklistens högsta nivå mot gata som
ovillkorligen ska iakttas.

+37.0

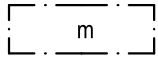
Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen
korkeusasema.

Ungefärligt höjdläge för markplan eller gårdsdäck.



Rakennusala.

Byggnadsyta.



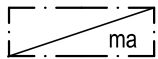
Rakennusala, jolle tulee sijoittaa myymälätilaa katutasoon.

Byggnadsyta där butiksutrymmen ska förläggas i gatuplan.



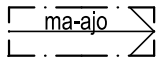
Rakennusala, jolle tulee sijoittaa monikäyttötilaa liike-, toimisto-, ravintola-, päiväkot-, työ- tai vastaavia tiloja varten katutasoon. Monikäyttötilojen sisäänkäynnit tulee järjestää kadulta.

Byggnadsyta, där utrymme för mångahanda bruk så som affärs-, kontors-, restaurang-, daghems-, arbets- eller motsvarande lokaler ska placeras i gatuplan. Ingång till dessa utrymmen ska ordnas från gatan.



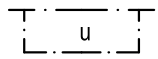
Maanalainen tila, johon saa rakentaa tonttien 17051/19-28 autopaikkoja, varasto-, väestönsuojaja teknisiä tiloja likimääräisille tasoille +26,5, +30,0 ja +33,5. Pysäköintilaitokseen tulee sijoittaa ne korttelin 17051 autopaikat, joita tarvitaan asukkaiden vieraille ja jotka eivät mahdu kadunvarteen.

Underjordiskt utrymme där man får placera tomternas 17051/19-28 bilplatser, förråd, skyddsrum och tekniska utrymmen på de riktgivande nivåerna +26,5, +30,0 och +33,5. De bilplatser som behövs för gästparkering i kvarter 17051 ska placeras i parkeringsanläggningen i den mån de inte ryms längs gatan.



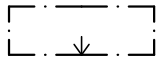
Maanalaiseen pysäköintilaitokseen johtava ajoluiska.

Körramp som leder till underjordisk parkeringsanläggning.



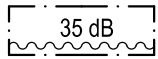
Kaksikerroksinen uloke, jonka lattiatason alin korkeusasema on +58 ja räystäslinjan ylimmän tason korkeusasema on +66.

Utsprång i två våningar, vars lägsta höjdläge för golvnivån är +58 och högsta höjdläge för takfotslinjen är +66.



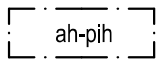
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään luvun osoittama desibelimäärä.

Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ljudisolerings mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst på den nivå som siffran anvisar.



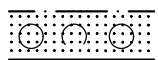
Pihan osa, jonka suunnittelussa tulee noudattaa asemakaava-alueen yhtenäistä pihasuunnitelmaa. Kansirakenteen tulee kantaa riittävä kasvualusta puille, pensaille ja nurmikolle. Hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan johtaa maanvaraiselle AH-alueelle. Pihalle on istutettava puita, pensaita ja nurmikkoa.

Del av gård som ska planeras i enlighet med gårdsplaneringen för hela planområdet. Däckskonstruktionen ska bära en tillräcklig grogrund för träd, buskar och gräsmatta. I mån av möjlighet ska dagvatten ledas till AH-område som inte har däckskonstruktioner. Träd, buskar och gräsmatta ska planteras på gården.



Istutettava alueen osa.

Del av område som skall planteras.



Istutettava alueen osa, jossa on oltava puita ja pensaita.

Del av område, som ska planteras och där det ska finnas träd och buskar.



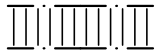
istutettava / säilytettävä puurivi.

Trädrad som ska planteras / bevaras.



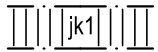
Katu.

Gata.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

För allmän gångtrafik reserverad del av område.



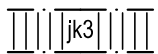
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, joka on suunniteltava osaksi Radiokadun ja Ilmalankadun risteystä.

För allmän gångtrafik reserverad del av område, som ska planeras som en del av Radiogatans och Ilmalagatans korsning.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Alueen läpi on rakennettava julkinen jalankulkuyhteys Ilmalankadulta Keskuspuistoon. Yhteyden tulee Kuuluttajankadun ja keskuspuiston välillä olla esteetön. Alueesta on tehtävä suunnitelma, joka on yhteensopiva jk3 -alueen järjestelyjen kanssa. Alueelle saa sijoittaa tonttien teknisiä johtoja.

För allmän gångtrafik reserverad del av område. En genom området löpande allmän förbindelse för gångtrafik ska byggas mellan Ilmalagatan och Centralparken. Förbindelsen mellan Hallåmansgatan och Centralparken ska vara hinderfri. För området ska utarbetas en plan som är kompatibel med arrangemangen för jk3-området. I området får placeras tekniska ledningar som tillhör tomterna.



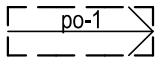
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolle tulee rakentaa julkinen porrasyhteys likimääräisten tasojen +27 ja +36 välille. Alueella tulee säilyttää avokalliota. Porrasyhteys on suunniteltava yhteensopivaksi jk2 -alueen järjestelyjen kanssa. Maanvaraiselle alueelle on istutettava suuria puita ja pensaita. Alueelle saa sijoittaa tonttien teknisiä johtoja.

För allmän gångtrafik reserverad del av område där det ska byggas en offentlig trappa mellan de riktgivande nivåerna +27 och +36. Områdets berg i dagen ska bevaras. Trappan ska planeras kompatibel med arrangemangen i jk2-området. På jordområden ska planteras buskar och stora träd. I området får placeras tekniska ledningar som tillhör tomterna.



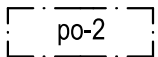
Rakennus on rakennettava rakennusvolyymiltaan yhtenäisenä.

Byggnaden ska byggas som en enhetlig byggnadskropp.



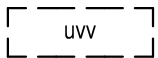
Ilmalankadun ja Keskuspuiston välistä yleistä jalankulkureittiä palveleva sijainniltaan ohjeellinen porrasyhteys, jonka pintamateriaali on luonnonkivi.

Trappa i natursten som betjänar allmän gångtrafik mellan Ilmalagatan och Centralparken. Trappans läge är riktgivande.



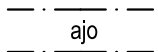
Kuuluttajankadulta pihakannen tasolle rakennettava porras tai luiska, jonka pintamateriaali on luonnonkiveä.

Trappa eller ramp i natursten mellan Hallåmansgatan och gårdsdäcket som ska byggas.



Ulkoiluvälinevarastoja, aputiloja, huvimajoja tai viherhuoneita varten varattu rakennusala, jonka sijainti on ohjeellinen.

Byggnadsyta för hjälputrymmen, förråd för uteredskap, lusthus eller grönum. Byggnadsytans läge är riktgivande.



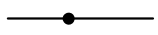
Ajoyhteys, jolle saa sijoittaa tonttien teknisiä johtoja.

Körförbindelse där tekniska ledningar till tomterna får placeras.



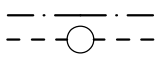
Rakennukseen jätettävä sijainniltaan ohjeellinen kulkuaukko.

Genomfartsöppning i byggnad. Genomfartsöppningens läge är riktgivande



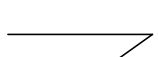
Maanalainen tunneli, jonka kohdalla ei saa suorittaa kaivua eikä louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille haittaa.

Underjordisk tunnel. På tunneln får man inte gräva eller utföra schaktning så att tunneln tar skada.



Johtoa varten varattu alueen osa.

För ledning reserverad del av område.



Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

AK - ja AKS -korttelialueilla:

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Suoraan katualueelle avautuvien porrashuoneiden ulko-ovet on suunniteltava vähintään 0,9 m syvennykseen.

Tulee porrashuoneisiin olla pääsy sekä kadun että pihan puolelta.

Ei jätehuollon laitteita saa sijoittaa pihamaalle.

Katoille sijoittuvat konehuoneet, tekniset tilat ja laitteet tulee suunnitella kokonaisuutena. Katoilla tilat tulee jäsentää siten, että ne muodostavat rakennuksen julkisivusta sisään vedettyjä yhtenäisiä elementtejä.

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävät varasto- ja yhteistilat.

Asuinrakennusten julkisivuilla, joissa on desibelimerkintä tulee parvekkeet lasittaa liikennemelua vastaan ja meluntorjuntaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Ilmalankadun, Radiokadun ja Kuuluttajankadun puoleisten julkisivujen materiaalin tulee pääosin olla paikalla muurattu punatiili. Sisäpihan puoleisten julkisivujen materiaalin tulee tonttia 25 lukuun ottamatta olla paikalla muuratun tiilipinnan päälle tehty rappaus tai slammaus. Viereisillä tonteilla olevien rakennusten tulee olla sisäpihan puolella keskenään erisävyisiä.

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa harraste-, kokoontumis- tai vastaavaa yhteistilaa vähintään 1,5 % tontin asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 30 m² asuntokerrosalaa. Näistä 75 % on sijoitettava rakennuksiin tai maanalaiseen tilaan.

AH -korttelialueella:

Maanvaraiselle alueelle on istutettava suuria puita ja pensaita.

Ei jätehuollon laitteita saa sijoittaa pihamaalle.

AK -korttelialueella:

Tulee Ilmalankadun puoleisten parvekkeiden olla sisäänvedettyjä.

Asuinrakennusten kulkuaukot tulee rakentaa kahden kerroksen korkuisiksi. Kulkuaukkojen tulee olla kulkureitin suuntaan värikkäitä, ja Ilmalankadun puolella niiden tulee rytmittää katujulkisivua.

Tulee sisäpihan likimääräisen korkeusaseman +33,5 alapuolella Kuuluttajankadun katutasoon rakentaa asuntojen yhteyteen omalla sisäänkäynnillä varustettuja työhuone- tai liiketiloja.

På AK - och AKS -kvartersområde:

Fasaden i bottenplanet får inte ge ett slutet intryck.

De ytterdörrar till trapphus som öppnar sig direkt till gatuumrådet ska planeras med en indragning av minst 0,9 m från gatan.

Trapphus ska ha ingång både från gatan och från gården.

Anläggningar för avfallshantering får inte förläggas på gårdsområdet.

Maskinrum, tekniska utrymmen och aggregat placerade på taket, ska planeras som en helhet. På taken ska utrymmena arrangeras så, att de bildar sammanhängande element indragna från fasaderna.

För invånarnas bruk ska byggas tillräckliga förråds- och gemensamma utrymmen.

Bostadshusens balkonger ska inglasas på de fasader som har desibelbeteckning och man ska fästa speciell uppmärksamhet vid bullerbekämpning.

Fasadmaterialet mot Ilmalagatan, Radiogatan och Hallåmansgatan ska huvudsakligen vara på platsen murat rött tegel. Fasadmaterialet mot innergården ska förutom på tomt 25 vara på platsen murat tegel med rappid eller slammad yta. Mot innergården ska byggnader på intilliggande tomter ha skilda färgtoner sinsemellan.

För invånarnas bruk ska det byggas hobby-, samlings- eller motsvarande gemensamma utrymmen minst 1,5 % av den i detaljplanen angivna våningsytan.

Minimiantalet cykelplatser på tomten är 1 cp / 30 m² bostadsvåningsyta. Minst 75 % av dem ska placeras i byggnader eller i underjordiskt utrymme.

På AH -kvartersområde:

I område utan däckskonstruktion ska planteras buskar och stora träd.

Anordningar för avfallshantering får inte förläggas på gårdsområde.

På AK -kvartersområde:

Balkongerna mot Ilmalagatan ska vara indragna.

Gångöppningarna i bostadshusen ska byggas två våningar höga. Gångöppningarna ska vara färggranna mot genomfartsrutten och mot Ilmalagatan ska gångöppningarna ge rytm åt gatufasaden.

Under innergårdens riktgivande höjdläge +33,5 ska det på Hallåmansgatans gatuplan i anslutning till bostäder byggas arbetsrum eller affärsutrymmen med egen ingång.

Kuuluttajankadun puolella likimääräisen korkeusaseman +33,5 yläpuolella parvekkeilla ei saa olla maahan ulottuvia kantavia rakenteita. Parvekkeet tulee lasittaa ja kaiteiden tulee olla lasipintaisia.

Korttelin 17051 tontilla 25:

- parvekkeiden tulee olla sisäänvedetyt
- rakennuksen kaikki julkisivut tulee muurata punatiilistä
- julkisivujen tulee antaa yksiaineinen vaikutelma.

Korttelin 17051 tonteilla 19 ja 28 julkisivut tulee rapata Ilmalankadun ja Keskuspuiston välisen yleisen jalankulun reitin suuntaan. Muiden julkisivujen materiaalin tulee olla paikalla muurattua punatiiltä. Näillä tonteilla parvekkeiden tulee olla ripustettuja tai sisäänvedettyjä.

Tulee asuntojen huoneistoalasta vähintään 50% toteuttaa asuntaina, joissa on keittiön / keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Ilmalankadun puolella ensimmäisessä kerroksessa asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 m viereisen kadun pintaa ylempänä huoneen ikkunan avautuessa kadulle.

Maanalaiset pysäköintitilat saa rakentaa yhtenäisenä ilman tontin rajaseinää. Mikäli rajaseinää ei rakenneta, tulee eri tontteja käsitellä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.

Maanalaisiin pysäköintitiloihin saa kulkea naapuritontin kautta. Autopaikka voi sijaita asemakaava-alueella naapuritontilla. Korttelin 17051 tonttien 19 ja 21–28 pysäköintipaikat tulee sijoittaa maanalaiseen tilaan.

Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilmaa ei saa johtaa pihamaalle. Poistohormit on sijoitettava rakennukseen ja ulotettava kattotasolle.

Kansirakenteissa on otettava huomioon pelastustoiminnan vaatimukset.

Korttelin 17051 tontin 25 rakennukseen tulee varata 12 m² suuruinen tila sähköverkkoyhtiön jakelumuuntamo varten. Muuntamo voi sijaita maanalaisissa tiloissa.

AKS -korttelialueella:

Tulee Radiokadun puoleisella julkisivulla olla ranskalaisia parvekkeita, jotka ulottuvat enintään 0,5 m:n etäisyydelle julkisivupinnasta.

TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA

Asemakaava-alueelle tulee laatia yhtenäinen pihasuunnitelma.

Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, oleskelualueina tai leikkipaikkoina on istutettava.

Ovanför det riktgivande höjdläget +33,5 får balkonger mot Hallåmansgatan inte ha bärande konstruktioner som når marken. Balkongerna ska inglasas och räckens ytor ska vara av glas.

På tomt 25 i kvarter 17051:

- ska balkongerna vara indragna
- ska byggnadens alla fasader muras i rött tegel
- ska fasaderna ge intrycket av att de består av ett material.

I kvarteret 17051 ska tomternas 19 och 28 fasader mot ruttan för allmän gångtrafik mellan Ilmalagatan och Centralparken vara rappade. De andra fasadernas material ska vara på platsen murat rött tegel. På dessa tomter ska balkongerna vara upphängda eller indragna.

Minst 50 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta ska utgöras av bostäder som förutom kök/kökutrymme har minst tre bostadsrum.

På Ilmalagatans sida ska rummets golvnivå i bostaden vara 0,7 m ovanför den intilliggande gatans nivå då rummets fönster är mot gatan.

Underjordiska parkeringsutrymmen får byggas enhetliga utan gränsväggar mellan tomter. Om gränsväggar inte byggs ska tomterna behandlas som en helhet för att uppnå en tillräcklig säkerhetsnivå.

Man får ta sig till de underjordiska parkeringsutrymmena genom granntomten. Bilplatsen kan vara belägen på granntomten på planområdet. Bilplatser tillhörande kvarterets 17051 tomter 19 och 21-28 ska placeras i det underjordiska utrymmet.

Man får inte leda luft från parkeringsutrymmena till gårdsplanen. Ventilationsrör ska placeras i byggnad och nå upp till taknivån.

Räddningsverksamhetens krav ska beaktas i däckskonstruktionerna.

I byggnaden på tomt 25 i kvarter 17051 ska reserveras ett 12 m² stort utrymme för elnätbolagets transformator. Transformatorn får placeras i underjordiskt utrymme.

På AKS -kvartersområde:

Fasaden mot Radiogatan ska ha franska balkonger som sträcker sig högst 0,5 m från fasadlinjen.

PÅ DETTA DETALJPLANEOMRÅDE

Det ska utarbetas en gemensam plan för gårdsområden på detaljplaneområdet.

Obebyggda delar av tomten, som ej används som gångvägar, vistelse eller för lekplatser ska planteras.

Hulevedet tulee ensisijaisesti viivyttaa ja imeyttää tontilla.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Korttelin sisäpihan on muodostettava yhteinen leikki- ja oleskelualue.

Piha-alueelle saa rakentaa aputiloja, huvimajoja, viherhuoneita tai ulkoiluvälinevarastoja niitä varten osoitetuille sijainniltaan ohjeellisille rakennusaloille tontti- ja korttelialueen rajoista riippumatta.

Tonttien välisiä rajaseiniä ei tarvitse rakentaa. Alueet ja rakennukset on suunniteltava ja rakennettava siten, että vastaava paloturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

Rakennukset saa sijoittaa 4 m lähemmäksi tontin rajaa. Palomääräykset naapuritonttiin nähden tulee huomioida lähemmäksi rakennettaessa.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Rakentaminen ja louhiminen ei saa aiheuttaa vaaraa maanalaisille tiloille.

Alueella suoritettavat maankaivu- ja rakennustyöt on suunniteltava ja toteutettava siten ettei niistä aiheudu vaaraa teknisen huollon verkostoille.

Muuntamot tulee sijoittaa korttelialueelle integroituna rakennukseen.

Korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Autopaikkojen määrät:

Asuntoja varten tulee rakentaa vähintään suurempi luvuista 1 ap / 135 k-m² tai 0,5 ap/asunto.

Opiskelija-asuntoja varten tulee rakentaa vähintään 1 ap / 600 k-m².

Asukkaiden vieraspysäköintiä varten tulee rakentaa 1 ap / 1000 k-m².

Kaupungin vuokra-asuntoja varten autopaikkojen määrää voidaan vähentää 20 %:lla.

Myyvälöitä varten tulee rakentaa vähintään 1 ap / 110 k-m² ja enintään 1 ap / 90 k-m².

Toimistotiloja varten tulee rakentaa vähintään 1 ap / 280 k-m² ja enintään 1 ap / 220 k-m².

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavia tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Dagvatten ska i första hand fördröjas och sugas upp i marken på tomten.

På gränser mellan tomter får inte byggas staket. Kvarterets innergård ska skapa ett gemensamt lek- och vistelseområde.

Hjälputrymmen, lusthus, grönrums eller förråd för uteredskap får byggas på gårdsområdet på byggnadsytorna vars riktgivande läge är anvisat, oberoende av tomt- och kvartersgränser.

Mellan tomterna behöver gränsväggar inte byggas. Områdena och byggnaderna ska planeras och byggas så, att motsvarande brandsäkerhetsnivå kan uppnås med alternativa lösningar.

Byggnaderna får placeras närmare än 4 m från tomtgränsen. Vid byggande närmare gränsen ska brandbestämmelserna beaktas med tanke på granntomten.

Kontaminering av mark ska utredas och kontaminerad mark ska saneras innan byggnadsarbetet påbörjas.

Byggnadsarbeten och schaktning får inte förorsaka fara för de underjordiska utrymmen.

Grävnings- och byggnadsarbeten som utförs i området ska planeras och genomföras så att de inte utgör fara för tekniska servicenät.

Transformatorer ska placeras i kvarteret så att de är integrerade i byggnaden.

För kvartersområde ska uppgöras en separat tomtindelning.

Antal bilplatser:

För bostäder ska det byggas minst det större av talen 1 bp / 135 m² vy eller 0,5 bp/bostad.

För studerandebostäder ska det byggas minst 1 bp / 600 m² vy.

För invånarnas gästparkering ska det byggas 1 bp / 1000 m² vy.

För stadens hyresbostäder kan antalet bilplatser minska med 20 %.

För butiksutrymmen ska det byggas minst 1 bp / 110 m² vy och högst 1 bp / 90 m² vy.

För kontorsutrymmen ska det byggas minst 1 bp / 280 m² vy och högst 1 bp / 220 m² vy.

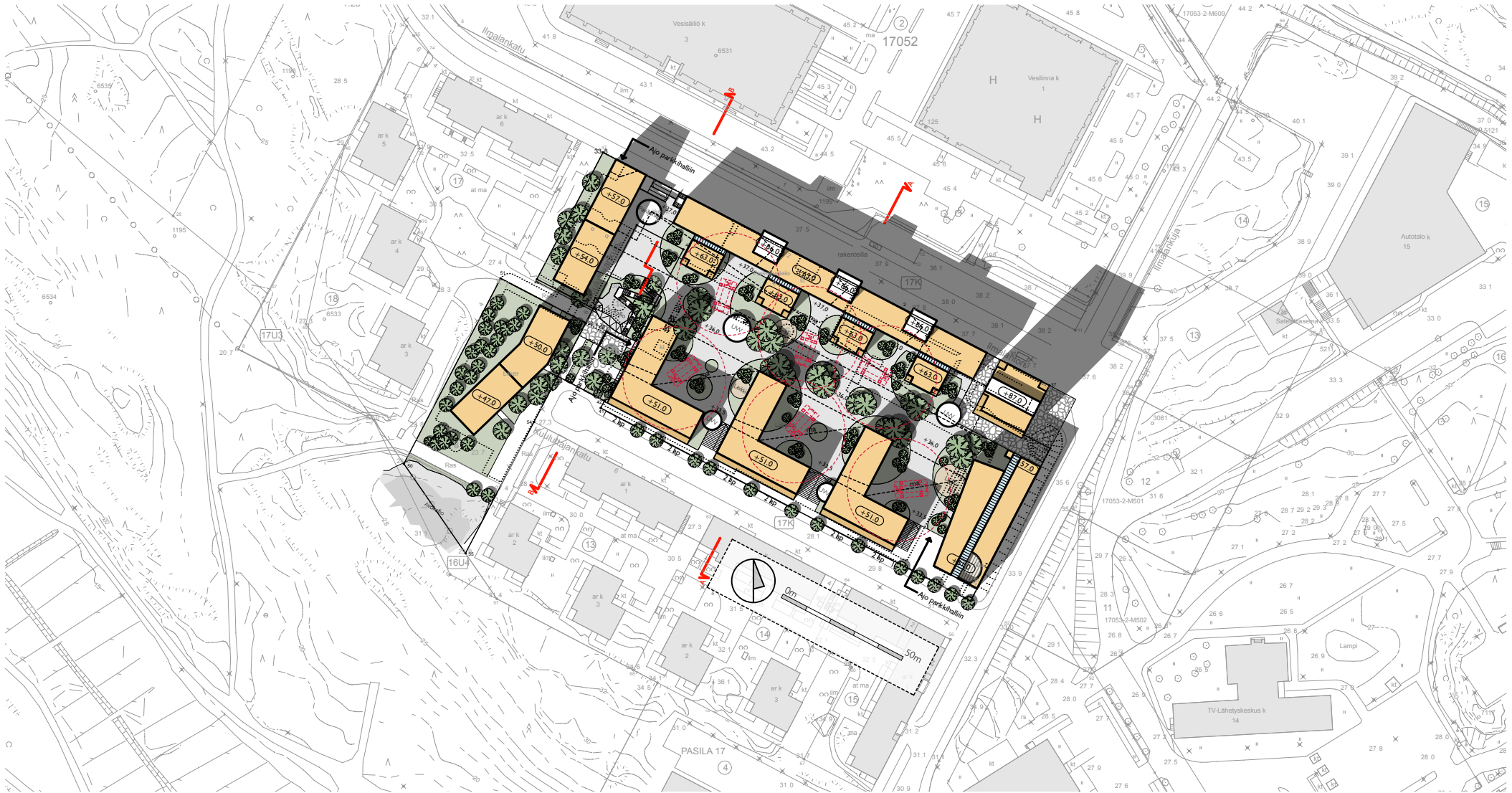
För utrymmen som får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan behöver det inte byggas bilplatser.



Pöllölaakso, Länsi-Pasila
 Havainnekuva 8.12.2015, Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman
 Liite kaavaan nro 12374

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto / Pasila-projekti
 Sohn Anna-Maija, Farag El Harouny


































PÖLLÖLAAKSO

Asemapiirustus 1:2000 (A4)

16.11.2015

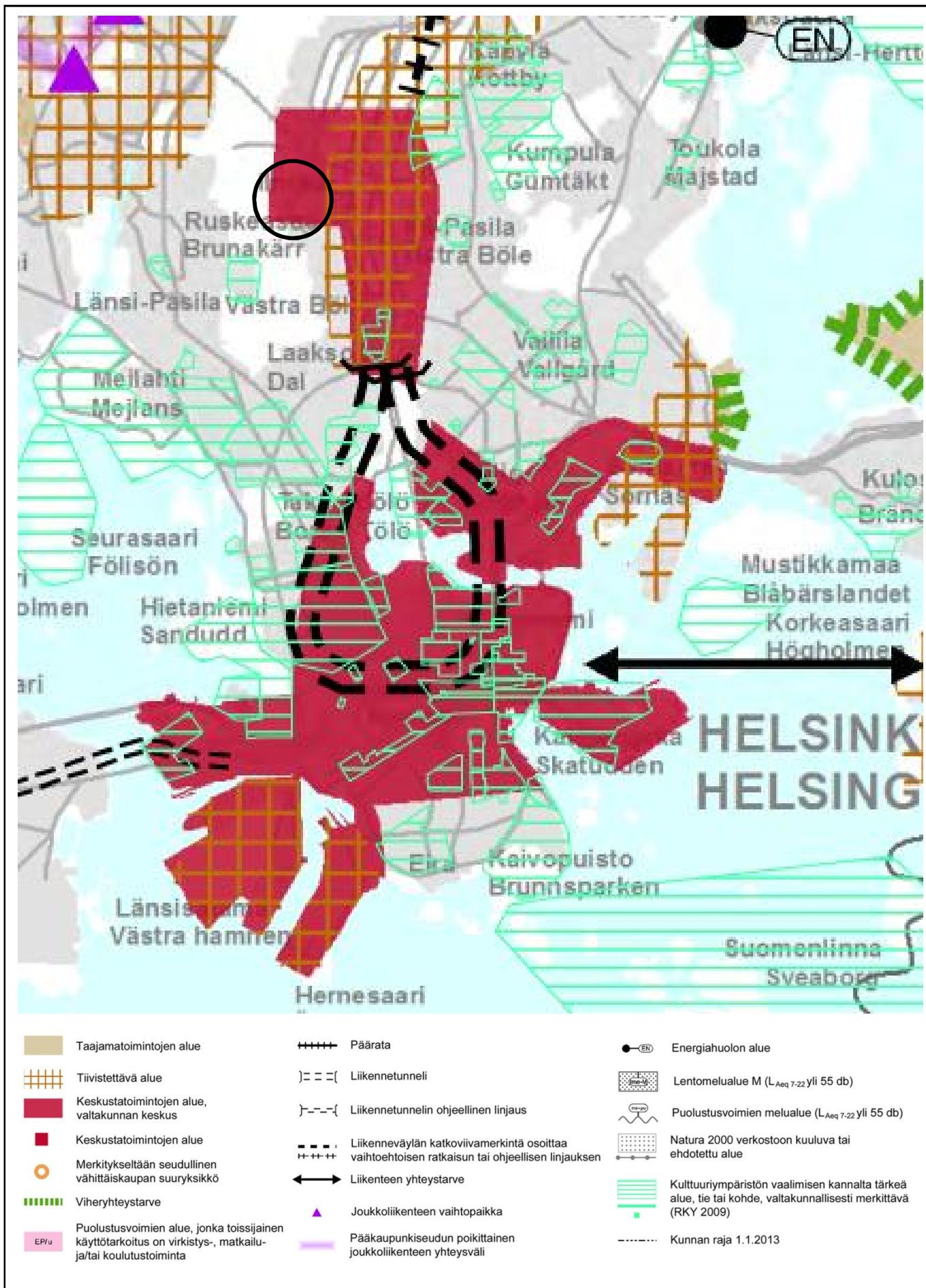


 Taajamatoimintojen alue	 EP/u Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttö-tarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulustoiminta	 Päärata	 Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde
 Keskustatoimintojen alue	 EN/EJ Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue	 Yhdysrata	 Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännös
  Virkistysalue	 ET Yhdyskuntateknisen huollon alue	 Liikennetunneli	 UNESCO:n maailmanperintökohde
 Viheryhteystarve	 Satama	 Laivaväylä	 Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhyke -rajaus
 Luonnonsuojelualue	 Moottoriväylä	 Veneväylä	 Kunnan raja
 EP Puolustusvoimien alue	 Valtatie / kantatie	 400 kV voimalinja	
	 Eritasoliittymä	 Maakaasun runkoputki	
		 Raakavesitunneli	
		 Jätevesitunneli	
		 Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue	

Ote maakuntakaavasta
Pöllölaakso, Länsi-Pasila
Liite kaavaan nro 12374

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto / Pasila-projekti
Sohn Anna-Maija, Farag El Harouny

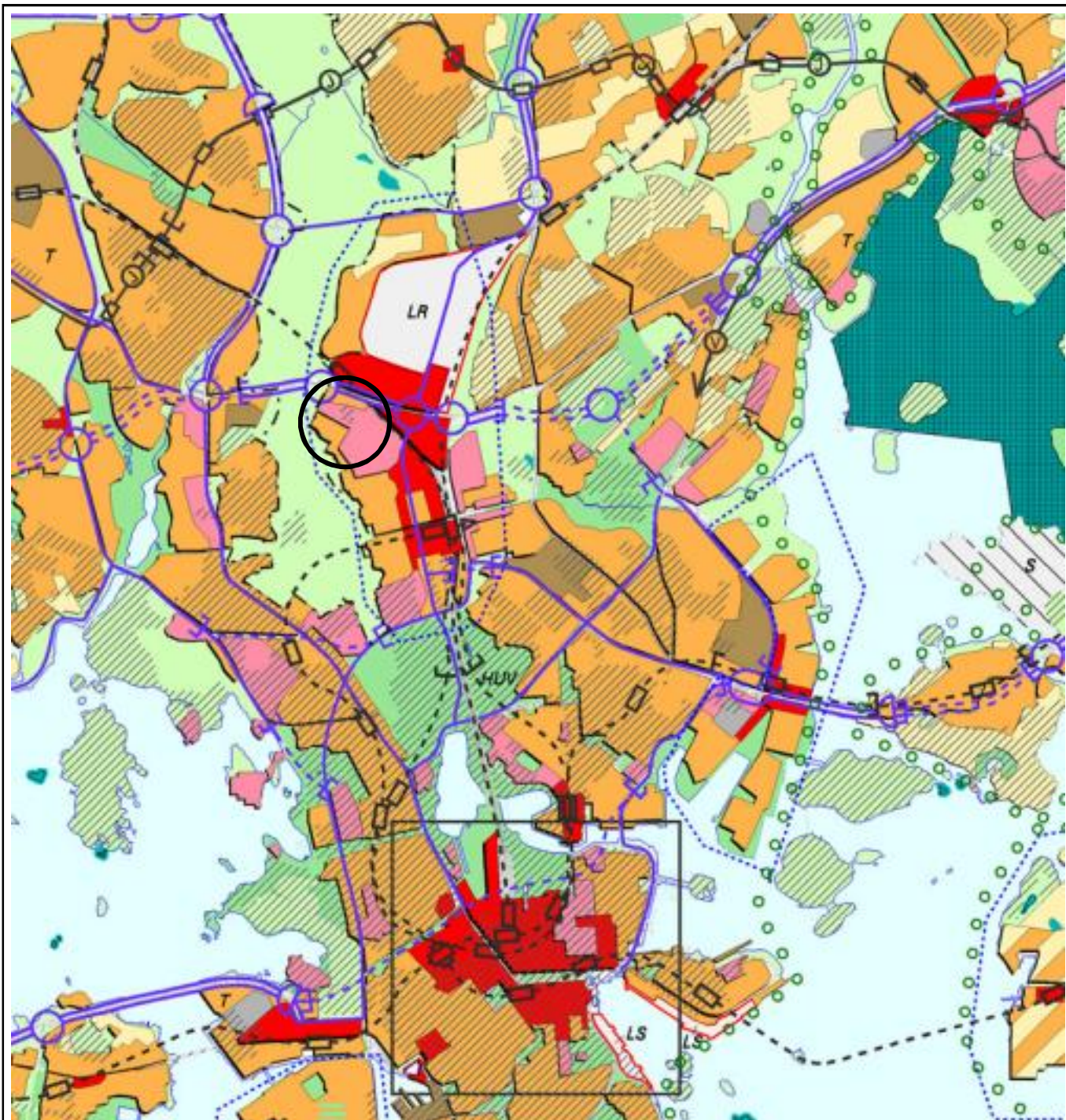




Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Pöllölaakso, Länsi-Pasila
Liite kaavaan nro 12374

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto / Pasila-projekti
Sohn Anna-Maija, Farag El Harouny





RED KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

ORANGE KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA

T Toimilähtöisena kehitettävä alue.

YELLOW PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN

PINK HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE

BROWN TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTO/SATAMA

GREY TEKNISEN HUOLLON ALUE

GREEN KAUPUNKIPIIUSTO

HUV EA Ympäri- ja sisäpiha-alueena kehitettävä alue. Ekoasumisen kokeilualue.

LIGHT GREEN VIRKISTYSALUE

GREEN DOTS Helsinki-puistona kehitettävä alue.

LR LIIKENNEALUE

LS SATAMA-ALUE

DIAGONAL STRIPES SOTILASALUE

(A) Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalla osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.

TEAL LUONNONSUOJELUALUE

DIAGONAL STRIPES KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUS- TAITTEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KÄNNÄLTÄ MERKITTÄVÄ ALUE

DOTTED MAAILMANPERINTÖKOHDE

WHITE VESIALUE

DOTTED KESKUSPUISTON ALUE

DOTTED SUUNNITTELUALUE

DIAGONAL STRIPES SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA

MOOTORWAY MOOTTORIKATU

ROAD PÄÄKATU

RAIL METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN

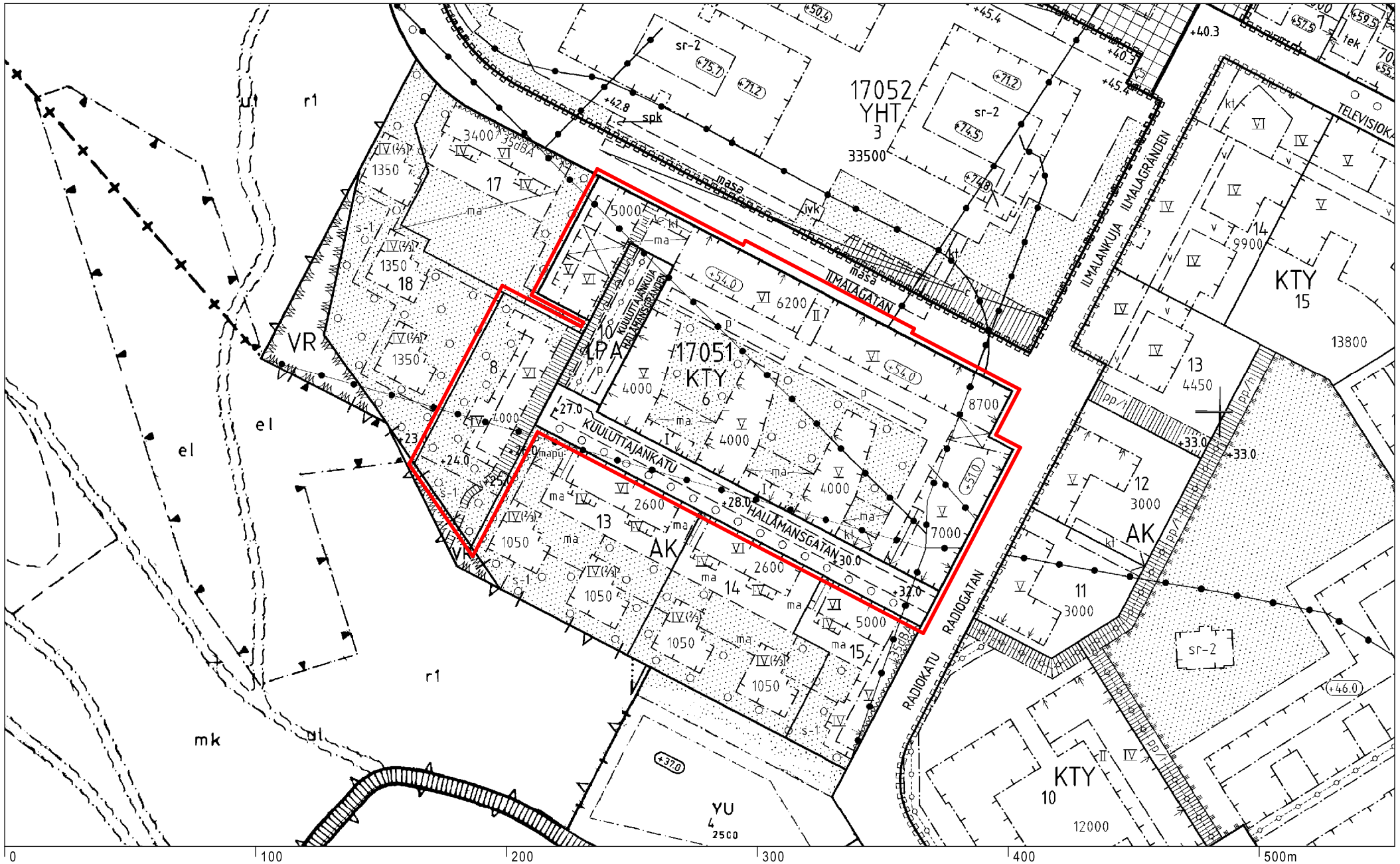
RAIL JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKO- LINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)

RAIL PÄÄLIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS

RAIL VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS

PEDESTRIAN KÄVELYKESKUSTA

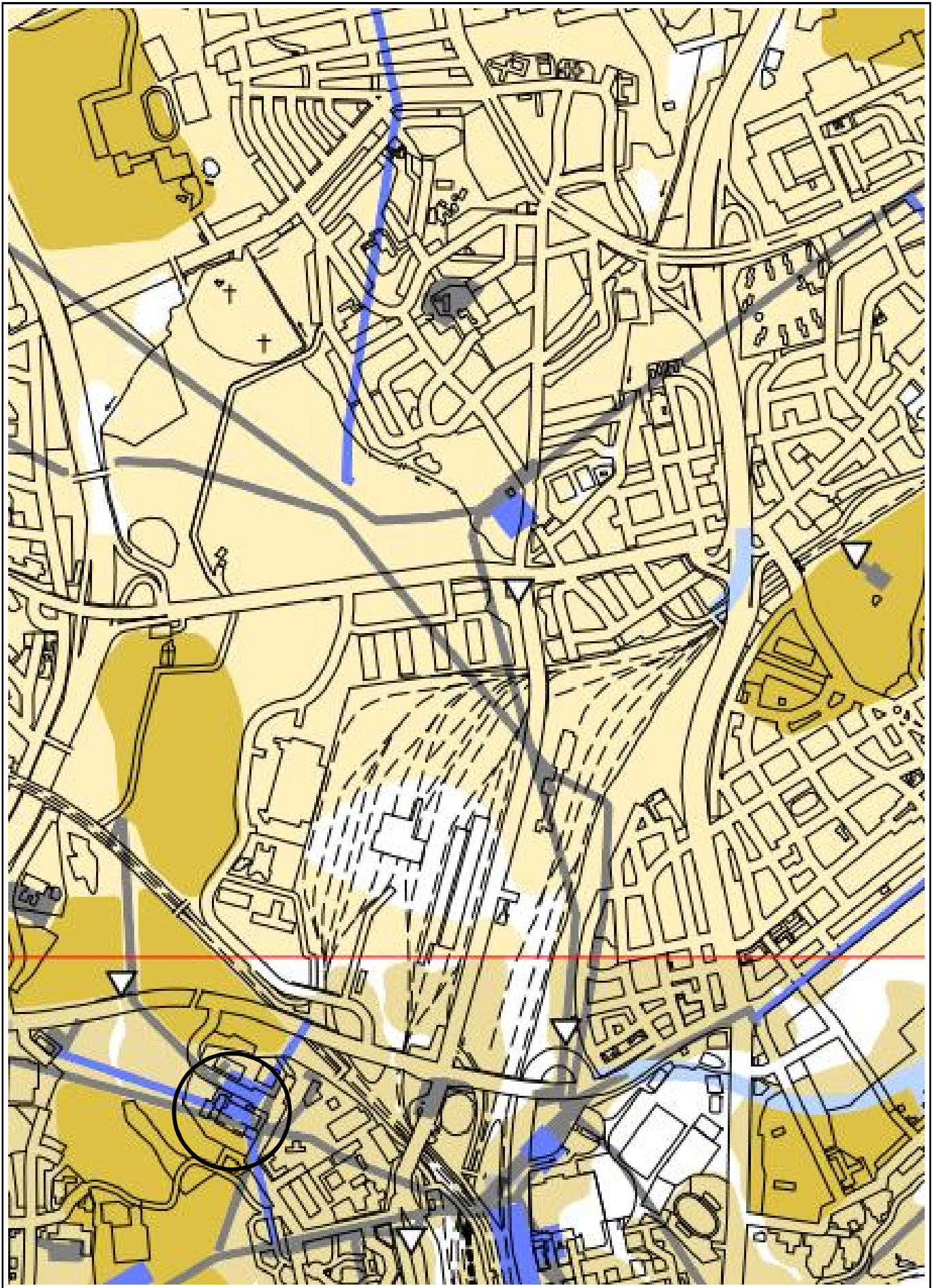




Ote ajantasa-asemakaavasta
 Pöllölaakso, Länsi-Pasila
 Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto / Pasila-projekti
 Jyrki Kauhanen, Farag El Harouny








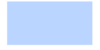



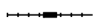







Ote Maanalaisesta yleiskaavasta
Pöllölaakso, Länsi-Pasila
Liite kaavaan nro 12374

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto / Pasila-projekti
Sohn Anna-Maija, Farag El Harouny

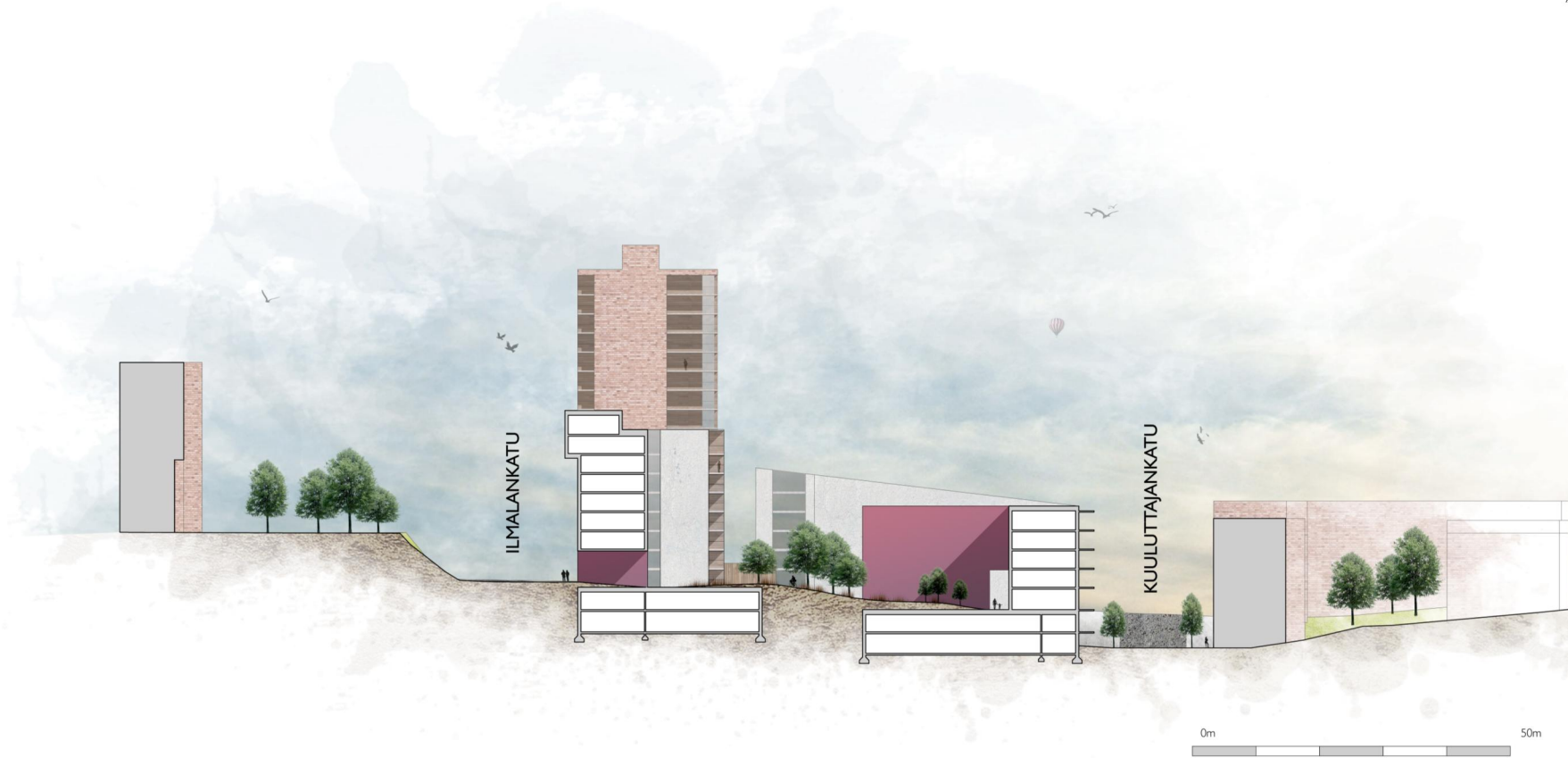


YLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Maanalainen yleiskaava ei kumoa oikeusvaikutteisen Helsingin Yleiskaava 2002:n ratkaisuja vaan täydentää niitä määrittelemällä ja täsmentämällä maanalaisen tilojen sijaintia ja laajuutta.

	30 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Kaavakartalla 1 esitetty alue, mittakaava 1: 20 000.
	Kaavakartalla nro 2 esitettävän alueen raja.	Kaavakartalla 2 esitetty alue. Rajatun kantakaupungin alueen osalta maanalainen yleiskaava esitetään kaavakartalla 2, mittakaavassa 1:10 000.
	Nykyiset rakennetut maanalaiset liikennetunnelit ja niihin liittyvät tilat.	MAANALAINEN LIIKENNETUNNELI Alue osoittaa ohjeellisen tilan ja yhteystarpeen ajoneuvo-, joukkoliikenne ja kevyen liikenteen sekä niiden hoidon kannalta tarpeellisille tiloille ja tunneleille. Raideliikenteen asemia saadaan käyttää väestönsuojina.
	Suunnitellut liikennetunnelit ja tilat.	
	Nykyiset rakennetut maanalaiset tilat.	MAANALAINEN TILA Alue osoittaa ohjeellisen tilantarpeen pysäköintiin, yhdyskuntatekniseen huoltoon ja varastointiin. Tiloja voidaan käyttää myös julkisten tai yksityisten palvelujen, tuotannon ja hallinnon tarpeisiin. Tiloja saadaan käyttää väestönsuojina.
	Suunnitellut maanalaiset tilat.	
	Kallioresurssi, joka soveltuu maanalaisen tilojen rakentamiseen.	KALLIORESURSSIALUE Tilojen soveltuvuus alueelle ja käyttötarkoitus tutkitaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Virkistys-, työpaikka- ja asuntoalueiden alle suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota maanpäällisen maankäytön häiriöherkkyyteen sekä kulku- ja pintayhteyksien sijoittamiseen.
	Raideliikennetunneli ja tärkeimmät asemat.	RAIDELIIKENNETUNNELI Nykyisen linjauksen sijainti.
	Katkoviivamerkinnällä osoitetaan suunnitellun raideliikennetunnelin ohjeellinen linjaus ja asemien sijainti.	Suunnitellun linjauksen sijainti. Linjan ja asemien sijainti tarkentuu jatkosuunnittelussa.
	Liikenneyhteyden suunnittelutarve alueelta tai alueiden välillä.	YHTEYSTARVE Liikenneyhteyden ja/tai maanalaisen tilojen välinen yhteystarve. Yhteyden sijainti tarkentuu jatkosuunnittelussa.
	Nykyinen, erityisen tärkeä kulkuyhteys teknisen huollon maanalaiseen tilaan tai tunneliin.	NYKYINEN KULKUYHTEYS TEKNISEN HUOLLON TILAAN TAI TUNNELIIN Kulkuyhteyttä maanalaiseen teknisen huollon tilaan tai tunneliin ei saa heikentää.
	Likimääräinen maanalaisen tilan tai tunnelin lattian korkeusasema.	
	Huoltotunneli.	
	Kantakaupungin pintakallioalueet.	KALLIOPINNAN SYVYYS Kallionpinta syvyydellä 0-10 m. Pintakallion arvioitu esiintyminen syvyydellä 0-10 m maanpinnasta. Kallioalueen soveltuvuus maanalaiseen rakentamiseen ja käyttötarkoitus tutkitaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.
	Esikaupungin pintakallioalueet.	Kallionpinta syvyydellä 0-20 m. Pintakallion arvioitu esiintyminen syvyydellä 0-20 m maanpinnasta. Kallioalueen soveltuvuus maanalaiseen rakentamiseen ja käyttötarkoitus tutkitaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.

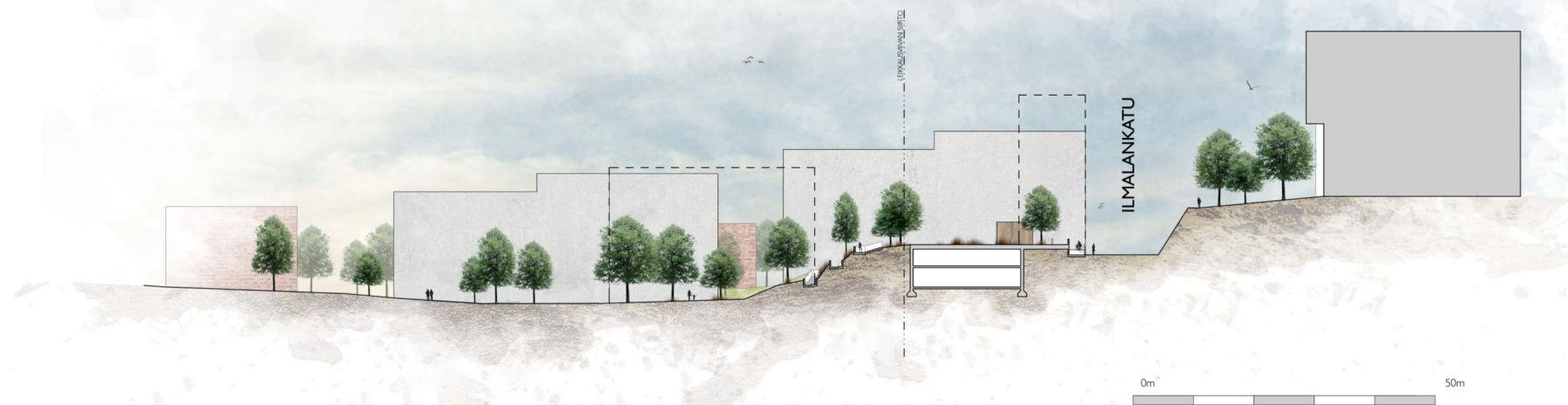




PÖLLÖLAAKSO

Leikkaus AA' 1/500 (630mm x 297mm)

16.11.2015



PÖLLÖLAAKSO

Leikkaus BB' 1/500 (630mm x 297mm)

16.11.2015



PÖLLÖLAAKSO

Ilmakuva (visualisoinnin toteutus Tietoa Finland Oy)

16.11.2015



PÖLLÖLAAKSO

Näkymä Ilmalankadun ja Radiokadun kulmasta (visualisoinnin toteutus Tietoa Finland Oy)

16.11.2015



PÖLLÖLAAKSO

Sisäpihanäkymä (visualisoinnin toteutus Tietoa Finland Oy)

16.11.2015



PÖLLÖLAAKSO

Liittyminen keskuspuistoon (visualisoinnin toteutus Tietoa Finland Oy)

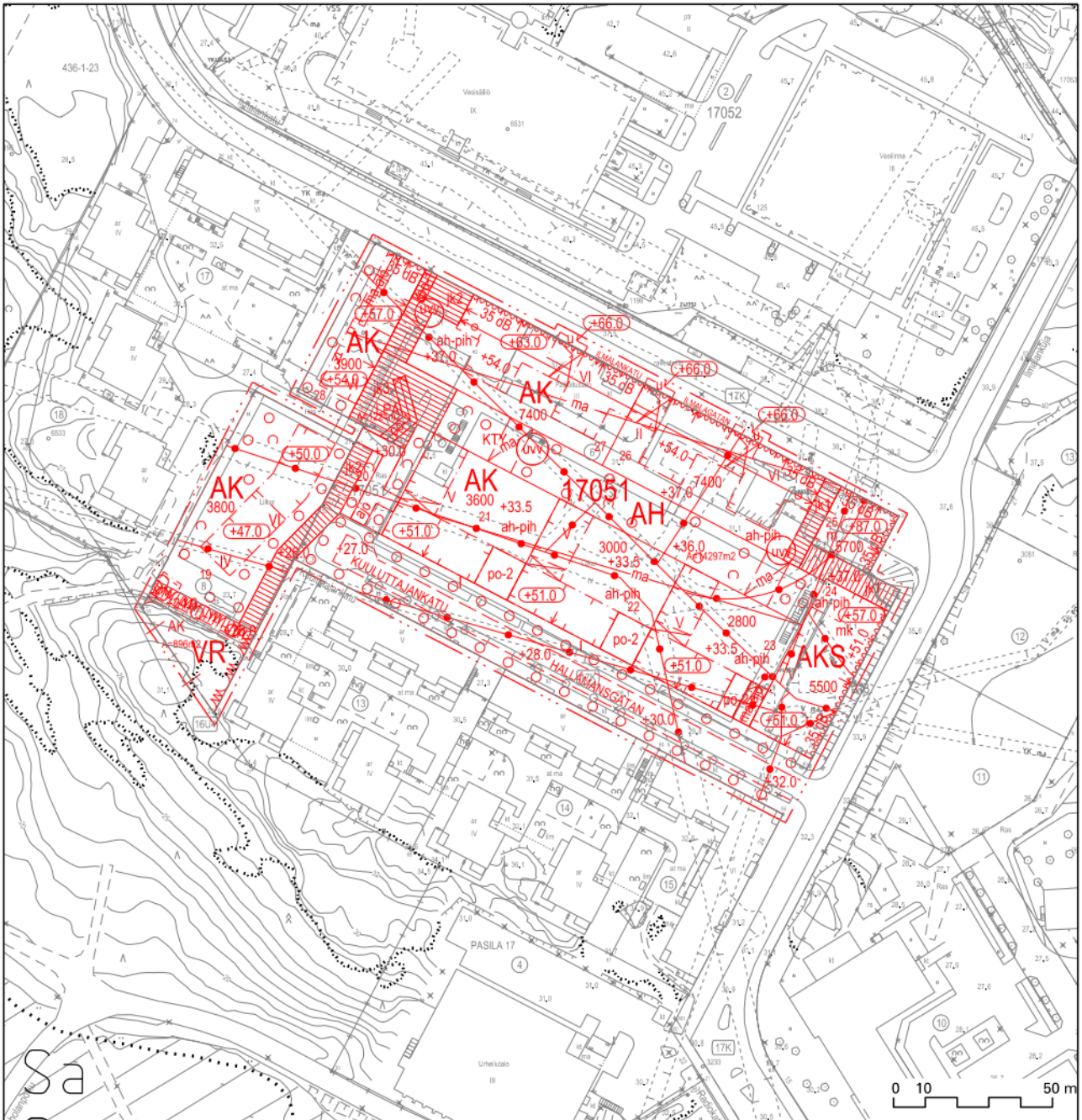
16.11.2015













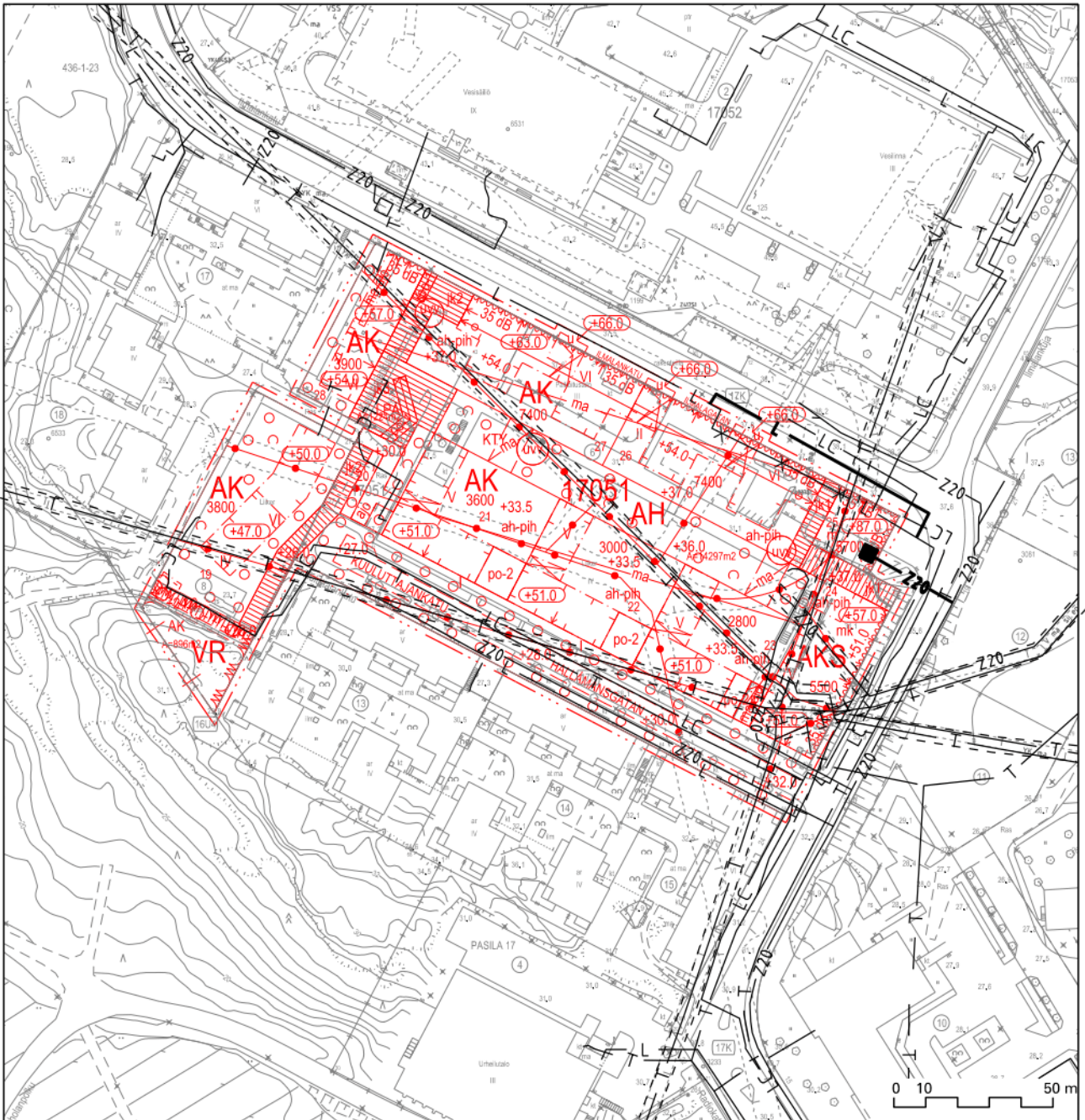


PÖLLÖLAAKSO

Maaperä

1 : 2000

- 
KALLIOPALJASTUMA
- 
MAALAJIALUEEN RAJA
- 
SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU
SYVYYS MAANPINNASTA
- 
SAVIALUE, SAVIKERROKSEN
PAKSUUS YLI 3m

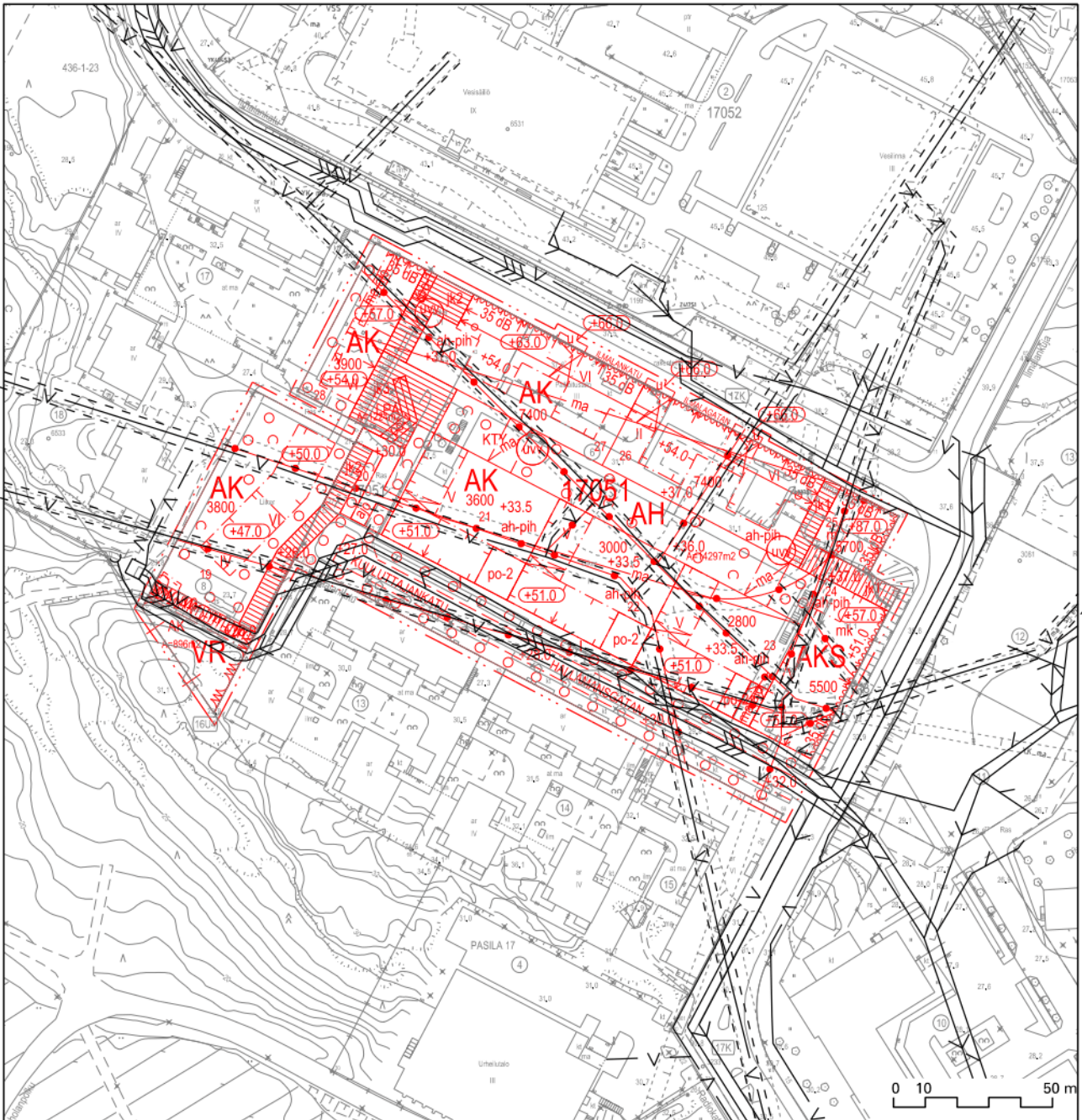


PÖLLÖLAAKSO

Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 2000

- | | | | |
|---------|-----------------------------------|-----------|-------------------------------|
| — T — | NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPPELI | □ | NYKYINEN MUUNTAMO |
| — L — | NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO | ■ | UUSI MUUNTAMO |
| — LC — | NYKYINEN KAUKOJÄÄHDYTYSJOHTO | — Z20 — | UUSI 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPPELI |
| — Z20 — | NYKYINEN 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPPELI | — L — | UUSI KAUKOLÄMPÖJOHTO |
| ===== | NYKYINEN TEKNISEN HUOLLON TUNNELI | — X — X — | KÄYTÖSTÄ POISTUVA |



PÖLLÖLAAKSO

Vesihuolto

1 : 2000

- V — NYKYINEN VESIJOHTO
- > NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI
- \ NYKYINEN HULEVESIVIEMÄRI
- >>> NYKYINEN PAINEVIEMÄRI
- ===== NYKYINEN TEKNISEN HUOLLON TUNNELI
- NYKYINEN JÄTEVESIPUMPPAAMO

Pöllölaakso

Tilaja: NV Property Fund I Ky
Tilaus: 26.10.2015
Yhteyshenkilö: Jukka Lehtola (Juhola Asset Management Oy)

LIIKENTEEN MELUSELVITYS

1 Tausta

Helsingin Ilmalaan ollaan suunnitellaan uusia asuinkerrostaloja. Kohde sijaitsee Ilmanlan vesitornien eteläpuolella Ilmalankadun, Radiokadun ja Kuuluttajankadun välisellä alueella. Rakennukset ovat pääosin 5-...9-kerroksisia. Rakennus RO6 korttelin koillisnurkassa on 16-kerroksinen.

Ulkomelun yleiset ohjearvot oleskelualueilla (esim. pihat ja parvekkeet) ovat L_{Aeq} 55 dB päivällä (klo 7-22) ja 50 dB yöllä (klo 22-7) [1]. Asuintiloissa ohjearvot ovat 35 dB päivällä ja 30 dB yöllä.

Tässä raportissa esitetään kohteen liikennemelun mallilaskennan tulokset rakennusten julkisivuilla ja pihoilla. Lisäksi annetaan asemakaavavaatimusta vastaava A-äänitasoerotus eri julkisivuilla niiden osien äänieristyksen mitoitusta varten.

2 Melulaskenta

2.1 Laskenta- ja maastomalli

Ympäristömelun laskennat tehtiin Datakustik CADNA/A 4.5 -tietokoneohjelmalla käyttäen pohjoismaista tieliikennemelun laskentamallia [2].

Kolmiulotteiseen tietokonemalliin syötettiin alueen maaston korkeuskäyrät, rakennusten sijainnit ja korkeudet sekä liikenneväylien sijainnit ja korkeustiedot.

Rakennusten korkeustiedot ja sijainnit syötettiin malliin käyttäen lähtötietoina kohteen korttelisuunnitelmaa ja asemapiirustusta (Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Oy, päiväykset 29.5., 26.6. ja 20.10.2015).

2.2 Laskentasuureet ja -pisteet

Laskentasuureena on tavallinen A-keskiäänitaso L_{Aeq} . Selvityksen tulokset, eli lasketut melutasot, esitetään sekä julkisivuihin kohdistuvina että pihoilla esiintyvänä melutasoina.

Pihojen äänitasot ovat kokonaismelutasoja siinä mielessä, että ne sisältävät kaikki heijastukset kovista pystypinnoista, kuten talojen ulkoseinistä. Tällainen laskentatulokset edustaa ulkotilojen, kuten oleskelualueiden, melua.

Seinän itsensä heijastusta ei oteta huomioon rakennuksen julkisivuun kohdistuvaa melutasoa arvioidessa. Julkisivuihin kohdistuvan melun ohjearvot koskevat melua, josta

heijastuksen osuus on poistettu. Siten aivan seinän lähellä ohjearvoihin verrattava äänitaso on n. 3 dB pienempi, kuin mitä melukartta näyttää. Sen sijaan julkisivujen laskentapisteiden tuloksissa äänitaso on suoraan julkisivulle kohdistuva melutaso.

Melukartan laskenta tehtiin käyttäen 2×2 m² suuruisia laskentaruutuja. Laskentapisteet sijaitsivat tavalliseen tapaan 2 m korkeudella maanpinnasta. Lähimpien rakennusten julkisivujen melutasojakautumat laskettiin siten, että laskentapisteitä sijoitettiin kunkin kerroksen korkeudelle ja vaakasuunnassa enintään 10 m välein.

2.3 Tieliikenne

Laskennassa otettiin huomioon Ilmalankadun, Radiokadun, Kuuluttajankadun ja Hakamäentien liikenne.

Laskennassa käytetyt keskimääräisen arkivuorokauden liikenteen (KAVL) ennustetiedot vuodelle 2035 on esitetty *taulukossa 1*. Ilmalankadun, Radiokadun ja Hakamäentien liikennetiedot saatiin Helsingin kaupungin kaupunkisuunniteluvirastolta (Anna Pätynen, 9.11.2015). Kuuluttajankadulle vastaavaa arvoa ei ole saatu ja laskennassa on käytetty arviota ottaen huomioon, että katu on pienehkö ja päättyvä.

Taulukko 1. Laskennassa käytetyt liikennetiedot.

tie	kavl	raskas-%	nopeus, km/h
Ilmalankatu	8 600	5	40
Radiokatu	6 900	5	40
Kuuluttajankatu	500	5	40
Hakamäentie	90 000	7	60

Päiväosuudeksi vuorokausiliikenteestä oletettiin tavalliseen tapaan 90%.

Todettakoon, että melutasot eivät ole herkkiä liikenteen vaihteluille. Esimerkiksi 50 % kasvu liikennemäärissä aiheuttaa melutasoon vain 1,8 dB lisäyksen.

2.4 Raideliikenne

Rantaradan ennustettu liikenne otettiin huomioon tässä selvityksessä. Tiedot saatiin VR Track Oy:ltä 18.9.2015.

Laskennassa käytetyt ennusteliikennemäärät on esitetty *taulukossa 2*. Kaikkien junien nopeutena käytettiin 80 km/h.

Taulukko 2. Laskennassa käytetyt rantaradan junaliikenteen ennustemäärät ja junien pituus.

tyyppi		päivä [kpl]	yö [kpl]	pituus [m]
lähiliikenne (vuosi 2035)				
<u>Sm5</u>	sähkömoottorijunat	550	90	75
<u>Sm1/2</u>	paikallisliikenteen sähkömoottorijunat	130	12	106
kaukoliikenne (vuosi 2050)				
<u>Sm3</u>	Pendolino	3	1	162
<u>IC2</u>	Sr2-veturin vetämät kaksikerroksisista IC-vaunuista koostuvat junat	28	2	136

3 Laskentatulokset

Liitteissä on esitetty päiväaikaiset (klo 7–22, liite A1) ja yöaikaiset (klo 22–7, liite A2) keskiäänitasot L_{Aeq} .

Pihoille on laskettu keskiäänitaso 2 m korkeudella maanpinnasta ja julkisivuille on laskettu kerroskohtaisesti suurimmat keskiäänitasot. Rakennusten seinillä olevat kahdeksankulmaiset tunnuukset ilmoittavat suurimman kyseisillä julkisivuilla esiintyvän keskiäänitason L_{Aeq} . Merkintä on samalla kerroskorkeudella, jolla kyseinen taso esiintyy.

4 Tulosten tarkastelu

4.1 Julkisivuihin kohdistuvat melutasot ja äänieristysvaatimukset

Sisämelun yleiset ohjearvot asuintiloille ovat 35 dB päivällä ja 30 dB yöllä [1]. Kaavavaatimusta vastaava A-äänitasoerotus ΔL_A määritetään julkisivuun kohdistuvan melun A-äänitason ja sisämelun A-äänitason tavoitearvon erotuksena.

HUOM! Kaavavaatimus sekoitetaan usein epähuomiossa julkisivun eri osien äänieristysvaatimusten kanssa. ΔL_A (tai kaavavaatimus) ei ole sama suure kuin ulkoseinien tai ikkunoiden äänieristys liikennemelua vastaan, vaan se on arvo, mitä on käytettävä julkisivun eri osien äänieristyksen mitoituksessa. Julkisivun osien (esim. ulkoseinän tai ikkunan) äänieristysluku liikennemelua vastaan $R_{A,tr}$ ($=R_w+C_{tr}$) on tarkistettava huonetilakohtaisesti ja se on suurempi kuin ΔL_A . Esim. ikkunoiden äänieristysvaatimus riippuu mm. ikkunoiden suhteellisesta pinta-alasta ja huonetilavuudesta.

Rakennuksien julkisivuilla, jotka ovat Ilmalankatua ja Radiokatua vasten, lasketut päiväaikaiset keskiäänitasot L_{Aeq} ovat suurimmillaan 64 dB. Kaavavaatimusta vastaava A-äänitasoerotus on tällöin $\Delta L_A = 29$ dB. Suosittelemme, että kaikkien Ilmalankadun ja Radiokadun puoleisten julkisivujen eri osien äänieristyksen mitoitus tehdään käyttäen äänitasoerotusta $\Delta L_A = 30$ dB.

Kaikkien rakennuksien muilla julkisivuilla lasketut päiväaikaiset keskiäänitasot L_{Aeq} ovat enintään 59 dB. Kaavavaatimusta vastaava A-äänitasoerotus on siis enintään $\Delta L_A = 24$ dB. Tämä on vähäinen vaatimus, ja varsinaista julkisivujen osien äänieristyksen

mitoitusta ei tarvitse tehdä, sillä tavanomaisten ulkoseinä- ja ikkunarakenteiden äänieristys liikennemelua vastaan on riittävä. Suosittelemme kuitenkin Ilmalankadun ja Radiokadun välittömässä läheisyydessä olevissa kulmauksissa ottamaan huomioon kadun vastaisten julkisivujen kovemman melutason.

4.2 Piha-alueet

Melutason yleiset ohjearvot ulkona ovat 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä [1].

Kaikkien rakennuksien piha-alueilla lasketut päiväaikaiset keskiäänitasot L_{Aeq} ovat alle $VNp:n$ ohjearvon 55 dB.

Yöajan keskiäänitasot ovat myös alle 50 dB, eli ne alittavat $VNp:n$ ohjearvot.

4.3 Parvekkeet

Oleskeluun tarkoitetuilla parvekkeilla tulisi tavoitella vastaavia melutason ulko-ohje-arvoja, jotka varsinaisiksi ulko-oleskelualueiksi suunnitelluilla pihoidilla tulee saavuttaa. Tieliikenteen parvekkeille aiheuttamat keskiäänitasot eivät siis saa ylittää 55 dB päivä-aikaan ja 50 dB yöaikaan [1].

Avoimilla parvekkeilla esiintyvä melutaso on yleensä enintään 3 dB suurempi kuin julkisivuun kohdistuva melutaso julkisivusta tulevan heijastuksen vuoksi.

Parvekelasitusrakenteen äänieristyksen mitoituksen lähtökohtana on julkisivuihin kohdistuvan keskiäänitason ja parvekkeilla sallitun keskiäänitason välinen äänitasoerotus ΔL_A .

Kaikilla rakennuksien R05-R08 julkisivuilla, jotka ovat vasten Ilmalankatua ja Radiokatua, vaatimus on enimmillään $\Delta L_A = 64 \text{ dB} + 3 \text{ dB} - 55 \text{ dB} = 12 \text{ dB}$.

Nämä parvekkeet on siis varustettava lasituksella, jonka rakenteella saavutetaan 12 dB äänitasoerotus. Tämän äänitasoerotuksen saavuttamiseksi suosittelemme lasittamaan ko. parvekkeet 10 mm karkaistulla parvekelasilla (voi olla avattava, lasien välissä välistat) ja alaosa 4+4 mm laminoidulla lasilla. Parvekkeiden kattoihin tulisi asentaa 50 mm paksuja vaimennusverhouslevyjä kaiunnan vähentämiseksi.

Kuuluttajankadun puolisilla julkisivuilla parvekkeiden äänitasoerotusvaatimus on 0...4 dB. Tavallinen parvekelasituksen rakenne riittää varmistamaan, että melutasot alittavat $VNp:n$ ohjearvot näillä parvekkeilla lukuun ottamatta Radiokatua lähinnä olevaa kulmaa.

Edellä mainitussa kulmauksessa, R07-R08 pohjoispäädyn itä- ja länsijulkisivun kulmauksessa sekä talon R06 länsijulkisivun pohjoiskulmauksessa vaatimus on enimmillään $\Delta L_A \leq 7 \text{ dB}$. Tavallinen parvekelasituksen rakenne riittää varmistamaan, että melutasot alittavat $VNp:n$ ohjearvot näillä parvekkeilla mikäli parvekkeiden kattoihin asennetaan 50 mm paksuja vaimennusverhouslevyjä kaiunnan vähentämiseksi.

Talon RO1 ja RO2 julkisivuilla sekä muiden talojen sisäpihoilla olevilla parvekkeilla ei ole meluperusteista tarvetta lasitukselle, ellei edellä ole toisin mainittu.

Miro Aalto
DI

Benoît Gouatarbès
DI, FISE AA

Viitteet

1. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista (**993/92**). Helsinki 1992.
2. Road traffic noise - Nordic Prediction Method. TemaNord 1996:525. Nordic council of ministers. 110 s. Tieliikennemelun laskentamalli. *Ohje 6/1993*. Ympäristöministeriö, Helsinki 1993.

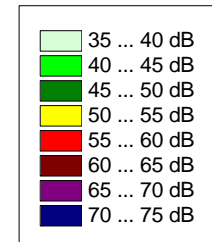
Pöllölaakso Ilmala
Meluselvitys

Tieliikenne
Ennuste

Julkisivuilla esiintyvät suurimmat
melutasot ja melutasot pihoiilla

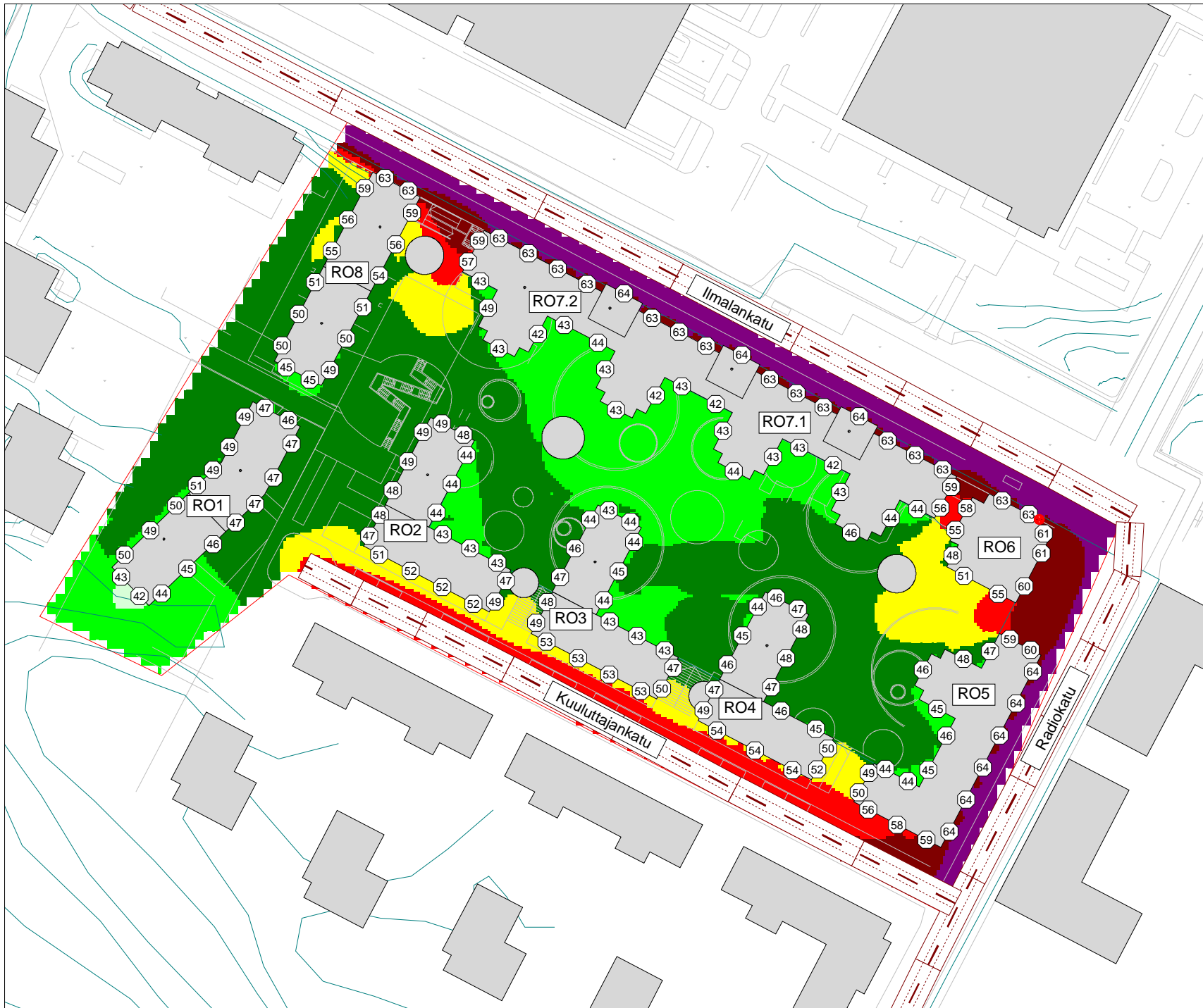
Päivä (klo 7-22)

A-keskiäänitaso L_{Aeq}



Mittakaava:

1:1250 (A4)



akukon

Akukon Oy
MA/10.11.15

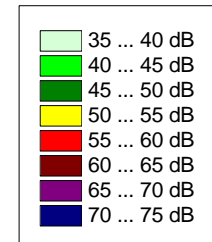
Cadna/A 4.5 (Nordic)

Pöllölaakso Ilmala
Meluselvitys

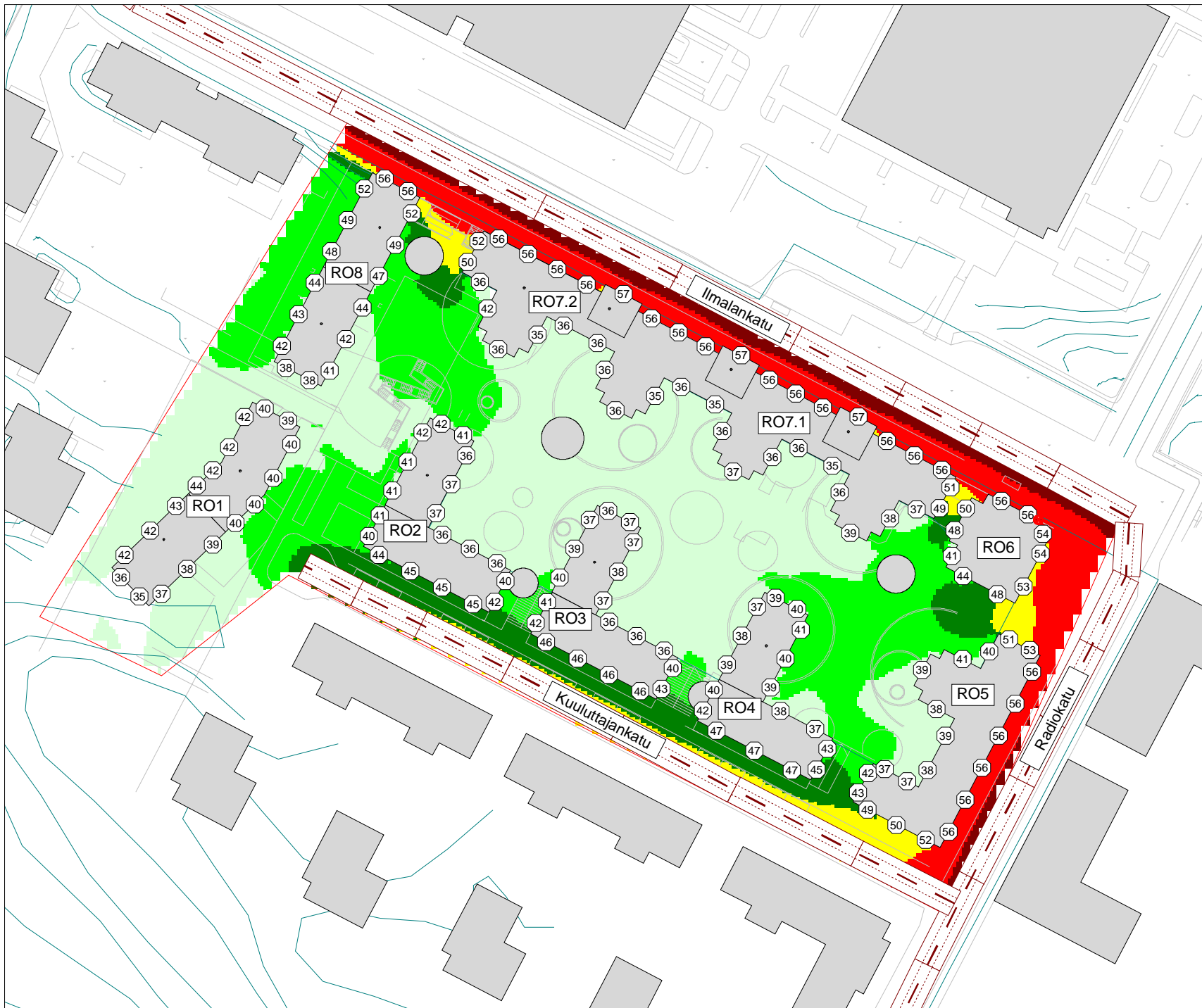
Tieliikenne
Ennuste

Julkisivuilla esiintyvät suurimmat
melutasot ja melutasot pihoiilla

Yö (klo 22-07)
A-keskiäänitaso L_{Aeq}



Mittakaava:
1:1250 (A4)



akukon

Akukon Oy
MA/10.11.15

Cadna/A 4.5 (Nordic)