



8.12.2015

Akp/3

3

Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys Länsi-Pasilan Pöllölaakson alueen asemakaavan muutokseksi (nro 12374) (a-asia)

HEL 2014-013326 T 10 03 03

Ksv 4886_1, Ilmalankatu 2, Radiokatu 26 ja Kuuluttajankatu 8

Esitysehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 8.12.2015 päivätyn 17. kaupunginosan (Pasila, Länsi-Pasila) korttelin 17051 tonttien 6, 8 ja 10 sekä katualueen asemakaavan muutos ehdotuksen nro 12374 hyväksymistä
- asemakaavan muotosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päättää

- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos luo edellytykset rakentaa asuinkerrostaloja noin tuhannelle asukkaalle Ilmalaan. Kaavamutoksella 38 900 k-m² toimitilarakennusten korttelialue poistuu. Suunnitelmassa asuinkerrostalot reunustavat suurkorttelia, jonka kansipiha on nostettu pysäköintilaitoksen päälle. Ilmalankadun ja Radiokadun kulmassa on 16-kerroksinen asuintorni, jonka kivijalassa on myymälätilaa. Radiokadun varressa luodaan edellytykset rakentaa erityisasumisen korttelialue, joka voi olla esimerkiksi opiskelija-asuntoja tai palveluasumista. Asemakaavan



8.12.2015

Akp/3

muutosalueen lounaiskulmasta liitetään maa-alue Keskuspuistoon, jonne johdetaan julkinen jalankulkuyhteys Ilmalankadulta.

Esittelijän perustelut

Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Asemakaavan muutos on tehty hakemuksen johdosta ja kaavamuutoksen sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Ilmalassa, Länsi-Pasilan pohjoisosassa. Alue rajoittuu pohjoisessa Ilmalankatuun, idässä Radiokatuun, etelässä pääasiassa Kuuluttajankatuun. Pieni osa etelässä rajautuu Keskuspuistoon. Lännessä suunnittelualue rajautuu rakennettuihin asuntontteihin, joiden osoitteet ovat Ilmalankatu 6 / Kuuluttajankatu 4 sekä Ilmalankatu 4 / Kuuluttajankatu 6. Pohjoispuolella sijaitsevat Ilmalan vesilinnat, etelässä ja lännessä Keskuspuisto.

Lähtökohdat

Kaavoitustilanne

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

Alueella on voimassa asemakaava nro 11354 (tullut voimaan 13.1.2006). Kaavan mukaan alue on toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY), asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) sekä katualuetta. Rakenusoikeus voimassaolevassa asemakaavassa on 38 900 k-m² toimitilakerrosalaa sekä 4 000 k-m² asuinkerrosalaa.

Alueen yleiskuvaus ja maanomistus

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. Tontin omistaa NV Property Fund 1 Ky -niminen yhtiö, jota hallinnoi NV Kiinteistösijoitus Oy.



Lähiympäristön rakennuskanta on rakennettu 2000-luvulla. Suuret vesilinnat Ilmalankadun pohjoispuolella ovat kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaita, asemakaavalla suojeltuja rakennuksia.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee linnuntietä alle 400 metrin päässä Ilmalan asemasta. Ympäröivät kadut Radiokatu ja Ilmalankatu ovat alueellisia kokoojakatuja.

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kallio on alueella monin paikoin maanpinnassa paljastuneena tai hyvin lähellä maanpintaa. Nykyiset rakennukset sijoittuvat pääosin laaksopainanteeseen kallioiden väliin. Painanne on täytetty sekalaisilla maa-aineksilla.

Alueella ei ole pohjaveden havaintopisteitä.

Asemakaavan muutoksen sisältö ja perustelut

Alueen kerrosala 43 100 k-m² jakautuu toiminnoittain seuraavasti:

- asumista n. 41 600 k-m²
- myymälää, työhuonetilaa ja monikäyttötilaa n. 1 500 k-m².

Alueen nykyinen rakennuskanta puretaan.

Uudet asuinkerrostalojen korttelialueet sijoittuvat Ilmalankadun varteen, Kuuluttajankadun varteen sekä lähelle Keskuspuiston reunaa. Kyseessä on yhtenäisen pihan ympärille muodostuva suurkortteli.

Ilmalankadun varren kerrostalot ovat pääosin kahdeksankerroksisia, lisäksi niiden päällä on kerrosta korkeampia ulokkeita. Kuuluttajankadun varren talot ovat kuusikerroksisia. Radiokadun ja Ilmalankadun kulmassa on 16-kerroksinen torni. Keskuspuistoon viettävän rinteen asuinrakennukset ovat Ilmalankadun päässä seitsemänkerroksisia ja Keskuspuiston päässä kuusikerroksisia.

Erityisasumisen korttelialue sijoittuu Radiokadun varteen. Erityisasumisen korttelialueella voi olla esimerkiksi opiskelija-asuntoja tai palveluasumista ja katutasossa liike- ja palvelutilaa. Erityisasumisen korttelialueen räystäslinja nousee parin kerroksen verran kohti tornia.

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



Suurkorttelin keskelle jäävä yhteispiha on pääosin maanvaraista piha-
aluetta, jolle tulee istuttaa suuria puita. Pihakannen alle rakennetaan
korttelia palvelevat autopaikat.

Asemakaavan muutos tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon.

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

Ilmalankadun ja Radiokadun kulman tornissa maantasokerrokseen tu-
lee sijoittaa myymälätilaa.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ja kustannukset

Kaavan toteuttaminen muuttaa yhdyskuntarakennetta jonkin verran
asumispainotteisemmaksi. Työntekijöiden määrä alueella vähenee hie-
man. Alueella on tästä asemakaavan muutoksesta huolimatta toimiti-
laksi kaavoitettua kerrosalaa runsaasti Ilmalantorin ympäristössä sekä
Televisiokadun varressa.

Radiokatuun ja Ilmalankatuun kiinni rakennettavat kerrostalot muodos-
tavat perinteistä katutilaa aiemman, kuopassa sijaitsevan pysäköinti-
kentän sijaan. Ympäristöstä muodostuu aiempaa laadukkaampaa ylei-
sillä jalankulkualueilla sekä yhteispihalla, kulkuyhteydet Keskuspuis-
toon paranevat.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavan toteuttaminen vahvistaa olemassa olevan teknisen huol-
lon verkoston ja katuverkon käyttöä.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman
arvonlisäveroa Kuuluttajakadulle tehtävistä muutoksista arviolta 200
000 euroa sekä Ilmalankadun kulmassa tehtävästä kaukolämpöjoh-
don siirrosta arviolta 70 000 euroa. Maanomistajan saamasta kaava-
muutoksen aiheuttamasta arvonnoususta maksetaan kaupungille kor-
vausta yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Tonttien 17051/6, 8 ja 10 omistaja on 4.11.2014 hakenut asemakaavan
muuttamista siten, että korttelialueen pääkäyttötarkoitus olisi asuminen.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston ase-
makaavaosaston kirjeellä (päivätty 24.2.2015), jonka mukana lähetet-
tiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 24.2.2015).



Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin kaavakävelyllä ja keskustelutilaisuudessa 18.3.2015. Valmisteluaineisto on ollut nähtävillä myös Pasilan kirjastossa.

Viranomaisyhteistyö

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

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat olemassa olevan katuverkoston ja vesihuoltoverkoston hyödyntämiseen, bussipysäkkien ja pysäköinnin mitoittamiseen sekä päiväkodin sijoittamiseen.

Viranomaisten ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa.

Viranomaisten kannanotot ja lausunnot ovat liitteenä.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse kolme mielipidettä, jotka koskivat rakennusten välistä etäisyyttä, olemassa olevista sekä tulevista asunnoista avautuvia näkymiä, pysäköintiä sekä rakentamisen aikaisia ympäristöhäiriöitä. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa.

Saapuneet mielipidekirjeet (3 kpl) ovat liitteenä.

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

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin. Vuorovaikutusraportin liitteenä on muistio keskustelutilaisuudesta.

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta Helen Oy:n ja Helen Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, kiinteistölautakunnan/kiinteistöviraston, yleisten töiden lautakunnan/rakennusviraston, pelastuslautakunnan ja ympäristölautakunnan/ympäristökeskuksen, rakennuslauta-



8.12.2015

kunnan/rakennusvalvontaviraston, Helsingin kaupungin Liikennelaitos - liikelaitos (HKL), Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Kiinteistövirasto käynnistää yksityisten maanomistajien kanssa kaupunginhallituksen edellyttämät maapoliittiset neuvottelut.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Anna-Maija Sohn, arkkitehti, puhelin: 310 37448
anna-maija.sohn(a)hel.fi
Dan Mollgren, projektipäällikkö, puhelin: 310 37326
dan.mollgren(a)hel.fi
Maija Lounamaa, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37258
maija.lounamaa(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi
Harri Verkamo, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37127
harri.verkamo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12374 kartta, päivätty 8.12.2015
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12374 selostus, päivätty 8.12.2015
- 5 Havainnekuva 8.12.2015
- 6 Tilastotiedot
- 7 Kustannukset
- 8 Vuorovaikutusraportti 8.12.2015 ja keskustelutilaisuuden 23.3.2015 muistio
- 9 Mieliopidekirjeen lähettäneet -luettelo
- 10 Mieliopidekirjeet
- 11 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet



8.12.2015

Akp/3

Ote
Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 6
Liite 7
Liite 8
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 6
Liite 8

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Erroll, Hakola
Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski