



§ 213

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle alueen varaamiseksi Ilmalasta Sponda Oyj:lle maanalaisen pysäköintilaitoksen suunnittelua varten (Pasila, Ilmalantori)

HEL 2018-000061 T 10 01 01 00

Ilmalantori, Ilmalanportti, Televisiokatu

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle alueen varaamista maanalaisen pysäköintilaitoksen suunnittelua varten Ilmalasta seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja on Sponda Oyj (y-tunnus 08666923).

2

Varaus on voimassa 31.12.2018 saakka.

3

Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja se koostuu 17. kaupunginosan (Pasila) voimassa olevan asemakaavan nro 11561 mukaisesta Ilmalantorin alapuolisesta tilasta ajo- ja jalankulkuyhteyksineen. Maanalainen tila sijoittuu likimäärin tasojen +20.1 ja +40.5 välille. Torialueen pinta-ala on yhteensä 4463 m². Varausalueen kiinteistötunnus on 91-17-9902-5.

4

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan hankkeen yhteistyössä kaupunkiympäristötoimialan, kaupunginkanslian aluerakentamisprojektin, liikennelaitoksen (HKL) ja Helsingin seudun liikenteen (HSL) sekä tarvittaessa muiden kaupungin yhteistyökumppaneiden kanssa. Liikennelaitoksen kanssa on selvitettävä liityntäpysäköinnin tarve.

Lisäksi suunnittelu on tehtävä yhteistyössä Kiinteistö Oy Ilmalan Aseman kanssa (tontti 17056/10, Televisiokatu 11) ja tontin 17056/6 varauksensaajan kanssa (Hartela Etelä-Suomi Oy).

5

Hankkeen maanalaiset tilat tulee suunnitella ja toteuttaa seuraavin ehdoin:

a) Rakentaminen tai käyttö ei saa alentaa pohja- tai orsiveden pintaa eikä vähentää sen virtausta.



b) Hallin kantavuus on mitoitettava siten, että raitiovaunun kääntöpai-
kan ja asemakaavan mukaisen liikerakennuksen (kl) toteuttaminen to-
rialueelle on mahdollista. Laitoksen rakenteissa otetaan huomioon rai-
tietien edellyttämät ratkaisut. Hanke on tietoinen kaupungin Ilmalantorin
ja ympäröivien katujen toteutusaikataulusta. Pysäköintilaitoksen suun-
nittelu- ja toteutus tehdään siten, että kaupunki voi toteuttaa Ilmalanto-
rin ja avata sinne raitioliikenteen vuonna 2021. Rakenteiden suunnittelu
ja toteutus yhteen sovitaan kaupungin ja tontin 17056/6 kanssa. Li-
säksi kaupunki ja Sponda sopivat kustannus-, toteutus- ja käyttövai-
heen vastuista toria ja raitiotietä, kunnallistekniikan verkostojen sekä
pysäköintilaitosta palvelevien rakenteiden osalta.

c) Torin pintamateriaalin alle on varattava riittävästi tilaa kunnallistekni-
sille järjestelmille kaupunkiympäristötoimialan ohjeiden mukaisesti.

d) Pysäköintipaikkamäärä on selvitettävä yhteistyössä kaupunkiympä-
ristötoimialan kanssa ottaen huomioon tulevat asemakaavahankkeet ja
markkinaehtoinen pysäköintistrategia.

Pysäköintipaikat on varattava ensisijaisesti lähialueen yritysten, asiak-
kaiden ja asukkaiden käyttöön. Laitoksesta ei saa osoittaa nimettyjä
paikkoja kuin erityisiin tarpeisiin.

Lyhytaikaisen ja pitkäaikaiseen sopimuspysäköintiin sekä yksittäisille
vuokralaisille varattavien autopaikkojen enimmäismäärä neuvotellaan
varausaikana ja siitä sovitaan ehdot pitkäaikaiseen maanvuokrasopi-
mukseen.

e) Pysäköintilaitoksen ajoyhteys tulee järjestää ensisijaisesti Ilmalanrin-
teen ja Ilmalanportin kautta. Varauksensaajalla on velvollisuus sallia
yleinen kulku lähes kaikkina vuorokaudenaikoina pysäköintilaitokseen
omistamansa tontin 17056/9 Talon E kautta. Mikäli tämä ei ole mahdol-
lista, on ajoyhteys järjestettävä suoraan kadulta pysäköintilaitokseen.

Varauksensaajalla on oikeus suunnitella yhteistyössä tontin 17056/6
varauksensaajan kanssa ajoyhteys tontin 17056/6 kautta. Ajoyhteyden
toteuttamisesta tontin 17056/6 kautta ja rakentamisen yhteensovittami-
sista on sovittava tontin haltijan kanssa erikseen. Varauksensaajalla
on velvollisuus osallistua tontille 17056/6 toteutettavan ajoyhteyden
kustannuksiin laitokseen ja esimerkiksi tontille 6 toteutettavien auto-
paikkojen suhteessa.

Hankkeen tulee selvittää ja osoittaa laitoksen vaikutukset erityisesti Il-
malanrinteelle ja Hakamäentielle sekä sisäänajojen toimivuus sekä ris-
teäminen kevyen liikenteen kanssa.



- f) Hankkeella on oikeus tutkia varausalueen ulkopuolelle mahdollisesti sijoituvia ajoneuvoluiskia yhdessä kaupunkiympäristötoimialan maankäyttö- ja kaupunkirakennepalvelun kanssa.
- g) Suunnittelussa on noudatettava kaupungin yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnitteluohjetta 21.3.2017 (liite 2).
- h) Suunnittelussa tulee huomioida Helsingin pysäköintipolitiikka muun muassa kestävien liikkumismuotojen osalta. Laitokseen tulee sijoittaa riittävä määrä polkupyöräpaikkoja, jotka ovat riittävän hyvin saavutettavissa Hakamäentien suunnalta. Polkupyöräpaikkojen sijoittamista voi tutkia myös torialueelle liikerakennuksen (kl) alueelle.
- i) Toritason ja laitoksen ylimmän kerroksen välille tulee suunnitella ja toteuttaa jalankulkua ja pyöräilyä tukevat yhteydet (portaat, hissit, rampit) ja ne muotoillaan osaksi kaavan edellyttämää paviljonki/liikerakennusta torin keskellä.
- j) Hankkeeseen tulee mahdollisuuksien mukaan kytkeä älykkään liikennejärjestelmän ja älykkäiden energiajärjestelmien ratkaisuja.
- k) Hankkeen suunnittelu ja toteutus ei saa vaikeuttaa tai viivästyttää tontin 17056/6 suunnittelua ja rakentamista.

6

Varattava tontti suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli aluetta ei saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa tai tontin luovutusehdoista ei päästä sopimukseen.

7

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan varatun tontin ilman aiheutonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varatun tontin suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tontin rakentamista aloiteta varausajan lopussa ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita tai hankkeen toteuttaminen viivästyttää merkittävästi tontille 17056/6 rakennettavaa hanketta.



8

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristön suojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteitaan, tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätty-
mään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin
tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaa-
jalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

9

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamat-
ta varausta.

(varaustunnus S0-1-17-89R)

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kartta varausalueesta
- 2 Maanallerakentamisohje
- 3 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2



Liite 3

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Sponda Oyj:lle esitetään varausta Ilmalantorin pysäköintilaitoksen suunnittelemiseksi. Voimassa olevan asemakaavan mukaan torin alle olisi mahdollista toteuttaa pysäköintilaitos alueen nykyisille ja tuleville toimistotyöntekijöille, asukkaille ja asiakkaille. Hanke on tarkoitus suunnitella ja toteuttaa Spondan varoin. Hankkeelle esitetään suunnitteluvараusta vuoden 2018 loppuun asti. Ilmalantorille on tulossa myös raitiovaunun kääntöpaikka.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Sponda Oyj pyytää hakemuksessaan 22.12.2017, että sille varattaisiin Ilmalantorin alla oleva maanalainen alue pysäköintilaitoksen suunnitellua varten.

Spondan tarkoituksena on suunnitella yhteistyössä kaupungin kanssa raitiolinjan kääntöpaikkana toimivan toritason alainen erillinen pysäköintilaitos siten, että torialue voidaan toteuttaa kustannustehokkaalla tavalla mahdollisimman pian. Alustavissa kaavailuissa on pysäköintilaitoksen ajoyhteydet suunniteltu toteuttavaksi Ilmalanportin katualueelta Spondan omistaman tontin 17056/9 kautta. Toinen ajoyhteys tulisi kaupungin omistaman tontin 17056/6 länsiosan kautta.

Spondan tarkoituksena on edelleen toimia Ilmalan alueen kehittäjänä korttelissa 17056 ja 17053 ja toteuttaa alueelle uusia toimitilahankkeita. Pysäköintilaitos lisäisi yritysten kiinnostusta alueeseen ja edesauttaa toimitilainvestointien toteutumista.

Hakemus on oheismateriaalissa.

Asemakaavatiedot

Ilmalanrinteen asemakaavan muutoksen nro 11561 on tullut voimaan 5.1.2012. Asemakaava mahdollistaa Ilmalan työpaikka-alueen kehittämisen paranevien joukkoliikenneyhteyksien myötä nykyistä selvästi kaupunkimaisemmaksi työpaikka- ja toimitila-alueeksi.

Asemakaavan mukaan Ilmalantorin alle saa sijoittaa liikunta- ja pysäköintitiloja. Torialueelle on suunniteltu raitiolinja 9:n kääntöpaikka. Liikennöinti alkaisi vuonna 2021. Asemakaava on oheismateriaalissa.



Maanomistus

Kaupunki omistaa Ilmalantorin ympäröivine katualueineen sekä tontin 17056/6.

Kaupungin tulot ja kustannukset

Kaupungille hankkeesta aiheutuvat kustannukset tulevat ainakin torin maanpäällisten osien toteuttamisesta. Pysäköintilaitoksen toteutuminen helpottaisi torin toteuttamista, koska muuten torin alla on tyhjää tilaa, joka pitäisi täyttää maa-aineksella ja rakentaa lisäksi maanpaineseniä. Kustannusjaosta neuvotellaan tarkemmin varausaikana.

Tulevasta maanvuokratasosta pyydetään ulkopuolinen arvio.

Hanke tukee Ilmalan työpaikka-alueen kehitystä

Esittelijä puoltaa alueen varaamista Sponda Oyj:lle 31.12.2018 saakka maanlaisen pysäköintilaitoksen suunnittelua varten. Lyhyt varausaika on perusteltua, jotta tori ja raitiovaunun kääntöpaikka saadaan toteutettua tavoitellussa aikataulussa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kartta varausalueesta
- 2 Maanallerakentamisohje
- 3 Sijaintikartta

Oheismateriaali

- 1 Asemakaava 11561
- 2 Sponda_Ilmalantorinparkki_A3_27092017
- 3 Varaushakemus_Ilmalantori_221217

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai



täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Tiedoksi

Kymp, Immonen, Vainikka