



## § 548

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Radiokatu 15 ja 20 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12617)

HEL 2016-011771 T 10 03 03

Hankennumero 4886\_5

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 31.3.2020 päivätyn ja 22.9.2020 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12617 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 17. kaupunginosan (Pasila, Länsi-Pasila) korttelin 17051 tonttia 3 ja korttelin 17053 tonttia 10 sekä katualueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksesteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

## Käsittely

Asian aikana kuultavana oli tiimipäällikkö Outi Ruski. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Outi Ruski, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 15207  
outi.ruski(a)hel.fi

Alexi Räisänen, liikenneinsinööri (liikenne- ja katusuunnittelu), puhelin: 310 37229  
aleksi.raisanen(a)hel.fi



22.09.2020

Inka Lappalainen, maisema-arkkitehti (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu), puhelin: 310 21344

inka.lappalainen(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu), puhelin: 310 37217

sakari.mentu(a)hel.fi

Raila Hoivanen, diplomi-insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37482

raila.hoivanen(a)hel.fi

Pirjo-Liina Koivusaari, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 38800

pirjo-liina.koivusaari(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12617 kartta, päivätty 31.3.2020, muutettu 22.9.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12617 selostus, päivätty 31.3.2020, muutettu 22.9.2020, päivitetty Kylk:n 22.9.2020 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 22.9.2020
- 6 Viitesuunnitelma Radiokatu 15, Arkkitehtitoimisto Ajak Oy, 2020
- 7 Viitesuunnitelma Radiokatu 20, JKMM arkkitehdit Oy, 2020
- 8 Tilastotiedot
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti 31.3.2020, täydennetty 22.9.2020 ja asukastilaisuuden (Ilmalan studiot, 5.2.2018) muistio
- 11 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Hakijat

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 9

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 10

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö



Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Ilmalan länsiosassa sijaitsevia Radiokatu 15:n ja 20:n toimitilatontteja. Kaavaratkaisu mahdollistaa tonttien muuttamisen asuinkerrostalojen tonteiksi sekä päiväkodin sijoittumisen alueelle. Kaavaratkaisu on tehty, koska alueen asuntotarjontaa aivan Keskuspuiston reunalla halutaan lisätä, tonttien nykyiset toimitilat eivät enää vastaa tämän päivän tarvetta ja toimistorakennukset ovat osin tyhjiällä. Kaavamuutos on osa laajempaa prosessia, jossa toimitilat keskittyvät Ilmalan aseman välittömään läheisyyteen, ja asuntorakentaminen puolestaan alueen länsipuolelle lähemmäs Keskuspuistoa.

Tavoitteena on lisätä hyvin saavutettavan, toimitilavaltaisen Ilmalan alueen asuntotarjontaa ja palveluita Keskuspuiston läheisyydessä sekä parantaa kävely-yhteyttä Ilmalan aseman ja Keskuspuiston välillä. Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että Radiokadun vartta saadaan kehitettyä kaupunkimaiseksi ja viihtyisäksi alueen asukkaita palvelevaksi ympäristöksi. Alueelle on suunniteltu kaksi uutta asuinkerrostalojen korttelialuetta kivijalkaliiketoiloinen Radiokadun molemmin puolin sekä palvelutilaa päiväkodille toisen korttelialueen yhteyteen.

Uutta asuntokerrosalaa on noin 39 200 k-m<sup>2</sup>, liiketilaa noin 620 k-m<sup>2</sup> ja palvelutilaa noin 1 230 k-m<sup>2</sup>. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on  $e=2,4$ . Asukasmäärän lisäys on noin 980 asukasta. Toimitilakerrosalaa poistuu 24 400 k-m<sup>2</sup>.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueen asukasmäärä ja palvelutarjonta kasvavat, olemassa olevan toimitilan määrä vähenee ja itä-länsisuuntainen kävely-yhteys Keskuspuistoon paranee. Uusi rakentaminen on tehokkaampaa ja rakennukset ovat pääsääntöisesti korkeampia kuin mitä voimassa oleva asemakaava mahdollistaa.

## Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta siten, että asuntotuotantoa edistetään toiminnallisesti sekoittuneella alueella tarjoten asukkaille samalla parempia lähipalveluita ja hyödyntäen olemassa olevaa joukkoliikennetarjontaa. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

## Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on vuonna 1991 valmistunut Yleisradion kolmekerroksinen toimitilarakennus RTI-talo (Radiokatu 15) ja vuonna 1985 valmistunut SVUL:n VIII kerroksinen toimistotalo sekä kaksikerroksinen myymälärakennus (Radiokatu 20). RTI-talo on läntisin osa laajempaa Yleisra-



dion aluetta. Toteutettujen toimitilarakennusten kerrosala on yhteensä noin 19 100 k-m<sup>2</sup>, josta on ollut muutaman vuoden tyhjiään noin 12 000 k-m<sup>2</sup>. Radiokatu 20:n tontin länsipuolella on Keskuspuisto ja eteläpuolella Länsi-Pasilan asuinalue. Radiokadun varteen, suunnittelualueen kaakkois- ja pohjoispuolelle on rakennettu viime vuosikymmeninä 5–7 kerroksisia asuinkerrostaloja.

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa vuosilta 1983 ja 2006. Voimassa olevissa asemakaavoissa kaava-alueet on merkitty toimistorakennusten ja toimitilarakennusten korttelialueiksi, joilla on rakennusoikeutta 12 000 k-m<sup>2</sup> ja 12 400 k-m<sup>2</sup>.

Tontti 17053/10 on yksityisomistuksessa. Muut alueet ovat Helsingin kaupungin omistuksessa. Tontti 17051/1 on vuokrattu. Kaavaratkaisu on tehty kiinteistön ja rakennuksen omistajien hakemusten johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaava-alueen katualueiden rakennustoimenpiteiden kustannukset kohdistuvat raideliikennehankkeelle. Kunnallistekniikan uudelleen järjestelyjen kustannukset kohdistuvat rakennushankkeille. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Uusi kaavoitettava kerrosala sijaitsee sekä kaupungin että yksityisen maanomistajan alueella. Alueiden rakennusoikeuden arvo nousee selkeästi nykytilanteeseen verrattuna. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa. Kaavaa voidaan pitää kaupungille kannattavana.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 15.4.– 14.5.2020

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 31.3.2020 ja lautakunta päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat liian massiiviseen ja korkeaan rakentamiseen, kasvillisuuden puutteeseen katuympäristössä sekä liiketilojen vähyyteen. Lisäksi muistutettiin Radiokatu 20:n vuokramiehen ja Länsi-Pasilan Autopaikoitus Oy:n välisen pysäköintisopimuksen huomioimisesta kaavamääräyksissä.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat maanalaisten tunneleiden merkitsemiseen ja rakennusten korkeuteen.



22.09.2020

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kaupunginmuseo
- Puolustusvoimat

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Outi Ruski, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 15207  
outi.ruski(a)hel.fi

Aleksi Räisänen, liikenneinsinööri (liikenne- ja katusuunnittelu), puhelin: 310 37229  
aleksi.raisanen(a)hel.fi

Inka Lappalainen, maisema-arkkitehti (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu), puhelin: 310 21344

inka.lappalainen(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu), puhelin: 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi



22.09.2020

Raila Hoivanen, diplomi-insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37482  
raila.hoivanen(a)hel.fi

Pirjo-Liina Koivusaari, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 38800  
pirjo-liina.koivusaari(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12617 kartta, päivätty 31.3.2020, muutettu 22.9.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12617 selostus, päivätty 31.3.2020, muutettu 22.9.2020
- 5 Havainnekuva, 22.9.2020
- 6 Viitesuunnitelma Radiokatu 15, Arkkitehtitoimisto Ajak Oy, 2020
- 7 Viitesuunnitelma Radiokatu 20, JKMM arkkitehdit Oy, 2020
- 8 Tilastotiedot
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti 31.3.2020, täydennetty 22.9.2020 ja asukastilaisuuden (Ilmalan studiot, 5.2.2018) muistio
- 11 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

- 1 Muistutukset

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote**  
Hakijat

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 9

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 10

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Hakola, Lindén, Rämö

## Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 6.5.2020