



§ 178

Radiokatu 15 ja 20 asemakaavan muutosehdotus (nro 12617) ja sen asettaminen nähtäville

HEL 2016-011771 T 10 03 03

Hankenumero 4886_5

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 31.3.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12617 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 17. kaupunginosan (Pasila, Länsi-Pasila) korttelin 17051 tonttia 3 ja korttelin 17053 tonttia 10 sekä katualueita.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Kiinteistö Oy Pasilan RTI-talo: 10 000 euroa
 - Kiinteistö Oy Helsingin Radiokatu 20: 10 000 euroa

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12617 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Käsittely

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Asian aikana kuultavana oli arkkitehti 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
Anna-Maija Sohn, tiimipäällikkö (asemakaavoitus), puhelin: 310 37448
anna-maija.sohn(a)hel.fi
Aleksi Räisänen, liikenneinsinööri (liikenne- ja katusuunnittelu), puhelin: 310 37229
aleksi.raisanen(a)hel.fi
Inka Lappalainen, aluesuunnittelija (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
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12617 selostus, päivätty 31.3.2020
- 5 Havainnekuva, 31.3.2020
- 6 Viitesuunnitelma Radiokatu 15, Arkkitehtitoimisto Ajak Oy, 2020
- 7 Viitesuunnitelma Radiokatu 20, JKMM arkkitehdit Oy, 2020
- 8 Tilastotiedot
- 9 Vuorovaikutusraportti 31.3.2020 ja asukastilaisuuden (Ilmalan studiot 5.2.2018) muistio
- 10 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakijat

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Ne mielipiteensä esittä-
neet, jotka ovat ilmoitta-
neet osoitteensa

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksi-
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
töntöönpano

Päätösehdotus

Päätös 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 tyhjillään. Kaavamuuotos 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-m², liiketilaa noin 620 k-m² ja palvelutilaa noin 1 260 k-m². Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on e=2,4. Asukasmäärän lisäys on noin 980 asukasta. Toimitilakerrosalaa poistuu 24 400 k-m².

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 toteutumisista 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 Yleisradion aluetta. Toteutettujen toimitilarakennusten kerrosala on yhteensä noin 19 100 k-m², josta on ollut muutaman vuoden tyhjillään noin 12 000 k-m². 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-m² ja 12 400 k-m².

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.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana



Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmista sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Radiokadun raitiotielinjan ja ajoneuvoliikenteen yhteensovittamiseen, vesihuollon ja kaapelilinjojen huomioimiseen ja merkitsemiseen kaavassa, Keskuspuiston lähivirkistysalueen kaventamiseen sekä SVUL:n rakennuksen rakennushistoriallisten arvojen dokumentointiin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kortteleiden suunnittelu on yhteensovitettu Radiokadun katusuunnittelun kanssa, vesihuoltoverkon muutokset on suunniteltu yhteistyössä HSY:n kanssa ja kaavaehdotukseen on merkitty johtovaraukset, Keskuspuisto on rajattu kokonaan pois kaavaehdotuksesta ja SVUL:n rakennukseen liittyvä rakennushistoriallisen selvityksen laadintavelvoite on kirjattu kaavamääräykseen.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaavoitettavien asuinkerrostalojen mittakaavaan ja julkisivuihin, Hannanportin pysäköintilaitoksen laajentamiseen ja täydennysrakentamiseen, päiväkodin pihan laajentamiseen ja Tenholanpolun uudelleen linjaamiseen, Radiokadun ja Tenholanpolun varren puihin, Radiokadun pysäkkiväleihin, kadunvarsipysäköintiin, liikennemääriin, päiväkodin saattoliikenteeseen, alueen kävelyreitistöön, palveluiden ja kivijalkakauppojen lisäämiseen, RTI-talon ja SVUL-talon purkamiseen ja toimitilojen korvaamiseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kerrostalokortteleiden massoitelussa on huomioitu naapuruston mittakaava pyrkien kuitenkin muuttamaan alueen luonnetta selkeästi kaupunkimaisemmaksi, Hannanportin pysäköintilaitos ja viereinen puistikko on rajattu kokonaan pois kaavaehdo-



tuksesta ja pysäköinti on sijoitettu kortteleiden pihakansien alle, päiväkodin piha sijoittuu olemassa olevalle tontille eikä Tenholanpolun linjasta muuteta, kaavaehdotuksella ei muuteta Radiokadun 2019 hyväksytyä katusuunnitelmaa, päiväkodin saattoliikenne mahdollistuu Hannanportilta, kortteleiden läpi on linjattu yleisen jalankulun yhteys ja Radiokadun varteen määrätään kivijalkaliiketilojen sijoittamisesta. Kirjallisia mielipiteitä saapui 10 kpl.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Puolustusvoimat
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaupunki käynnistää kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaisen maankäytösopimusmenettelyn yksityisten maanomistajien kanssa.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Outi Ruski, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 15207
outi.ruski(a)hel.fi
Anna-Maija Sohn, tiimipäällikkö (asemakaavoitus), puhelin: 310 37448
anna-maija.sohn(a)hel.fi
Aleksi Räisänen, liikenneinsinööri (liikenne- ja katusuunnittelu), puhelin: 310 37229
aleksi.raisanen(a)hel.fi
Inka Lappalainen, aluesuunnittelija (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



31.03.2020

Asia/9

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
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12617 selostus, päivätty 31.3.2020
- 5 Havainnekuva, 31.3.2020
- 6 Viitesuunnitelma Radiokatu 15, Arkkitehtitoimisto Ajak Oy, 2020
- 7 Viitesuunnitelma Radiokatu 20, JKMM arkkitehdit Oy, 2020
- 8 Tilastotiedot
- 9 Vuorovaikutusraportti 31.3.2020 ja asukastilaisuuden (Ilmalan studiot 5.2.2018) muistio
- 10 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielipidekirjeet

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakijat

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Lindén, Hakola
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 10.02.2020 § 8



31.03.2020

Asia/9

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 10.6.2019