



§ 177

Postipuiston (Metsäläntie 2-4) asemakaavan muutosehdotus (nro 12475) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2014-003386 T 10 03 03

Hankenumero 0874_4 ja 0874_5

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 24.10.2017 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12475 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 17. kaupunginosan (Pasila, Pohjois-Pasila) postiliikenne- sekä moottoriajoneuvojen huolto- ja korjaamoalueita, rautatiealueita ja katualueita sekä 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Maunulanpuisto) maaliikennekeskusaluetta, puisto- ja katualueita ja kaupunginosan rajaa (muodostuvat uudet korttelit 17114–17131). Päätösasiakirjat ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, 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

Lisäksi lautakunta edellytti, että alueen jatkosuunnittelussa

- tarkastellaan raitiotien rakentamisen tarve ja kiireellisyys uudestaan huomioiden kaavoitusprosessissa kasvanut asukasmäärä sekä
- selvitetään mahdollisuutta muuttaa Kustinpolun yhdistetty kevyen liikenteen väylä jaetuksi siten, että pyöräilylle ja jalankululle on omat kaistat tai muilla keinoin kehittää pyöräilyn ja kävelyn olosuhteita ja reittejä.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12475 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia



muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheita asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Anna-Maija Sohn. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Kaisa Hernberg: Lautakunta edellyttää, että alueen jatkosuunnittelussa tarkastellaan raitiotien rakentamisen tarve ja kiireellisyys uudestaan huomioiden kaavoitusprosessissa kasvanut asukasmäärä.

Kannattaja: Risto Rautava

Vastaehdotus:

Kaisa Hernberg: Lautakunta edellyttää, että alueen jatkosuunnittelussa selvitetään mahdollisuutta muuttaa Kustinpolun yhdistetty kevyen liikenteen väylä jaetuksi siten, että pyöräilylle ja jalankululle on omat kaistat tai muilla keinoin kehittää pyöräilyn ja kävelyn olosuhteita ja reittejä.

Kannattaja: Risto Rautava

Lautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Kaisa Hernbergin vastaehdotukset lisättäväksi päätösehdotukseen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Timo Karhu, arkkitehti, puhelin: 310 37332
timo.karhu(a)hel.fi
Dan Mollgren, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37326
dan.mollgren(a)hel.fi
Farag El Harouny, suunnittelija, puhelin: 310 37292
farag.elharouny(a)hel.fi
Topi Vuorio, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37193
topi.vuorio(a)hel.fi
Harri Verkamo, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37127
harri.verkamo(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi
Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija, puhelin: 310 37436
tiina.antila-lehtonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12475 kartta, päivätty



31.10.2017

| | |
|---|--|
| 4 | 24.10.2017 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12475 selostus, päivätty 24.10.2017 |
| 5 | Havainnekuva |
| 6 | Liikennesuunnitelma nro 6756/24.10.2017 |
| 7 | Tilastotiedot |
| 8 | Vuorovaikutusraportti 3.6.2014, täydennetty 1.12.2015 ja 24.10.2017 liitteineen |

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden asuinalueen rakentamisen noin 5 700 asukkaalle entisen Maaliikennekeskuksen alueelle. Kaavassa on varauduttu alakoulun ja kahden päiväkodin rakentamiseen.

Tavoitteena on tehokkaasti rakennettu urbaani kerrostaloalue. Asuntokorttelit ovat katutilaa selkeästi rajaavia monimuotoisia umpikortteleita, jotka muodostavat avoimia ja yhtenäisiä sisäpihoja. Kerrosluku vaihtelee viidestä kahdeksaan. Alueella on kaksi korkeampaa 12- ja 15-kerroksista maamerkkirakennusta.

Rullakkotorille alueen keskelle rakennetaan asukkaiden yhteistilarakennus. Torin ympärille ja Postiljoonikadun varteen sijoittuvat alueen liike- ja työtilat sekä päivittäistavarakauppa rakennusten ensimmäisiin kerroksiin. Alueen länsireunassa oleva Postintaival poistuu käytöstä ja sen paikalle rakennetaan uusi kaupunginosapuisto (Postipuisto).

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6756). Liikennetarkaisu perustuu kaarevaan kokoojakatuun (Postiljooninkatu) ja aluetta palveleviin tonttikatuihin. Autopaikat sijoittuvat pihakansien alle sekä kolmeen pysäköintitaloon. Vieras- ja asiointipaikat sijoitetaan katujen varsille.

Asemakaavan muutos sisältää kerrosalaa 251 095 m², josta on asuimista 237 400 m², liike- ja toimitilaa 4 310 m², julkisia palveluja 8 200 m² ja yhteistilarakennus 1 185 m². Asuinkerrostalokortteleiden keskimääräinen tehokkuus on 2,46.

Kiinteistövirasto yhdessä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa järjesti keväällä 2016 tontinluovutuskilpailun ilmoittautumis- ja neuvottelume-



nettelynä Postiljooninkadun länsipuolisista kortteleista. Asemakaava-luonnos toimi tontinluovutuskilpailun lähtökohtana. Asemakaavaehdotusta on valmisteltu kumppanuuskaavoituksena kilpailussa parhaat suunnitelmat esittäneiden toteuttajien kanssa. Postiljooninkadun itäpuolisia kortteleita 17123–17128 on suunniteltu yhteistyössä Helsingin asuntotuotantotoimiston (ATT) kanssa.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen ja pääosin oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen. Kaavaratkaisu poikkeaa yleiskaavasta siten, että siinä ei ole pientalovaltaista osaa, vaan koko alue on tehokkaasti rakennettavaa kerrostaloaluetta. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Alueelle kaavoitetaan kohtuuhintaisia asuntotontteja. Alueella toteutuu AM-ohjelman mukainen sekoittunut rahoitus- ja hallintamuotojakauma sekä monipuolinen asuntojakauma. Vaparahoitteisesta tuotannosta vähintään 50 % toteutetaan perheasuntoina.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muuttamisen periaatteet 3.6.2014 sekä päätti 1.12.2015 hyväksyä Maaliikennekeskuksen alueen asemakaavan muutosluonnoksen asemakaavan muutosehdotuksen pohjaksi. Lautakunta antoi vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin suunnitteluperiaatteiden ja kaavaluonnoksen hyväksymisen yhteydessä.

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 varata Postipuiston alueen luovutettavaksi kaupungin omistuksessa olevien alueiden osalta kumppanuuskaavoitukseen ja asuntohankkeiden suunnittelua ja toteuttamista varten. Samalla kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan järjestämään ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyt sekä kilpailut, päättämään niiden ehdoista sekä valitsemaan näiden perusteella tonteille varauksensaajat ja toteuttajat. Valtiontukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettava asuinrakennusoikeus varattiin asuntotuotantotoimistolle.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Maaliikennekeskus on poistunut ja toimintaan liittyvät rakennukset on purettu lukuun ottamatta toimistorakennuksia ja ravintolaa. Pilaantuneet maat on poistettu ja maaperä kunnostettu. Suunnittelualueen länsi- ja pohjoispuolella on Keskuspuiston laajat retkeily- ja ulkoilualueet. Alueen eteläpuolella on postinlajittelukeskus ja Ilmalan junavarikko. Käpylän juna-asemalle on Metsäläntietä pitkin matkaa noin kilometri. Met-



säläntien eteläreunassa kulkee 110 kV:n suurjännitejohto, joka siirretään rakentamisen tieltä Metsäläntien keskelle.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1953 - 2014. Pääosa suunnittelualueesta on maaliikennekeskusalue (LTV). Lounaiskulmassa on postiliikenne- sekä moottoriajoneuvojen huolto- ja korjaamoaluetta (LPM). Kaakkoiskulmassa on pieni rautatiealueen osa (LR).

Kaupunki omistaa maaliikennekeskusalueen sekä katu- ja puistoalueet. Postiliikennealueen omistaa Posti Kiinteistöt Oy ja rautatiealueen Liikennevirasto ja Senaatti-kiinteistöt. Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

| | |
|----------------------------|------------------|
| Katualueet | 10 milj. euroa |
| Aukiot | 1 milj. euroa |
| Julkiset palvelut | 35 milj. euroa |
| Puistot ja virkistysalueet | 2,5 milj. euroa |
| Kunnallistekniikka | 1,5 milj. euroa |
| Yhteensä | 50,0 milj. euroa |

110 kV johtosiirron kustannus kaupungille on noin 1,5 milj. euroa.

Uuden kaavoitettavan rakennusoikeuden myynnistä ja vuokraamisesta kaupungille kertyvä arvo on kokonaisuudessaan noin 140–150 miljoonaa euroa, josta myyntituloa on arviolta noin 80 miljoonaa euroa.

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)
- Liikennevirasto



31.10.2017

- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- Liikenneliikelaitos (HKL)
- pelastuslaitos
- sosiaali- ja terveystoimiala
- 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

Timo Karhu, arkkitehti, puhelin: 310 37332
timo.karhu(a)hel.fi
Dan Mollgren, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37326
dan.mollgren(a)hel.fi
Farang El Harouny, suunnittelija, puhelin: 310 37292
farag.elharouny(a)hel.fi
Topi Vuorio, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37193
topi.vuorio(a)hel.fi
Harri Verkamo, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37127
harri.verkamo(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi
Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija, puhelin: 310 37436
tiina.antila-lehtonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12475 kartta, päivätty 24.10.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12475 selostus, päivätty 24.10.2017
- 5 Havainnekuva
- 6 Liikennesuunnitelma nro 6756/24.10.2017
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 3.6.2014, täydennetty 1.12.2015 ja 24.10.2017 liitteineen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



31.10.2017

Asia/3

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 24.10.2017 § 153

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 19.09.2017 § 27

Nimistötoimikunta 23.08.2017 § 7

Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.12.2015 § 367

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.06.2014 § 175

Kiinteistövirasto Tonttiosasto 9.11.2015

Asuntotuotantotoimisto 6.11.2015

Rakennusvirasto 21.10.2015

Rakennusvirasto 9.4.2014

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 15.10.2015

Nimistötoimikunta 14.10.2015 § 33

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 30.9.2015

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 15.4.2014

Helsingin Energia -liikelaitos 7.4.2014