



12.03.2019

Asia/5

§ 125

Pohjois-Pasila, Eteläisen Postipuiston asemakaavan muutosehdotus (nro 12565) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2014-000497 T 10 03 03

Hankenro. 0874_2

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 12.3.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12565 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila, Pohjois-Pasila, Keski-Pasila) kortteleita 17097–17102 ja katu-, puisto- ja rautatiealueita (muodostuvat uudet korttelit 17135-17142).

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:
 - Posti Kiinteistöt Oy: 29 200 euroa
 - Senaatti-kiinteistöt: 3 040 euroa
 - VR-Yhtymä: 7 760 euroa

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12565 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.



Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä vs. toimialajohtajan viidennen esityksen kokouksen neljäntenä asiana.

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Anna-Maija Sohn, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37448
anna-maija.sohn(a)hel.fi
Sakari Pulkkinen, arkkitehti, puhelin: 310 37276
sakari.pulkkinen(a)hel.fi
Topi Vuorio, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37193
topi.vuorio(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi
Kirsi Federley, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi
Johanna Hytönen, ympäristöinsinööri, pilaantuneet maat, puhelin: 310 36414
johanna.hytonen(a)hel.fi
Inka Lappalainen, aluesuunnittelija, maisemasuunnittelu, puhelin: 310 21344
inka.lappalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12565 kartta, päivätty 12.3.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12565 selostus, päivätty 12.3.2019
- 5 Havainnekuva, 12.3.2019
- 6 Eteläisen Postipuiston liikennesuunnitelma (nro 6923) / 12.3.2019
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 24.10.2017 ja asukastilaisuuden (21.4.2016) muistio

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta: Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakijat

Otteen liitteet
Esitysteksti



12.03.2019

Asia/5

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Eteläisen Postipuiston alueelle suunnitellaan asuin- ja työpaikkarakentamista. Tavoitteena on, että alueelle valmistuisi asuntoja noin 3800 asukkaalle ja toimistotilaa noin 2000 työntekijälle. Kaava-alue on osa Pohjois-Pasilan nauhakaupunkia, joka jatkuu Metsäläntielle saakka.

Eteläisen Postipuiston aluetta suunnitellaan Helsingin uuden yleiskaaavan mukaisesti sekoittuneeksi liike- ja palvelukeskustaksi sekä asuinpainotteiseksi kantakaupunkialueeksi. Alueella on voimassa asemakaava, jonka mukaan alue on yksinomaan toimitilarakennusten korttelialuetta. Voimassa oleva asemakaava ei ole toteutunut miltään osin.

Asemakaava-alueen eteläosassa on alueen liikekeskusta. Alueen päivittäistavarakauppa sijaitsee Sähketorin laidalla, ja sen päällä on asuinrakentamista. Lähinnä asemaa sijaitsevilla rakennuksissa tulee maantasokerroksessa olla liiketilaa.

Tuleva toimitilarakentaminen sijoittuu hyvin tiiviisti aseman yhteyteen ja radan varteen. Se muodostaa vastinparin Ilmalan aseman eteläpuolella sijaitsevalle Ilmalanrinteelle. Kaikkein eteläisimmässä kärjessä toimitilantontilla voi olla hotelli.

Asuinkorttelit sijoittuvat alueen keskiosaan ja Keskuspuiston reunaan. Lähes umpinaiset korttelit henkivät kantakaupunkimaisuutta. Rakennukset ovat vaihtelevan korkuisia korostaen katutilan näkymiä ja päätteitä. Asuinkortteleissa on kansipihoja, joiden alla on pysäköintiä. Kortteleissa on myös maanvaraisia pihan osia, joille voi istuttaa suuria puita.

Alueen keskellä kulkee kävelypainotteinen katu (Kustinpolku), joka ulottuu Ilmalan asemalta koko Pohjois-Pasilan nauhakaupungin halki pohjoiseen. Kävelykadun urbaani tilasarja tuottaa mielenkiintoisia näkymiä.

Kustinpolulta johtaa hoidettu puistoakseli, Eckerönpuisto, Keskuspuistoon. Puiston eteläreunalla on päiväkotit, jonka leikkipiha rajautuu puistoakseliin. Ympäröivät korkeammat korttelit reunustavat puistoa, matalaa päiväkotirakennusta sekä leikkipihaa.



Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6923). Sen mukaan alueen katuverkko rakentuu ratapihan reunaan kulkevan alueellisen kokoojakadun (Postiljooninkadun), asemalle ja palveluihin johtavan paikallisen kokoojakadun (Sähkekadun) ja alueen sisäosassa kiertävän tonttikatulenkin (Filatelistinkatu-Postisoudunkatu) varaan. Alueella varaudutaan raitiotiehen Sähkesiltaa ja Sähkekatua pitkin Postiljooninkadulle. Alueen eteläreunalla on pyöräilyn laatukäytävä, joka johtaa etelästä Rantaradan vartta kohti Haagaa ja Pitäjänmäkeä.

Yksi kaavaratkaisun lähtökohta on säilyttää Postin toimistotalo nykyisellä paikallaan. Kaavamerkintä muuttuu Y-1:stä KTY:ksi, mikä sallii talon käyttötarkoituksen nykyisten postitoimintojen sijaan laajemmin kaikkien toimistotyypin työhön.

Asemakaava-alueen eteläosassa Sähketorin ja Ilmalan aseman kohdalla kiinnitetään erityistä huomiota luontevien jalankulkuyhteyksien järjestämiseen asemalaiturille samoin kuin Sähketorin ja Postiljooninkadun välille.

Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on AK-tonttien osalta $e=3,0$ ja KTY-tonttien osalta $e=5,5$.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisussa tiivistetään kaupunkirakennetta ja huolehditaan asuntotuotannon edellytyksistä tuottamalla lisää asuntokerrosalaa raideliikenneyhteyksien äärelle. Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muutosluonnoksen 31.10.2017 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa asemakaava nro 11395 (tullut voimaan 1.4.2010), joka ei ole toteutunut. Kaavan mukaan alue on toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY). Toimitilarakennusten asemakaavaan on toimitilatonttien lisäksi merkitty katuja ja puisto, jonka alle oli tarkoitus koteloida pilaantuneet maat. Postin pääkonttorin kaavamerkintä on voimassaolevassa asemakaavassa postitoimintojen korttelialuetta.

Alueella sijaitsee nykyisin Postin pääkonttori. Alueella on lisäksi matalia varastohalleja. Alue on nykyisin pääosin asfaltti- ja sorakenttää.

Alueella sijaitsi vuosina 1949–1963 Helsingin puhtaanapitolaitoksen pääkaatopaikka ja ennen vuotta 1949 VR:n kaatopaikka. Alueen



maankäytön kehittäminen asuinpainotteiseksi keskusta-alueeksi edellyttää kaatopaikan perusteellisia puhdistustöitä.

Alueen eteläpäässä Hakamaentie ja Rantarata siltoineen aiheuttavat estevaikutuksia liittymisessä eteläpuoliseen kaupunkirakenteeseen. Lisäksi korkeusero Ilmalantorin (+40,3) ja Eteläisen Postipuiston kaavamuutosalueen maanpinnan (nykyisellään noin + 22) välillä on huomattava.

Alue rajautuu lännessä Keskuspuistoon ja idässä Ilmalan ratapihaan, jossa huolletaan junia. Alueen eteläosassa oleva Postintaipaleen silta on tällä hetkellä ainoa ajoreitti Ilmalan ratapihalle. Kaavaratkaisussa tämä yhteys säilyy, ja ratapihalle ajetaan asemakaavan keskustatointojen välistä Sähkekatua ja Sähkesiltaa pitkin.

Kaavoitus on tullut vireille maanomistajien aloitteesta. Alueen suurin maanomistaja on Posti Group Oyj. Muut maanomistajat ovat VR-Yhtymä Oy, Senaatti-kiinteistöt ja Helsingin kaupunki.

Kaavaratkaisun kustannukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia (01/2019, Alv 0%) seuraavasti:

Katualueet ja aukiot	16 milj. euroa
Julkiset palvelut / rakennukset	7 milj. euroa
Sillat ja kansirakenne yhteensä	15 - 20 milj. euroa
Puistot sekä virkistysalueet	2 milj. euroa
Kaatopaikan kunnostus	20 – 25 milj. euroa
Yhteensä	60 – 70 milj. euroa

Katu-alueet ja aukiot sisältävät kaava-alueen katujen sekä aukoiden kustannukset. Julkiset palvelut sekä rakennukset sisältävät kaavoitettavalle alueelle toteuttavan päiväkodin kustannukset. Sillat ja kansirakenne sisältävät Sähkekadun sillan, sähketorin kansirakenteen, banaan pyöräily sillan sekä Ilmalan asemansillan toteuttamisen arvioidut kustannukset.

Maaperän pilaantuneisuuden kunnostuksesta johtuvat kustannukset ovat noin 50 miljoonaa euroa. Kaavan taloudellisen toteutettavuuden edellytyksenä on, että maaperän pilaantuneisuuden kunnostuksen kustannusjaosta päästään yhteisymmärrykseen kaupungin ja yksityisten maanomistajien kesken. Maankäyttöneuvottelut ovat käynnissä ja alustavasti on neuvoteltu, että maaperän pilaantuneisuuden kunnostamisen kustannukset jakaantuvat maanomistuksen mukaisesti, jolloin kaupun-



gille kohdistuisi kustannuksia noin 20 - 25 miljoonaa euroa. Yllä oleva summa perustuu puhtaasti maanomistuksen suhteeseen ja ei ole maankäyttöneuvotteluissa sovittu. Maaperän pilaantuneisuuden kunnostamisen kustannusjako täsmentyy jatkoneuvottelujen yhteydessä

Kaupungille uudesta kaavoitettavasta kerrosalasta kertyvät tulot on laskettu käyttäen AM-ohjelman mukaista hallinta- ja rahoitusmuotojakautamaa. Uuden kaavoitettavan rakennusoikeuden myynnistä ja vuokraamisesta kaupungille kertyvä arvo sekä yksityisen maanomistuksen arvonnoususta saatavat maankäyttökorvaukset ovat kaupungille kokonaisuudessaan noin 60 - 70 miljoonaa euroa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajaksi

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

Kaupunkiympäristölautakunta on käsitellyt viranomaisten kannanotot ja osallisten mielipiteet sekä vastineet niihin aiemmin luonnosvaiheen yhteydessä lokakuussa 2017. Kaavaehdotuksesta ei ole järjestetty lautakuntakäsittelyä edeltävää nähtävilläoloa.

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
- Liikennevirasto/Väylävirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY keskus)
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaite (HKL)
- liikuntavirasto
- nuorisosiainkeskus
- pelastuslaitos
- sosiaali- ja terveystoimiala (ent. sosiaali- ja terveystoimiala)
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala (ent. opetusvirasto, ent. varhaiskasvatusvirasto)
- kaupunginkanslia

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä suunnitteluperiaatteista kohdistuivat alueen saavutettavuuteen, vesi-



huoltolinjoihin, raideliikenteen melu- ja tärinähaittoihin, siltarakenteisiin sekä kaatopaikan puhdistustöihin.

Luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen, jolloin viranomais-ten kannanotot kohdistuivat radan läheisyyteen, vesihuollon järjestämi-seen, hulevesien hallintaan, maan pilaantuneisuuteen ja pelastusreitit-työn. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä tar-vittavilta osin.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluai-neistosta kohdistuivat Helsinki-Tallinna-rautatunneliin ja OASissa mainittuun Ilmalantorilta lähtevään kävelysiltaan. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että Ilmalantorilta Eteläiseen Posti-puistoon johtavasta kävelysillasta luovuttiin jo suunnitteluperiaatevai-heessa. Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saatu kirjallinen mielipide kohdistui kaavatalouteen. Lisäksi verkkokeskustelussa kom-mentointi kohdistui alueen tehokkuuteen, liikenneyhteyksiin, palveluihin ja pysäköintiin. Kirjallinen mielipide on otettu huomioon kaavatyössä si-ten, että jatkosuunnittelussa toteuttamisen vaiheistusta ja kaavataloutta maaperän puhdistuskustannuksineen selvitetty tarkemmin erikseen. Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Väylävirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali- ja terveystoimiala
- sekä muut mahdolliset tahot



12.03.2019

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

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Anna-Maija Sohn, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37448
anna-maija.sohn(a)hel.fi
Sakari Pulkkinen, arkkitehti, puhelin: 310 37276
sakari.pulkkinen(a)hel.fi
Topi Vuorio, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37193
topi.vuorio(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi
Kirsi Federley, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi
Johanna Hytönen, ympäristöinsinööri, pilaantuneet maat, puhelin: 310 36414
johanna.hytonen(a)hel.fi
Inka Lappalainen, aluesuunnittelija, maisemasuunnittelu, puhelin: 310 21344
inka.lappalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12565 kartta, päivätty 12.3.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12565 selostus, päivätty 12.3.2019
- 5 Havainnekuva, 12.3.2019
- 6 Eteläisen Postipuiston liikennesuunnitelma (nro 6923) / 12.3.2019
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 24.10.2017 ja asukastilaisuuden (21.4.2016) muistio

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta: Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakijat

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



12.03.2019

Asia/5

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Lindén, Liisanantti
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 01.02.2019 § 4

Kaupunkiympäristölautakunta 31.10.2017 § 178

Kaupunkiympäristölautakunta 24.10.2017 § 154

Pelastuslautakunta 29.08.2017 § 5

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit Maa- ja kallioperä 19.6.2017

Nimistötoimikunta 05.04.2017 § 29

Yleisten töiden lautakunta 31.01.2017 § 47

Pelastuslautakunta 17.01.2017 § 5

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) Infra- ja kalustoyksikkö 12.12.2016

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.11.2016 § 402

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 18.3.2016

Rakennusvirasto 2.3.2016

Rakennusvirasto 31.3.2014

Helsingin Energia -liikelaitos 7.4.2014