



1.12.2015

Akp/5

5 Maaliikennekeskuksen alueen (Metsäläntie 2-4) asemakaavan muutosluonnos (a-asia)

HEL 2014-003386 T 10 03 03

Ksv 0874_4, Metsäläntie 2-4, karttaruudut 678495 ja 678496

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää hyväksyä 1.12.2015 päivätyn 17. kaupunginosan (Pasila, Pohjois-Pasila) postiliikenne- sekä moottoriajoneuvojen huolto- ja korjaamoalueen, rautatiealueen ja katualueen, 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Maunulanpuisto) maaliikennekeskusalueen, puisto- ja katualueiden sekä kaupunginosan rajan asemakaavan muutosluonnoksen (muodostuvat uudet korttelit 17114–17131) asemakaavan muutosehdotuksen pohjaksi.

Samalla lautakunta päättää antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutosluonnos mahdollistaa uuden asuinalueen rakentamisen noin 4 500 asukkaalle sekä työpaikkarakentamisen alueen eteläreunaan. Uuden kokoojakadun mitoituksessa varaudutaan raitiotien rakentamiseen sen keskelle. Alueen länsireunassa oleva Postintaival poistuu käytöstä ja sen paikalle rakennetaan uusi kaupunginosapuisto. 110 kV:n sähkölinjaa siirretään niin, että sen suoja-alueet eivät rajoita uutta rakentamista. Kaupunginosan rajaa siirretään niin, että uudet korttelialueet tulevat Pasilan puolelle.

Asemakaavan muutosluonnos sisältää kerrosalaa seuraavasti: asunnot 182 300 m², lähipalvelut 2 500 m², toimitilat 25 000 m² ja myymälätilaa 2 000 m². Asuntokortteleiden keskimääräinen tehokkuus alueella on 2,02.

Kiinteistövirasto valmistelee yhdessä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa tontinluovutusta ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyä, joka tähtää kumppanuuskaavoituksen kautta alueen toteutukseen. Asemakaavaluonnos toimii tontinluovutuskilpailun lähtökohtana.

Esittelijän perustelut

Asemakaavan muutosluonnos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan



tavoitteiden mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Alue sijaitsee Metsäläntien eteläpuolella ja Veturitien länsipuolella osoitteessa Metsäläntie 2-4. Lännessä asemakaavan muutosalue rajoittuu Keskuspuistoon. Etelässä muutosalue rajautuu Ilmalan ratapiha-alueeseen.

Lähtökohdat

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muuttamisen periaatteet 3.6.2014 asemakaavatyön pohjaksi.

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 varata Maaliikennekeskuksen 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.

Helsingin uudessa yleiskaavaehdotuksessa (kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2015) kaavamuuosalue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A1, jolla korttelitehokkuus on pääasiassa yli 1,8.

Suunnittelualue kuuluu Hakamäentieltä Metsäläntielle ulottuvaan nauhamaiseen Postipuiston aluekokonaisuuteen Keskuspuiston ja ratapihan välissä. Samaan aluekokonaisuuteen kuuluu Ilmalan aseman pohjoispuolinen alue, jonne on suunnitteilla pääosin asumista, sekä postinlajittelukeskuksen alue, joka vapautunee 2020-luvulla postitoimintojen käytöstä asuinrakentamiseen.

Voimassa olevissa asemakaavoissa pääosa suunnittelualueesta on maaliikennekeskusaluetta (LTV). Lounaiskulmassa on postiliikenne- sekä moottoriajoneuvojen huolto- ja korjaamoaluetta (LPM). Kaakkoiskulmassa on rautatiealuetta (LR). Metsäläntien varteen on merkitty voimansiirtoalue.

Kaupunki omistaa Maaliikennekeskuksen alueen sekä katu- ja puistoalueet. Postiliikenne- ja rautatiealueet omistaa Suomen valtio. Suunnittelualueella toimi aiemmin logistiikkayritys DB Schenker, joka on siirtänyt toimintansa Vantaalle. Maaliikennekeskuksen toimintaan liittyvät rakennukset puretaan lukuun ottamatta toimistorakennuksia.

Ilmalan ratapiha on valtaosan ajasta verrattain hiljainen, mutta ajoittain sieltä kantautuu lähiympäristöön tavanomaisesta liikennemelusta



poikkeavaa ja selvästi erottuvaa melua, joka on peräisin mm. junista, hälyttymistä ja työkoneista. Varikkoalueen junaliikenne aiheuttaa ympäristön kallioiselle alueelle myös runkomeluhaittaa. Ratapihan valaistuksesta aiheutuu ympäristöön häiriövaloa.

Asemakaavan muutosluonnoksen sisältö ja perustelut

Asemakaavan muutosluonnos mahdollistaa uuden asuinalueen rakentamisen noin 4 500 asukkaalle sekä työpaikkarakentamisen alueen eteläreunaan. Alueelle kaavoitetaan kohtuuhintaisia asuntotontteja ja toteutetaan AM-ohjelman asuntotuotantotavoitetta. Tavoitteena on tehokkaasti rakennettu ja toiminnoiltaan sekoittunut urbaani kerrostaloalue. Asuintalot tuodaan kiinni Metsäläntiehen niin, että kadulle muodostuu selkeä rakennettu reuna. 110 kV:n sähkölinjaa siirretään Metsäläntien keskelle. Postintaival poistuu käytöstä ja sen paikalle rakennetaan uusi kaupunginosapuisto, joka toimii linkkinä asuinalueen ja Keskuspuiston välissä.

Asemakaavan muutosluonnos sisältää kerrosalaa seuraavasti: asunnot 182 300 m², lähipalvelut 2 500 m², toimitilat 25 000 m² ja myymälätilaa 2 000 m². Asuntokortteleiden keskimääräinen tehokkuus alueella on 2,02.

Korttelit ovat katutilaa selkeästi rajaavia umpikortteleita, jotka muodostavat avoimia ja yhtenäisiä sisäpihoja. Monimuotoiset korttelit mahdollistavat erilaisia talotyyppejä, joita vahva kaupunkirakenteellinen kokonaisidea yhdistää. Kolmion muotoisen torin ympärille keskittyvät alueen liiketilat rakennusten ensimmäisiin kerroksiin. Kerrosluku on pääosin viisi tai kuusi.

Autopaikat on sijoitettu kolmessa korttelissa pihakansien alle. Muut autopaikat sijoittuvat kolmeen autopaikkojen korttelialueille sijoittuvaan pysäköintitaloon.

Liikenneatkaisu perustuu uuteen kokoojakatuun (Postiljooninkatu) välillä Hakamäentie - Metsäläntie. Kaarevasta kokoojakadusta lähtee kaksi tonttikatulenkkiä, joiden kautta ajetaan pysäköinteihin ja kortteleihin. Kokoojakadun mitoituksessa varaudutaan raitiotien rakentamiseen sen keskelle.

Palvelutiloja voi sijoittaa asuinrakennusten ensimmäisiin kerroksiin monikäyttötiloihin (mk) tai torin laidalla olevalle palvelurakennusten korttelialueelle. Päivittäistavarakauppa sijoittuu torin pohjoisreunalle kerrostalon ensimmäiseen kerrokseen. Alueella on varauduttu ala-asteen koulun ja päiväkodin rakentamiseen Keskuspuiston viereen.



Kaupunginosan rajaa siirretään Metsäläntien reunaan niin, että uudet korttelialueet siirtyvät Oulunkylästä Pasilan puolelle.

Alueesta teetettiin melu- ja häiriövaloselvitykset. Tavanomainen katuliikenne on hallitsevaa Metsäläntien varressa ja melutason ohjearvoihin verrannollisina keskiäänitasona tarkasteltuna myös Veturitien ja Postiljooninkadun varrella. Ilmalan varikkoalueen melulähteiden luonteesta johtuen melua on tarkasteltu ohjearvoja monipuolisemmin lyhytaikaisten melutapahtumien keskiäänitasojen ja enimmäisäänitasojen avulla. Varikkoalueen merkittävimmiksi melulähteiksi arvioitiin veturin vihellinopaste sekä alueen lumiaurauksessa käytettävät kuormaajat. Suosituksena pidettävä runkomelun enimmäistaso asuinrakennusten osalta ylittyy suurimmillaan noin 100 metrin etäisyydellä varikkoalueesta.

Häiriövaloselvityksessä mallinnettiin kaksi eri valaistustilannetta, Ilmalan ratapihan valaistus sekä ratapihan valaistus ja tavanomainen katuvalaistus Postiljooninkadulla ja Kuormakadulla. Pelkällä ratapihan valaistuksella ei ole vaikutusta alueen rakentamisjärjestykseen eikä valaistus aiheuta häiriövalon viitearvojen ylittymistä asuinrakennusten ikkunoissa. Ratapihan ja katuvalaistuksen yhteisvaikutuksen aiheuttama häiriövalo ylittää suositellut yön viitearvot kortteleiden AK 17120 ja 17122 asuinrakennuksien ikkunoissa.

Kaavassa on annettu määräykset arvioitujen ympäristöhäiriöiden huomioon ottamiseksi jatkosuunnittelussa.

Nimistötoimikunta käsitteli kokouksessaan 14.10.2015 alueen nimistöä. Asemakaavaluonnoksen nimet ovat nimistötoimikunnan esityksen mukaisia perustuen logistiikan ja postinjakelun sanastoon.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Rekka-autojen hallitsema Maaliikennekeskus muuttuu tehokkaasti rakennetuksi kerrostalo-kaupungiksi. Metsäläntielle ja Veturitielle muodostuu selkeärajainen uuden kaupunginosan julkisivu. Katuun kiinni rakennettavat kerrostalot muodostavat mittakaavaltaan perinteistä umpikorttelien rajaamaa katutilaa.

Kaava mahdollistaa kohtuuhintaisten asuntojen rakentamisen. Alueelle tulee kaikkia hallinta- ja rahoitusmuotoja Helsingin kaupungin asuntotuotantotavoitteiden mukaisesti. Kaavan toteuttamisen myötä Pohjois-Pasilan asukasmäärä kasvaa 4 500 asukkaalla. Kaava mahdollistaa monipuolisten kaupallisten palvelujen, mm. ison päivittäistavarakaupan ja pienempien kivijalkaliiketilojen rakentamisen. Alueelle tulee jonkin verran toimitilatontteja.



Rakentaminen lisää henkilöautoliikennettä Metsäläntiellä, mutta toisaalta alueelta poistuu Maaliikennekeskuksen raskas rekkaliikenne. 110 kV:n sähkölinjaa joudutaan siirtämään. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta Ilmalan ratapihan toimintaan.

Toteutus

Kiinteistövirasto ja kaupunkisuunnitteluvirasto järjestävät keväällä 2016 tontinluovutuskilpailun ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyinä, joka tähtää kumppanuuskaavoituksen kautta alueen toteutukseen. Asemakaavaluonnos toimii tontinluovutuskilpailun lähtökohtana. Hakijoiden alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien perusteella valitaan kaksi-neljä toteuttajaa neuvotteluihin, joiden kuluessa laaditaan yhteistyössä projektisuunnitelmat osalle aluetta ja lopullinen kaavaehdotus. Postiljooninkadun itäpuoliset asuinalueet on varattu asuntotuotantotoimistolle, jonka kanssa kaavatyötä jatketaan kumppanuuskaavoituksena kaavaluonnoksen pohjalta.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 14.3.2014). Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2014 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 25.3.2014. Avoin verkkokeskustelu Maaliikennekeskuksen alueen tulevaisuudesta oli auki 25.3.–15.4. osoitteessa www.ksv.hel.fi/keskustelut.

Osallisille lähetettiin asemakaavan muutosluonnoksen havainnekuva (kirje päivätty 28.9.2015).

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä Pasilan kirjastossa, info- ja näyttelytila Laiturilla, kaupungintalon ilmoitustaululla ja osoitteessa www.hel.fi/suunnitelmat 12.–30.10.2015. Avoin verkkokeskustelu alueen suunnitelmista oli auki samaan aikaan osoitteessa www.ksv.hel.fi/keskustelut.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston ja elinkeino-osaston, kiinteistöviraston tonttiosaston, geoteknisen osaston ja tilakeskuksen, asuntotuotantotoimiston, rakennusviraston,



opetusviraston nuorisoasiainkeskuksen, sosiaali- ja terveysviraston, Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, Helsingin Energia -liikelaitoksen (nykyisin Helen Oy), Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL), Helsingin kaupungin Liikennelaitos -liikelaitoksen (HKL) ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) kanssa.

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat alueen maanalaisten tilojen huomioimiseen kellarirakentamisessa, julkisen liikenteen yhteyksiin, työpaikkarakentamisen saavutettavuuteen, melu- ja ilmanlaatuhaittoihin, valosaasteeseen, hulevesien hallintaan, vesihuollon suunnitteluun raitiotielinjavaraukseen, maaperän rakennettavuuteen, yhteistiloihin, PL-korttelin käyttötarkoitukseen ja pelastamiseen puiston puolelta.

Viranomaisten ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaluonnosta valmisteltaessa ja ne tarkentuvat vielä kaavaehdotusvaiheessa.

Esitetyt mielipiteet

Asemakaavaosastolle saapui kirjeitse kaksi mielipidettä, jotka koskivat osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Asemakaavan muutoslunnoksesta saapui yksi mielipidekirje.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet kohdistuivat liikennemääriin, katusuunnitteluun, liikenteen aiheuttamaan meluun ja 110 kV:n ilmajohtoon.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa nettikeskusteluissa kaivattiin tiiviimpää asuinrakentamista, umpikortteleihin perustuvaa kaupunkiympäristöä, enemmän asuntoja, palveluja kivijalkaliikkeisiin, toimintojen sekoittumista, raitiovaunuliikennettä, pienten puistojen poistamista, toimitilojen vähentämistä ja katutilaan panostamista. Henkilöautoliikenteen kasvusta oltiin huolissaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että Metsäläntielle on tehty liikennesuunnitelma, jossa lisätään kaistoja. Sähköjohto siirretään kadun keskelle ilmajohtona. Kaavoitusta varten on laadittu meluselvitys. Kerrosalaa ja asukasmäärää on kasvatettu ja toimitilan osuutta vähennetty. Kaupunkirakenne perustuu umpikorttelin ideaan. Ensimmäisiin kerroksiin on määrätty liiketilaa keskeisillä paikoilla. Toimintoja on pyritty sekoittamaan. Kokoojakadulla varaudutaan raitiotiehen. Puistotaskuista on luovuttu ja suunniteltu yhtenäinen toiminnallinen puisto asumisen ja Keskuspuiston väliin. Henkilöautoilu on asukkaiden omaa liikennettä ilman läpiajoa, kun tilaa vaativan kaupan hankkeesta Postipuiston eteläkärjessä on luovuttu.



Asemakaavan muutosluonnoksesta saatu mielipide koski työpaikkarakentamisen määrää ja kadunvarsipysäköintiä.

Asemakaavan muutosluonnosta koskevassa nettikeskusteluissa esitettiin taloihin lisää korkeutta, tehokkaampaa rakentamista, torneja, korkeusvaihtelua, pienempiä kortteleita ja pihvoja, umpinaisempia kortteleita, suurempia katuja, puistoa alueen keskelle, yhteyksien jatkumisen miettimistä alueen ulkopuolelle, koulua kaupunkimaiseen kortteliin, palvelurakennuksen poistamista ja poistuvan Postintaipaleen käyttämistä asuinrakentamiseen puiston sijasta.

Autopaikkoja toivottiin vähemmän, pysäköinnin ratkaisemista muuten, esim. kadunvarsilla parkkitalojen sijaan, autojen ja polkupyörien automatisoituja tiiviimpiä pysäköintivarastoja, ei pihakansia. Epäiltiin toimitilojen toteutumista, että alueella on ollut kaatopaikka ja että kaavan tavoitteena ei ole kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edistäminen, vaan autoilun lisääminen.

Puistoon toivottiin polkupyörätekniiKKarataa ja kuntoilulaitteita. Alueelle toivottiin työpaikkoja ja teollisuutta. Esitettiin Metsäläntien madaltamista ja viherkantta Keskuspuiston kohdalle. Esitettiin, että ei rakenneta liian korkeita kerrostaloja. Toivottiin ekorakentamista, viljelypalstoja, liiketiloja pienyrityksille, luontoa, asukkaiden yhteistä tekemistä, energiaomavaraisuutta maa- ja ilmalämpöpumpuin ja aurinkokennoin, sähköautojen latauspisteitä, valvontakameroita ja liiketunnistimia.

Esitettiin hyvien pyöräily-yhteyksien varmistamista, koulua ja päiväkotia lähemmäs Metsälää ja joukkoliikenteeseen panostamista. Torista esitettiin alueen keskusta ja sydäntä, jolle tulisi palveluja, terasseja, istutuksia, vesiaihe, lava ja maamerkki. Puistotaskut voisi kalustaa leikkipaikoiksi ja oleskeluun. Toivottiin paljon pienehköjä asuntoja, monipuolista katettua talvitoria, jossa oleskella, syödä, tehdä etätöitä, kuntoilla, käydä näyttelyissä tms. ja kaupunkiviljelyä. Keskuspuiston kulumisesta ja ympäristön katujen ruuhkautumisesta oltiin huolissaan.

Asemakaavan muutosluonnoksesta saadut mielipiteet otetaan huomioon kaavan jatkosuunnittelussa.

Asemakaavan muutosluonnoksesta saadut viranomaisten kannanotot ovat liitteenä. Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin.

Jatkotoimenpiteet



Kevään 2016 aikana käydään ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely. Tavoitteena on, että alueen asemakaavaehdotus esitellään lautakunnalle loppuvuodesta 2016.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Timo Karhu, arkkitehti, puhelin: 310 37332
timo.karhu(a)hel.fi
Dan Mollgren, projektipäällikkö, puhelin: 310 37326
dan.mollgren(a)hel.fi
Suvi Hokkanen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, häiriövaloselvitys, puhelin: 310 37255
suvi.hokkanen(a)hel.fi
Maija Lounamaa, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37258
maija.lounamaa(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, meluselvitys, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, yhdyskuntatekninen huolto, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi
Harri Verkamo, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37127
harri.verkamo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Maaliikennekeskuksen alueen asemakaavan muutosluonnoksen kartta, päivätty 1.12.2015
- 4 Maaliikennekeskuksen alueen asemakaavan muutosluonnoksen selostus, päivätty 1.12.2015
- 5 Havainnekuva, 1.12.2015
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 3.6.2014 liitteineen, täydennetty 1.12.2015
- 8 Mielipidekirjeen lähettäneet -luettelo
- 9 Mielipidekirje
- 10 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 6



1.12.2015

Akp/5

Liite 7