



§ 178

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Postipuiston (Metsäläntie 2-4) tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12475) (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2014-003386 T 10 03 03

Hankenumbero 0874_4, 0874_5

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 24.10.2017 päivätyn ja 27.3.2018 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12475 hyväksymistä. Asemakaavan muutos 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).

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

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 kuultavina olivat arkkitehti Timo Karhu ja liikenneinsinööri Topi Vuorio. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esteelliset: Anni Sinnemäki (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Timo Karhu, arkkitehti, puhelin: 310 37332



27.03.2018

timo.karhu(a)hel.fi
Dan Mollgren, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37326
dan.mollgren(a)hel.fi
Maija Lounamaa, tiimipäällikkö, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 310 37085
maija.lounamaa(a)hel.fi
Topi Vuorio, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37193
topi.vuorio(a)hel.fi
Harri Verkamo, projektinjohtaja, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37127
harri.verkamo(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, 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, muutettu 27.3.2018
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12457 selostus, päivätty 24.10.2017, muutettu 27.3.2018, päivitetty Kylk:n 27.3.2018 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 27.3.2018
- 6 Liikennesuunnitelma nro 6756, päivätty 24.10.2017, muutettu 27.3.2018
- 7 Tilastotiedot, päivätty 24.10.2017, muutettu 27.3.2018
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti liitteineen 3.6.2014, täydennetty 1.12.2015, 24.10.2017 ja 27.3.2018
- 10 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 9

Esitysehdotus

Esitys 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 249 895 m², josta on asuimista 236 200 m², liike- ja toimitilaa 4 310 m², julkisia palveluja 8 200 m² ja yhteistilarakennus 1 185 m². Asuinkerrostalokortteleiden keskimääräinen tehokkuus on 2,44.

Asemakaavaa on valmisteltu kumppanuuskaavoituksena Postiljooninkadun länsipuolisista kortteleista käydyn tontinluovutuskilpailun parhaiden suunnitelmien esittäneiden toteuttajien kanssa. Postiljooninkadun itäpuolisia kortteleita 17123–17128 on suunniteltu yhteistyössä Helsingin asuntotuotantotoimiston (ATT) kanssa.

Asemakaava luo edellytykset toteuttaa AM-ohjelman mukaista kohtuuhintaista asuntotuotantoa ja on kaupungille taloudellisesti kannattavana.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen ja pääosin oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2002 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. Omistusasuntojen huoneis-



toalasta vähintään 50 % toteutetaan perheasuntoina, joiden keskipinta-ala on vähintään 80 m². Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteiden mukainen.

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 varata Postipuiston alueen luovutettavaksi kaupungin omistuksessa olevien alueiden osalta kumppanuuskaavoitukseen ja asuntohankkeiden suunnittelua ja toteuttamista varten.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muuttamisen periaatteet 3.6.2014 sekä päätti 1.12.2015 hyväksyä Maaliikennekeskuksen alueen asemakaavan muutoslunnon asemakaavan muutosehdotuksen pohjaksi.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue on entinen Maaliikennekeskus, jonka toimintaan liittyvät rakennukset on purettu lukuun ottamatta toimistorakennuksia ja ravintolaa. Asfalttipinnat ja pilaantuneet maat on poistettu ja maaperä kunnostettu.

Suunnittelualueen länsi- ja pohjoispuolella on Keskuspuiston laajat retkeily- ja ulkoilualueet. Alueen eteläpuolella on postinlajittelukeskus ja Ilmalan junavarikko. Metsäläntien eteläreunassa kulkee 110 kV:n suurjännitejohto, joka siirretään Metsäläntien keskelle. Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1953-2014.

Helsingin kaupunki omistaa noin 95 % alueesta. Muita maanomistajia ovat Posti Kiinteistöt Oy, Liikennevirasto ja Senaatti-kiinteistöt. Kaavaratkaisu on tehty 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

Kaupungille aiheutuu kustannuksia lisäksi kaava-alueella suoritettavista maanhankinnoista, nämä kustannukset täsmentyvät myöhemmin.



Uuden kaavoitettavan rakennusoikeuden myynnistä ja vuokraamisesta kaupungille kertyvä arvo on kokonaisuudessaan noin 140–150 miljoonaa euroa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 17.11.–18.12.2017

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 24.10.2017 ja lautakunta päätti 31.10.2017 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville. 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.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat sähkölinjan siirtoon ja kaupunginosan rajan siirtoon. Ilmajohdon katsottiin olevan merkittävä arvoa alentava näkymähaitta Niittyläntie 10 tontille rakennettavan toimitalon kannalta. Alueen siirtämistä Oulunkylästä Pasilaan ei pidetty perusteltuna, kun suurin osa alueesta kuuluu Oulunkylään ja Maunulanpuistoon.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Helen Sähköverkko Oy:n lausunnossa esitetyt huomautukset kohdistuivat 110 kV:n avojohdon johtokujan lunastukseen, rakentamisrajoituksiin, mahdollisiin vaikutuksiin alueella pesiville liitoraville, voimajohdon magneettikenttään ja muuntamoihin. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän lausunnossa huomautettiin bussipysäkkien mitoituksesta. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnossa esitetyt huomautukset kohdistuivat melumääräykseen, ulko-oleskelualueiden ja parvekkeiden meluarvoihin, runkomelun torjuntaan ja hulevesien käsittelyyn. Pelastuslautakunnan lausunto kohdistui viherhuoneiden palo-osastointiin, alueen sammutusvesijärjestelyihin ja muihin rakentamisen paloturvallisuusasioiden jatkosuunnitteluun, joka tulee käydä yhteistyössä pelastusviranomaisen kanssa tarvittavin erillisneuvotteluin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Liikennevirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- pelastuslautakunta



Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Liikennevirasto, sosi-aali- ja terveystoimiala, kulttuuri- ja vapaa-ajan toimiala, kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ja Helsingin kaupungin liikenneliikelaitos (HKL).

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.

Liikenne- ja katusuunnittelu on teettänyt selvityksen Metsäläntien voimajohdon siirrosta johtuvan puuston poiston vaikutuksista liito-oravien ydinalueisiin ja kulkuyhteyksiin. Ilmajohdon siirtäminen ei arvion mukaan ylitä poikkeuslupahakemuksen mukaista merkittävän heikentämisen kynnystä.

Raitiotiesillan rakentamista Ilmalasta Studioaukion kautta Rantaradan yli ja Hakamäentien ali on suunnitelmin selvitetty. Ratageometria on teknisesti mahdollinen. Pyöräilyn olosuhteita on parannettu lisäämällä pyöräily-yhteys Rullakkokadun ja Postipuiston polun välille sekä leven-tämällä Baanaa puoli metriä 3,5 metriin. Kustinpolkua on kunnallistekni-sessä yleissuunnitelmassa suunniteltu materiaaleiltaan ja istutuksiltaan korkeatasoisena jalankulkupainotteisena katuna, jolla huoltoajo ja pyö-räily on sallittu. Jalankululle, pyöräilylle ja huoltoajolle ei ole osoitettu omia kaistojaan vaan liikennemuodot sekoittuvat. Istutuksin ja kadun-kalustein ohjataan huoltoajo ja pyöräily sopeutumaan jalankulkijan no-peuteen ja rytmiin.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtai-sesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta ase-makaavaselostuksesta.

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



27.03.2018

Maija Lounamaa, tiimipäällikkö, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 310 37085

maija.lounamaa(a)hel.fi

Topi Vuorio, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37193

topi.vuorio(a)hel.fi

Harri Verkamo, projektinjohtaja, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37127

harri.verkamo(a)hel.fi

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, 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 12375 kartta, päivätty 24.10.2017, muutettu 27.3.2018
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12475 selostus, päivätty 24.10.2017, muutettu 27.3.2018
- 5 Havainnekuva, 27.3.2018
- 6 Liikennesuunnitelma nro 6756, päivätty 24.10.2017, muutettu 27.3.2018
- 7 Tilastotiedot, päivätty 24.10.2017, muutettu 27.3.2018
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti liitteineen 3.6.2014, täydennetty 1.12.2015, 24.10.2017 ja 27.3.2018
- 10 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 9

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén

Päätöshistoria

Pelastuslautakunta 12.12.2017 § 44



27.03.2018

Asia/6

Kaupunkiympäristölautakunta 31.10.2017 § 177

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