



24.10.2017

Asia/3

§ 153

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 panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat tiimipäällikkö Dan Mollgren, arkkitehti Timo Karhu ja liikenneinsinööri Topi Vuorio. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian viikoksi pöydälle Mai Kivelän ehdotuksesta.

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
Frag El Harouny, suunnittelija, puhelin: 310 37292
frag.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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 24.10.2017 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12475 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusase-



tuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 17. kaupunginosan (Pasila, Pohjois-Pasila) postiliikenne- sekä moottoriajoneuvojen huolto- ja korjaamoalueita, rautatiealueita ja katualueita sekä 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Maunulanpuisto) maaliikennekeskusalueita, 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

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12475 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

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).



24.10.2017

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

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

Kiinteistövirasto yhdessä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa järjesti keväällä 2016 tontinluovutuskilpailun ilmoittautumis- ja neuvottelume- nettelynä Postiljooninkadun länsipuolisista kortteleista. Asemakaava- luonnos toimi tontinluovutuskilpailun lähtökohtana. Asemakaavaehdo- tusta on valmisteltu kumppanuuskaavoituksena kilpailussa parhaat suunnitelmat esittäneiden toteuttajien kanssa. Postiljooninkadun itäpuoli- sia kortteleita 17123–17128 on suunniteltu yhteistyössä Helsingin asuntotuotantotoimiston (ATT) kanssa.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

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

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muutta- misen periaatteet 3.6.2014 sekä päätti 1.12.2015 hyväksyä Maaliiken- nekeskuksen alueen asemakaavan muutosluonnoksen asemakaavan muutosehdotuksen pohjaksi. Lautakunta antoi vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin suunnit- teluperiaatteiden ja kaavaluonnoksen hyväksymisen yhteydessä.

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 varata Postipuiston alueen luovutet- tavaksi kaupungin omistuksessa olevien alueiden osalta kumppanuus- kaavoitukseen ja asuntohankkeiden suunnittelua ja toteuttamista var- ten. Samalla kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan järjestämään ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyt sekä kilpailut,



24.10.2017

päyttämään niiden ehdoista sekä valitsemaan näiden perusteella ton-teille varauksensaajat ja toteuttajat. Valtiontukemana vuokra-asunto-tuotantona toteutettava asuinrakennusoikeus varattiin asuntotuotanto-toimistolle.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Maaliikennekeskus on poistunut ja toimintaan liittyvät rakennukset on purettu lukuun ottamatta toimistorakennuksia ja ravintolaa. Pilaantu-neet maat on poistettu ja maaperä kunnostettu. Suunnittelualueen län-si- ja pohjoispuolella on Keskuspuiston laajat retkeily- ja ulkoilualueet. Alueen eteläpuolella on postinlajittelukeskus ja Ilmalan junavarikko. Kä-pylän juna-asemalle on Metsäläntietä pitkin matkaa noin kilometri. Met-säläntien eteläreunassa kulkee 110 kV:n suurjännitejohto, joka siirre-tään rakentamisen tieltä Metsäläntien keskelle.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1953 - 2014. Pää-osa suunnittelualueesta on maaliikennekeskusaluetta (LTV). Lounais-kulmassa on postiliikenne- sekä moottoriajoneuvojen huolto- ja korjaa-moaluetta (LPM). Kaakkoiskulmassa on pieni rautatiealueen osa (LR).

Kaupunki omistaa maaliikennekeskusalueen sekä katu- ja puistoalueet. Postiliikennealueen omistaa Posti Kiinteistöt Oy ja rautatiealueen Li-i-kennevirasto ja Senaatti-kiinteistöt. Kaavoitustyö on käynnistetty kau-pungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia il-man 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



24.10.2017

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
- 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
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



24.10.2017

-
- | | |
|---|---|
| 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

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén