



25.02.2020

Asia/4

§ 98

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Pohjois-Pasila, Eteläisen Postipuiston tarkistettu asemakaavan muutossehdotus (nro 12565)

HEL 2014-000497 T 10 03 03

Hankennumero 0874_2, 0874_8

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 12.3.2019 päivätyn ja 25.2.2020 muutetun asemakaavan muutossehdotuksen nro 12565 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 17. kaupunginosan (Pasila, Pohjois-Pasila, Keski-Pasila) kortteleita 17097–17102 ja katu-, puisto- ja rautatiealueita (muodostuvat uudet korttelit 17135-17142).

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, 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 Sakari Pulkkinen ja projektinjohtaja Harri Verkamo. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Sakari Pulkkinen, arkkitehti, puhelin: 310 37276
sakari.pulkkinen(a)hel.fi
Anna-Maija Sohn, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37448
anna-maija.sohn(a)hel.fi



25.02.2020

Kaarina Laakso, diplomi-insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi
Harri Verkamo, projektinjohtaja (liikenne), puhelin: 310 37127
harri.verkamo(a)hel.fi
Lankiniemi Valtteri, insinööri, puhelin: 310 22467
valtteri.lankiniemi(a)hel.fi
Inka Lappalainen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 21344
inka.lappalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12565 kartta, päivätty 12.3.2019, muutettu 25.2.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12565 selostus, päivätty 12.3.2019, muutettu 25.2.2020, päivitetty Kylk:n 25.2.2020 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva 25.2.2020
- 6 Tilastolomake
- 7 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6923)
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 24.10.2017, täydennetty 25.2.2020 ja asukastilaisuuden muistio 21.4.2016
- 10 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakijat

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 9

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Eteläisen Postipuiston alue koostuu asuin- ja työpaikkarakentamista. Kaavaratkaisu mahdollistaa asuntoja noin 3 800 asukkaalle ja toimisto-



tilaa noin 2 000 työntekijälle. Kaava-alue on osa Pohjois-Pasilan nauhakaupunkia, joka jatkuu Metsäläntielle saakka.

Eteläinen Postipuisto on suunniteltu Helsingin yleiskaavan 2016 mukaisesti sekoittuneeksi liike- ja palvelukeskustaksi sekä asuntopainotteiseksi kantakaupunkialueeksi.

Asemakaava-alueen eteläosassa on alueen liikekeskusta. Alueen päivittäistavarakauppa sijaitsee Sähketorin laidalla, ja sen päällä on asuinrakentamista. Lähinnä asemaa sijaitsevilla rakennuksissa tulee maantasokerroksessa olla liiketiloja. Tuleva toimitilarakentaminen sijoittuu tiiviisti aseman yhteyteen ja radan varteen.

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 puuta.

Alueen keskellä kulkee kävelypainotteinen katu (Kustinpolku), joka ulottuu Ilmalan asemalta koko Pohjois-Pasilan nauhakaupungin halki pohjoiseen.

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

Kaavartekniikan 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) varteen. Alueella varaudutaan raitiotiehen Sähkesiltaa ja Sähkekatua pitkin Postiljooninkadulle. Alueen eteläreunalla on pyöräilyn laatukäytävä, joka johtaa etelästä Rantaradan vartta kohti Haagaa ja Pitäjänmäkeä.

Postin toimistotalo säilyy nykyisellä paikallaan. Kaavamerkintä muuttuu Y-1:stä KTY:ksi, mikä sallii talon käyttötarkoituksen nykyisten postitoimintojen sijaan laajemmin kaikkeen toimistotyypiseen työhön.

Asemakaava-alueen eteläosassa Sähketorin ja Ilmalan aseman kohdalla on kiinnitetty 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 $e=5,5$. Asukasmäärän lisäys on noin 3 800 uutta asukasta.

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.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella sijaitsee nykyisin Postin pääkonttori ja 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.

Alue rajautuu lännessä Keskuspuistoon ja idässä Ilmalan ratapihaan, jossa huolletaan junia.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2010, joka ei ole toteutunut. Kaavan mukaan alue on toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY). Asemakaavaan on toimitilatonttien lisäksi merkitty katuja ja puisto. Postin pääkonttorin kaavamerkintä on voimassaolevassa asemakaavassa postitoimintojen korttelialuetta.

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 sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

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 kaavoitetavalle alueelle toteuttavan päiväkodin kustannukset.

Sillat ja kansirakenne sisältävät Sähkekadun sillan, sähketorin kansirakenteen, baanin pyöräily sillan sekä Ilmalan asemansillan toteuttamisen arvioidut kustannukset:

Puistot sekä virkistysalueet sisältävät kaava-alueelle toteutettavat puistojen sekä virkistysaluevyöhykkeiden kustannukset.

Väliaikaisjärjestelyt sekä raitiotien kustannukset eivät sisälly kustannusarvioon. Kustannusarvio ei myöskään sisällä Keskuspuistossa sijaitsevan hulevesiputken sekä huleveden viivytysrakenteen kustannuksia, putken sekä rakenteen kustannukset tarkentuvat myöhemmin.

Kaupungille aiheutuu lisäksi vähäisiä kustannuksia yhdyskuntateknisen huollon johtosiirroista.

Maaperän pilaantuneisuuden kunnostuksesta johtuvat kustannukset ovat noin 50 miljoonaa euroa. Kustannukset jakaantuvat maanomistuksen mukaisesti, jolloin kaupungille kohdistuisi kustannuksia noin 20–25 miljoonaa euroa. Maaperän pilaantuneisuuden kunnostamisen kustannusjako täsmentyy maankäytösopimusneuvottelujen yhteydessä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 19.3.–17.4.2019

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 12.3.2019 ja lautakunta päätti 12.3.2019 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus, jossa edellytettiin tutkimaan tarkemmin korttelin 17140 pysäköintilaitoksen, sen päälle sijoitettavan asuinrakennuksen sekä päivittäistavarakaupan, asumisen ja pysäköinnin toteutettavuutta sekä hallinnointia. Päivittäistavarakaupan vaatima pysäköinti esitettiin sijoitettavaksi Sähketorin tason alapuoliseen tilaan. Lisäksi tonttijakoon pyydettiin kiinnittämään huomiota vaihteistusta silmälläpitäen. Perheasuntovaatimuksesta haluttiin poikkeamismahdollisuutta mm. vuokra-asuntotuotannon osalta. Polkupyöräpaikkojen vaapammasta sijoittamisesta mm. pihakansien alle esitettiin toivomus ja huomautettiin, että julkisivujen materiaali- ja rakennevaatimuksia ei tulisi esittää liian sitovina.



Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat maaperän pilaantuneisuuteen, meluntorjuntaan, raitiotieliikenteen luonteseen ja toteutukseen, sujuviin kävely-yhteyksiin, jätevesihuoltoon sekä Ilmalan aseman liityntä- ja saattoyhteyksiin sekä palveluasumistarpeeseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Väylävirasto
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- sosiaali- ja terveystoimiala.

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy ja Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/kaupunginmuseo.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saadusta muistutuksesta ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaava-alueesta on vuoden 2019 aikana teetetty hule- ja pohjavesiselvitys, jota on hyödynnetty kaavamääräyksissä ja selostuksessa.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianosaisten tahojen kanssa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.



25.02.2020

Asia/4

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Sakari Pulkkinen, arkkitehti, puhelin: 310 37276
sakari.pulkkinen(a)hel.fi
Anna-Maija Sohn, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37448
anna-maija.sohn(a)hel.fi
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi
Harri Verkamo, projektinjohtaja (liikenne), puhelin: 310 37127
harri.verkamo(a)hel.fi
Lankiniemi Valteri, insinööri, puhelin: 310 22467
valtteri.lankiniemi(a)hel.fi
Inka Lappalainen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 21344
inka.lappalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12565 kartta, päivätty 12.3.2019, muutettu 25.2.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12565 selostus, päivätty 12.3.2019, muutettu 25.2.2020
- 5 Havainnekuva 25.2.2020
- 6 Tilastolomake
- 7 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6923)
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 24.10.2017, täydennetty 25.2.2020 ja asukastilaisuuden muistio 21.4.2016
- 10 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakijat

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



25.02.2020

Asia/4

Liite 9

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Lindén, Hakola

Päätöshistoria

Sosiaali- ja terveystoimiala 16.1.2020

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 3.1.2020

Kaupunkiympäristölautakunta 12.03.2019 § 125