



14.02.2017

Akp/5

§ 88

Meri-Rastilan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos

HEL 2015-002625 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 4730_1, karttaruudut 675506, 675507, 676506, 676507, 677506 ja 677507

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti panna asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Eija Loukoila: Pyydän asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

Esittelijä

vs. asemakaavapäällikkö
Pia Sjöroos

Lisätiedot

Linda Wiksten, arkkitehti, puhelin: 310 37029

[linda.wiksten\(a\)hel.fi](mailto:linda.wiksten@hel.fi)

Eeva Väistö, liikenneinsinööri, liikenne, puhelin: 310 37353

[eeva.vaisto\(a\)hel.fi](mailto:eeva.vaisto@hel.fi)

Peik Salonen, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37248

[peik.salonen\(a\)hel.fi](mailto:peik.salonen@hel.fi)

Maija Lounamaa, maisema-arkkitehti, julkiset ulkotilat, maisema, puhelin: 310 37258

[maija.lounamaa\(a\)hel.fi](mailto:maija.lounamaa@hel.fi)

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217

[sakari.mentu\(a\)hel.fi](mailto:sakari.mentu@hel.fi)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

- hyväksyä 14.2.2017 päivätyn Meri-Rastilan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen laadittavan asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen pohjaksi. Asemakaava koskee 54. kaupunginosan (Vuosaari) osaa korttelista 54225 sekä lähivirkistysaluetta. Asemakaavan muutos koskee 54. kaupunginosan (Vuosaari) kortteleita 54036, 54112 ja 54210–54232 ja tonttia 54233/1 sekä katu-, virkistys- ja vesialueita (muodostuvat uudet korttelit 54164 - 54166 ja 54245 - 54246).



- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielpiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internetsivuilla: kohdassa Päätöksenteko.

www.hel.fi/ksv

Tiivistelmä

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee Rastilan metroaseman ympäristöä, Meri-Rastilan liikekeskusta, toria ja 1990-luvun alussa rakennettua kerrostaloaluetta sekä asuinalueen sisäisiä puistoalueita ja katualueita.

Meri-Rastilan kaavahankkeen tavoitteena on tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta huomattavasti kaupungin strategian mukaisesti. Asemakaavahankkeeseen kytkeytyy Helsingin kaupungin lähiöprojektin Meri-Rastilan julkisten kaupunkitilojen kehittämishanke, jossa on tarkoitus parantaa alueen puistoja, aukioita, katualueita ja metroaseman ympäristöä.

Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen palveluiden kehittymisen ja asumisen hallintamuotojakauman tasapainottamisen. Tiivis kaupunkirakenne tukee runkolinjan säilymistä alueella ja myöhemmin uusien raideliikenneyhteyksien saamista alueelle.

Alueelle on suunniteltu uutta asuinrakentamista puistoalueiden reunoille sekä olemassa oleville tonteille yhteistyössä taloyhtiöiden kanssa. Asemakaavan muutokseen sisältyy myös Rastilan liikekeskuksen uudistus (54224/2) ja tontin 54219/2 lisärakentaminen, joiden toimijat ovat jättäneet kaavamuutoshakemuksen.

Kaava-alueen kokonaiskerrosala on 380 650 k-m², josta

- olemassa olevaa asuntorakentamista 132 000 k-m²
- uutta asuntorakentamista 216 300 k-m²

- olemassa olevia julkisia palveluita 14 500 k-m²
- uusia julkisia palveluita 9 150 k-m²

- olemassa olevaa liiketilaa 2 000 k-m²
- uutta liiketilaa 6 700 k-m²

Koska kaavaratkaisu perustuu osittain olemassa olevan rakennuskannan purkamiseen on



- asuntorakentamisen lisäys 203 300 k-m²
- julkisten palveluiden lisäys 4 150 k-m²
- liiketilojen lisäys 3 600 k-m²

Asukasmäärän lisäys on n. 4 200.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että tiivistyvä kaupunkirakenne metroaseman ja runkolinjan yhteydessä edesauttaa ilmastoviisaan kaupunkirakenteen syntymistä, palveluiden kehittymistä alueella ja asumisen hallintamuotojen monipuolistumista. Kaavaratkaisu edistää yksityisautoilun vähentämistä ja tukee kävelyn, pyöräilyn ja julkisen liikenteen käyttöä. Kaavamuutos vaikuttaa alueen kaupunkikuvaan merkittävästi. Uuden rakentamisen tehokkuus ja kerrosluvut ovat korkeampia kuin olemassa olevan kaupunkirakenteen. Liikekeskuksen uudistus ja siihen liittyvä Meri-Rastilan tien siirto muuttaa metroaseman ympäristöä erittäin paljon. Kaavahankkeen ratkaisu tukeutuu pääosin olemassa olevaan infraverkostoon ja sen yhdyskuntataloudelliset kustannukset ovat huomattavan alhaiset verrattuna uudisalueisiin. Viheralueet pienentyvät kaava-alueella 28 % nykyisestä, mutta toiminnallisuuden, yhteyksien ja luontoarvojen kannalta olennaisimmat viheralueiden osat säilyvät.

Helsingin kaupunki omistaa pääosin kaava-alueen kortteli-, puisto- ja katualueet. Tontti 54225/1 on yksityisessä omistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta ja kaavahankkeeseen on sisällytetty kaksi kaavamuutoshakemusta, joiden sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Nyt laadittu kaavaratkaisun luonnos on pääosin Yleiskaava 2002:n mukainen: Pohjavedenpuistoa ja rakentamisalueiden välisiä rajauksia on tarkistettu Yleiskaava 2002:n rajauksista. Nyt laadittu kaavaratkaisuluonnos on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee Rastilan metroaseman ympäristöä, Meri-Rastilan liikekeskusta, toria ja 1990-luvun alussa rakennettua kerrostaloaluetta sekä asuinalueen sisäisiä puistoalueita, eli Haruspuistoa, Pohjavedenpuistoa, Rysäpuistoa, Ole Kandelinin puistoa, Ison Kallahden puistoa ja osaa Ullaksenpuistosta sekä katualueita.

Alue sijaitsee Vuosaarella, Meri-Rastilassa. Pohjoisessa alue rajautuu Vuotiehen, idässä Kallahden kerrostalovaltaiseen asuinalueeseen, ete-



lässä luonnontilaiseen Kallahden harjuun ja Ramsinrannan kytkettyjen pientalojen asuinalueeseen sekä Rysäpuiston eteläpuoliseen pientalojen asuinalueeseen ja lännessä lähivirkistysalueeseen. Vuotien pohjoispuolella on Rastila, joka käsittää kerrostalojen ja pientalojen asuinalueita sekä Rastilan leirintäaluetta.

Meri-Rastilan kerrostaloalue on rakennettu 1990-luvun alussa ja alueella on yhtenäinen ilme, joka kuvastaa oman aikakautensa rakentamistyyliä. Asemakaavan alkuperäisiä tavoitteita on ollut mm. yhtenäisen, pienimittakaavaisen, monimuotoisen asuinalueen luominen, jossa korostuu väljyys ja luonnonläheisyys. Aukiot ja jalankulkuyhteydet ovat olleet tärkeässä osassa. 1990-luvulle ominaista liikennesuunnitteluperiaatetta kävelyn ja ajoneuvoliikenteen erottamisesta erillisille tasoille on käytetty Meri-Rastilassa. Vuosaaren metrorata asemineen otettiin käyttöön vuonna 1998.

Kaava-alueella on nykyään n. 140 000 k-m² asuinrakentamista, joka on pääosin kerrostalorakentamista, n. 6 000 k-m² liikerakentamista ja n. 20 000 k-m² julkisia palveluita. Korttelitehokkuus vaihtelee 0,3 ja 0,8 välillä. Kaava-alueella asuu n. 3 900 asukasta. Kaupalliset palvelut ovat keskittyneet metroaseman läheisyyteen. Julkisia palveluita on lähinnä lapsille ja nuorille. Kaava-alueella on suhteellisesti Helsingin nykyisiä tavoitteita enemmän vuokratalovaltaista asuntokantaa.

Asemakaavan muutos koskee 13 lainvoimaista asemakaavaa. Ne ovat vuosilta 1988–2012. Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on merkitty pääosin asuinrakentamiseen (A, AK ja AP), palveluille (mm. YL, YOU, KM ja KL) sekä viher-, katu- ja vesialueiksi (VP, VL, VU, W). Kaava-alueen länsireunalla, Rysäpuiston vieressä, on pieni osa aiemmin asemakaavoittamatonta aluetta.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seurakuntayhtymä
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Uudenmaan liitto



- asuntotuotantotoimisto (ATT)
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- Helsingin taidemuseo
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto
- liikuntavirasto
- nuorisoasiainkeskus
- opetusvirasto
- kulttuurikeskus
- kaupunginkirjasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- sosiaali- ja terveysvirasto
- varhaiskasvatusvirasto
- ympäristökeskus
- kaupunginkanslia

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista OAS -vaiheessa

Asuntotuotantotoimiston (ATT) kannanotto kohdistui kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamisedellytysten huomioimiseen ja kaavaratkaisun toivottiin tukevan rakennusten energiatehokkuustavoitteita. Olemassa olevan kaupunkirakenteen tiivistämisen lisäksi ATT toivoo, että asemakaavoituksessa varataan selkeästi uusia alueita uudisrakentamista varten.

Helen Oy:n kannanotto kohdistui uuden rakentamisen energiatehokkuuden huomioimiseen sekä olemassa olevan rakennuskannan energiasaneeraamisen edistämiseen.

Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitoksen (HKL) kannanotossa todetaan, että HKL:n metroaseman kiinteistöihin ei ole toivottavaa tehdä muutoksia eikä metrolikenteelle saa aiheutua toimintakatoja kaavan ratkaisujen johdosta. Metroliikenteen aiheuttamat melu- ja värinä Haitat on huomioitava kaavan valmistelussa. HKL pitää Meri-Rastilan täydennysrakentamista kannatettavana, koska sillä mahdollistetaan liikumisen painottuminen metrolikenteeseen.

Taidemuseon kannanotossa todetaan, että täydennysrakentamisen yhteydessä on luontevaa tuoda julkista taidetta sellaisille alueille, jossa sitä ennestään on vähän tai ei ollenkaan.



Kaupunginkirjaston kannanotossa todetaan, että suunnitelmissa ei ole laajentaa kirjastoverkkoa asemakaava-alueelle.

Helsingin kaupunginmuseon kannanotto kohdistui viihtyisän asuinym-
päristön mahdollistamiseen, johon Vuosaaren ominaisuuteen mukai-
sesti liittyy viheralueet, luonto ja meri. Kannanotossa korostettiin myös
Ison Kallahden puiston kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden, suojeltujen
huvilarakennusten ja niiden aseman puistoympäristössä huomioiminen
kaavamuutoksessa. Museovirastolla on yhteistyösopimus Helsingin
kaupunginmuseon kanssa, joten kannanotto sisälsi myös museoviras-
ton näkemyksen.

Kiinteistöviraston tilakeskuksen kannanotto kohdistui palvelutiloihin alu-
eella. Kannanotossa todetaan, että kaavoituksen jatkosuunnittelussa
tulee tutkia Meri-Rastilan palvelutilatyöryhmässä esille tulleet asiat pal-
velutilaverkon muutostarpeiden ja kehittämismahdollisuuksien osalta.
Tämä sisältää Jaluspolun korttelitalon laajentamismahdollisuudet ja
päiväkotiyksiköiden uudistaminen, niin että pienistä yksiköistä voitaisiin
luopua keskittämällä tiloja uusiin isoihin yksiköihin. Kaavatyön yhtey-
dessä toivottiin tutkittavaksi laajemmin poikkihallinnolliset yhteistyotar-
peet, kuten liikuntapalvelujen parantaminen ja tilojen yhteiskäytön ke-
hittäminen. Uusille Y-tonteille toivottiin muuntojoustavuutta tilaratkaisu-
jen suhteen ja hyvää liikenteellistä saavutettavuutta. Rakentamisen ja
asumisen tiivistämistä Meri-Rastilan alueella pidettiin hyvänä ja kann-
tettavana asiana.

Nuorisoasiainkeskuksen kannanotto kohdistui nuorten harrastusmah-
dollisuuksien kehittämiseen alueella ja nuorten huomioimiseen vuoro-
vaikutuksessa kaavan valmistelun edetessä. Kaupunkirakenteen tiivis-
tymistä metroaseman yhteydessä pidetään hyvänä. Kannanoton mu-
kaan nuoret suhtautuvat täydennysrakentamiseen pääosin myönteises-
ti.

Opetustoimen kannanotossa todetaan, että alustavien arvioiden mu-
kaan Meri-Rastilan ala-asteen koulua tulee laajentaa vuosiluokat 1 - 9
käsittäväksi n. 700 oppilaspaikan peruskouluksi nykyisen 200 oppilaan
ala-asteen koulun sijasta. Tavoitelaajuus on n. 9000 - 10000 brm².

Rakennusviraston kannanotto kohdistui katujen mitoitukseen, johtosiir-
tojen huomioimiseen ja Haruspuiston kehittämiseen alueen tärkeimpä-
nä kaupunginosapuistona. Meri-Rastilan kaupunki uudistusta pidettiin
erittäin kannatettavana projektina.

Sosiaali- ja terveysviraston kannanotto kohdistui toiveeseen mahdolis-
taa erityisryhmien asuntoryhmien sijoittaminen Meri-Rastilaan.



Helsingin ympäristökeskuksen kannanotto kohdistui hulevesistrategian, Natura-alueen, luontokohteiden, virkistysyhteyksien, pohjavesialueen ja liikenteen haittojen huomioimiseen kaavasuunnittelussa sekä siihen, että kaava luo edellytykset toteuttaa energiatehokasta rakentamista. Ympäristökeskus pitää kaupunkirakenteen tiivistymistä metroaseman läheisyydessä kannatettavana energiatehokkuuden kannalta.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että rakennusalat ja kerrosluvut tukevat kohtuuhintaista asuntotuotantoa ja energiatehokkuutta on mahdollista tehostaa mm. viherkattomääräyksen ansiosta. Nuorten toiminnoille on kaava-alueella puistoissa varattu tilaa. Kaavassa on hulevesien hallintaan liittyviä määräyksiä ja mm. viivyttävä viherkattomääräys. Luontoarvoja on tuotu esiin mm. lähteen ja lepakoille tärkeän puuston säilyttävillä merkinnöillä sekä pohjaveden laadun varmistamiseen liittyvillä määräyksillä. Virkistysyhteydet ovat olleet lähtökohtana kaavaratkaisussa. Erityisryhmien asuminen on mahdollistettu kaavaratkaisussa. Metron ja Vuotien aiheuttama melu on huomioitu kaavaluonnoksessa Vuotien puoleisten rakennusten melumääräyksellä. Meluun ja tärinään liittyviä kaavamääräyksiä tarkennetaan kaavaehdotusvaiheessa. Viihtyisä asuinympäristö ja huvilarakennusten suojelu ja puistoympäristön luonne on huomioitu kaavatyössä mm. säilyttämällä huviloiden suojelumääräys. Meri-Rastilan ala-asteelle on varattu laajentumiseen tarvittava kerrosalan lisäys. Kaava sisältää kaksi uutta Y-tonttia, jotka mahdollistavat 250-paikkaiset päiväkodit alueelle. Nykyisille pienempien yksiköiden päiväkotitonteille on mahdollistettu asuinrakentaminen tulevaisuudessa. Katujen mitoitus ja Haruspuiston toiminnalliset tilavaraukset on huomioitu kaavassa. Johtosiirtojen määrä on pyritty minimoimaan.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanotot ja vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Yhteenveto mielipiteistä OAS -vaiheessa

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevia mielipidekirjeitä saapui 28 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja puhelimitse. Kirjattuja mielipiteitä on saapunut OAS -vaiheen jälkeen 8 kpl.

Mielipiteet kohdistuivat rakentamisen määrään ja sen sijoittumiseen, viheralueisiin, rakentamisen luonteeseen, palveluihin, kestäväan kehitykseen, rakentamiseen Meri-Rastilan ympäristössä, liikenteeseen ja pysäköintiin sekä kaavaprosessiin.



OAS:ssa määriteltyä rakentamisen määrää pidettiin monissa mielipiteissä liian suurena alueelle. Viheralueiden pienentymistä pidettiin huonona ratkaisuna. Useissa mielipiteissä oli mainittu kohtia jonne rakentaminen ei sovi ja minne se sopisi. Erityisesti Ison Kallahden puiston ranta-alueita pidettiin epäsopivana rakentamiselle ja ostarin ympäristöön nähtiin sopivan korkeakin rakentaminen. Mielipiteissä toivottiin, että kaavaratkaisu arvostaa Meri-Rastilan alkuperäisen asemakaavan ideoita ja mittakaavaa. Toisissa mielipiteissä toivottiin, että rakentaminen on mahdollisimman korkeaa, jotta viheralueita säästyy. Torin ympäristöä ja liikuntamahdollisuuksia toivottiin kehitettävän. Mielipiteissä käsiteltiin mm. tonttikohtaisen lisärakentamisen mahdollisuuksia ja uusien asuintalojen hallintamuotoja. Palvelujen riittävydestä sekä infrarakenteen ja julkisen liikenteen kantokyvystä oltiin huolestuneita. Ekologisia ja kestävä kehityksen mukaisia kaavaratkaisuja peräänkuulutettiin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että rakentaminen on sijoitettu hienovaraisesti viheralueiden luonteet ja rajautuminen rakentamiseen huomioiden. Periaatteena on tiivistää katujen varsia ja säästää viheralueilla tärkeät virkistysreitit ja asukkaille olennaisimmat paikat, kuten tietyt kallioalueet, Haruspuistosta suurin osa, Ole Kandelinin puiston Ramsinrannan puoleinen reuna ja Ison Kallahden puiston rantavyöhyke. Pohjaveden puiston suunnittelun periaatteena on keskeisimpien kallioalueiden säästäminen ja geologisten kohteiden huomioiminen. Asemakaava ja asemakaavan muutos sisältää Meri-Rastilan liikekeskuksen uudistuksen, jossa Kiinteistö Oy Rastilan liikekeskus kehittää liikekeskusta niin, että vanha rakennus puretaan ja tilalle rakennetaan uutta liiketilaa, jonka päällä on asumista. Rakentamisen sijoittamisesta on käyty useaan otteeseen keskustelua alueen asukkaiden kanssa ja sopivia paikkoja on tutkittu työpajoissa ja karttakyselyiden avulla. Kaavaluonnoksen rakentamisen sijoittelussa asukasvuorovaikutuksella on suuri vaikutus.

Kaavahankkeessa säästetään Rysäpuiston, Ole Kandelinin puiston ja Pohjavedenpuiston metsäinen luonne. Maakuntakaavan osoittama viheryhteys on huomioitu suunnittelussa. Haruspuisto säilyy kaavamerkinnällä VP (puisto) ja sitä on tarkoitus kehittää rakennetumman luonteiseksi. Osa Ison Kallahden puistosta saa VP -merkinnän sijasta VU-merkinnän (Urheil- ja virkistyspalveluiden alue), jolloin tarkoitus on kehittää puiston länsiosaa vanhojen villojen puutarhamaista luonnetta korostavaksi puistoalueeksi ja itäosaa ja rantaa liikuntatoimintoihin keskittyväksi alueeksi. Ison Kallahden puiston puustoa säilytetään ja ranta sekä kallioalueet säilyvät luonnonmukaisina. Virkistysyhteydet ovat suunnittelussa olleet tärkeä lähtökohta ja kaava antaa niiden kehittämiseksi hyvät mahdollisuudet. Alueen luontoarvot turvataan ja Kallahden Natura-alueesta on tekeillä Natura-selvitys.



Alueen suunnittelun lähtökohtana on ollut alkuperäisen kaavan ideat. Suunnitelmassa niitä on tuotu esiin ja korostettu. Uuden rakentamisen pysäköinti on lähtökohtaisesti suunniteltu rakenteelliseksi. Kaupunkisuunnitteluviraston täydennysrakentamisprojekti ja kiinteistöviraston tonttiosasto on tehnyt tiivistä yhteistyötä täydennysrakentamisesta kiinnostuneiden taloyhtiöiden kanssa. Suunnittelussa pihapiirien viihtyisyys on huomioitu. Haastavia maastonmuotoja on huomioitu rakennusten ja katujen sijoittelulla. Uutta asuinrakentamista säädellessään kaavamääräyksillä, jotka liittyvät yhteistiloihin, asuntokohtaisiin ulkotiloihin, yhteisiin ulkotiloihin, kattoterasseihin ja julkisivukäsittelyyn.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipidekirjeet sekä vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista luonnosvaiheessa

Helen Oy:n kannanotto kohdistui kaukolämpöjohtojen siirtoihin ja rakentamiseen. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL):n kannanotto kohdistui liikennesuunnitelmassa esitettyihin hidasteisiin sekä pyöräteihin ja kadunvarsipysäköintiin. Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuollon kannanotto kohdistui infrarakentamiseen sekä Etelä-Rastilan viemäritunnelin ja kierrätyspisteen huomioimiseen. Museoviraston ja maakuntamuseoiden välisen yhteistyösopimuksen perusteella Helsingin kaupungin museo esitti kannanoton, joka käsitteli olemassa olevan rakennuskannan purkamista ja Ison Kallahdenpuiston huvilaympäristöä. Asuntotuotantotoimiston (ATT) kannanotto kohdistui rakennusaloihin, rakennustyyppeihin, pihatilojen riittävään mitoittamiseen, asuinkortteleiden kaavamerkintöihin, pelastusreitteihin, rakennusten kerroslukuihin sekä pihakansiin. Helsingin taidemuseo toi esille prosenttiperiaatteen soveltamisen alueella julkisen taiteen teosten tuottamiseksi. Liikuntaviraston kannanotossa todettiin, että Ison Kallahdenpuiston kalliometsän alueen jatkokehittäminen puistona on perusteltua. Ympäristökeskuksen kannanotto koskee rakentamisen energiatehokkuutta, uusiutuvan energian tuottamista, viherkerroinmenetelmää, luontoarvojen ja luonnon monimuotoisuuden säilymistä, viheryhteyksiä sekä asumisen hyvän ilmanlaadun ja melulta suojautumisen varmistamista. Rakennusviraston kannanotto kohdistui puistojen ja katualueiden tilavarauksiin, virkistysyhteyksiin ja kaavamerkintöihin. Kannanotossa tuotiin esiin näkemyksiä jatkosuunnittelusta ja sen yhteydessä tehtävästä yhteistyöstä. Opetusviraston kannanotto kohdistui koulujen laajentumistarpeisiin. Kiinteistöviraston tonttiosaston kannanotto kohdistui autopaikkojen vähentämistä koskeviin kaavamääräyksiin, julkisivumateriaalien määrittelyyn kaavamääräyksin, autottomaan kokeilukohteseen ja tonttien vuokrasopimusmuutoksiin.



Luonnosaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että hidasteet on Meri-Rastilan tiellä sijoitettu pysäkkien kohdille ja tyynyhidasteita on suosittu, silloin kun se on mahdollista. Pysäköintiä ei tulla sijoittamaan 10-30 metriä ennen risteyskohtia, ja erillisiä lumitiloja pyritään järjestämään niin, että autot mahtuvat pysäköintiruutuihin myös talvella. Tunneli on huomioitu mitoituksella ja kaavamääräyksin. Kaavaratkaisun lähtökohtana on pidetty alueen alkuperäisen asemakaavan periaatteita ja rakennukset on sovitettu alueella vanhaa rakennetta kunnioittaen niin kerroslukujen kuin kaupunkirakenteen osalta, myös julkisivumääräyksillä pyritään yhdistämään vanha ja uusi rakentaminen toisiinsa. Ison Kallahden puiston asemakaavamerkinnot on muutettu VU-alueesta siten, että VU-merkintä on jätetty lähinnä nykyisten urheilukenttien ja uimarannan alueelle ja muu puisto on esitetty VP -alueeksi. Ison Kallahden puiston huviloiden suojelumääräystä on tarkennettu.

Jaluspolun koulun tilojen laajentuminen on mahdollistettu. Rakennusalat on mitoitettu joustaviksi, pihatiloja on väljennetty joissakin kortteleissa kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen, pelastusreitit on tutkittu kaavaluonnoksen tarkkuustasolla ja kerroslukuja on muutettu kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen mahdollistamaan paremmin kohtuuhintainen asuntotuotanto. Pysäköinti on pyritty ratkaisemaan pysäköintitaloilla ja pihakansiratkaisut on optimoitu niin hyvin kuin maastonmuodot ja paikkojen luonne antaa mahdollisuuksia. Rakentamisen ja viheralueiden rajapinnat on suunniteltu avoimen korttelirakenteen periaatteilla ja kaavamääräyksissä on kielletty aitojen rakentaminen puistojen suuntaan. Maakuntakaavan viheryhteys ja yleiskaavan liitekartan kehittävää metsäverkostoyhteys on huomioitu kaventamalla korttelirakennetta ja sijoittamalla kortteleita uudelleen reittien varrella kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen. METSO-kohteiden päälle rakentaminen on pääosin vältetty. Rakentamista on sijoitettu osin METSO-kohteiden kohdille paikoissa, joissa se täydentää olemassa olevaa korttelirakennetta tai kytkeytyy suoraan merkittävään katuun. Pohjavedenpuiston leikkipaikkamerkintä (vk) on poistettu kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen. Kaavassa on esitetty uusia reittejä kallioalueille, joissa tarkoitus on ohjata kävelyä tavanomaista puistoreittiä kevyemmällä ja luonnonmukaisemmalla reitillä. Myös rakennetumpien reittien verkostoa on kaavassa esitetty sujuvoitettavaksi, nämä toimet ehkäisevät maanpinnan kulumista.

Kaavaehdotusvaiheessa on Lähiöprojektin ja rakennusviraston toimesta tarkoitus teettää puistoille ja julkisille ulkotiloille ideasuunnitelmia ja tarkentaa liikennesuunnitelmia. Tässä yhteydessä tullaan selvittämään mm. puistojen kaavamerkinnot ja määräykset tarkemmin, Harbonkadun varren rakentamisen vaikutukset kulttuuriympäristölle, prosenttitaiteen soveltaminen alueelle sekä koirapuiston uudelleensijoittamisen mah-



dollisuudet. Kaavaehdotusvaiheessa on mahdollista tutkia mm. rakentamisen energiatehokkuuden parantamista kaavallisin keinoin, uusiutuvan energian hyödyntämistä ja viherkerroinmenetelmän soveltamista.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanotot ja vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Yhteenveto mielipiteistä luonnosvaiheessa

Luonnosaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 18 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty Kerro kantasi -keskustelufoorumissa, asukastilaisuudessa ja puhelimitse. Keskustelufoorumiin kirjattiin 121 kommenttia kaavaluonnoksesta ja 25 kommenttia liikennesuunnitelman luonnoksesta.

Mielipiteet kohdistuivat tiivistyvään kaupunkirakenteeseen, rakentamiseen Vuosaaren ympäristössä, rakentamisen määrään, sijoittumiseen ja korkeuteen, rakennusten esteettisyyteen, julkisivuihin ja piharatkaisuihin, olemassa olevien rakennusten osalta purkamiseen, tonttikohintaan lisärakentamiseen ja kaupunkikuvan elävöittämiseen, palveluihin, muutoksiin erityisesti päiväkotien osalta, asumisen hallintamuotoihin, kaavan aiheuttamiin muutoksiin viheralueilla, viher- ja jalankulkuyhteyksiin, viheralueiden ja aukoiden kehittämiseen jatkosuunnittelussa, kaavan aiheuttamiin häiriötekijöihin, kuten liikennemelu, saasteet ja turvallisuus, rakentamisen vaiheistukseen, aikataulutukseen ja taloudelliseen kokonaisuutaloon sekä kaavaprosessiin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että uusi rakentaminen on yleiskaavan mukaisesti tehokasta ja purkava täydennysrakentaminen mahdollistetaan useissa alueen kohteissa. Asukkaiden näkymät on huomioitu mahdollisimman hyvin, esimerkiksi pistemäisellä rakennusmassoittelulla sekä matalien ja korkeiden rakennusosien vaihtelulla. Varjoisuus on tutkittu kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen. Pysäköinnin yhteisjärjestelyjä on tutkittu ja niitä pyritään soveltamaan. Tonttikohantaista lisärakentamista on kehitetty ja kehitetään yhteistyössä kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa. Vanhusten asumispalvelujen sijoittuminen alueelle mahdollistetaan osana asuinrakentamista. Meri-Rastila ei ole työpaikkarakentamisen painopistealueita, mutta kaavassa mahdollistetaan n. 260 uuden työpaikan syntyminen kivijalkaliiketilöiden ja uuden palvelurakentamisen ansiosta. Asumisen hallintamuotojen monipuolistuminen mahdollistetaan, sillä kaava mahdollistaa laadukkaan asuntotuotannon. Kaavassa säästetään tärkeimpiä viheralueita ja alueen reitistö on ollut suunnittelun lähtökohtana. Viheralueisiin kohdistuvaa rasiitusta lievennetään reitistön selkeyttämisellä ja kehittämisellä. Osa viheralueista muuttuu rakennetummiksi, erityisesti toiminnallinen Haruspuisto. Kaavaratkaisussa on huomioitu maakuntakaavan viheryh-



teys ja yleiskaavan liitekartan kehitettävä metsäverkostoyhteys sekä pohjavesialue ja pääosin Pohjavedenpuiston geologiset kohteet. MET-SO-kohteiden päälle rakentaminen on pääosin vältetty. Koululaisten käyttämiä reittejä on tarkasteltu liikennesuunnittelijan kanssa, niiden toimivuus on tarkemmalla suunnittelutasolla ratkaistavissa. Ison Kallahden puiston perinneympäristö säilytetään ja sitä on mahdollista kaavan puitteissa kehittää.

Kaavaehdotusvaiheessa tullaan selvittämään pysäköinnin ratkaisut tarkemmin, esimerkiksi olemassa olevien pysäköintitalojen hyödyntäminen, julkisivujen kaavamääräysten sitovuus ja määrittelyjen tarkennus, käynnistyvät tonttikohtaisen lisärakentamisen hankkeet, yhteistilan mahdollisuudet ja prosenttitaiteen hyödyntäminen alueella. Palvelutilatyö tulee jatkumaan. Viheralueiden ja aukoiden kehittämisen ideointi sekä tarkennettu liikennesuunnitelma tehdään samanaikaisesti kaavaehdotuksen kanssa. Havainnollistavia 3D-kuvia tuotetaan lisää. Kaavaehdotusvaiheessa on mahdollista tutkia purkavaa täydennysrakentamista, mikäli taloyhtiöt ovat kiinnostuneita ja liikekeskuksen ympäristön, Vuotien varren ja Ole Kandelinin puiston pohjoisosan kerroslukujen lisäämistä.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipidekirjeet sekä vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta kaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Katurakentamisesta ja johtosiirroista on arvioitu aiheutuvan kustannuksia n. 6,2 milj. euroa ja yhdyskuntateknisten järjestelmien rakentamisesta n. 4 milj. euroa. Lisäksi kustannuksia aiheutuu esimerkiksi koulujen, päiväkotien ja puistojen rakentamisesta. Kaikki kustannukset tarkentuvat kaavaehdotusvaiheessa. Tarkemmat kaavaratkaisun kustannuslaskelmat ilmenevät liitteenä olevasta kaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Tavoitteena on, että alueen asemakaavaehdotukset esitellään lautakunnalle alkuvuodesta 2018 ja alkuvuodesta 2019.

Esittelijä

vs. asemakaavapäällikkö
Pia Sjöroos

Lisätiedot

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin
+358 9 310 1673
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



14.02.2017

Linda Wiksten, arkkitehti, puhelin: 310 37029
linda.wiksten(a)hel.fi
Eeva Väistö, liikenneinsinööri, liikenne, puhelin: 310 37353
eeva.vaisto(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi
Maija Lounamaa, maisema-arkkitehti, julkiset ulkotilat, maisema, puhelin: 310 37258
maija.lounamaa(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen kartta, päivätty 14.2.2017
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen selostus, päivätty 14.2.2017
- 5 Havainnekuva 14.2.2017
- 6 Kaupunkirakenteelliset periaatteet 14.2.2017
- 7 Perspektiivikuvakooste 14.2.2017
- 8 Vuorovaikutusraportti 14.2.2017 ja asukastilaisuuksien muistiot
- 9 Mieli-pidekirjeet
- 10 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakijat

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Opetusvirasto 20.1.2017

HEL 2015-002625 T 10 03 03

Opetusvirasto toteaa kannanottonaan seuraavaa:

Nykyinen Meri-Rastilan ala-asteen koulu (vuosiluokat 1-6) korttelitalossa Jaluspolulla sekä Kallahden peruskoulu (vuosiluokat 1-9) Kallahden-



14.02.2017

raitilla yhdistyvät 1.8.2017 lähtien Merilahden peruskouluksi, yhdeksi hallinnolliseksi kokonaisuudeksi. Väestöennusteen mukaan alueella asuvien oppilaiden määrä lähtee kasvamaan vasta vuoden 2026 jälkeen. Asemakaavoituksen edetessä tutkitaan ensisijaisesti alueella jo olemassa olevien tilojen mahdollista käyttöä koulun tarpeisiin. Toissijaisena vaihtoehtona on Jaluspolun (nykyisen Meri-Rastilan ala-asteen) tilojen laajentaminen.

Opetusvirasto Opetustoimen johtaja 7.5.2015

Lisätiedot

Mia Kuokkanen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86291
mia.kuokkanen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 19.12.2016

HEL 2015-002625 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa Meri-Rastilan kaavaluonnoksesta 19.12.2016 mennessä.

Kaupunkisuunnitteluvirastossa valmistellaan asemakaavaa ja asemakaavan muutosta Meri-Rastilaan. Se koskee Rastilan metroaseman ympäristöä, Meri-Rastilan liikekeskusta, toria, 1990-luvun alussa rakennettua kerrostaloaluetta, asuinalueen sisäisiä puistoalueita ja katualueita.

Alueelle suunnitellaan uutta asuntorakentamista puistoalueiden reunoille ja oleville tonteille yhteistyössä taloyhtiöiden kanssa. Kaavahankkeeseen sisältyy Rastilan liikekeskuksen uudistus ja osoitteessa Harustie 5 olevan tontin lisärakentaminen. Näiden toimijat ovat jättäneet kaavamuutoshakemuksen. Alueelle laaditaan myös liikennesuunnitelmaa. Asemakaava ja asemakaavan muutos lisäävät alueelle asuntorakentamista noin 210 000 k-m² (noin 4 200 uutta asukasta), julkisia palveluita noin 4 000 k-m² ja liiketiloja noin 5 000 k-m².

Lausunto

Meri-Rastilan kaupunkiuudistus on hyvä ja kannatettava projekti. Meri-Rastilan imagoa tullaan kohentamaan ja ympäristön laatua halutaan parantaa.

Kaavamuutosprosessi on ollut avointa ja vuorovaikutteista, ja yhteistyö eri tahojen välillä on ollut tiivistä. Uusia, sujuvampia kaavoitukseen liittyviä toimintatapoja on tutkittu ja kehitetty tässä yhteydessä.



Asemakaavoituksen pohjaksi on valmistunut ideasuunnitelma, jossa on tunnistettu muun muassa Meri-Rastilan säilytettäviä ominaispiirteitä sekä haasteita. Siinä esitetään myös kehittämisen ja rakentamisen painopisteet.

Yleissuunnitelma ja image book

Yleisiin alueisiin, erityisesti viheralueisiin, kohdistuu suuria muutoksia, ja viheralueiden käyttöpaine lisääntyy. Rakennusvirasto pitää hyvänä päätöstä, että alueen orientoitavuutta, merellisyyttä, reittiverkostoa, turvallisuutta, palveluita ja imagon nostoa lähdetään jatkokehittämään yleissuunnitelmatasolla.

Jatkosuunnittelussa tulee selkeyttää alueen sisäisiä reittejä ja taata sujuvat yhteydet viereisille, laajemmille virkistysalueille.

Jatkotyössä on kiinnitettävä myös huomiota alueen yhtenäiseen laatu-tason ja kaupunkikuvan määrittelyyn. Meri-Rastilan tien laatutasoa tulee kuvata tarkemmin. Erikoisvalaistuksen tuominen Meri-Rastilaan parantaisi alueen turvallisuutta ja kohentaisi imagoa. Kaikki kaupunkikuvalliset ja laatutasoa kuvaukset tulee koota esimerkiksi alueelliseen image bookiin.

Viheralueen palvelut ja Haruspuisto

Suuri osa täydennysrakentamisesta on osoitettu viheralueille. Mahdolliset täydennysrakentamisen painopisteet on tästä huolimatta tunnistettu hyvin. Kun viheralueiden pinta-ala pienenee, olevien puistojen palveluiden säilyminen nykyisissä paikoissaan on taloudellisesti järkevää.

Haruspuisto muodostaa Meri-Rastilan toiminnallisen, suosituksen ja monikulttuurisen kohtaamispaikan. Haruspuiston toimintojen pinta-aloja ei saa supistaa. Leikkipuistolle ja pelikentälle on varattava riittävästi tilaa. Melko uuden betonisen skeittipaikan siirtoa tulee välttää. Toki Haruspuiston laatutaso kaipaa tarkastelua, ja 1990-luvulla toteutetun puiston peruskorjaus on ajankohtaista.

Haruspuistoon on istutettu vuosien varrella paljon harvinaisia puu- ja pensaslajeja. Niiden tarkka sijainti on selvitettävä suunnittelun edetessä. Samoin niiden mahdollisiin siirtotöihin on varauduttava.

Koira-aitaukset ovat kaavaluonnoksessa jäämässä asutuksen alle. Niille tulee osoittaa asemakaavoituksen edetessä lähietäisyydeltä paikat.

Vuosaaren eteläosassa on kattava leikkipaikka- ja -puistoverkosto. Tämän vuoksi uuden leikkipaikan perustaminen Pohjavedenpuistoon ei ole tarpeellista, koska alueen päiväkotitontille on oletettavasti tulossa leikkipaikka. Näin ollen vk-merkintä tulee poistaa Pohjavedenpuistosta.



14.02.2017

Akp/5

Viheryhteydet

Jatkosuunnittelussa on otettava huomioon, etteivät uudet rakennusmassat estä yleiskaavassa esitettyjä metsäverkostotavoitteiden toteutumista ja maakuntakaavaan merkittyjä viheryhteyksiä. Rakennusmassan sijoittelua Pohjavedenpuiston kaakkoiskulmaan tulee tästä syystä vielä tutkia uudelleen.

Viheralueiden käyttöpaineen ennakoiminen ja ohjaus

Meri-Rastilan tiivistyessä viheralueille kohdistuva käyttöpaine nousee. Luonnonmukaisen alueiden ja metsän elinvoimaisuus on taattava jatkossakin. Käyttöpaineen ennakoiminen on tärkeää esimerkiksi rakentamalla uusia reittejä ja polkuja, koska kuluneen metsäpohjan ennallistaminen on erittäin hankalaa. Luonnonmukaisilla viheralueilla on luonnonhoidolliset toimenpiteet taattava kaavamerkinnällä. Ole Kandelinin puiston, Rysäpuiston ja Pohjavedenpuiston hoito varmistetaan VL-1-merkinnällä eli lähivirkistysalue, jossa saa tehdä luonnonhoidollisia toimenpiteitä. Ison Kallahden puiston kalliolakialue tulee merkitä VL-alueeksi ja muun puiston merkinnän ollessa VP. Osoitettu VU-merkinnän raja on hyvä. Vaikka puistojen luonne on luonnonmukainen, ei se estä uusien reittien tekoa ja kalusteiden sijoittamista puistoihin.

Ison Kallahden puistossa sijaitsevan Sjäkullan torpan ympäristöön tulee varata riittävästi tilaa, jotta alueen kulttuurihistoriallisia arvoja voidaan kehittää edelleen. Sinne on toivottu kaupunkiviljelyä, syötävää puutarhaa ja niittyä.

Harbonkadun viereinen Rakennusmassan sijoittelua vaatii vielä jatkotarkistelu.

Kadut, kunnallistekniikka, liikenne ja Meri-Rastilan tie

Kaavahankkeen myötä rakennetaan uutta katuverkkoa, ja nykyiseen katu- ja liikenneverkkoon tulee merkittäviä muutoksia.

Meri-Rastilan tiehen kohdistuu liikenteellisiä muutoksia ja katu peruskorjataan. Kadun peruskorjaus nostaa Meri-Rastilan imagoa. Meri-Rastilan tien tilavaruudessa tulee ottaa huomioon kaikkien liikennemuotojen vaatima tila, kunnallistekniset tilavaraukset, kadun istutukset sekä lumitila. Tiivistyvässä kaupunkirakenteessa tulee ottaa huomioon, että lumen väliaikaiseen varastointiin tarvitaan tilaa etenkin, kun alueella ei ole varsinaista lumenvastaanottoa paikkaa. Esimerkiksi katuaukiot voivat toimia lumen väliaikaisina varastointipaikkoina.

Meri-Rastilan tien linjauksen muutokset aiheuttavat johtosiirtoja.



Rakennusvirasto pitää erittäin hyvänä asiana, että Meri-Rastilan tielle ollaan tilaamassa tarkennettu liikennesuunnitelma. Siinä tutkitaan tarkemmin muun muassa uusien katupuiden ja pysäköintipaikkojen sijoitumista katutilaan.

Meri-Rastilan torin alle suunniteltu pysäköintilaitos ja sen päällä oleva yleinen alue on ongelmallinen (ma-merkintä). Lähtökohtaisesti maanallaisen, yksityisen pysäköintitilan ja sen päällä olevan yleisen torialueen hallintarajat sekä ylläpidolliset seikat ovat aina haastavia. Jos yleisten alueiden alle tulee yksityisiä rakenteita, tulee noudattaa Yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnitteluohjetta (rakennusvirasto 2013). Meri-Rastilan torin kehittäminen kaipaa ideasuunnitelmaa.

Spinnukuja ja Vendakuja on merkitty päättyviksi kaduiksi. Ne yhtyvät Pohjavedenpuiston ja Haruspuiston reittiin. Katujen ja reitin risteyksiin tulee jatkosuunnittelussa kiinnittää huomioita. Pääulkoilureitin tulee nimetä asemakaavassa.

Toteutus

Jatkosuunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen rakentamisen vaiheistuksen suunnitteluun. Järkevien, toteutuskelpoisten kokonaisuuksien muodostaminen on tärkeää, jotta Meri-Rastilan kaupunki uudistus käynnistyy ja etenee suotuisasti.

Yleisille alueille aiheutuu suuria muutoksia. Suurten hankkeiden, kuten Meri-Rastilan tien peruskorjauksen, rahoitustarve- ja kustannusarviot tarvitaan seuraavassa vaiheessa. Rakentamisen lisäksi kyseessä on myös koko Meri-Rastilan imagon nosto. Tämän vuoksi yleisten alueiden - myös puistorakentamisen - rahoitus tulee turvata, jotta tähän tavoitteeseen päästään.

Rakennusvirasto 4.5.2015

Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838
nina.mouhu(a)hel.fi

Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi

Asuntotuotantotoimisto 16.12.2016

HEL 2015-002625 T 10 03 03

Meri-Rastilan asemakaavan muutos mahdollistaa yhteensä yli 200 000 k-m2 uutta asuntorakentamista, joka sijoittuu puistoalueiden reunoille



sekä nykyisiä kortteleita täydentämään. Myös julkisia palveluita ja liiketilaa on tarkoitus lisätä. Tällä hetkellä ei ole tiedossa mahdollisia tulevia tontinvarauksia kaupungin omaan asuntotuotantoon ja lausunto on luonteeltaan yleinen. Lausunto on laadittu kohtuuhintaisen asumisen ja luontevan täydennysrakentamisen näkökulmasta, eikä sitä ole erityisesti kohdennettu kortteleittain.

Valtaosa uudisrakentamisesta tulee toteutumaan kallioiseen maastoon, jossa korkeuserot ovat suuria. Rakennusoikeuksien merkitseminen korttelikohtaisesti, ei rakennusaloittain, tuo tervetullutta joustoa haastavaan lähtötilanteeseen. Rakennusalojen tulisi kuitenkin olla väljempiä ja korttelikokonaisuuksien olla toteutettavissa muutamilla, mieluiten selkeillä ja toistuvilla rakennustyypeillä.

Tiivistämisen myötä alueesta on rakentumassa nykyistä pienirakeisempi. Kerrostalokortteleihin tulisi tiivistämisestä huolimatta muodostua pihatiloja, joihin liikennealueiden, pelastusreittien ym. lisäksi mahtuu myös aurinkoisia leikki- ja oleskelualueita. Matalan asuntorakentamisen (3 kerrosta tai vähemmän) yhdistäminen tiiviiseen kerrostalokortteliin onnistuu luontevasti niissä tilanteissa, joissa jokaiselle rivitalotyyppiselle asunnolle muodostuu suojainen reviiiri ja kunnollinen asuntopiha. Matalan kerrosmäärän asuntorakentamisen kortteleissa kaavamerkintä A antaisi toteutusvaiheeseen enemmän huoneistojakaumavaihtoehtoja kuin merkintä AR.

Asunnot tulisi voida avata parhaisiin ilmansuuntiin ja näkymiin siinäkin tapauksessa, että kohteisiin halutaan pieni keskipinta-ala. Vaihtelevassa maastossa pelastusreitit tulee tutkia jo kaavavaiheessa huolellisesti, ja tarvittaessa mahdollistaa sekä kadulle, pihalle että puistoon sijoittuvat pelastuspaikat, aina tilanteen mukaan. Yli 8 kerrosta korkeassa rakennuksessa tarvitaan huomattavasti normaalia enemmän kerrosalaa kerrosta kohti, jotta hankkeen talous kestää toisen poistumisportaan rakentamisen. Kustannusten kannalta epätaloudellisimmat, yli 8 kerroksisen rakentamisen kerrosluvut, ovat 9 ja 10, kerroksia tulisi olla aina vähintään 12, mieluummin enemmän aina 16 kerrokseen asti.

Uudisrakentamisen autopaikat on sijoitettu osittain pysäköintitaloihin, osittain kansipihojen alle. Pihakansien tulisi olla selkeän muotoisia ja sijoittua rampeineen piha-alueille, ei rakennusrunkojen alle. Mikäli Heka-kohteiden nykyisistä tonteista on tarkoitus lohkoa osia muille toimijoille, tulee jo lähtökohtaisesti huomioida pysäköintiratkaisussa kustannusten kohdistuminen eri hankkeille.

Lisätiedot

Seidi Kivisyryjä, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 32331
seidi.kivisyryja(a)att.hel.fi



14.02.2017

Akp/5

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 14.12.2016

HEL 2015-002625 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 15.11.2016

Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.

Meri-Rastilan vahvuuksia ovat mm. merellisyys, vaihtelevat maastonmuodot, yhtenäinen arkkitehtoninen luonne ja luonnon läheisyys. 1990-luvun kaupunkirakenteen mittakaavaa ja kaavan alkuperäisiä aiheita on otettu suunnittelutyön lähtökohdaksi ja niitä on tulkittu uudelleen osana suunnittelutyötä.

Rastilan metroaseman ympäristö, Meri-Rastilan liikekeskusta, tori ja 1990-luvun alussa rakennettu kerrostaloalue sekä asuinalueen sisäiset puistoalueet tiivistyvät huomattavasti asemakaavanmuutoksen myötä.

Kaava-alueen kokonaiskerrosala on 387 650 k-m², josta olemassa olevaa asuntorakentamista 132 000 k-m², uutta asuntorakentamista 223 300 k-m², olemassa olevia julkisia palveluita 14 500 k-m², uusia julkisia palveluita 9 150 k-m², olemassa olevaa liiketilaa 2 000 k-m² ja uutta liiketilaa 6 700 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 4200.

Asemakaavan muutos mahdollistaa tonttien lohkomisia siten, että tonttien osille voidaan rakentaa uusia asuinkerrostaloja. Myös nykyisille viher- ja katualueille esitetään asuinkerrostaloja. Rastilan torin alueella uusi rakentaminen edellyttää useiden olemassa olevien rakennusten purkamista.

Kaavaratkaisu pienentää viheralueita noin 89 000 m², mikä on noin 28 % kaava-alerajauksen sisäisistä viheralueista. Tämä on merkittävä muutos paitsi käyttäjien näkökulmasta myös maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti.

Kaavamuutos vaikuttaa merkittävästi Meri-Rastilan ja koko Vuosaaren kaupunkikuvaan. Uusi liikekeskus, siihen liittyvät Meri-Rastilan tien pohjoisosan siirto ja kadun länsipuolelle syntyvä uusi asuinkortteli tiivistävät metroaseman välitöntä ympäristöä huomattavasti. Liikekeskuksen pohjoisemman korttelin osana on 16-kerroksinen asuintorni, joka näkyy pitkälle Vuotien molempiin suuntiin. Torni muodostaa metroaseman pohjoispuolella olevan kymmenkerroksisen tornin kanssa uuden sisään tuloportin Vuosaareen. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Meri-Rastilan tien varren tärkeisiin risteyskohtiin maamerkkimäistä rakentamista. Korkeaa rakentamista on sijoitettu myös maaston korkeille



kohdille korostamaan Meri-Rastilan vaihtelevia maastonmuotoja. Meri-Rastilalle tyypillinen kaupunkirakenteellinen idea on, että katujen varret rajataan rakennuksin ja kortteleiden pihat avautuvat puistoihin. Tätä periaatetta on noudatettu täydennysrakentamisen sijoittelussa.

Kaava-alueella olevat arvokkaat luontokohteet on merkitty säilytettäviltä osiltaan asemakaavakarttaan. Pohjavedenpuistossa sijaitsevista mui-
naisrantakivikosta ja vanhasta kivilouhoksesta puistoalueella olevat osat on merkitty alueen osaksi, jossa on säilytettävä geologisia arvoja (ge). Ison Kallahden puiston lähde on merkitty säilytettäväksi lähteeksi (lä).

Kaupunginmuseon kanta:

Kaavamuutos merkitsee erittäin suurta kaupunkikuvallista muutosta Meri-Rastilassa ja laajemmin Vuotien ympäristössä. Alueen puistot pienyvät ja rakennettu ympäristö tiivistyy huomattavasti. Kaavaratkaisu perustuu useiden hyväkuntoisten asuinkerrostalojen purkamiseen. Alueen suhteellisen matala rakennuskanta täydentyy alkuperäisestä kaavaratkaisusta poikkeavilla korkeilla asuinrakennuksilla.

Kaupunginmuseo pitää kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta valitettavana ja kestäväen kehityksen näkökulmasta huonona kaavan edellyttämää rakennusten purkamista. Kaupunginmuseo edellyttää, että purettavat rakennukset dokumentoidaan ja esitetään vähintään kaavaselostuksessa. Näin mittavan muutoksen ollessa kyseessä tulee alueen laajempi kaupunkikuvallinen dokumentointi tehdä ennen kuin purkamiseen ja täydennysrakentamiseen ryhdytään.

Kaava-alueella Ison Kallahden puistossa on kulttuurihistoriallisesti arvokkaita, asemakaavalla suojeltuja huvilarakennuksia. Niiden suojelumerkintä on säilytetty ja niiden asema puistoympäristössä on pääosin huomioitu. Kuitenkin kaupunginmuseon näkemyksen mukaan Harbonkadun varteen sijoitettu uusi kytkettyjen pientalojen kortteli uhkaa tämän kulttuuriympäristökokonaisuuden säilymistä. Se sulkisi näkymiä merelle, heikentäisi Iso-Kallahden puiston kulttuurihistoriallista ja maisemallista arvoa merkittäväällä tavalla ja pienentäisi viheraluetta keskeisiltä osiltaan. Uutta rakentamista esitetään puiston avoimelle osalle, jossa on niittymäistä kasvillisuutta. Kaupunginmuseo näkee alueen kulttuuriympäristökokonaisuutena, joka tulee säilyttää ennallaan avoimena puistoalueena, jossa ympäristö ja suojellut rakennukset olennaisesti liittyvät toisiinsa. Kaupunginmuseo esittääkin, että em. korttelista luovutaan ja puiston VU-korttelimerkintä täydennetään /s merkinnällä, kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas puisto.

Kaupunginmuseo esittää myös, että Iso-Kallahden puistossa sijaitsevien kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten suojelumääräystä



14.02.2017

Akp/5

täydennetään seuraavasti: ”Kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus.”

Kaupunginmuseo korostaa, että täydentävän rakentamisen suunnittelun lähtökohtana tulee olla Meri-Rastilan 1990-luvun kaavaratkaisu ja arkkitehtuuri. Kaavamuutos mahdollistaa alueelle erittäin suuren lähiympäristön muutoksen. Tavoitteena tulee olla mahdollisimman hallittu ja olemassa olevaa rakennettua ympäristöä kunnioittava suunnittelu.

Kaupunginmuseo tarkastelee kaavahanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja edellyttää, että edellä mainitut kulttuuriympäristön arvon säilymiseen liittyvät seikat otetaan asemakaavamuutoksessa huomioon.

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 8.4.2015

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 503756846
sari.saresto(a)hel.fi

Liikuntalautakunta 08.12.2016 § 167

HEL 2015-002625 T 10 03 03

Lausunto

Liikuntalautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Liikuntalautakunta pitää hyväksyttävänä, että asemakaavan muutoksessa nykyistä urheilu- ja virkistyspalvelualueetta (UP) pienennetään. Aluetta ollaan muuttamassa puistoalueeksi (VP), asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR).

Asemakaavaratkaisu vähentää urheilu- ja virkistysaluetta noin 6,2 hehtaaria, josta 5,1 hehtaaria muuttuu puistoalueeksi. Kaavaratkaisu säilyttää mahdollisuuden kehittää alueen liikuntapalveluita 3,3 hehtaarin alueella.

Liikuntaviraston palveluista nykyisellä urheilu ja virkistyspalvelualueella toimii Kallahdenkenttä, jolla voi harrastaa mm. nappulajalkapalloa, pikajuoksua, tennistä, jääkiekkoa ja luistelua sekä Ison Kallahden uimaranta, jonka yhteydessä on myös Beach volley kenttä, leikkipaikka ja vuokrattava puulämmitteinen sauna.

Esittelijä

osastopäällikkö



14.02.2017

Akp/5

Kirsti Laine-Hendolin

Lisätiedot

Matti Kuusela, suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 87783
matti.kuusela(a)hel.fi
Stefan Fröberg, osastopäällikkö, puhelin: 310 87901
stefan.froberg(a)hel.fi

Kaupunginkirjasto 30.4.2015

HEL 2015-002625 T 10 03 03

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Muutoksella pyritään saamaan alueelle noin 3300–4600 uutta asukasta. Samalla on tarkoitus parantaa alueen puistoja, aukioita, katualueita ja metroaseman ympäristöä. Meri-Rastilan julkisten kaupunkitilojen kehittämishanke on Helsingin kaupungin lähiöprojektin hankkeita. Alueella on mm kouluja, päiväkoteja, nuorisotalo ja kappeli.

Kaupunginkirjastolla ei suunnitelmissa laajentaa kirjastoverkkoa asemakaava-alueelle. Alueen asukkaita palvelevat Itäkeskuksessa ja Vuosaarella sijaitsevat isot kirjastot ja Meri-Rastilassa lastenkirjastoauto Skidi (Ramsinniementie 1).

Lisätiedot

Saara Ihamäki, kirjastotoimen apulaisjohtaja, puhelin: 310 85503
saara.ihamaki(a)hel.fi

Nuorisoasiainkeskus 24.4.2015

HEL 2015-002625 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää 4.5.2015 mennessä nuorisoasiainkeskuksen mielipidettä Vuosaaren Meri-Rastilan täydennysrakentamisen asemakaavamuutokseen

Nuorisoasiainkeskuksen mielipide

Nuorille ja nuorisoasiainkeskukselle Meri-Rastila on tärkeä ja merkityksellinen asuinalue. Nuoria asuu alueella runsaasti, yli 1000 10 -17-vuotiasta, ja monikulttuuristen nuorten osuus nuorista on korkea. Paikallisten palvelujen merkitys alueella suuri ja metro on luonteva ja vaivaton joukkoliikenteen palvelu liikkua Itäkeskuksen kautta keskustaan. Per-



heet ovat kaupungin keskiarvoa vähävaraisempia ja monilapsisia, joten voimavarat esimerkiksi nuorten harrastamiseen oman alueen ulkopuolella ovat tavanomaista niukempia. Näin ollen Meri-Rastilan tarjoamien mahdollisuuksien vahvistaminen on erityisesti nuorten ja yleensä lapsiperheiden kiinnostuksen kohteena. Esimerkiksi Meri-Rastilan nuorisotalo toimii keskeisenä palvelukokonaisuutena nuorille keskellä aluetta. Nuorisotalossa kirjattiin 11000 nuorten käyntikertaa vuonna 2014. Lasten ja aikuisten käyntejä oli lisäksi lähes 13 000. Nuorisoasiainkeskuksen asiakastutkimuksessa keväällä 2014 nuorisotalon asiakkaista 55 % oli muita kuin suomenkielisiä. Osuus on toiseksi korkein koko kaupungissa.

Asemakaavan muutoksessa suunnitellun kaupunkirakenteen tiivistämisen varsinkin metroaseman läheisyydessä vaikutukset ovat myönteisiä. Uuden laadukkaan asuntorakentamisen myötä saadaan lisää asukkaita, mikä samalla mahdollistaa palvelurakenteen monipuolistamisen ja laajentamisen. Nuoret suhtautuvat alueen täydennysrakentamiseen pääosin myönteisesti.

Toinen nuorten kannalta merkittävä kehityssuunta on Lähiöprojektiin liittyvä julkisten kaupunkitilojen kehittämishanke. Siinä on tarkoitus parantaa alueen lukuisia puistoja, pieniä metsäalueita, aukioita, katutilaa ja metroaseman ympäristöä. Tähän liittyvät asemakaavaan tehtävät varaukset riittäville virkistysalueille ja liikuntaan. Lisäksi asemakaavan muutoksen tavoitteena on parantaa reittejä alueen sisällä sekä yhteyksiä viereisten alueiden palveluihin, erityisesti kävelen ja pyörällä.

Kun helsinkiläisiltä nuorilta (N=1012) kysyttiin NuHa -hankkeessa vuonna 2014, mitä asioita he pitivät tärkeinä omassa asuinympäristössään, nostivat he esille seuraavat teemat: oman alueen viihtyisyys, luonto, toimiva joukkoliikenne ja oman alueensa suunnitteluun vaikuttaminen.

Nuorisoasiainkeskuksen näkemyksen ja myös paikallisten nuorisotyön toimijoiden näkökulmasta Meri-Rastilan kehittämisessä ja asemakaavan muuttamisessa on erittäin tärkeä ottaa nuoret monipuolisesti mukaan. Tätä on jo menestyksellä tehty asemakaavan muutoksen esivaiheessa. Nuorille suunnattuja vuorovaikutusmenetelmiä on haluttu parantaa, kuten tavoitteeksi on asetettukin. Nuorisotalon aulassa on kehitetty ideaseinää, RuutiExpossa kaupungintalolla Meri-Rastilan kehittämistä hahmoteltiin sekä perinteisellä muovailuvahamallilla ja Minecraft-pelin avulla. Näitä jo kehitettyjä ja uusiakin vuorovaikutuksen menetelmiä olisi hyödyllistä käyttää myös suunnittelun seuraavissa vaiheissa. Meri-Rastilan erilaisissa maastoissa, puistoissa, metsissä ja rannoilla voitaisiin nuorten kanssa soveltaa muun muassa yhteissuunnittelun välineitä.

Lisätiedot

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin
+358 9 310 1673
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



14.02.2017

Akp/5

Harri Taponen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 89036
harri.taponen(a)hel.fi

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 2.4.2015

HEL 2015-002625 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt HKL:ltä lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta nro 1201–00/15. Suunnittelualue Meri-Rastilassa rajautuu pohjoisessa Vuotiehen ja metrorataan, idässä Kallahden osa-alueen asuinkortteleihin, etelässä rivitalopainotteisiin kortteleihin ja lännessä puistoalueeseen. Asemakaavan muutoksella pyritään tiivistämään kaupunkirakennetta kaupungin strategian mukaisesti erityisesti Rastilan metroaseman läheisyydessä. Asemakaavan muutoksella pyritään saamaan alueelle n. 4 600 lisäasukasta.

Meri-Rastilan alue tukeutuu liikenteellisesti Rastilan metroon, Vuotiehen ja alueen läpi kulkevaan bussiliikenteeseen. Vuoden 2015 syksyllä poikittainen runkolinja 560 aloittaa liikennöinnin Meri-Rastilan kautta.

HKL pitää kannatettavana Meri-Rastilan täydennysrakentamista, jolloin mahdollistetaan liikkumisen painottuminen metroliikenteeseen. Liikennelaitoksen kantana on myös, että HKL:n metroaseman kiinteistöihin ei ole toivottavaa tehdä muutoksia. Myös metroliikenteelle ei saa aiheutua toimintakatoja mahdollisesta metroradan tai -aseman läheisyyteen rakennettavista kohteista. Metroliikennöinnistä aiheutuu melu- ja värinähaittoja mahdollisesti radan läheisyyteen rakennettaville kiinteistöille. Nämä haittatekijät tulee huomioida kaavoitusvaiheessa.

Lisätiedot

Jaakko Laurila, projekti-insinööri, puhelin: 310 22691
jaakko.laurila(a)hel.fi