



§ 603

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Meri-Rastilan länsiosa tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutossehdotus (nro 12570)

HEL 2015-002625 T 10 03 03

Hankennumero 4730_1, 6987

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 3.9.2019 päivätyn ja 20.10.2020 muutetun asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12570 hyväksymistä. Asemakaava koskee Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) osaa korttelista 54225 sekä lähivirkistys- ja katualuetta. Asemakaavan muutos koskee Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) kortteleita 54036, 54213, 54217–54229, 54231 ja 54232 ja tonttia 54233/1 sekä katu-, puisto- ja lähivirkistysalueita (muodostuvat uudet korttelit 54247 ja 54248).

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), 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.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Linda Wiksten, arkkitehti, puhelin: 310 37029

linda.wiksten@hel.fi

Tuukka Linnas, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37308

tuukka.linnas@hel.fi

Janne Antila, liikenneinsinööri (liikenne- ja katusuunnittelu:), puhelin: 310 20355



20.10.2020

janne.antila(a)hel.fi
Johanna livonen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37137
johanna.iivonen(a)hel.fi
Elise Lohman, maisema-arkkitehti (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu), puhelin: 310 26349
elise.lohman(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu), puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi
Pekka Leivo, yksikön päällikkö (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37388
pekka.leivo(a)hel.fi
Pirjo-Liina Koivusaari, johtava tonttiasiamies (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit), puhelin: 310 38800
pirjo-liina.koivusaari(a)hel.fi
Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija (vuorovaikutus), puhelin: 310 37436
tiina.antila-lehtonen(a)hel.fi
Mikko Uro, yksikön päällikkö (viestintäpalvelut), puhelin: 310 37394
mikko.uro(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12570 kartta, päivätty 3.9.2019, muutettu 20.10.2020
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12570 selostus, päivätty 3.9.2019, muutettu 20.10.2020, päivitetty Kylk:n 20.10.2020 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 6.10.2020
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6987) / 6.10.2020
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Tilastotiedot
- 9 Vuorovaikutusraportti 3.9.2019, täydennetty 6.10.2020 sekä liitteenä selvityksiä ja asukastilaisuuksien muistioita
- 10 Meri-Rastilan puistojen yleissuunnitelma, Loci maisema-arkkitehdit Oy, 21.11.2018
- 11 Meri-Rastilan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutukset Kallahden harju-, niitty- ja vesialueiden Natura 2000 –alueeseen, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 29.3.2018
- 12 Metsä- ja puustoinen verkosto - opas verkoston huomioimiseksi Helsingin kaupunkisuunnittelussa, Sitowise Oy, Kaupunkiympäristön julkaisu- ja, 05/2019
- 13 Vuosaaren toimitilaselvitys, Colliers International Oy, 11/2018
- 14 Kaupunginmuseon kannanotto korttelitalo Merirastiin liittyen, 28.5.2018
- 15 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakijat

Otteen liitteet
Esitysteksti



Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 7
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 9

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Rastilan metroaseman ympäristöä, Meri-Rastilan liikekeskusta ja 1990-luvun alussa rakennetun kerrostaloalueen länsiosaa sekä asuinalueen sisäisiä puisto- ja katualueita. Kaavahanke on osa Meri-Rastilan kaupunkiuudistusta, jossa uutta rakentamista, puistojen ja katualueiden sekä julkisten palvelujen ja palvelutilojen kehittämistä on suunniteltu laajalajaisesti ja asukkaita monipuolisesti osallistaen. Kaavahanke on käsitellyt luonnosvaiheeseen saakka koko alueen ja on ehdotusvaiheen valmistelun aikana jaettu kahteen osaan.

Kaavahankkeen tavoitteena on tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien yhteydessä, korostaa alueen vahvuuksia ja mahdollistaa arjen palvelujen kehittyminen.

Alueelle on suunniteltu uutta asuin-, liike- ja palvelurakentamista puistoalueiden reunoille sekä olemassa oleville tonteille. Kaupunki on pyrkinyt saamaan kaavamuuтокseen mukaan tonttien haltijoita, jotta suunnittelua ja toteutusta voidaan tehdä alueella laajasti ja yhtäaikaaisesti, mikä hyödyttää sekä kaupunkia että tonttien haltijoita. Asemakaavan muutokseen on sisällytetty useita purkavan uusrakentamisen hankkeita, joiden toimijat ovat jättäneet kaavamuuтоshakemuksia.

Kaava-alueen kokonaiskerrosala 230 350 k-m², josta olemassa olevaa asuntorakentamista on 76 800 k-m² ja uutta asuntorakentamista on 128 100 k-m², olemassa olevia julkisia palveluita on 1 650 k-m² ja uusia julkisia palveluita on 13 500 k-m² sekä olemassa olevaa liiketilaa on 2 900 k-m² ja uutta liiketilaa on 7 400 k-m².

Koska kaavaratkaisu perustuu osittain olemassa olevan rakennuskannan purkamiseen, on asuntorakentamisen lisäys 102 500 k-m², julkisten palveluiden lisäys 7 000 k-m² ja liiketilojen lisäys 3 700 k-m².



Uusien ja uudistuvien asuin- ja pysäköintitonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $et=1,7$. Kaava-alueen kaikkien tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $et=1,13$. Asukasmäärän lisäys on noin 2 400.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6987), jonka mukaan Meri-Rastilan tie ja ympäröivät katutilat on päivitetty vastaamaan eri kulkumuotojen tilantarvetta ja kaupungin nykyisiä liikennesuunnitteluperiaatteita. Meri-Rastilan tielle on suunniteltu yksisuuntaiset pyöräkaistat. Bussipysäkkiparien määrää on vähennetty Meri-Rastilan tiellä runkolinjan tehostamiseksi ja sijoittelua on tarkistettu turvallisuuden parantamiseksi.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että tiivistyvä kaupunkirakenne metroaseman ja runkolinjan yhteydessä tukee kävelyn, pyöräilyn ja julkisen liikenteen käyttöä sekä edesauttaa palveluiden kehittymistä alueella ja asumisen hallintamuotojen monipuolistumista. 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 kohtuuhintaiset verrattuna uudisalueisiin. Viheralueet pienentyvät hieman nykyisestä, mutta suunniteltu viheraluekokonaisuus mahdollistaa puistojen toiminnallisuuden ja reitistön parantamisen ja turvaa merkittävien luontoarvojen säilymisen.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen. Kaava-alueen länsipuolella sekä osittain asemakaava-alueella on voimassa Meri-Rastilan länsirannan osayleiskaava. Liikekeskuksen, huoltoaseman ja metroaseman korttelit on osayleiskaavassa merkitty keskustatoimintojen alueeksi. Nyt laadittu kaavaratkaisu on osayleiskaavan mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1988–2006. Kaava-alueen länsireunalla on pieni osa aiemmin asemakaavoittamatonta aluetta. Kaava-alueella on nykyään noin 102 000 k-m² asuinrakentamista, joka on kerrostalorakentamista, noin 7 000 k-m² liikerakentamista ja noin 8 000 k-m² julkisia palveluita. Korttelitehokkuus vaihtelee 0,3 ja 0,8 välillä. Kaava-alueella asuu noin 3 700 asukasta. Kaupalliset palvelut ovat keskittyneet metroaseman läheisyyteen. Julkisia palveluita



on lähinnä lapsille ja nuorille. Kaava-alueella on suhteellisesti Helsingin nykyisiä tavoitteita enemmän vuokratalovaltaista asuntokantaa.

Kaava-alueen omistaa Helsingin kaupunki sekä tontin 54225/1 osalta yksityinen maanomistaja. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta. Kaavahankkeeseen on sisällytetty kaavamuutoshakemusten johdosta suunniteltuja osa-alueita, joiden sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Asemakaavan muutoksen toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia (06/2019) ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Kadut ja aukiot	8 milj. euroa
Puistot ja viheralueet	2,5 milj. euroa
Julkiset rakennukset / palvelut	35 - 40 milj. euroa
Teknisen huollon verkosto	2,7 milj. euroa
Yhteensä	n. 45 - 55 milj. euroa

Kadut ja aukiot pitää sisällään kaavamuutoksesta katuihin ja aukioihin kohdistuvien rakennustöiden kustannukset.

Julkiset rakennukset ja palvelut sisältävät kaavoitettavalle alueelle suunnitellun palvelurakennuksen rakentamiskustannukset. Kustannus on laskettu oletuksena, että palvelurakennus toteutetaan uudisrakennuksena. Rakennuskustannukset täsmentyvät jatkosuunnittelun yhteydessä. On huomioitavaa, että rakennus palvelee tätä kaava-alueita laajempaa kokonaisuutta.

Puistot sekä virkistysalueet sisältävät kaava-alueelle toteutettavien puistojen sekä virkistysaluevyöhykkeiden kustannukset. Puistojen kustannusarvio perustuu osin kaava-alueesta laadittuun Meri-Rastilan Kaupunki uudistus - Puistojen yleissuunnitelmaan (Loci Maisema-arkkitehdit, 2018).

Kustannusarviossa ei ole huomioitu purettavien rakennusten purkukustannuksia eikä myöskään liikenteen väliaikaisratkaisuja.

Kaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungille uudesta kaavoitettavasta kerrosalasta kertyvä rakennusoikeuden arvo on laskettu käyttäen AM-ohjelman mukaista hallinta- ja rahoitusmuotojakaamaa.

Kaavan mukaisen kokonaiskerrosalan rakennusoikeuden arvo on yhteensä noin 100–110 milj. euroa.



- Josta kaavassa esitettävän uuden, osittain purkavalla saneerausella saatavan, kerrosalan rakennusoikeuden arvo on yhteensä noin 65–70 miljoonaa euroa.
- Olemassa olevan ja pysyvän kerrosalan rakennusoikeuden arvo on yhteensä noin 35–40 milj. euroa.

Koko aluetta koskeva laaja kaavamuutos on käynnistetty kaupungin toimesta ja on ollut kustannustehokasta ja kaupungin edun mukaista saada alueella sijaitsevat yksityisten hallinnoimat tontit mukaan kaavamuutokseen. Koko aluetta koskeva kaupunkiuudistus on pyritty tekemään laaja-alaisesti ja yhtäaikaaisesti. Kaupunki on maanomistaja kyseisillä tonteilla. Tonttien haltijoilta ei peritä kaavoitusmaksua.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 17.9.– 16.10.2019

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 3.9.2019 ja lautakunta päätti 10.9.2019 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 11 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat asukkaiden osallistamiseen, viestintään ja eri hankkeiden koordinointiin, rakennusten sijoitteluun ja viheralueiden muutoksiin, arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan, asumisen hallintamutuihin, liikennetarkaisuihin ja meluun sekä ekologisuuteen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat sähkömuuntamoiden uudelleensijoittamiseen, vesihuollon johtotarpeisiin, melun torjuntaan, kehitysvammaisten asumisryhmän sijoittamiseen alueelle sekä kaupunkikuvan muutokseen ja rakennussuojeluun.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- sosiaali- ja terveystoimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy ja Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL).

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.

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.

Kaavaehdotuksen uusi julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 29.6.– 4.8.2020

Kaavaehdotus asetettiin uudelleen julkisesti nähtävillä ensimmäisen nähtävilläolon jälkeen valmistuneen selvityksen (Vuosaaren alueen laihokaviosammalselvitys vuonna 2020, Faunatican raportteja 24/2020) johdosta.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 10 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 1 kirje. Muistutuksissa ja kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat eri hankkeiden koordinointiin, asukkaiden osallistamiseen ja viestintään, rakennusten sijoitteluun, purkamiseen ja viheralueiden muutokseen, asumisen hallintamuotoihin ja sosiaaliseen kestävyys, liikennepuolelta sekä rakentamiseen kaava-alueen ulkopuolella.

5. - 6.10.2020 saapui vielä 2 kirjettä.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat erityisryhmien asumiseen, vesihuollon johtotarpeisiin katualueilla ja tontilla sekä hulevesien käsittelyyn ja luonnonsuojeluun. Kaupunginmuseo ja ELY-keskus toteavat, että päätöksenteossa tulee lisäksi ottaa huomioon edellisten vaiheiden lausunnot koskien rakennussuojelua ja meluntorjuntaa.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo
- sosiaali- ja terveystoimiala
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL).

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.



Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaavaratkaisun johdosta ei maanomistajille koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaiselle maankäytösopimusmenettelylle ei ole tarvetta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Linda Wiksten, arkkitehti, puhelin: 310 37029

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

Tuukka Linnas, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37308

[tuukka.linnas\(a\)hel.fi](mailto:tuukka.linnas@hel.fi)

Janne Antila, liikenneinsinööri (liikenne- ja katusuunnittelu:), puhelin: 310 20355

[janne.antila\(a\)hel.fi](mailto:janne.antila@hel.fi)

Johanna Iivonen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37137

[johanna.iivonen\(a\)hel.fi](mailto:johanna.iivonen@hel.fi)

Elise Lohman, maisema-arkkitehti (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu), puhelin: 310 26349

[elise.lohman\(a\)hel.fi](mailto:elise.lohman@hel.fi)

Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu), puhelin: 310 37217

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

Pekka Leivo, yksikön päällikkö (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37388

[pekka.leivo\(a\)hel.fi](mailto:pekka.leivo@hel.fi)

Pirjo-Liina Koivusaari, johtava tonttiasiamies (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit), puhelin: 310 38800

[pirjo-liina.koivusaari\(a\)hel.fi](mailto:pirjo-liina.koivusaari@hel.fi)

Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija (vuorovaikutus), puhelin: 310 37436

[tiina.antila-lehtonen\(a\)hel.fi](mailto:tiina.antila-lehtonen@hel.fi)

Mikko Uro, yksikön päällikkö (viestintäpalvelut), puhelin: 310 37394

[mikko.uro\(a\)hel.fi](mailto:mikko.uro@hel.fi)

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12570 kartta, päivätty 3.9.2019, muutettu 6.10.2020
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12570 selostus, päivätty 3.9.2019, muutettu 6.10.2020
- 5 Havainnekuva, 6.10.2020
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6987) / 6.10.2020



20.10.2020

Asia/4

7	Tehdyt muutokset
8	Tilastotiedot
9	Vuorovaikutusraportti 3.9.2019, täydennetty 6.10.2020 sekä liitteenä selvityksiä ja asukastilaisuuksien muistioita
10	Meri-Rastilan puistojen yleissuunnitelma, Loci maisema-arkkitehdit Oy, 21.11.2018
11	Meri-Rastilan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutukset Kallahden harju-, niitty- ja vesialueiden Natura 2000 –alueeseen, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 29.3.2018
12	Metsä- ja puustoinen verkosto - opas verkoston huomioimiseksi Helsingin kaupunkisuunnittelussa, Sitowise Oy, Kaupunkiympäristön julkaisu- ja, 05/2019
13	Vuosaaren toimitilaselvitys, Colliers International Oy, 11/2018
14	Kaupunginmuseon kannanotto korttelitalo Merirastiin liittyen, 28.5.2018
15	Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

1	Muistutukset
2	Kirje
3	5. - 6.10.2020 saapuneet kirjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakijat	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 7
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 9

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Lindén, Hakola, Rämö

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 06.10.2020 § 582

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 12.8.2020



20.10.2020

Asia/4

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 9.10.2019