



§ 444

Meri-Rastilan länsiosa, asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12570) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2015-002625 T 10 03 03

Hankennumero 4730_1

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 3.9.2019 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12570 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. 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)
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet luonnosvaiheen jälkeen esitettyihin mielipiteisiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, 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
- olla perimättä kaavoitusmaksua tontin haltijoilta
- merkitä tiedoksi laaditut korttelikortit, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12570 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennus-



lain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheita asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Jatkosuunnittelussa selvitetään voisiko Rysäpuiston ja Ole Kandolinin puiston kohdalla ekologisia käytäviä vielä leventää rakennusoikeuksien toisenlaisella sijoittamisella. Meri-Rastilan jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon myös erikseen hyväksytyjen kaavojen yhteisvaikutus ympäristöarvoihin.

Lisäksi jatkosuunnittelussa kiinnitetään huomiota pysäköinnin toteuttamiseen siten, ettei kadunvarsipysäköintiä toteuteta paikkoihin, joissa siitä olisi haittaa liikenteen sujumuudelle. Kadunvarsipaikat toteutetaan siten, ettei niitä käytetä autojen pitkäaikaissäilytykseen, ja talvisin varmistetaan lumenaurauksen onnistuminen esimerkiksi rajoittamalla pysäköintiä tiettyinä ennalta määriteltävinä ajankohtina.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Linda Wiksten, liikenneinsinööri Janne Antila ja tiimipäällikkö Tuukka Linnas. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Jape Lovén: Lisätään: Jatkosuunnittelussa selvitetään voisiko Rysäpuiston ja Ole Kandolinin puiston kohdalla ekologisia käytäviä vielä leventää rakennusoikeuksien toisenlaisella sijoittamisella. Meri-Rastilan jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon myös erikseen hyväksytyjen kaavojen yhteisvaikutus ympäristöarvoihin.

Kannattaja: Tuomas Rantanen

Vastaehdotus:

Nuutti Hyttinen: Lisätään: Jatkosuunnittelussa kiinnitetään huomiota pysäköinnin toteuttamiseen siten, ettei kadunvarsipysäköintiä toteuteta paikkoihin, joissa siitä olisi haittaa liikenteen sujumuudelle. Kadunvarsipaikat toteutetaan siten, ettei niitä käytetä autojen pitkäaikaissäilytykseen, ja talvisin varmistetaan lumenaurauksen onnistuminen esimerkiksi rajoittamalla pysäköintiä tiettyinä ennalta määriteltävinä ajankohtina.

Kannattaja: Atte Kaleva

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Jape Lovénin ja Nuutti Hyttisen vastaehdotukset.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja



10.09.2019

Rikhard Manninen

Lisätiedot

Linda Wiksten, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 37029
linda.wiksten(a)hel.fi
Tuukka Linnas, tiimipäällikkö (asemakaavoitus), puhelin: 310 37308
tuukka.linnas(a)hel.fi
Janne Antila, liikenneinsinööri (liikenne- ja katusuunnittelu), puhelin: 310 20355
janne.antila(a)hel.fi
Johanna Iivonen, tiimipäällikkö (liikenne- ja katusuunnittelu), puhelin: 310 37137
johanna.iivonen(a)hel.fi
Mari Soini, maisema-arkkitehti (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu), puhelin: 310 37479
mari.soini(a)hel.fi
Nina Mouhu, aluesuunnittelija (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu), puhelin: 310 39838
nina.mouhu(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu), puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi
Pekka Leivo, diplomi-insinööri (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, viestintäsuunnittelija (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
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12570 selostus, päivätty 3.9.2019
- 5 Havainnekuva
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6987)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 3.9.2019 sekä liitteenä selvityksiä ja asukastilaisuuksien muistioita
- 9 Meri-Rastilan puistojen yleissuunnitelma, Loci maisema-arkkitehdit Oy, 21.11.2018
- 10 Meri-Rastilan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutukset Kallahden harju-, niitty- ja vesialueiden Natura 2000-alueeseen, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 29.3.2018
- 11 Metsä- ja puustoinen verkosto - opas verkoston huomioimiseksi Helsingin kaupunkisuunnittelussa, Sitowise Oy, Kaupunkiympäristön julkaisu- ja, 05/2019
- 12 Vuosaaren toimitilaselvitys, Colliers International Oy, 11/2018
- 13 Kaupunginmuseon kannanotto korttelitalo Merirastiin liittyen, 28.5.2018

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



10.09.2019

Asia/3

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

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 3.9.2019 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutossehdotuksen nro 12570 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. 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)
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet luonnosvaiheen jälkeen esitettyihin mielipiteisiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, 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
- olla perimättä kaavoitusmaksua tontin haltijoilta
- merkitä tiedoksi laaditut korttelikortit, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle



- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12570 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

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 laajalaisesti ja asukkaita monipuolisesti osallistaen. Kaavahanke on käsitänyt 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 kaavamutokseen 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 kaavamutoshakemuksia.

Kaava-alueen kokonaiskerrosala 232 000 k-m², josta olemassa olevaa asuntorakentamista on 76 800 k-m² ja uutta asuntorakentamista on 131 700 k-m², olemassa olevia julkisia palveluita on 650 k-m² ja uusia julkisia palveluita on 12 500 k-m² sekä olemassa olevaa liiketilaa on 2 900 k-m² ja uutta liiketilaa on 7 450 k-m².

Koska kaavaratkaisu perustuu osittain olemassa olevan rakennuskannan purkamiseen, on asuntorakentamisen lisäys 106 100 k-m², julkisten palveluiden lisäys 5 000 k-m² ja liiketilojen lisäys 3 750 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 toteuttamista. Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) 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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muutoslunnonksen 11.4.2017 jatkosuunnittelun pohjaksi.

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 Kaupunkiuudistus - 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 saneerauksella 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 yhtäaikaisesti. Kaupunki on maanomistaja kyseisillä tonteilla. Tonttien haltijoilta ei peritä kaavoitusmaksua.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi 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
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- pelastuslaitos
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sosiaali- ja terveystoimiala
- keskushallinto

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat mm. kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamisedellytysten huomioimiseen ja kaavaratkaisun toivottiin tukevan uusien ja olemassa olevien rakennusten energiatehokkuustavoitteita, metroluikenteen aiheuttaman melu- ja värinähaitan huomioimiseen, julkisen taiteen tuomiseen alueelle, ranta-alueiden kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden alueiden huomioimiseen, palvelutila- ja palveluverkon uudistumismahdollisuuksien ja tilavarauksien huomioimiseen, nuorten harrastusmahdollisuuksiin, katualueiden ja Haruspuiston uudistamistarpeisiin, erityisryh-



mien asuntoryhmien sijoittamistarpeisiin sekä hulevesistrategian, Natura-alueen, luontokohteiden, virkistysyhteyksien, pohjavesialueen ja liikenteen haittojen huomioimiseen suunnittelussa. Kaupunkirakenteen tiivistymistä metroaseman läheisyydessä ja kaupunkiuudistus -toimintamallia Meri-Rastilassa pidettiin yleisesti ottaen hyvinä lähtökohtina.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennusalat ja kerrosluvut tukevat kohtuuhintaista asuntotuotantoa ja energiatehokkuuteen veloitetaan kaavamääräyksin. Nuorten toiminnoille on kaava-alueella puistoissa varattu tilaa. Kaavassa on hulevesien hallintaan liittyviä määräyksiä. Luontokohteet ja Natura-alue on huomioitu suunnittelussa. Virkistysyhteydet ovat olleet lähtökohtana kaavaratkaisussa. Erityisryhmien asuminen on mahdollistettu kaavaratkaisussa. Metron ja Liikenteen melu ja metron aiheuttama tärinä on huomioitu rakennusten melumääräyksillä. Meri-Rastilan korttelitalon tonttia on laajennettu ja kaava mahdollistaa olemassa olevan rakennuksen laajentamisen tai uudistamisen, niin että se vastaa tulevaisuuden palvelujen tilatarpeisiin. Nykyisille pienempien yksiköiden päiväkotiteille on mahdollistettu asuinrakentaminen tulevaisuudessa. Katujen mitoitus ja Haruspuiston toiminnalliset tilavaraukset on huomioitu kaavassa. Johtosiirtojen määrä on pyritty minimoimaan.

Luonnonaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen, jolloin viranomaisien kannanotot kohdistuivat mm. kaukolämpöjohtojen siirtoihin ja rakentamiseen, liikennesuunnitelmassa esitettyihin pyöräteihin ja kadunvarsipysäköintiin, infrarakentamiseen sekä viemäritunnelin ja kierrätyspisteen huomioimiseen, olemassa olevan rakennuskannan purkamiseen, rakennusalojen joustavuuteen, rakennustyyppeihin, pihatilojen riittävään mitoitukseen, asuinkortteleiden kaavamerkintöihin, pelastusreitteihin, rakennusten kerroslukuihin, pihakansiin, puistojen ja katualueiden tilavarauksiin sekä koulujen laajentumistarpeisiin. Nostettiin esiin myös prosenttiperaatteen soveltaminen alueella julkisen taiteen teosten tuottamiseksi, rakentamisen energiatehokkuuden, uusiutuvan energian tuottamisen huomioiminen, viherkerroinmenetelmä, luontoarvojen ja luonnon monimuotoisuuden säilyminen sekä viheryhteydet ja asumisen hyvän ilmanlaadun ja melulta suojautumisen varmistaminen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että pysäköinti on sijoitettu riittävän etäälle risteyksistä ja lumitilat on huomioitu liikennesuunnitelmassa. 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. Jaluspolun koulun tilojen laajentuminen on mahdollistettu. Rakennusalat on mitoitettu joustaviksi, pih-



tiloja on väljennetty joissakin kortteleissa kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen, pelastusreitit on tutkittu ja kerroslukuja on muutettu kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen mahdollistamaan paremmin kohtuuhintainen asuntotuotanto. Pysäköinti on pääosin ratkaistu pysäköintitaloilla. Rakentamisen ja viheralueiden rajapinnat on suunniteltu avoimen korttelirakenteen periaatteilla ja kaavamääräyksissä on kielletty aitojen rakentaminen puistojen suuntaan. Maakuntakaavan viheryhteys ja yleiskaavan liitekartan kehitettävä metsäverkostoyhteys on huomioitu kaventamalla korttelirakennetta ja sijoittamalla kortteleita uudelleen reittien varrella kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen. Metsokohteiden päälle rakentaminen on pääosin vältetty. Kaavassa on esitetty uusia reittejä kallioalueille, joilla on tarkoitus ohjata kävelyä tavanomaista puistoreittiä kevyemmällä ja luonnonmukaisemmalla reitillä. Myös rakennetumpien reittien verkostoa on kaavassa esitetty sujuvoitettavaksi, nämä toimet ehkäisevät maanpinnan kulumista. Puistojen ja katualueiden suunnittelua on tarkennettu luonnosvaiheen jälkeen ja mm. koirapuistolle on löytynyt uusi sijoituspaikka Haruspuiston itäosasta. Prosenttitaiteen soveltamista alueelle harkitaan tontinluovutuksen yhteydessä. Kaavaan on lisätty määräyksiä energiatehokkuudesta, uusiutuvan energian tuotannosta ja viherkertoimesta.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat rakentamisen määrään ja sen sijoittumiseen, viheralueisiin, rakentamisen luonteeseen, palveluihin, kestäväan kehitykseen, rakentamiseen Meri-Rastilan ympäristössä, liikenteeseen ja pysäköintiin sekä kaavaprosessiin. OAS:ssa määriteltä 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 infrastruktuurin ja julkisen liikenteen kantokyvystä oltiin huolestuneita. Ekologisia ja kestäväan kehityksen mukaisia kaavaratkaisuja peräänkuulutettiin. Kirjallisia mielipiteitä saapui 28 kpl.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakentaminen on sijoitettu hienovaraisesti viheralueiden luonteet ja rajautuminen huomioiden. Periaatteena on tiivistää katujen varsia ja säästää viher-



lueilla tärkeät virkistysreitit ja asukkaille olennaisimmat paikat, kuten tietyt kallioalueet, Haruspuistosta ja Rysäpuistosta suurin osa sekä Ole Kandelinin puiston Ramsinrannan puoleinen reuna. Asemakaava ja asemakaavan muutos sisältää Meri-Rastilan liikekeskuksen uudistuksen, jossa vanha rakennus puretaan ja tilalle rakennetaan uutta liiketila, jonka päällä on asumista. Rakentamisen sijoittamisesta on käyty useaan otteeseen keskustelua alueen asukkaiden kanssa ja sopivia paikkoja on tutkittu työpajoissa ja karttakyselyiden avulla. Rakentamisen sijoittelussa asukasvuorovaikutuksella on ollut suuri vaikutus. Kaavahankkeessa säästetään Rysäpuiston ja Ole Kandelinin puiston metsäinen luonne (VL-merkintä). Maakuntakaavan osoittama viheryhteys on huomioitu suunnittelussa. Haruspuisto säilyy kaavamerkinnällä VP (puisto) ja sitä on tarkoitus kehittää rakennetumman luonteiseksi. Virkistysyhteydet ovat suunnittelussa olleet tärkeä lähtökohta ja kaava antaa niiden kehittämiseksi hyvät mahdollisuudet. Alueen ja alueen läheiset luontoarvot turvataan. Alueen suunnittelun lähtökohtana on ollut alkuperäisen kaavan ideat. Suunnitelmassa niitä on tuotu esiin ja korostettu. Uuden rakentamisen pysäköinti on lähtökohtaisesti suunniteltu rakenteelliseksi. Taloyhtiöille on annettu tietoa täydennysrakentamisesta ja tehty avustavaa suunnittelua ja laskelmia tonttien mahdollisuuksista. Suunnittelussa pihapiirien viihtyisyys on huomioitu. Haastavia maastonmuotoja on huomioitu rakennusten ja katujen sijoittelulla. Uutta asuinrakentamista säädellään kaavamääräyksillä, jotka liittyvät yhteistiloihin, asuntokohtaisiin ulkotiloihin, yhteisiin ulkotiloihin, kattoterasseihin ja julkisivukäsittelyyn.

Luonnonaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat tiivistyvään kaupunkirakenteeseen, rakentamiseen Vuosaaren ympäristössä, rakentamisen määrään, sijoittumiseen ja korkeuteen, rakennusten esteettisyyteen, julkisivuihin ja piharatkaisuihin, olemassa olevien rakennusten osalta purkamiseen, tonttikohтаiseen 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 turvattu muus, rakentamisen vaiheistukseen, aikataulutukseen ja taloudelliseen kokonaisuhtälöön sekä kaavaprosessiin. Kirjallisia mielipiteitä saapui 18 kpl. Lisäksi verkkokeskusteluun kirjattiin 121 kommenttia kaavaluonnoksesta ja 25 kommenttia liikennesuunnitelman luonnoksesta.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä mm. siten, että uusi rakentaminen on yleiskaavan mukaisesti tehokasta ja purkava täydennysrakentaminen mahdollistetaan useissa alueen kohteissa. Asukkaiden näkymät on huomioitu mahdollisimman hyvin, esimerkiksi piste-mäisellä rakennusmassoittelulla sekä matalien ja korkeiden rakennu-



sosien vaihtelulla. Varjoisuus on tutkittu. Pysäköinnin yhteisjärjestelyjä on tutkittu ja niitä pyritään soveltamaan. Tonttikohtaista lisärakentamisen edistämistä on kehitetty ja kehitetään edelleen. Vanhusten asu-
mispalvelujen sijoittuminen alueelle mahdollistetaan osana asuinrakentamista. Meri-Rastila ei ole työpaikkarakentamisen painopistealueita, mutta kaavassa mahdollistetaan joidenkin uusien työpaikkojen syntyminen kivijalkaliiketilojen ja uuden palvelurakentamisen ansiosta. Asu-
misen hallintamuotojen monipuolistuminen mahdollistetaan, sillä kaava mahdollistaa laadukkaan asuntotuotannon. Kaavassa säästetään tärkeimpiä viheralueita ja alueen reitistö on ollut suunnittelun lähtökohtana. Viheralueisiin kohdistuvaa rasi-
tusta lievennetään reitistön selkeyttämisellä ja kehittämisellä. Osa viheralueista muuttuu rakennetummiksi, erityisesti toiminnallinen Haruspuisto. Kaavaratkaisussa on huomioitu maakuntakaavan viheryhteys ja yleiskaavan liitekartan kehitettävä met-
säverkostoyhteys ja pohjavesialue. METSO-kohteiden päälle rakentaminen on pääosin vältetty. Koululaisten käyttämiä reittejä on tarkasteltu liikennesuunnittelijan kanssa, niiden toimivuus on tarkemmalla suunnit-
telutasolla ratkaistavissa. Kaavaehdotusvaiheessa on suunniteltu pysäköinnin ratkaisut tarkemmin, tarkennettu julkisivujen kaavamääräyksiä, selvitetty yhteistilan mahdollisuuksia ja tarkennettu palvelutilatarpeita. Viheralueiden ja aukoiden kehittämisen ideointi sekä tarkennettu liikennesuunnitelma on tehty samanaikaisesti kaavaehdotuksen kanssa. Havainnollistavia 3D-kuvia on tuotettu lisää.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselistuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali- ja terveystoimiala
- sekä muut mahdolliset tahot

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.



10.09.2019

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Rikhard Manninen

Lisätiedot

Linda Wiksten, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 37029
linda.wiksten(a)hel.fi
Tuukka Linnas, tiimipäällikkö (asemakaavoitus), puhelin: 310 37308
tuukka.linnas(a)hel.fi
Janne Antila, liikenneinsinööri (liikenne- ja katusuunnittelu), puhelin: 310 20355
janne.antila(a)hel.fi
Johanna Iivonen, tiimipäällikkö (liikenne- ja katusuunnittelu), puhelin: 310 37137
johanna.iivonen(a)hel.fi
Mari Soini, maisema-arkkitehti (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu), puhelin: 310 37479
mari.soini(a)hel.fi
Nina Mouhu, aluesuunnittelija (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu), puhelin: 310 39838
nina.mouhu(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu), puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi
Pekka Leivo, diplomi-insinööri (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, viestintäsuunnittelija (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
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12570 selostus, päivätty 3.9.2019
- 5 Havainnekuva
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6987)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 3.9.2019 sekä liitteenä selvityksiä ja asukastilaisuuksien muistioita
- 9 Meri-Rastilan puistojen yleissuunnitelma, Loci maisema-arkkitehdit Oy, 21.11.2018
- 10 Meri-Rastilan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutukset Kallahden harju-, niitty- ja vesialueiden Natura 2000-alueeseen, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 29.3.2018
- 11 Metsä- ja puustoinen verkosto - opas verkoston huomioimiseksi Helsingin kaupunkisuunnittelussa, Sitowise Oy, Kaupunkiympäristön julkaisu- ja, 05/2019
- 12 Vuosaaren toimitilaselvitys, Colliers International Oy, 11/2018
- 13 Kaupunginmuseon kannanotto korttelitalo Merirastiin liittyen, 28.5.2018



10.09.2019

Asia/3

Oheismateriaali

1 Mielipidekirjeet

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

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Lindén, Hakola

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 03.09.2019 § 437

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 05.06.2019 § 42

Nimistötoimikunta 22.08.2018 § 44

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.04.2017 § 170

Kaupunkisuunnittelulautakunta 07.03.2017 § 126

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.02.2017 § 111

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.02.2017 § 88

Opetusvirasto 20.1.2017

Opetusvirasto Opetustoimen johtaja 7.5.2015

Rakennusvirasto 19.12.2016

Rakennusvirasto 4.5.2015

Asuntotuotantotoimisto 16.12.2016



10.09.2019

Asia/3

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 14.12.2016

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 8.4.2015

Liikuntalautakunta 08.12.2016 § 167

Nimistötoimikunta 11.05.2016 § 47

Kaupunginkirjasto 30.4.2015

Nuorisoasiainkeskus 24.4.2015

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 2.4.2015