

TOTEUTUSSUUNNITELMA MERI-RASTILAN TÄYDENNYSRAKENTAMISESTA

Sijainti yhdyskuntarakenteessa, asemakaavatilanne ja liikennejärjestelyt

Alue sijaitsee Meri-Rastilassa, Helsingin itäisessä suurpiirissä, Vuosaaren kaupunginosassa noin 13 km etäisyydellä keskustasta. Asemakaavat ovat osa Meri-Rastilan kaupunkiuudistusta, joka koskee Rastilan metroaseman ympäristöä, Meri-Rastilan liikekeskustaa ja 1990-luvun alussa rakennettua kerrostaloaluetta sekä asuinalueen sisäisiä puisto- ja katualueita. Kaupunkiuudistusalue rajautuu pohjoisessa Vuotiehen, idässä Kallahden asuinalueeseen, etelässä mereen ja pientaloalueeseen sekä lännessä lähivirkistysalueeseen.

Kaavahanke on käsittänyt luonnosvaiheeseen saakka koko kaupunkiuudistusalueen, mutta jakautui ehdotusvaiheessa itä- ja länsiosaan. Läntinen asemakaava hyväksytty kaupunginvaltuustossa 3.2.2021 ja itäinen kaupunkiympäristönlautakunnassa 11.5.2021 siirtyen syksyllä 2021 valtuustokäsittelyyn. Länsiosasta on tehty valitus hallinto-oikeuteen, joka on siirtänyt asuntotuotannon aloituksia vuodelle eteenpäin. Itäisen osan hankkeiden rakentaminen käynnistyy ensimmäisenä, sillä alueeseen sisältyy tontteja, jotka toteutuvat kumppanuuskaavoituksella ja Asuntoreformi-kilpailun kautta ja ovat suunnitelmiensa puolesta rakentamiskelpoisia.

Kaavojen keskeisinä tavoitteina on alueen segregatiokierteen ehkäiseminen mm. mahdollistamalla tasapuolinen asumisen hallintamuotojakauma, tuottamalla lisää asuntoja uusille asukkaille raideliikenneyhteyksien varteen ja vahvistaa arjen palveluiden toimivuutta.

Alueen asemakaavat ja havainnekuvat ovat toteutussuunnitelman **liitteenä 1a, 1b, 1c ja 1d**.

Väestön ja työpaikkojen kehitys

Meri-Rastilan täydennysrakentaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta metron varrella ja lisää alueen asukasmäärää yhteensä 4 400 asukkaalla. Alueelle rakennetaan uutta asuintilaa yhteensä 224 300 k-m².

Liikerakentamisen painopisteet ovat metroaseman, uusittavan liikekeskuksen ja torin ympäristössä, jonne osoitetaan yhteensä 8450 k-m² uutta liiketilaa. Työpaikkojen määrän on tarkoitus lisääntyä noin 400-450:llä.

Alueelle osoitetaan palvelurakentamista 17 000 k-m², joka mahdollistaa 250-paikkaisen päiväkodin ja uuden korttelitalokokonaisuuden rakentamisen nuorisotalolle, koululle, päiväkodille, leikkipuistotoiminnoille ja asukastiloille. Muutos saadaan aikaan purkavalla uusrakentamisella. Tavoitteena on aloittaa

asuntorakentaminen vuoden 2022 aikana. Viimeisten asuntojen arvioidaan valmistuvan vuonna 2035.

Asuntotuotannon määrä-, hallintamuoto- ja talotyyppitavoitteet

Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus osoittavat alueelle yhteensä asuinkerrosalaa noin 332 600 k-m². Asuinrakentamisen merkittävä lisäys tiivistää yhdyskuntarakennetta metron välittömässä läheisyydessä ja lisää sekä Meri-Rastilan että sen lähialueiden elinvoimaisuutta. Viereiset asuinalueet (Kallahti ja Aurinkolahti) ovat pääosin yli kaksi kertaa tehokkaammin rakennettuja kuin Meri-Rastila.

Asuntotuotannon määrät hallintamuodoittain ja talotyypeittäin vuoteen 2026 asti on esitetty **liitteessä 2**.

ARA-tuotannon osuus

ARA-tuotannon (ara-vuokra ja asumisoikeus) kokonaisuus on tämän hetkisen arvion mukaan noin 40 % alueen asuntotuotannosta, mikä vastaa noin 1 040 asuntoa, joista noin 300 tulee olemaan ARA-vuokra-asuntoja ja 740 asumisoikeusasuntoja. Uusien ARA-vuokra-asuntojen rakentuminen painottuu loppuvuosiin. Hitas-kohteet on laskettu hakulomakkeessa osaksi vapaarahoitteista asuntotuotantoa.

Asemakaavahankkeen tavoitteena on monipuolistaa Meri-Rastilan asuntokantaa sosiaalisesti kestäväällä tavalla, jotta alueelta löytyy asuntoja eri elämäntilanteisiin. Alueen yksipuolinen hallintamuotojakauma on vaikuttanut negatiivisesti alueen kehitykseen.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa Meri-Rastilan täydennysrakentamisalueen lähes kokonaan. Yksi tontti on yksityisessä omistuksessa.

Katujen, siltojen ja puistojen rakentamisen kustannukset ja aikataulu

Alueelle kohdistuvat katualueiden ja aukioiden rakentamisen kustannukset vuosina 2022–2028 ovat yhteensä noin 15 milj. euroa. Osana kaupunkiuudistusta tehdään Meri-Rastilan tien perusparannus ja katulinjauksen merkittävät muutostoimenpiteet liikenneturvalisuuden parantamiseksi ja joukkoliikenteen sujuvoittamiseksi. Tämän lisäksi puistojen rakentamisen toimenpiteet lisäävät kustannuksia noin 4 milj. eurolla. Alueen kaupunkiuudistuksen ja kaavaratkaisujen merkittävänä lähtökohtana on asuinalueen sisäisten puistojen vetovoimaisuuden ja toiminnallisuuden parantaminen.

Purkutoimet, joiden kustannuksista kaupunki pääosin vastaa, eivät ole mukana summassa, jolle haetaan avustusta. Vuosittaiset rakentamiskustannukset vuoteen 2027 asti on esitetty **liitteessä 3**.

Alueen rakentamisaikataulu on kunnallistekniikan osalta seuraava:

Katujen suunnittelu vuosina 2021 – 2025

Katujen rakentaminen vuosina 2022 – 2028

Lopullisesti kadut valmistuvat asuntorakentamisen tahdissa.

Alueen puistojen rakentamisaikataulu on seuraava:

Puistojen suunnittelu vuosina 2024 – 2025

Puistojen rakentaminen vuosina 2025 – 2028

Avustuksen vaikutus alueen asuntotuotannon ja hankkeiden aikaistamiseen

Alueen kaupunki uudistus perustuu suurelta osin korjausikäisen ARA-tuotannon purkamiseen ja purkukohteiden uusrakentamiseen. Meri-Rastilan kaavojen toteuttaminen edellyttää suuria esirakentamistarpeita, jotka lisäävät kaupungille aiheutuvia kustannuksia. Alueen kokoojaväylän (Meri-Rastilantien) perusparannus ja uusien katujen rakentaminen kasvattavat entisestään kaupungin yhdyskuntataloudellisia kustannuksia. Lisäksi puistojen haastavat maastonmuodot vaativat louhintatoimia ja parannellun reitistön rakentamista.

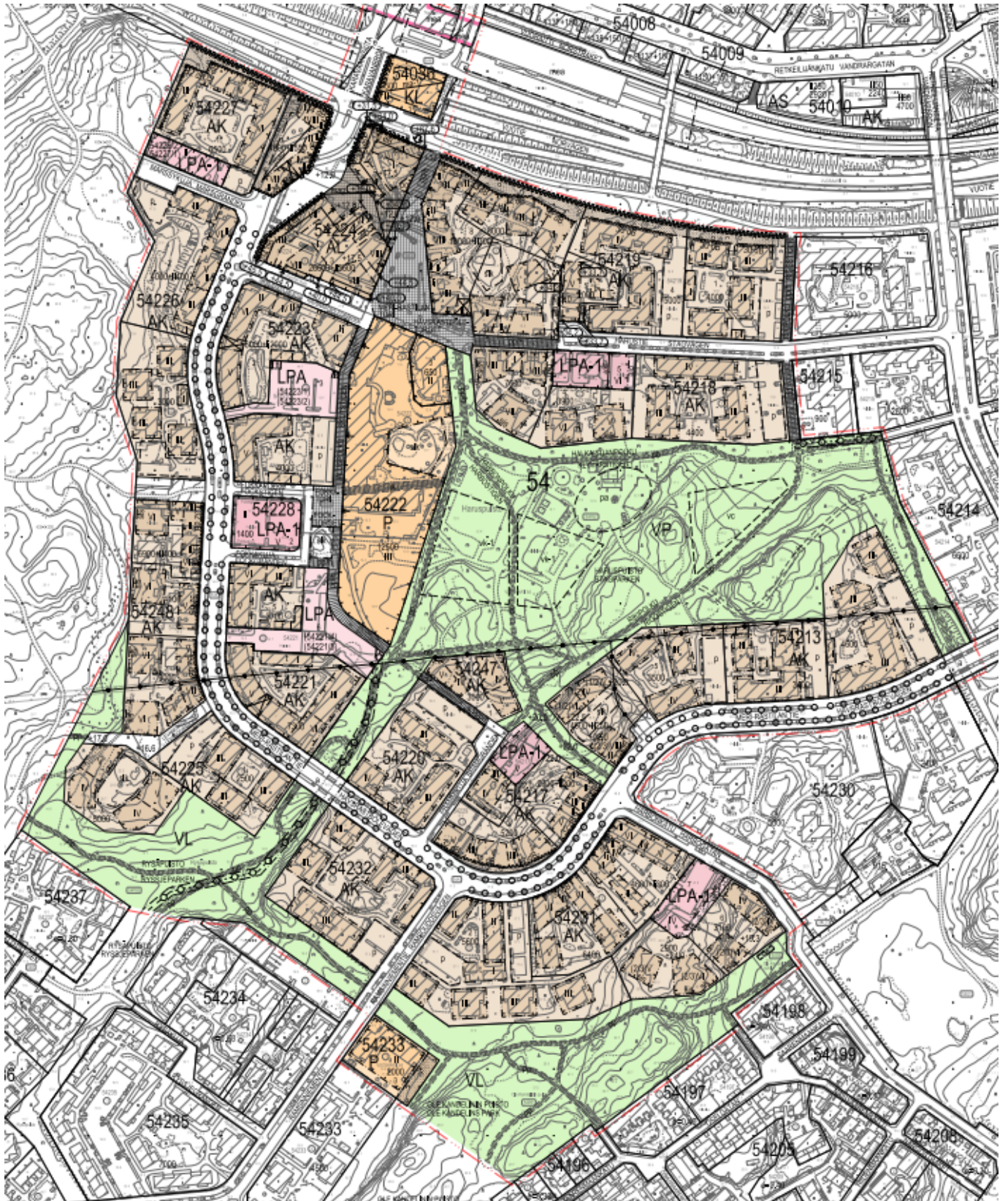
Tarkoituksena on rakentaa kadut ja puistot täydennysrakentamisen yhteydessä. Pääsy kortteleille, joiden rakentaminen käynnistää alueen kaupunki uudistuksen, edellyttää katu- ja puistoinfraan kohdistuvia investointeja etupainotteisesti asuntorakentamiseen nähden. Tämän takia avustuksen vaikutus alueen rakentamisen käynnistymiseen on merkittävä.

Tässä haussa haetaan ennakkopäätöstä hankkeille, joiden rakentamisaika ajoittuu vuosille 2022 – 2027.

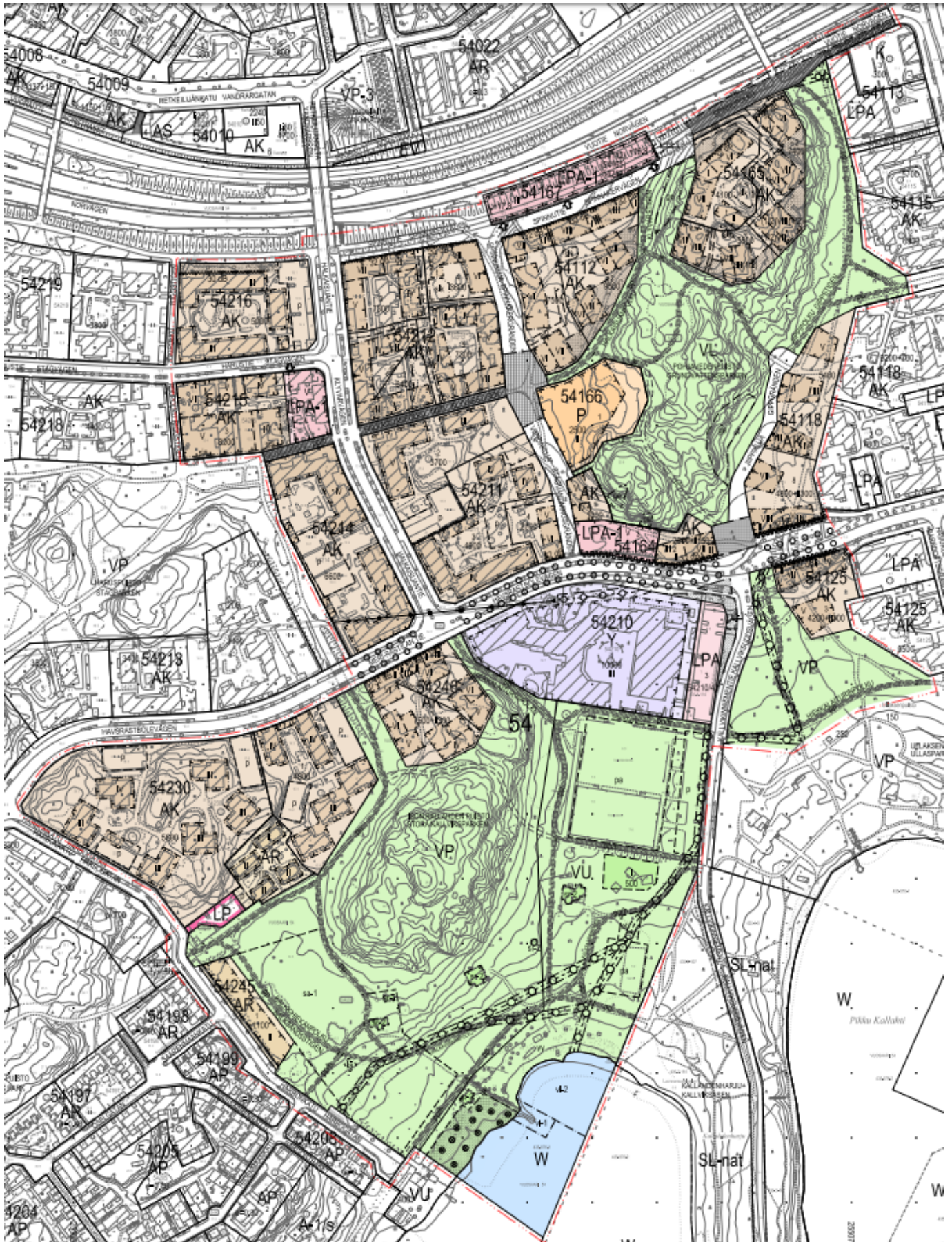
Liitteet

1a + 1b	Asemakaavakartat
1c + 1d	Asemakaavojen havainnekuvat
2	Asuntotuotannon määrä-, hallintomuoto- ja talotyyppitavoitteet
3	Katujen ja puistojen rakentamiskustannusarvio

LIITE 1a: Meri-Rastilan länsiosan asemakaavaehdotus (12570)



LIITE 1b: Meri-Rastilan itäosan (12571) asemakaavaehdotus



LIITE 1c: Meri-Rastilan länsiosan (12570) havainnekuva.



LIITE 1d: Meri-Rastilan itäosan (12571) havainnekuva.



LIITE 2: Meri-Rastilan täydennysrakentamisalueen asuntotuotannon määrä ja talotyyppitavoitteet vuoteen 2027 mennessä.

Vuosi	Asuntotuotanto Aloitusvuosittain (asuntoa)					Asuntomäärät talotyypeittäin	
	Vapaaarah. (kpl)	Hitas (kpl)	ARA-vuokra (kpl)	Asumisoik. (kpl)	Yhteensä (kpl)	Kerrostalo (kpl)	Pientalo (kpl)
2021	0	0	0	0	0	0	0
2022	0	0	0	110	110	110	0
2023	100	96	0	122	318	318	0
2024	245	0	0	48	293	293	0
2025	0	149	0	0	149	149	0
2026	162	53	0	0	215	215	0
2027	51	88	0	35	174	174	0
Yht.	558	386	0	315	1259	1259	0

LIITE 3: Meri-Rastilan täydennysrakentamisalueen katujen ja puistojen rakentamiskustannusarvio vuoteen 2027 mennessä.

	Katualueiden suunnittelu ja rakentaminen	Puistoalueiden suunnittelu ja rakentaminen
Vuosi	(milj. euroa)	(milj. euroa)
2021	0 (toteutunut)	0 (toteutunut)
2022	0,25	0
2023	1,25	0
2024	2,35	0
2025	2,80	0,14
2026	3,00	0,30
2027	2,60	0,36
Yht.	12,25	0,8