



## § 325

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Retkeilijänkatu 11-15 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12509)

HEL 2017-001092 T 10 03 03

Hankennumero 0604\_6

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 12.6.2018 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12509 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 54. kaupunginosan (Vuosaari, Rastila) korttelin 54010 tontteja 1 ja 3 sekä katualueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näytelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - o Kiinteistö Oy Avaratalo: 6 500 euroa

## Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 19 kokouksen asiana nro 7.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Johanna Marttila, arkkitehti, puhelin: 310 20337

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

Tuukka Linnas, tiimipäällikkö, asemakaavoitus, puhelin: 310 37308

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

Tuomas Vanne, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 37429



12.06.2018

tuomas.vanne(a)hel.fi

Johanna livonen, tiimipäällikkö, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 37137

johanna.iivonen(a)hel.fi

Pekka Leivo, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu ja maaperä, puhelin: 310 37388

pekka.leivo(a)hel.fi

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, melu ja värinä, puhelin: 310 37311

matti.neuvonen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12509 kartta, päivätty 12.6.2018
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12509 selostus, päivätty 12.6.2018, päivitetty Kyl:n 12.6.2018 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva 12.6.2018
- 6 Näkymäkuvat (Arkkitehtitoimisto Konkret Oy, 8.5.2018)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 23.3.2018, täydennetty 12.6.2018
- 10 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

**Ote**  
Hakija

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 8  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 9

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö



Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelia 54010 osoitteessa Retkeilijänkatu 11-15. Tavoitteena on pääosin tyhjillään olevan toimitilarakennuksen muuttaminen opiskelija-asuntolaksi ja toimistotalon pysäköintialueena toimineen rakentamattoman tontin osan muuttaminen asuinkerrostalotonteiksi.

Kaupunkikuvallisena ja toiminnallisena tavoitteena on Retkeilijänkadun itäpään kehittäminen rajatuksi ja viimeistellyksi kaupunkikaduksi, jolle liike- ja yhteistilat sekä rakennusten sisäänkäynnit avautuvat. Uusien rakennusten korkeus vaihtelee kuudesta kahdeksaan kerrokseen. Alueelle suunniteltu opiskelija-asuntola on kehittyvä kerrostalo -hanke.

Suunnittelualan pinta-ala on 5 438 m<sup>2</sup>. Kaavaratkaisussa alueen kokonaiskerrosala on 9 860 k-m<sup>2</sup>, jonka lisäksi tulee rakentaa liiketiloja 380 k-m<sup>2</sup>. Alueelle arvioidaan tulevan noin 220 uutta asukasta. Kaavaratkaisun korttelitehokkuus on 2,4.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Retkeilijänkadun viimeinen rakentamaton tontti rakentuu, ja Rastilan kaupunkirakenne tiivistyy metroaseman tuntumassa.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 varata tontin 54010/3 kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue sijaitsee Rastilan metroaseman tuntumassa. Retkeilijänkadun ja Vuoraitin välinen vyöhyke on alun perin kaavoitettu työpaikka-alueeksi, mutta työpaikkatonttien vähäisestä kysynnästä johtuen alueen tontteja on muutettu asumiseen.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2008.

Olemassa olevan toimitilarakennuksen tontti 54010/1 on yksityisomistuksessa. Helsingin kaupunki omistaa tontin 54010/3 sekä katualueet. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungille kohdistuu tuloja tonttien myymisestä tai vuokraamisesta.



## Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaihana 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 seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat metrosta tulevaan meluun, sen vaikutuksiin asuinrakentamisessa ja siihen, ettei rakentamisen aikana aiheuteta vaaraa liikenteelle. Täydennysrakentaminen metroaseman välittömään läheisyyteen ja olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen tukee HSL:n liikennejärjestelmäsuunnitelman (2015) tavoitteita. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä melua koskevien asemakaavamääräysten sekä laadittujen liikenne-, ääri- ja runkomeluserelvysten kautta.

### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Vuosaaren työpaikkaomavaraisuuden vähenemiseen ja toimintojen yksipuolistumiseen, Rastilan vuokra-asuntojen suureen määrään ja vuokratalojen asukkaiden aiheuttamiin häiriöihin, AM-ohjelman (Kotikaupunkina Helsinki, Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2016) toteutumiseen sekä uuden yleiskaavan lähikeskustamerkin (C3) mukaisuuteen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että asuinkerrostaloihin on lisätty liiketilaa maantasokerroksiin.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

## Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 3.4.–2.5.2018

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.



Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa ei esitetty huomautuksia kaavaehdotuksen sisällöstä.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista viranomaisten lausunnoista.

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

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

Johanna Marttila, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 310 20337  
johanna.marttila(a)hel.fi  
Tuukka Linnas, tiimipäällikkö, asemakaavoitus, puhelin: 310 37308  
tuukka.linnas(a)hel.fi  
Tuomas Vanne, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 37429  
tuomas.vanne(a)hel.fi  
Johanna Iivonen, tiimipäällikkö, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 37137  
johanna.iivonen(a)hel.fi  
Pekka Leivo, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu ja maaperä, puhelin: 310 37388  
pekka.leivo(a)hel.fi  
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, melu ja värinä, puhelin: 310 37311  
matti.neuvonen(a)hel.fi



## Liitteet

1	Sijaintikartta
2	Ilmakuva
3	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12509 kartta, päivätty 12.6.2018
4	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12509 selostus, päivätty 12.6.2018
5	Havainnekuva 12.6.2018
6	Näkymäkuvat (Arkkitehtitoimisto Konkret Oy, 8.5.2018)
7	Tilastotiedot
8	Tehdyt muutokset
9	Vuorovaikutusraportti 23.3.2018, täydennetty 12.6.2018
10	Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

1	Mielipiteet
---	-------------

## Muutoksenhaku

Kustannusten osalta:	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
----------------------	--

## Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Esitysteksti Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 8
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 9

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Lindén, Hakola (kuulutus)  
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)