



§ 29

Meri-Rastilan itäosa, asemakaavan muutosehdotus (nro 12571) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2019-007132 T 10 03 03

Hankenumero 4730_3

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Linda Wiksten, liikenneinsinööri Janne Antila ja maisema-arkkitehti Elise Lohman. Asiantuntijat poistuvat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Nuutti Hyttinen: Pyydän asian pöydälle kahdeksi viikoksi.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Linda Wiksten, arkkitehti (kaavoitus), puhelin: 310 37029
linda.wiksten(a)hel.fi

Tuukka Linnas, tiimipäällikkö (kaavoitus), 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

Elise Lohman, maisema-arkkitehti (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu)
elise.lohman(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 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12571 kartta, päivätty 21.1.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12571 selostus, päivätty 21.1.2020
- 5 Havainnekuva, 21.1.2020
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7017)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 21.1.2020 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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 21.1.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12571 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 54. kaupunginosan (Vuosaari) kortteleita 54112, 54210-54212, 54214-54216 ja 54230 sekä katu-, puisto-, lähivirkistys-, urheilu- ja virkistyspalvelu- ja vesialueita. (muodostuvat uudet korttelit 54164, 54165, 54166, 54167, 54245 ja 54246)
- 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 ehdo-



tuksen sisältöä

- olla perimättä kaavoitusmaksua tontin haltijoilta
- merkitä tiedoksi laaditut korttelikortit, jotka ovat kaavaselostuksen liitteinä.

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12571 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Meri-Rastilan osa-alueen 1990-luvun alussa rakennetun kerrostaloalueen itäosaa ja Ison Kallahden puistoa sekä Kallahden osa-alueen länsiosan viheralueita Pohjavedenpuistoa ja Ullaksenpuistoa sekä asuinalueiden sisäisiä katualueita. Kaavahanke on osa Meri-Rastilan kaupunki uudistusta, jossa uutta rakentamista, puistojen ja katualueiden sekä julkisten palvelujen ja palvelutilojen kehittämistä on suunniteltu laaja-alaisesti ja asukkaita monipuolisesti osallistaen. Kaavahanke on käsittänyt luonnosvaiheeseen saakka koko kaupunki uudistusalueen ja on ehdotusvaiheen valmistelun aikana jaettu kahteen osaan (Meri-Rastilan länsiosa ja Meri-Rastilan itäosa).

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

Alueelle on suunniteltu uutta asuin- liike- ja palvelurakentamista viheralueiden reunoille sekä olemassa oleville tonteille. Asemakaavan muutokseen sisältyy joitakin purkavan uusrakentamisen hankkeita, joiden toimijat ovat jättäneet kaavamuuotoshakemuksia.

Kaava-alueen kokonaiskerrosala 141 765 k-m², josta olemassa olevaa asuntorakentamista on 31 515 k-m² ja uutta asuntorakentamista on 96 200 k-m², olemassa olevia julkisia palveluita on 9 000 k-m² ja uusia julkisia palveluita on 3 500 k-m² sekä uutta liiketilaa on 1 050 k-m².

Koska kaavaratkaisu perustuu osittain olemassa olevan rakennuskannan purkamiseen, on asuntorakentamisen lisäys 87 790 k-m², julkisten palveluiden lisäys 1 900 k-m² ja liiketilojen lisäys 460 k-m².



Uusien ja uudistuvien asuin- ja pysäköintitonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $et=1,4$. Kaava-alueen kaikkien tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $et=0,96$. Asukasmäärän lisäys on noin 2 000.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7017), jonka mukaan Meri-Rastilan tie ja ympäröivät katutilat on päivitetty vastaamaan eri kulkumuotojen tilantarvetta ja kaupungin nykyisiä liikennesuunnitteluperiaatteita. Kaava-alueen kokoojakaduille on suunniteltu yksisuuntaiset pyöräkaistat. Bussipysäkkiparien määrää on vähennetty Meri-Rastilan tiellä ja Leikosaarentiellä runkolinjan tehostamiseksi ja sijoittelua on tarkistettu turvallisuuden parantamiseksi. Pohjanvedenpuiston ympäristöön rakentuu uusia tonttikatuja täydennysrakentamisen myötä.

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. Kaavahankkeen ratkaisu tukeutuu pääosin olemassa olevaan infraverkostoon ja sen yhdyskuntataloudelliset kustannukset ovat kohtuuhintaiset verrattuna uudisalueisiin.

Uudet korttelialueet pienentävät kaikkia viheralueita laidoiltaan, mutta kaavaratkaisu mahdollistaa viheraluerakenteen rungon säilymisen ja viheralueiden toiminnallisen kehittämisen ja turvaa merkittävien luontoarvojen säilymisen. Viheralueiden nykyinen metsäinen, kulttuurinen ja meren läheinen luonne pyritään säilyttämään kaavaratkaisujen avulla osana alueen identiteettiä.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukainen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muutosluonnoksen 11.4.2017 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1989–2012. Kaava-alueella on nykyään noin 40 000 k-m² asuinrakentamista, joka on pääosin kerrostalorakentamista ja noin 11 000 k-m² julkisia palveluita. Kortteli tehokkuus vaihtelee 0,4 ja 0,7 välillä. Kaava-alueella asuu noin



1 200 asukasta. Kaava-alueella on suhteellisesti Helsingin nykyisiä tavoitteita enemmän vuokratalovaltaista asuntokantaa.

Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen kortteli-, puisto- ja katualueet ja kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta. Kaavahankkeeseen on sisällytetty kaavamuutoshakemusten johdosta suunniteltuja osa-alueita, joiden sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa. Kaavahankkeeseen on myös sisällytetty tontteja, jotka varattiin toteutettavaksi kumppanuuskaavoituksella. Lisäksi kaavahankkeeseen kuuluva kortteli on ollut mukana Asuntoreformi Helsinki –Asuminen 2020 -kilpailussa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Asemakaavan muutoksen toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia (11/2019) ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Kadut ja aukiot	7 milj. euroa
Puistot ja viheralueet	1 milj. euroa
Julkiset rakennukset / palvelut	9 milj. euroa
Teknisen huollon verkosto	3,6 milj. euroa
Yhteensä	n. 20 milj. euroa

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

Julkiset rakennukset ja palvelut sisältävät kaavoitettavalle alueelle suunnitellun palvelurakennuksen rakentamiskustannukset. Rakennuskustannukset täsmentyvät jatkosuunnittelun yhteydessä. On huomiotavaa, että rakennus palvelee tätä kaava-aluetta laajempaa kokonaisuutta.

Puistot sekä virkistysalueet sisältävät kaava-alueelle toteutettavien puistojen sekä virkistysaluevyöhykkeiden kustannukset. Puistojen kustannusarvio perustuu pääosin 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.

Kaavanmukaisen kokonaiskerrosalan rakennusoikeuden arvo on yhteensä noin 60–70 miljoonaa euroa.



21.01.2020

- Josta kaavassa esitettävän uuden, osittain purkavalla saneerausella saatavan, kerrosalan rakennusoikeuden arvo on yhteensä noin 50–55 miljoonaa euroa.
- Olemassa olevan ja pysyvän kerrosalan rakennusoikeuden arvo on yhteensä noin 10–15 miljoonaa 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.

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, metrolliikenteen aiheuttaman melu- ja värinähaitan huomioimiseen, julkisen taiteen tuomiseen alueelle, ranta-alueiden kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden aluei-



den huomioimiseen, palvelutila- ja palveluverkon uudistumismahdollisuuksien ja tilavarauksien huomioimiseen, nuorten harrastusmahdollisuuksiin, katualueiden ja Haruspuiston uudistamistarpeisiin, erityisryhmien asuntoryhmien sijoittamistarpeisiin sekä hulevesistrategian, Natura-alueen, luontokohteiden, virkistysyhteyksien, pohjavesialueen ja liikenteen haittojen huomioimiseen suunnittelussa. Kaupunkirakenteen tiivistymistä metroaseman läheisyydessä ja kaupunki uudistus -toimintamallia Meri-Rastilassa pidettiin yleisesti ottaen hyvinä lähtökohtina.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennusalat ja kerrosluvut tukevat kohtuuhintaista asuntotuotantoa. Nuorten toiminnolle on kaava-alueella puistoissa varattu tilaa. Kaavassa on hulevesien hallintaan liittyviä määräyksiä. Luontokohteet, Natura-alue ja pohjavesialue on huomioitu suunnittelussa. Viihtyisä asuinympäristö sekä huvilarakennusten suojelu ja puistoympäristön luonne on huomioitu kaavatyössä. Virkistysyhteydet ovat olleet lähtökohtana kaavaratkaisussa. Erityisryhmien asuminen on mahdollistettu kaavaratkaisussa. Metron ja Liikenteen melu ja metron aiheuttama ääriä on huomioitu rakennusten melumääräyksillä. Kaavahanke sisältää uuden tontin, joka mahdollistaa 250-paikkaisen päiväkodin alueelle. Nykyisille pienempien yksiköiden päiväkotitonteille on mahdollistettu asuinrakentaminen tulevaisuudessa. Katujen mitoitus ja puistojen toiminnalliset tilavaraukset on huomioitu kaavassa. Johtosiirtojen määrä on pyritty minimoimaan.

Luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen, jolloin viranomaisten 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 prosenttiperiaatteen 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. Viemäritunneli on huomioitu mitoituksella ja kaavamääräyksin. Kaavaratkaisun lähtökohtana on pidetty alueen alkuperäisen asemakaavan periaatteita ja rakennukset on sovittu alueella vanhaa rakennetta kunnioittaen niin kerroslukujen kuin



kaupunkirakenteen osalta, myös julkisivumääräyksillä pyritään yhdistämään vanha ja uusi rakentaminen toisiinsa. Rakennusalat on mitoitettu joustaviksi, pihatiloja 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. 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. Rakentamisen ja viheralueiden rajapinnat on suunniteltu avoimen korttelirakenteen periaatteilla ja kaavamääräyksissä on kielletty aitojen rakentaminen puistojen suuntaan. Kaavaratkaisu mahdollistaa viherrakenteen ydinrungon säilymisen ja kytkeytymisen, ja viherrakenteen rooli on kaava-alueella jatkossakin merkittävä. Kaavaratkaisuilla mahdollistetaan myös viheralueiden toiminnallinen kehittäminen virkistykseen kannalta. 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. Prosenttitaiteen soveltamista alueelle harkitaan tontinluovutuksen yhteydessä. Kaavaan on lisätty määräyksiä 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 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 epäsovivana 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 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 viheralueilla tärkeät virkistysreitit ja asukkaille olennaisimmat paikat, kuten tietyt kallioalueet ja Ison Kallahden puiston rantavyöhyke. Pohjavedenpuiston suunnittelun periaatteena on keskeisimpien kallioalueiden säästäminen ja geologisten kohteiden huomiointi. 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. Kaavaratkaisussa säästetään Pohjavedenpuiston metsäinen luonne (VL-merkintä). Osa Ison Kallahden puistosta saa VU –merkinnän (Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue) sijasta VP –merkinnän (Puisto), jolloin tarkoitus on kehittää puiston länsiosaa vanhojen viljojen 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 kehittämiselle hyvät mahdollisuudet. Alueen ja alueen läheiset luontoarvot turvataan ja Kallahden Natura-alueesta on tehty Natura-selvitys. 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, kattoterrasseihin ja julkisivukäsittelyyn.

Luonnosaineiston 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, tonttikohtaiseen 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. 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 rakennusosien vaihtelulla. Varjoisuus on tutkittu. Pysäköinnin yhteisjärjestelyjä on tutkittu ja niitä pyritään soveltamaan. Tonttikohtaisen 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 kaavaratkaisu ohjaa laadukkaaseen asuntotuotantoon. Kaavassa sääste-tään tärkeimpiä viheralueita ja alueen reitistö on ollut suunnittelun läh-tökohtana. Viheralueisiin kohdistuvaa rasi-tusta lievennetään reitistön selkeyttämisellä ja kehittämällä. Kaavaratkaisussa on huomioitu yleiskaavan liitekartan kehitettävä metsäverkostoyhteys ja pohjavesialue sekä pääosin Pohjavedenpuiston geologiset kohteet. Ison Kallahden puiston perinneympäristö säilytetään ja sitä on mahdollista kaavan puitteissa kehittää. Koululaisten käyttämiä reittejä on tarkasteltu liikennesuunnittelun yhteydessä, niiden toimivuus on tarkemmalla suunnittelutasolla ratkaistavissa. Kaavaehdotusvaiheessa on suunniteltu pysäköinnin ratkaisut tarkemmin, tarkennettu julkisivujen kaavamääräyksiä, selvitetty yhteistilan mahdollisuuksia ja tarkennettu palvelutilatarpeita. Viheralueiden ja aukioiden kehittämisen ideointi sekä tarkennettu liikennesuunnitelma on tehty samanaikaisesti kaavaehdotuksen kanssa. Havainnollistavia 3D-kuvia on tuotettu lisää.

Lisäksi kirjaamoon on saapunut erillisiä mielipidekirjeitä kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen 10 kpl, joista kaksi saapui kaavaluonnoksen ollessa käsiteltävänä ja kahdeksan kaavaehdotuksen valmistelun aikana. Kirjeissä esiin nousi mm. se, että vuorovaikutustyötä on tehty paljon ja kommentit ovat vaikuttaneet mm. viheralueille rakentamisen määrään. Toisaalta nähtiin, että Kallahden asukkaita ei ole osallistettu riittävästi hyvin suunnitteluun. Kaava-alueella toivottiin, että Pohjavedenpuisto ja Ullaksenpuisto säilytettäisiin kokonaisuudessaan tai paremmin luonnonmukaisina lähivirkistysalueina. Kaava-alueen läheisyydessä toivottiin, että Rastilan rannan rakentamisesta luovuttaisiin ja yleisesti alueen metsiä säilytettäisiin. Nostettiin esiin kysymys koordinoidaanko ja suunnitellaanko Vuosaaren kaavahankkeita kokonaisuutena. Suunnitelmasta toivottiin, että pysäköintiä toteutettaisiin mahdollisimman vähän. Pysäköintitaloja ei nähty toivottuina rakennuksina. Yrityksille kaivattiin lisää tiloja. Palvelujen ja infrastruktuurin riittävydestä sekä pohjavesialueelle rakentamisesta oltiin huolestuneita. Purkamista toisaalta



kannatettiin kaupunkikuvallisista syistä ja toisaalta vastustettiin kaupunkikuvallisista ja kulttuurihistoriallisista syistä. Toivottiin purettavien rakennusten dokumentointia. Purkamisen ja rakentamisen hiilijalanjäljestä ja pitkäaikaisesta häiriöstä alueella oltiin huolestuneita. Mielipiteissä pohdittiin myös saadaanko purkamalla todella muutettua asuminen hallintamuotojakaumaa ja minne purettavien rakennusten asukkaat muuttavat sekä kuinka kaikista muutoksista kyetään tiedottamaan riittävän hyvin, alueen monikulttuuriset asukkaat huomioiden. Suunnitelmista toivottiin enemmän havainnollistavaa kuvamateriaalia.

Mielipiteet on otettu huomioon Meri-Rastilan itäosan kaavatyössä seuraavilla tavoilla: Kaavan osaksi on saatu uusia purkavan uusrakentamisen hankkeita ja näin ollen rakentamista on vähennetty viheralueiden reunoilla. Uusien rakennusten sijoittelua on tarkennettu niin, että rakentaminen aiheuttaa vähemmän häiriötä olemassa olevien asuntojen näkymille. Kaavaratkaisussa on huomioitu olemassa olevan rakentamisen ominaispiirteet ja tuotu niitä osaksi uutta rakentamista mm. massoitellun ja julkisivuväriytyksen keinoin. Kaavassa on useita määräyksiä, jotka varmistavat uusien asuin- ja pysäköintirakennusten kaupunkikuvallista ja asumisen laatutasoa, esimerkiksi asumisen yhteistiloihin liittyen. Lisäksi rakentamisen laadukkuutta on edistetty järjestämällä alueella Asuntoreformi 2020 –arkkitehtuurikilpailu ja muutamat korttelit on suunniteltu kumppanuuskaavoitus-prosessina. Kumppanuuskaavoitus on mahdollistanut kortteleiden suunnittelun tavanomaista tarkemmalla mittakaavalla ja näin on löytynyt laadukkuutta lisäävät kaavaratkaisut haasteelliseen rinnemaastoon. Pysäköintitalojen kaupunkikuvallista vaikutusta on hälvennetty mm. siten, että yksi pysäköintitaloista on sijoitettu Vuotien liikennealueelle, rinteeseen upottaen, ja asetettu rakennukselle julkisivumääräykset, jotka maisemoivat sen Vuotien kivikorein porrastuvaan maisemaan. Muut pysäköintitalot ovat mitoitukseltaan tavanomaisia pysäköintitaloja pienempiä ja niitä koskee julkisivumääräykset, jotka sulauttavat ne ympäristöönsä ja estävät häikäisevien, kirkkaiden valojen asentamisen. Pysäköintitalot edistävät kaikkien kaavassa määriteltyjen autopaikkavähennysten hyödyntämistä. Puistojen kaavallisia ratkaisuja on tarkennettu puistojen yleissuunnitelman kautta ja saatu mm. toimivampi reittiverkosto ja toimintojen sijoittuminen. Kaavaratkaisu lisää alueelle hieman työpaikkoja, mutta pääasiassa aluetta kehitetään yleiskaavan mukaisesti asuinalueena. Rakentamisen ja asumisen hiilijalanjälkeä pienennetään mm. velvoittamalla rakentamaan osa uusista rakennuksista puurakenteisina ja uusituvan energian tuotanto on huomioitu kaavamääräyksiin. Kaikille asuinkerrostalotonteille tulee soveltaa Helsingin viherkerrointa, jonka avulla pyritään säilyttämään ensisijaisesti olemassa olevaa kasvillisuutta ja suosimaan vettä läpäiseviä materiaaleja. Edellä mainitun lisäksi tontit pyritään sovittamaan olemassa olevaan ympäristöön mahdollisimman hyvin kaava-



määräyksien avulla esim. tonttien metsäisyyttä vaalimalla ja tonttirajoja koskevilla määräyksillä. Lisäksi pysäköintitalojen, palvelurakennusten ja asumisen tontteja ohjataan viherkattomääräyksin ja muilla vehreyttä edistävillä kaavamääräyksillä. Joitakin maisemallisesti keskeisiä kallio-alueita on määrätty säilytettäväksi tonteilla. Kaavaratkaisuja havainnollistavaa kuvamateriaalia on tuotettu kaavaehdotuksen osana.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

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.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Linda Wiksten, arkkitehti (kaavoitus), puhelin: 310 37029
linda.wiksten(a)hel.fi
Tuukka Linnas, tiimipäällikkö (kaavoitus), 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
Elise Lohman, maisema-arkkitehti (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu)
elise.lohman(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



21.01.2020

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 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12571 kartta, päivätty 21.1.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12571 selostus, päivätty 21.1.2020
- 5 Havainnekuva, 21.1.2020
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7017)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 21.1.2020 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

Oheismateriaali

- 1 Mieliopidekirjeet

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, Sippola-Alho, Lindén, Hakola