

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

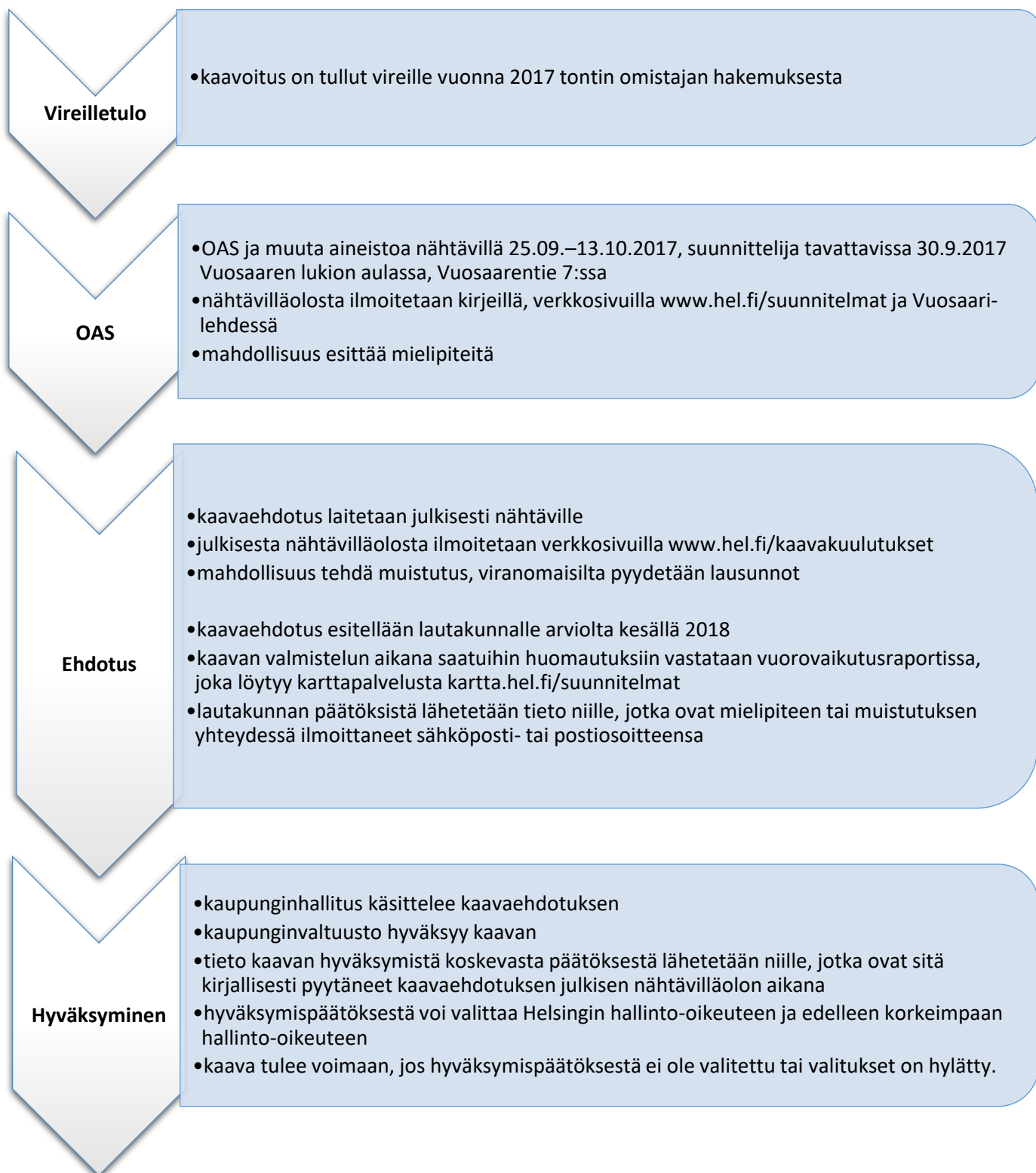
Rastilan alueen (Retkeilijäntie 11-15) asemakaavan muutos (nro 12509)

Vuorovaikutusraportin sisältö

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Kaavoituksen eteneminen



YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 25.9.–13.10.2017

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

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-, tärinä- ja runkomeluserelvitysten kautta.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helsingin kaupungin liikenneliikelaitos (HKL)

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Asuinrakentaminen metron läheisyyteen

Alueelta on laadittu meluserelvitykset, joissa on mallintamalla tarkasteltu julkisivuihin ja pihatasolle kohdistuvaa liikennemelua. Selvityksen perusteella julkisivuille on kaavassa annettu äänitasoerovaatimukset ottaen huomioon myös metrolienteen aiheuttamat meluhuiput, jotta radan suuntaan sijoittuviin nukkumiseen käytettäviin asuinhuoneisiin ei kohdistuisi unen häiriintymistä aiheuttavaa melua. Melutason ohjeavrot saavutetaan piha-alueella meluesteen avulla, jonka korkeudeksi on mallilaskennoissa arvioitu noin 2,5-3 metriä pihatasosta. Esteen tarkempi korkeus ja sijainti tulee määrittää jatkosuunnittelussa leikki- ja oleskelupaikan sijoittumisen perusteella. Oleskeluparvekkeet tulee lasittaa liikennemelua vastaan.

Alueelta laadittujen runkomelu- ja tärinäselvitysten perusteella tonteilla 54010/5-6 metrojunien aiheuttamat runkomeluhaitat tulee huomioida ja torjua kohteen suunnittelussa ja toteutuksessa. Metrolienteen aiheuttamasta tärinästä ei aiheudu haittoja asumiselle.

Runkomelueristysratkaisuksi ehdotetaan rakennuksen kaikkien antureiden halkaisua vaakasuunnassa ja runkomelueristeiden sijoittamista halkaistun anturan väliin. Lisäksi runkomelueristystä voidaan tarvita

pystyy rakennuksen radanpuoleista seinäpintaa vasten, mikäli sitä vasten rakennetaan maantäyttö. Runkomelueristysratkaisut tulee suunnitella ja mitoittaa rakennesuunnittelijan ja akustiikkasuunnittelijan yhteistyönä.

Retkeilijänkatu 11 tontilla 54010/4 rakennuksesta tehtyjen runkomelumittausten perusteella on arvioitu, että kohteessa ei ole runkomelun torjuntatarvetta.

Rakennus- ja työmaasuunnittelussa tulee varmistua siitä, ettei metrolii-kenteelle aiheuteta häiriöitä.

Ekologinen kestävyys ja HSL:n liikennejärjestelmäsuunnitelman tavoitteet

Kaupunkirakennetta tiivistetään olemassa olevaan infrastruktuuriin tukeutuen erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien varressa. Ratkaisu mahdollistaa kestäviin liikkumistapoihin pohjautuvan elämäntavan ja tukee ilmastonmuutoksen hillitsemisen tavoitteita.

Yhteenveto mielipiteistä

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

Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Vuosaaren työpaikkaomavaraisuuden väheneminen ja toimintojen yksipuolistuminen sekä Helsingin uuden yleiskaavan lähikeskustamerkinnän (C3) mukaisuus

Kehityskulkua, jossa asemakaavassa toimitiloille osoitettuja tontteja muutetaan asuinkäyttöön, pidettiin epäsuotuisana, koska se ei tue Vuosaaren kehittämistä eläväksi ja monipuoliseksi kaupunginosaksi. Jos paikan toimitilatontit eivät ole houkutelleen yksityisiä yrityksiä, tulisi kaupungin itse näyttää esimerkkiä ja selvittää omien virastotoimintojensa tai koulutushankkeiden sijoittamista alueelle. Suunnitelman katsottiin olevan ristiriidassa uuden yleiskaavan lähikeskustamerkinnän (C3) kanssa.

Vastine

Kuten mielipiteissä todetaan, on Vuosaaren kehittäminen toiminnallisesti monipuolisena tärkeää elävän kaupunginosan muodostumiseksi. Työpaikoilla on elinvoimaisessa kaupunginosassa tärkeä rooli. Helsingin kaupunkisuunnittelussa on kuitenkin pitkän aikaa korostunut erityisesti tarve kaavoittaa uusia asuinalueita vuosikymmeniä jatkuneesta asuntopulasta johtuen. Yhtenä ratkaisuna tähän on työpaikkatontteja muutettu asumiseen niillä alueilla, joilla kysyntää toimitilatonteille ei ole ollut. Rastilan metroaseman ympäristö on yksi esimerkki tällaisesta kehityksestä. Nyt tehtävä kaavamuutos saattaa tämän kehityskaaren päätökseensä, kun Retkeilijänkadun viimeiset toimitilatontit muuttuvat asumiseen. Rastilan metroaseman ympäristö ei ole lähtenyt kehittymään toimitila-alueena ja jäljellä olevalle yksittäiselle työpaikkakorttelille ei ole toimitilatontteina kysyntää. Alueella sijaitseva toimistorakennus on lähes tyhjillään, joten kaavamuutos ei suoraan vähennä alueen työpaikkamäärää. Maantasokerroksissa sijaitsevat liiketilat tukevat aktiivisen katutilan kehittymistä metroaseman läheisyydessä. Liiketiloihin sijoittuu n. 10-15 työpaikkaa.

Jatkossa erityisesti Vuosaaren keskustaa on tarkoitus kehittää toiminnallisesti sekoittuneena alueena ja Vuosaaren sataman ympäristöä työpaikka-alueena.

Kaavaratkaisu pohjautuu kaupunginhallituksen päätökseen 28.11.2016 varata osa tontista 54010/3 kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten.

Helsingin uudessa yleiskaavassa alue on asuntovaltaisen alueen (A2) ja Lähikeskusta-alueen (C3) saumakohdassa. Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet.

Rastilan vuokra-asuntojen suuri määrä ja vuokratalojen asukkaiden aiheuttama levottomuus sekä AM-ohjelman (Kotikaupunkina Helsinki, Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2016) toteutuminen

Mielipiteissä todetaan, että sosiaalisesti sopusuhtainen kaupunkirakenne edellyttää järkevää kaukonäköisyyttä. AM-ohjelman mukaisen asuntojen hallintamuotojakauman tulee kuvata rakentamisen lopputuloksen kokonaistilannetta alueella. Aivan erityistä tarkkaavaisuutta tulee kiinnittää myös tasapainoiseen jakaumaan vuokra- ja omistusasuntojen välillä, ottaen huomioon nykyinen asuntokanta. Vuokra-asuntojen osuus on jo valmiiksi liiankin korostunut Rastilassa. Hiljattain valmistuneiden vuokratalojen ja nuorten tuettujen asuinhankeiden asukkaat aiheuttavat levottomuutta Meri-Rastilan torilla.

Vastine

Asemakaavassa ei päätetä asuntojen hallintamuodoista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainitut hallintamuodot perustuvat kaupunginhallituksen päätökseen 28.11.2016 varata osa tontista 54010/3 kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten. Päätöksessä todetaan, että asunnot tulee toteuttaa valtion tukemina lyhyen korkotuen vuokra-asuntoina sekä vapaarahoitteisina vuokra-asuntoina. Näistä valtion tukemat lyhyen korkotuen vuokra-asunnot luetaan AM-ohjelman mukaisessa jaottelussa välimallin tuotannoksi ja vapaarahoitteiset vuokra-asunnot sääntelemättömäksi asuntotuotannoksi. Lisäksi alueelle tulee opiskelija-asumista entiseen toimistotaloon. Kokonaisuutena kaavan asuntotuotannosta on tulossa siis monipuolista AM-ohjelman mukaisesti.

Tontinluovutuksen yhteydessä päätettävässä hallintamuotojakaumassa huomioidaan alue kokonaisuutena, ja pyritään tasapainottamaan mahdollisia aiemmin syntyneitä hallintamuotojakauman vinoumia. Myös vuokra- ja omistusasuntojen suhde pyritään pitämään tasapainossa. Meri-Rastilan täydennysrakentaminen ja mahdollinen Meri-Rastilan länsirannan rakentaminen tulevat tarjoamaan merkittäviä uusia mahdollisuuksia muuttaa eri hallintamuotojen välistä jakaumaa sekä vuokra- ja omistusasumisen välistä suhdetta. Meri-Rastilan täydennysrakentamisesta tavoitellaan laajamittaista kaupunkiuudistusta, jonka yhteydessä kunnostetaan puistoja ja aukioita, sekä korvataan alueen julkisia rakennuksia uusilla. Monipuolisella asuntojen hallintamuotojakaumalla yhdessä julkisten tilojen kehittämisen kanssa pyritään kehittämään aluetta viihtyisämmäksi ja vähentämään segregatiota.