



8.5.2012

Akp/1

1

Vuosaaren Meri-Rastilan länsirannan osayleiskaavaluonnos (a-asia)

Pöydälle 24.04.2012

HEL 2012-005546 T 10 03 02 00

Ksv 0608_1, karttaruutu K4

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäne

- hyväksyä 24.4.2012 päivätyn Meri-Rastilan länsirannan osayleiskaavaluonnoksen jatkosuunnittelun pohjaksi
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Tiivistelmä

Osayleiskaavaluonnoksessa laajennetaan kerrostalovaltaista asuntoaluetta kävelyetäisyydellä metroasemasta. Metroaseman ja ostoskeskuksen ympäristö muutetaan keskustatoimintojen alueeksi. Kaavaluonnoksessa ranta-alue osoitetaan virkistysalueeksi ja puistoksi. Keskeiset virkistysyhteydet säilytetään. Alueella sijaitsevan geologisen muodostuman keskeisin osa suojellaan.

Osayleiskaava mahdollistaa asuntojen kaavoittamisen noin 2 000 uudelle asukkaalle ja keskustatoimintojen kehittämisen metroaseman ympäristössä. Osayleiskaava antaa mahdollisuuden tasapainottaa alueen väestörakennetta ja ehkäistä alueellista eriarvoistumiskehitystä omistusasumista lisäämällä.

Osayleiskaavaluonnos on valmisteltu uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnan 12.5.2011 tekemän päätöksen mukaisesti.

Esittelijä

Alueen sijainti



Osayleiskaava-alue sijaitsee Vuosaaren kaupunginosassa Vartiokylänlahden rannalla. Alueeseen kuuluu Meri-Rastilan ja Vartiokylänlahden välinen rakentamaton metsäalue, osa Rysäpuistosta sekä ostoskeskus ja Rastilan metroasema ympäristöineen. Kaava-alueen pinta-ala on n. 35 ha.

Lähtökohdat

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Kaupunkisuunnitteluviraston valmisteleva osayleiskaavaluonnos esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 28.4.2011. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 12.5.2011 palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että tutkitaan uudestaan maankäytön ratkaisuja, kaava-alueen rajauksia ja massoittelua myös rakennusten korkeutta nostamalla kuitenkin niin, että valmistelussa pyritään lähtökohtaisesti esitetyn mukaisiin rakennusoikeuksiin. Valmistelussa tarkastellaan myös mahdollisuutta säilyttää ranta-alueita esitettyä selvästi laajemmin virkistyskäytössä.



Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja Helsingin kaupungin strategiaohjelma 2010–12 edellyttävät kaupunkirakenteen tiivistämistä raideliikenteen asemien ympärillä. Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta ja virkistysaluetta. Yleiskaava 2002:ssa suunnittelualue on osin kerrostalovaltaisen asuin- ja toimitilarakentamisen aluetta ja osin virkistysaluetta. Suurimmalla osalla alueesta ei ole asemakaavaa. Koko osayleiskaava-alue on kaupungin omistuksessa.

Osayleiskaava-alue on pääosin asemakaavoittamatonta, virkistyskäytössä olevaa metsä- ja ranta- aluetta. Alueeseen kuuluvat myös ostoskeskuksen ympäristö ja sen pohjoispuolella sijaitsevan Rastilan metroaseman ympäristö.

Maaston korkeimmalla kohdalla sijaitsee noin 8 000 vuotta vanha Litorinameren aikainen muinaisrantaumuodostuma. Alueella on runsaasti metsien monimuotoisuuden kannalta arvokkaita kohteita ja alue on hyvin arvokas kääpäalue. Alueella tai sen lähellä on myös kasvillisuus-, linnusto- ja lepakkokohteita. Metsäalue on suosittua virkistys- ja liikunta- aluetta kaikkina vuodenaikoina. Alueen läpi kulkee Vuosaaren etelä- ja länsirantaa seuraileva seudullinen virkistysreitti. Vuosaaren sillan eteläpuolella on venesatama.

Suunnittelualue liittyy 1990-luvun alussa rakennettuun Meri-Rastilan kerrostaloalueeseen, jonka eräänä erityispiirteenä on vuokra-asuntojen ja maahanmuuttajien suhteellisen suuri osuus.

Vuotie ja metrorata aiheuttavat alueelle liikennemelua ja päästöjä.

Tavoitteet

Hankkeen kaupunkitason tavoitteena on tiivistää kaupunkirakennetta Rastilan metroaseman lähialueella. Uudet asunnot ja toimitilat sijoitetaan kävelyetäisyydelle metroasemasta liikenteen hiilipäästöjen minimoimiseksi.

Paikallinen päätavoite on katkaista kehityskulku, jossa Meri-Rastilasta on tulossa muunkielisten ja vähäosaisten asuinalue. Houkutteleva sijainti meren, luonnon ja hyvien liikenneyhteyksien äärellä antaa mahdollisuuden tasapainottaa asukasrakennetta ja monipuolistaa Meri-Rastilan vuokra-asuntovaltaista asuntokantaa uusilla omistus- ja asumisoikeusasunnoilla. Uudet asukkaat vahvistavat alueen väestöpohjaa ja turvaavat sen palvelutasoa.

Viihtyisän merellisen asuntoalueen rakentamisen ohella tavoitteena on säilyttää alueen arvokkaat luontokohteet, hyvät virkistysmahdollisuudet ja luonnonläheinen imago.



Osayleiskaavaluonnoksen sisältö

Osayleiskaavaluonnos on valmisteltu uudelleen lautakunnan päätöksen mukaisesti. Kaavaluonnosta varten on tehty uusi viitesuunnitelma ja sen täydennykseksi on teetetty maamerkkikorttelin viitesuunnitelma. Uuden osayleiskaavaluonnoksen valmistelussa on tehty yhteistyötä ympäristökeskuksen kanssa.

Meri-Rastilan asuntoaluetta laajennetaan nykyisen asuntoalueen ja Vartiokylänlahden väliselle metsäalueelle, joka sijaitsee kävelyetäisyydellä (n. 600 m) Rastilan metroasemasta. Rantavyöhyke säilyy virkistyskäytössä ja osana seudullista virkistysreittiä. Osa virkistysalueista on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiksi alueiksi. Uuden asuntoalueen ympäröimä, mäen laella sijaitseva geologinen muodostuma suojellaan ja merkitään puistoksi.

Meri-Rastilan keskustaa kehitetään kaupunkimaisemmaksi. Metroaseman ja ostoskeskuksen ympäristö, jossa alueen palvelut pääosin sijaitsevat, merkitään keskustatoimintojen alueeksi, jolle voidaan sijoittaa joustavasti asumista, toimitilaa ja palveluita.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 34 ha, josta uutta kortteli- ja katualuetta on n. 7,5 ha, virkistysaluetta on n. 17 ha ja vesialuetta n. 7 ha. Viitesuunnitelman mukainen alueen asuntokerrosala on 75 000–90 000 k-m², josta noin 10 000 k-m² voi sijaita ostoskeskuksen korttelissa. Uusia asukkaita voi tulla noin 2 000. Toimitilakerrosalaa viitesuunnitelmissa on korkeintaan 15 000 k-m², mikä tarkoittaisi enintään 500 työpaikkaa.

Osayleiskaavaluonnoksessa on esitetty luonnos alueen katuverkoksi. Tarvittavat pysäköintipaikat on suunniteltu sijoitettavaksi maanalaisiin laitoksiin.

Asuinkorttelit sijoittuvat rinteeseen geologisen muodostuman pohjoispuolelle ja eteläpuolella kehäksi sen ympärille. Pohjoisreunan asuinkorttelista on suunniteltu maisemallista maamerkkiä.

Palautettuun osayleiskaavaluonnokseen verrattuna uudessa kaavaluonnoksessa rakentamisaluetta on pienennetty ja virkistysalueita laajennettu. Uudessa viitesuunnitelmassa alueen merellisyyttä on hyödynnetty enemmän korkeamman ja näyttävämmän rakentamisen avulla ja suunniteltu kerrosala on pysynyt ennallaan.

Merkittävimmät vaikutukset

Noin 2 000 uutta asukasta voi muuttaa kävelyetäisyydelle metroasemasta. Liikenteen päästöjen (asukasta kohti) on mahdollista vähentyä, koska jalankulun, pyöräilyn ja raideliikenteen osuus



liikenteestä kasvaa. Alueen mahdolliset uudet työpaikat tukeutuvat myös raideliikenteeseen. Alueen väestöpohjan vahvistuminen auttaa palveluita säilymään tai paranemaan kehittyvässä liikekeskuskorttelissa.

Asuntomarkkinoiden kannalta luonnonläheinen merenranta-alue metroaseman äärellä on houkutteleva. Meri-Rastilan asuntokannan vuokra-asuntovaltaista rakennetta voidaan tasapainottaa kasvattamalla asuntojen keskikokoa ja omistusasuntojen osuutta uudistuotannossa. Näin voidaan vaikuttaa Meri-Rastilan asukasrakenteeseen ja edistää alueellista tasa-arvoistumista.

Maisema Vartiokylänlahdella muuttuu, koska rakentaminen sijoittuu näkyvälle paikalle. Suurmaiseman leimallinen piirre, rakentamaton rantametsä, säilyy. Maamerkkimaisella ja vetovoimaisella pohjoisreunan asuinkorttelilla voi olla huomattava imagovaikutus alueen symbolina.

Rakentamaton metsäalue pienenee ja siirtyy nykyisten asukkaiden kannalta kauemmaksi. Vuotien ja Ramsinkannaksen välisestä 50 hehtaarin metsäalueesta käytetään kortteleiksi ja kaduiksi noin 15 %. Metsäalue säilyy siis edelleen varsin laajana ja hyvin säilyvät virkistysyhteydet kytkevät alueen Vuosaaren muiden virkistysalueiden kuten Kallahdenniemen ja Utelan muodostamaan virkistyspalvelujen verkostoon. Venesataman laajentaminen ja puistojen rakentaminen lisäävät alueen virkistyspalveluita.

Uuden kaavaluonnoksen tiiviimpi ja tehokkaampi rakentaminen säilyttää enemmän luonto- ja virkistysaluetta rannassa ja kallion laella. Mäen laella sijaitseva muinaisrantakivikko suojellaan. Arvokkaimmat kasvillisuuskohteet, tervaleppälehto ja rinnekorpi voidaan säilyttää. Rakennettavan alueen kasvillisuus ei säily alkuperäisenä. Vartiokylän itärannan linnustollisesti tärkeä alue pienenee jonkin verran, pinta-alallisesti noin kuudenneksen. Rakentaminen ei heikennä lepakoiden elinolosuhteita, koska rannan tervaleppälehto säilytetään. Metsäinen ja rakentamaton rantavyöhyke turvaa alueen säilymisen myös muiden eläinten kulkureittinä. Vartiokylän lahden viheryhteys säilyy.

Alueen luontotiedot ovat tarkentuneet lautakunnan palautuspäätöksen jälkeen. Ympäristökeskuksessa on vuonna 2011 valmistunut Helsingin metsien kääpäselvitys. Selvityksen mukaan suunnittelualue on osa erittäin arvokasta kääpäaluetta. Rakentamisalueella arvokasta kääpälajistoa ei voida säästää. Ympäristökeskuksen arvion mukaan merkittävä osa kääpälajistosta ja muista vanhan metsän arvoista voidaan säilyttää rakennettavan alueen ulkopuolella. Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelulainsäädännön perusteella suojeltavia kääpälajeja.



Meri-Rastilan alue on ollut yksi ympäristökeskuksen toimeksiannosta tehdyn Helsingin METSO-inventoinnin kohteista. METSO-kriteerien avulla on kuvattu metsäluonnon monimuotoisuutta ottamalla huomioon metsän rakenne ja lahoppuusto. Ympäristökeskus ei ole julkistanut inventoinnin tietoja, mutta alustavien tietojen mukaan suuri osa suunnittelualueesta kuuluu METSO-kriteerien mukaan I-III -luokkaan. Ympäristökeskuksesta saadun arvion mukaan tämä on ollut odotettua, koska puuston ikä ja HKR:n pitkään noudattama ulkoilumetsien hoitotapa luovat lahoppuun synnylle suotuisimmat olot kuin talousmetsän yleiset hoitokäytännöt. METSO-inventoinnin lopulliset tulokset ja tulkinta eivät kuitenkaan ole vielä valmistuneet. Inventointituloksia tullaan hyödyntämään ensisijaisesti virkistysalueiden hoidossa. Ne tulevat muodostamaan yhden lisäluokan luontotietojärjestelmään, ja niiden ohjaava vaikutus maankäyttöön voidaan rinnastaa muihin luontotietojärjestelmän luokkiin. Helsingin METSO-kartoituksissa ei ensisijaisesti haeta uusia suojelualueita, koska luonnonsuojelulain mukaisesti arvokkaat alueet on jo valtaosin saatu tietoon ja inventoitu METSO-kartoitusta monipuolisemmin.

Joukkoliikenteen tarpeen lisäys voidaan hoitaa metron ja bussiliikenteen nykyisillä vuoroväleillä. Osayleiskaava-alueen läpiajettavuus mahdollistaa palvelulinjan alueelle. Autoliikenteen lisääntyminen aiheuttaa parantamistarpeita Vuotien ja Meri-Rastilan tien liittymään. Tärkeimmät nykyiset kävely- ja pyöräily-yhteydet säilyvät.

Meri-Rastilan imagoon uudella merenläheisellä asuntoalueella, uusilla omistusasunnoilla, mahdollisella työpaikkarakentamisella ja keskustakortteleiden kehittämällä on myönteinen vaikutus. Myös alueen luonnonläheinen imago voi säilyä, koska laaja metsäalue ja ranta säilyvät rakentamattomana viheralueena.

Osayleiskaavahankkeen viitesuunnitelmalla testattu ekotehokkuus riippuu oleellisesti ehdotusvaiheessa esitettävistä alueen energiankulutusta ja -tuotantoa sekä rakennusmateriaaleja määrittelevistä periaatteista. Tehokas rakentaminen, hyvät julkiset liikenneyhteydet ja virkistysmahdollisuudet antavat mahdollisuuksia ekotehokkaaseen kaavaratkaisuun.

Osayleiskaavan toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset ja tulot

Alueen rakentaminen on yleisesti ottaen edullista. Kaupungille aiheutuu noin 5 miljoonan euron kustannukset asemakaavojen toteuttamisesta. Jos oletetaan, että sääntelemättömät omistus- ja vuokra-asuntotontit (MA-ohjelman mukaisesti 40 % uustuotannosta) myytäisiin, tarkoittaisi se noin 15 miljoonan euron myyntituloja (500 euroa/k-m²). Vuokratontit



tuovat lisäksi kaupungille tasaista ja kasvavaa tuloa. Toimitilatonttien tuottoja ei ole arvioitu.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Alue mainittiin tulevana suunnittelukohteena vuoden 2005 kaavoituskatsauksessa ja suunnittelun etenemisestä on tiedotettu katsauksissa vuosittain. Osayleiskaavahanke tuli vireille 4.9.2009, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja siihen liittyvät periaatevaihtoehdot asetettiin nähtäville. Hankkeesta 16.9.2009 pidetyn yleisötilaisuuden lisäksi järjestettiin erilliset pienryhmätilaisuudet venäjän- ja somalinkielisille osallisille.

Periaatevaihtoehtojen vaikutusten arvioinnit ja luonnos alueen suunnitteluperiaatteiksi olivat nähtävillä 6.–26.4.2010. Alueella järjestettiin päivystetty näyttely 13.4.2010.

Osayleiskaavaluonnos ja valmisteluaineistoa oli nähtävillä 15.11.–7.12.2010 ja suunnittelijat olivat tavattavissa alueella 16.11.2010.

Osayleiskaavaluonnosta tarkennettiin osayleiskaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen vastaamaan paremmin yleiskaavallisia tavoitteita. Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti osayleiskaavaluonnoksen uudelleen valmisteltavaksi 12.5.2011.

Uutta osayleiskaavaluonnosta ja viitesuunnitelmaa ei ole asetettu nähtäville mielipiteitä varten, koska rakentamisaluetta on pienennetty edellisestä nähtävillä olleesta kaavaluonnoksesta. Aineisto on esitelty Vuosaaren asukastoimikunnalle.

Keväällä 2012 on kaupunkisuunnitteluvirastolle tehty esitys alueen suunnittelutavoitteiden arvioimiseksi uudelleen uusimman aluetta koskevan tutkimustiedon pohjalta.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät mielipiteistä (165 kpl) ja viranomaiskannanotoista (9 kpl) sekä niiden vastineet. Kannanotot ja mielipidekirjeet sekä em. esitys ovat liitteinä.

Viranomaisyhteistyö

Osayleiskaavaluonnoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Uudenmaan ELY-keskuksen, Uudenmaan liiton, Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, kiinteistöviraston, rakennusviraston, sosiaaliviraston, opetusviraston, liikuntaviraston, HSY Veden ja Helsingin Energian kanssa. Hankkeesta on järjestetty viranomaisneuvottelu (muistio liitteenä).

Esitetyt mielipiteet

Postiosoite

PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin

+358 9 310 1673

Faksi

+358 9 310 37409

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Suurin osa kirjallisista mielipiteistä on ollut kaavahanketta vastustavia tai arvostelevia. Alueen rakentamiselle ei ole nähty tarvetta tai rakentaminen on haluttu sijoitettavaksi jonnekin muualle Helsingin alueelle, erityisesti Östersundomiin tai Rastilan leirintäalueelle.

Alueen nykyistä virkistyskäyttöä on pidetty korvaamattomana ja nähty rakentamisen tuhoavan virkistysarvot. Erityisesti ranta on haluttu säilyttää luonnonmukaisena. Rakentaminen on koettu uhkaksi myös säästyvälle luontoalueelle ja erityisesti muinaisranta- ja rantamuodostumalle lisääntyvän kulumisen myötä. Mahdollisimman vähäinen rakentaminen on nähty toivottavana.

Rakentamisen on katsottu pilaavan alueen luonnonläheisen imagon. Omistusasuntojen toteutumisedellytyksiä on epäilty ja toimitilojen saamista alueelle on pidetty mahdottomana. Ostoskeskuksen seutu on koettu epäviihtyisäksi ja metsää paremmaksi rakennuspaikaksi. Alueella on koettu esiintyvän häiriökäyttäytymistä.

Osayleiskaavan laatimista on arvosteltu ja vaadittu yleiskaava 2002:n kunnioittamista.

Suunnitteluperiaatteista ja kaavaluonnoksesta on saatu myös positiivisia mielipiteitä ja alueesta on oltu kiinnostuneita mahdollisena asuinpaikkana. Uusia asukkaita on katsottu tarvittavan palveluiden ja alueen paremman sosiaalisen tasapainon kehittämiseksi. Alueelle ja sen ympäristöön on nähty jäävän edelleen hyvät virkistysmahdollisuudet.

Luonto-Liitto ry ja Helsingin Seudun Lintutieteellinen Yhdistys Tringa ry ovat tehneet maaliskuussa 2012 Helsingin kaupungille esityksen Meri-Rastilan metsäalueella aloitettujen hakkuiden keskeyttämiseksi ja alueen lakisääteisen suojelun edistämiseksi. Suojeluesitys sisältää myös luonnonsuojelullisesti arvokkaimman osan Meri-Rastilan pohjoisosasta, johon laaditaan parhaillaan osayleiskaavaa.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siinä määrin, kuin se kaavoituksen tavoitteiden puitteissa on ollut mahdollista. Mielipiteissä ehdotettujen vaihtoehtojen toteutettavuutta on selvitetty uuden osayleiskaavaluonnoksen valmistelun pohjalta täydennetyssä kaavaselostuksessa. Ostoskeskuksen ympäristö on otettu mielipiteiden johdosta kaava-alueeseen.

Esittelijä

vs. asemakaavapäällikkö
Annukka Lindroos

Lisätiedot

Antti Varkemaa, arkkitehti, puhelin: 310 37053
antti.varkemaa(a)hel.fi



Marko Härkönen, projektipäällikkö, maankäytön suunnittelu, puhelin: 310 37229
marko.harkonen(a)hel.fi
Anne Karlsson, yleiskaavasuunnittelija, kaupalliset selvitykset, puhelin: 310 37444
anne.karlsson(a)hel.fi
Raisa Kiljunen-Siirola, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37209
raisa.kiljunen-siirola(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi
Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, puhelin: 310 37403
juha-pekka.turunen(a)hel.fi
Inga Valjakka, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: +358931037087
inga.valjakka(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Meri-Rastilan länsirannan osayleiskaavaluonnoksen kartta 24.4.2012
- 2 Meri-Rastilan länsirannan osayleiskaavaluonnoksen selostus 24.4.2012
- 3 Havainnekuva 24.4.2012
- 4 Viitesuunnitelmien valokuvaseitsemät 24.4.2012
- 5 Vuorovaikutusraportti 28.4.2011, täydennetty 24.4.2012
- 6 Viranomaisten kannanotot (saapuneet ennen 12.5.2011)
- 7 Mieli-pidekirjeet (saapuneet ennen 12.5.2011)
- 8 Esitys Meri-Rastilan uudesta arvioinnista
- 9 Meri-Rastilan länsirannan rantapuiston ja muinaisrantapuiston ideasuunnitelma 31.8.2010
- 10 Muistio viranomaisneuvottelusta 28.9.2010
- 11 Meri-Rastilan länsirannan luontoselvitys 14.10.2010
- 12 Meri-Rastilan länsirannan maamerkkikorttelin viitesuunnitelma 10.4.2012
- 13 Mieli-pidekirjeet (huhtikuussa 2012 saapuneet)

Otteet

Ote

Ne mieli-piteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet
osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 5