



Kaupunginhallitus

**MERI-RASTILAN OSTOSKESKUKSEN TONTTIA JA KATUALUETTA  
KOSKEVA ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS  
(NRO 11430)**

Kslk 2005-91, Hoaspuisto Kiinteistö Oy 17.5.2005, Kuusela Marja-Leena 22.2.2005, Kv to 40 2.2.2005, Raki Harri s-posti 2.3.2005, Raki Harri s-posti 9.2.2005, Vuosaari-Seura ry ym. s-posti 17.5.2005, Vuosaari-Seura ry ym. s-posti 18.2.2005, Gävert Pia  
Meri-Rastilan tie 2 - 4 , karttaruudut K4/T4, K5/T1, hankenro 725

54. kaupunginosa (Vuosaari, Meri-Rastila) korttelin 54224 osaa ja katualuetta koskeva asemakaavaehdotus sekä korttelin 54224 tonttia 1 ja katualuetta koskeva asemakaavan muutosehdotus.

**Alueen sijainti** Alue sijaitsee Rastilan metroaseman lähellä osoitteessa Meri-Rastilan tie 2–4. Muutokset koskevat nykyistä ostoskeskuksen tonttia (54224/1) lähiympäristöineen.

**Tiivistelmä** Asemakaavan muutoksen tavoitteena on Meri-Rastilan kaupallisten palvelujen parantaminen nykyistä ostokeskusta laajentamalla. Lisäksi tavoitteena on metroaseman ja ostokeskuksen välisten kevyen liikenteen yhteyksien parantaminen ja kaupunkikuvan eheyttäminen.

Asemakaavan muutos perustuu ostokeskuksen osalta muutoksen hakijan teettämään viitesuunnitelmaan. Myymäläpinta-ala kaksinkertaistuu ja laajennus sijoittuu nykyisen ostokeskuksen ja metroaseman väliin. Ostokeskuksen itäpää on suunniteltu purettavaksi. Uusi pysäköintialue sijoittuu ostokeskuksen ja Meri-Rastilan tien väliin. Hakijan tarkoitus on rakentaa laajennus heti asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

Kevyt liikenne ohjataan Meri-Rastilan torilta metroasemalle uutta Toriraittia pitkin. Meri-Rastilan tien katualueelle sijoitetaan pieni puuistutus rajattu yleinen pysäköintialue.



VJ/HP/RJo/PVO/mlau

18.8.2005

Aloite Kaavoitustyö on käynnistetty kiinteistöviraston tonttiosaston aloitteesta.

Lähtökohdat

#### Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi asumista ja toimitiloja varten.

#### Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 9415 (vahvistettu 14.12.1988). Kaavan mukaan alueen eteläosalla on liike- ja toimistorakennusten kortteli 54224, jonka rakennusoikeus on 3 000 k-m<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku I–III.

Alueen pohjoisosalla ei ole asemakaavaa.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kiinteistölautakunta on 17.8.2004 päättänyt varata nykyisen tontin 54224/1 pohjoispuolella olevan kaavoittamattoman alueen Kiinteistö Oy Rastilan liikekeskukselle ja Suomen Spar Oyj:lle kauppakeskuksen laajennuksen suunnittelua varten.

Hakija on teettänyt alueelle ostoskeskuksen viitesuunnitelman yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa.

#### Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa koko kaava-alueen.

#### Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Meri-Rastilan liikenteellisessä painopisteessä lähellä Rastilan metroasemaa. Alueella on 1990-luvulla rakennettu, pääosin yksikerroksinen Meri-Rastilan ostoskeskus, jossa on päivittäistavaramyymälän lisäksi pienempiä liikehuoneistoja. Kolmekerroksisessa osassa on toimistotiloja, jotka ovat olleet väliaikaisina koulutiloina.

Ostoskeskuksen pohjoispuolella olevaa kaavoittamatonta alueen osaa on hoidettu väliaikaisesti puistomaisena avoimena tilana, jonka kautta



on järjestetty jalankulku Meri-Rastilan tieltä ja Meri-Rastilan torin suunnasta metroasemalle.

**Maaperä** Kohde sijoittuu pääosin savialueelle, saven paksuuden ollessa 1–3 metriä, saven alla on hiekkaa. Alueen kaakkoisosassa on kapea kitka-maa kaistale.

#### Ympäristöhäiriöt

Alue rajoittuu Vuosaaren pääkatuun Vuotiehen ja paikalliseen kokoojakuuun Meri-Rastilan tiehen. Vuotiellä liikenteen on arvioitu vuonna 2010 olevan 31 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Meri-Rastilan tiellä 9 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemelua vaimentaa kuitenkin tehokkaasti Vuotien päälle rakennettu kansi, jolla on huoltoasema.

#### Tavoitteet

Tavoitteena on Meri-Rastilan kaupallisten palvelujen laajentaminen ja kehittäminen. Näkyvän sijainnin vuoksi tavoitteena korostuu rakentamisen korkealaatuisuus.

Tavoitteena on myös kevyen liikenteen selkiyttäminen Meri-Rastilan torin ja metroaseman välillä sekä kaupunkikuvan eheyttäminen Meri-Rastilan sisääntulokohdassa, jota nykyisin hallitsee ostoskeskuksen pysäköinti- ja huoltoalue.

#### Asemakaavan muutosehdotus

##### Yleisperustelu ja -kuvaus

Alueelle on suunnitteilla ostoskeskuksen laajennus, joka kaksinkertaistaa nykyisen myymäläpinta-alan. Laajennusta perustellaan sillä, että nykyinen ostoskeskus on mitoitettu toteutetun kerrostaloalueen ja vanhan lounaisosan pientaloalueen mukaan. Sen mitoituksessa ei ole otettu huomioon Rastilankallion kerrostaloaluetta, Ramsinranta I ja II pientaloalueita sekä myöhemmin kaavoitettavaa Meri-Rastilan länsirannan aluetta, jotka lisäävät ostoskeskuksen lähipiirin asukaslukea noin 4 000 asukkaalla.

##### Liikerakennusten korttelialue (K)

Nykyistä ostoskeskuksen tonttia laajennetaan pohjoiseen. Laajennetun tontin 54224/2 pinta-ala on 9 409 m<sup>2</sup>. Sille on merkitty rakennusalat yksikerroksista liikerakennusta ja nykyistä kolmekerroksista liike- ja toimistorakennusta varten. Tontin rakennusoikeus on 5 000 k-m<sup>2</sup> eli kerrosala kasvaa 2 000 k-m<sup>2</sup>.



Ostoskeskuksen laajennus sijoittuu nykyisen ostoskeskuksen ja Vuotien väliin. Nykyisen ostoskeskuksen itäpää on suunniteltu purettavaksi.

Ostoskeskuksen lastaus- ja huoltotila tulee kattaa ja aidata niin, ettei sinne ole näkymää Meri-Rastilan tien ja Vuotien risteyksestä. Myymälärakennuksen julkisivun pääasiallisena materiaalina tulee käyttää poltetun punaisen tiilen väristä suurikokoista keraamista elementtiä. Meri-Rastilan tien puoleiseen rajaan kiinni rakennettavan julkisivun pääasiallisena materiaalina tulee käyttää rei'itettyä ruostumatonta teräslevyä. Seinän kaupunkikuvallista asemaa tulee korostaa erikoisvalaistuksella. Tontille saa rakentaa enintään 25 m korkeisen mainostornin, johon kaikki mainokset tulee keskittää. Ostoskeskuksen pysäköinti muuttuu. Uusi pysäköintialue sijoittuu ostoskeskuksen ja Meri-Rastilan tien väliin.

**Liikenne** Ajoneuvoliikenne perustuu nykyiseen katuverkkoon. Alueen luoteiskulmaan Meri-Rastilan tien katualueelle sijoitetaan pieni yleinen puuistutus rajattu pysäköintialue noin 16 autolle.

Kevyelle liikenteelle rakennetaan ostoskeskuksen itäpuolelle Toriraitti, joka johtaa Meri-Rastilan torilta metroasemalle. Raitin keskeisen sijainnin sekä raitin ja viereisen asuintontin suuren korkeuseron vuoksi Toriraitin rakentaminen on tavallista vaativampi suunnittelutehtävä, josta on neuvoteltu rakennusviraston kanssa.

#### Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueella on olemassa olevia keskijännite- ja ulkovalaistuskaapeleita sekä läheistä huoltoasemaa palvelevat yksityiset kaukolämpö- ja jäteveden painejohto. Kaikki em. johdot on siirrettävä rakentamisen alta. Itäreunan raitilla tehdään sadevesiviemärointiin liittyviä järjestelyjä.

#### Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Saatavilla olevien maaperätietojen mukaan rakennukset perustetaan savialueella massanvaihdon varaan ja kitkamaa-alueella pohjamaan varaan. Tarkemmat maaperätutkimukset ja pohjarakennussuunnittelu tehdään rakennuksen suunnittelun yhteydessä, jolloin ratkaistaan myös lopulliset perustamistavat.

Kaava-alueella ei ole tiedossa pilaantunutta maaperää tai sellaista aiheuttavaa toimintaa.



**Nimistö** Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 6.4.2005 esittää Meri-Rastilan torilta metroasemalle johtavan uuden raitin nimeksi Toriraitti (Torgstråket) ja sen jatkeena olevan kevyen liikenteen sillan nimeksi Torisilta (Torgbro). Nimistötoimikunnan perusteluna toriaiheelle oli Meri-Rastilan tori.

#### Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset

Ostoskeskuksen laajentaminen parantaa merkittävästi Meri-Rastilan ja Rastilankallion kaupallisia palveluja. Kaavan toteuttaminen eheyttää Meri-Rastilan kaupunkikuvaa. Ostoskeskuksen pysäköintijärjestelmä paranee ja yleiset pysäköintipaikat lisääntyvät.

Alueen koilliskulmassa oleva koivikko joudutaan kaatamaan ja korvaamaan katualueelle ja tontille tehtävillä istutuksilla.

Alueen toteuttaminen edellyttää alueella olevien keskijännite- ja ulkova-laistuskaapeleiden sekä läheistä huoltoasemaa palvelevien kaukolämpö- ja jäteveden painejohdon siirtämistä. Kaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille n. 75 000 euron kustannukset, josta kadunrakennuksen osuus on 50 000 euroa ja kaapelisiirtojen 25 000 euroa. Huoltoasemaa palvelevien yksityisten johtojen siirtokustannuksista vastaa johtojen omistaja.

#### Toteutus

Ostoskeskuksen laajennus on tarkoitus rakentaa heti asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

Kiinteistölautakunta on 17.8.2004 päättänyt varata tontin 54224/1 ja Vuotien välisen alueen kauppakeskuksen laajennuksen suunnittelua varten. Nykyistä Kiinteistö Oy Rastilan Liikekeskuksen tonttiin 54224/1 kohdistuvaa vuokrasopimusta muutetaan vastaamaan uutta laajennettua tonttia laajennuksen rakennuslupavaiheessa.

#### Suunnittelun vaiheet

##### Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 13.1.2005).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2005 kaavoituskatsauksessa.



Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisölle Meri-Rastilan aluefoorumissa 8.2.2005 ja Vuotalossa 9.2.2005.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Vuotalossa 27.4.–18.5.2005. Luonnosta esiteltiin Meri-Rastilan aluefoorumissa 2.5. ja Vuotalossa 3.5.2005. Lisäksi luonnosta esiteltiin Vuosaaren asukastoimikunnan kokouksessa 3.5.2005.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin Energian, Helsingin Veden, rakennusviraston katu- ja puisto-osaston ja kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

#### Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Meri-Rastilan aluefoorumissa esitettiin, että tontille tulisi rakentaa myös asuntoja. Vaihtoehtoa tutkittiin ja todettiin, ettei paikka soveltunut asuamiseen.

Suunnittelun alkuvaiheessa todettiin, että kaupunkikuvallisista syistä nykyisen ostoskeskuksen 3-kerroksisen toimistomassan korkeutta voitaisiin lisätä. Tähän ei kuitenkaan hakijalla ollut tarvetta.

#### Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 6 mielipidettä, joista 4 koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja 2 asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty esittelytilaisuuksissa ja puhelimitse.

Saapuneet kirjeet (6 kpl) ja muistio Meri-Rastilan aluefoorumin kokouksesta on jaettu esityslistan liitteenä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitetyissä mielipiteissä keskeisimmät asiat olivat laajennuksen tarpeellisuus, pysäköinti ja alueen liikenneturvallisuus. Samat asiat tulivat esille myös luonnosvaiheen esittelytilaisuuksissa ja mielipiteissä, joihin on vastattu seuraavassa.



**Vuosaariseura, Vuosaaren asukastoimikunta ja Vuosaarisäätiö** rs ovat ilmoittaneet 18.2. ja 17.5.2005 yhteisenä mielipiteenään asema-kaavaluonnoksesta, että

- Meri-Rastilan kujan poistuville pysäköintipaikoille on löydettävä korvaava ratkaisu. Tällainen voisi olla esim. ostoskeskuksen pysäköintipaikkojen käyttömahdollisuus
- Meri-Rastilan tien ja Vuotien kulmauksessa oleva pysäköintialue on liian etäällä, jotta se voisi korvata poistuvat paikat. Aluetta ehdotetaan tutkittavaksi istutettavana alueena
- luonnospiirustuksissa esitettyä massiivista seinärakennelmaa poikkeuksellisen suurikokoisine kauppaketjun logoi-neen tulisi muuttaa, jotta Vuosaaren sillalta alueelle tulta-essa ensivaikutelma olisi luonnoksessa esitettyä parempi
- jakeluliikenteelle varattu alue vaikuttaa ahtaalta varsinkin rekkaliikenteelle ja se haittaa ajoittain asiakaspysäköinti-alueen liikennettä
- myös Meri-Rastilan tien kevyen liikenteen turvallisuuden kohentamiseen on kiinnitettävä suunnittelussa huomiota.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta** toteaa, että mielipiteessä tarkoitetut nykyiset Meri-Rastilan kujan pysäköintipaikat sijaitsevat ostoskeskuk-sen tontilla ja ovat tarkoitettu ostoskeskuksen asiakkaita varten. Kaa-vassa esitetty pysäköintipaikkojen lisäys ja toiminnallinen tehostaminen parantaa huomattavasti pysäköintijärjestelyjä ostoskeskuksen tontilla.

Meri-Rastilan tien ja Vuotien kulmaukseen esitetyt pysäköintipaikat ovat lähes ainoat yleiseen pysäköintiin tarkoitetut paikat ostoskeskuk-sen lähialueella. Kuudentoista pysäköintipaikan lisäys parantaa selvästi pysäköintipaikkojen tarjontaa alueella, vaikka paikat ovatkin etäällä seurakunnan ja monitoimitalon tiloista. Pysäköintialueen ympärille on tarkoitus istuttaa puita, mikä on merkitty myös kaavaan.

Suurikokoisesta kauppakeskuksen logosta on luovuttu. Asemakaava-määräyksen mukaan mainokset on keskitettävä rakennettavaan mai-nostorniin ja muualle tulevat tekstit saavat olla vain asiakkaita opasta-via tai ne saavat sisältää vain rakennuksen tai paikan nimen.



Pääosa alueen kevyestä liikenteestä ohjautuu Toriraitille, josta rakennetaan korkeatasoinen ja turvallinen kaupunkiraitti. Myös Meri-Rastilan tien ajoneuvoliikenteestä istutuskäistoin erotettu pyörätie ja jalkakäytävä voidaan rakentaa turvalliseksi ostoskeskuksen jakelu- ja pysäköinti-liikenteen liittymästä huolimatta, koska tarvittaville näkemille ja erotuskäistöille on riittävästi tilaa.

**Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö/Kiinteistö Oy Hoaspuisto** on 17.5.2005 ilmoittanut mielipiteenään asemakaavan muutosluonnoksesta, että

- Toriraitin jalankulku tulee selkeästi erottaa asuintontista esim. korkealla luonnonkivimuurilla
- liikerakennuksen jäähdytyslaitteiden puhaltimille tulisi määrätä sellainen sijainti ja äänitasovaatimus, että melu suuntautuu Vuotielle eikä häiritse asuintaloa
- liikerakennuksen katolle määrättäisiin rakennettavaksi maisemaa pehmentäviä elementtejä, kuten viheristutuksia, kiveyksiä jne.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta** toteaa, että katusuunnittelu alkaa vasta kaavan saatua lainvoiman. Toriraitin laatutasosta on kuitenkin keskusteltu rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa jo kaavan laatimisvaiheessa. Tällöin todettiin, että tavoitteena on rakentaa Toriraitista korkeatasoisen kaupunkiraitti, joka vastaa lähipalvelukeskuksen ja metroaseman ympäristön laatua. Todettiin myös, että Toriraitin ja asuintontin tasoero erottaa tontin tehokkaasti jalankulusta, mitä tarvittavat turvakaiteet vielä tehostavat.

Jäähdytyslaitteita koskeva asemakaavamääräys on lisätty kaavaan. Sen sijaan määräystä kattonäkymää pehmentävistä elementeistä ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi, koska kaava sisältää muutoinkin useita laatuvaatimuksia, joilla on selvästi myös kustannusvaikutuksia.

**Meri-Rastilan aluefoorumissa** 2.5.2005 esitetyt mielipiteet on kirjattu tilaisuudessa tehtyyn muistioon. Mielipiteet ovat pääosin samanlaisia kuin em. asukasyhdistysten yhteisessä mielipiteessä. Lisäksi toivottiin suurikokoisia puita jo toteutuksen yhteydessä ja esitettiin epäily, että rei'itetty metallijulkisivu kiiltää pahasti auringossa.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta** toteaa, että istutettavien taimien kooka ei määritellä asemakaavassa. Ruostumaton teräslevy saattaa kiil-



tää uutena, mutta tässä tapauksessa metallijulkisivu on suurimman osan päivästä varjossa. Muilta osin osasto viittaa edellä oleviin asukasyhdistysten mielipiteiden vastineisiin.

#### Tilastotiedot

##### Voimassa oleva asemakaava

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Kerrosala k-m <sup>2</sup>
Liikerakennusten korttelialue (K)	6 886	3 000
Katu	1 962	0

##### Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus

Käyttötarkoitus	Pinta-ala / muutos m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>		Kerrosala / muutos k-m <sup>2</sup> k-m <sup>2</sup>	
Liikerakennusten korttelialue (K)	9 409	+2 523	5 000	+2 000
Katu	5 260	+3 298		0

#### Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuuluvaa aluetta.

Ehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi

Ehdotuksesta pyydetään Uudenmaan ympäristökeskuksen lausunto.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää, että kaupunginhallitus ryhtyisi toimenpiteisiin 54. kaupunginosan (Vuosaari, Meri-Rastila) korttelin nro 54224 osaa ja katualuetta koskevan asemakaavaehdotuksen sekä korttelin nro 54224 tonttia nro 1 ja katualuetta koskevan asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymiseksi kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 18.8.2005 päivätyn piirustuksen nro 11430 mukaisesti.



VJ/HP/RJo/PVO/mlau

18.8.2005

---

Lisätiedot:

Jakkula Vesa, arkkitehti, puhelin 169 2433

Pyykkö Hannu, insinööri, puhelin 169 2472

Joensuu Risto, insinööri, puhelin 169 4276

KAUPUNKISUUNNITTELUAUTAKUNTA

Maija Anttila  
puheenjohtaja

Pirkko Vainio  
pöytäkirjanpitäjä

LIITTEET

- Liite 1 [Asemakaavan muutosehdotus nro 11430](#)  
Liite 2 [Havainnekuva](#)  
Liite 3 [Asemakaavan muutoshakemus; Kiinteistöviraston tontti-  
osasto 2.2.2005](#)

---

**Postiosoite**

PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
HELSINKI 10  
<http://www.hel.fi/ksv>

**Puhelin**

+358 9 1691

**Faksi**

+358 9 169 4484

**Tilinumero**

800012-62637

**Y-tunnus**

0201256-6  
Alv. nro  
FI02012566