

Khs dnro	2008-389/523
Stn dnr	
Saap./Anl.	20-03-2008
K2	

KH/KSA  
Kaupunginhallitus  
Kirjaamo  
PL 1  
00099 Helsingin Kaupunki

Asia: Vuosaaren Ramsinranta III asemakaavan muutosehdotus.

Muistutuksen tekijä: Oy Transmeri Ab,  
kiinteistöjen 91-435-3-186, 91-435-3-187,  
91-435-3-230 ja 91-435-3-57 omistajana

### Yleistä

Transmerin omistama alue joka on merkitty kaavaehdotukseen numerolla 54353, sen rakennukset ja etenkin ainutlaatuinen villa on varsin suurilla kustannuksilla säilytetty yli puoli vuosisataa alkuperäisessä kunnossa niin että talo ulkoisesti mutta, tärkeämmin myös sisustukseltaan, on säilyttänyt kaikilta osin alkuperäisen luonteensa. Siltä osin se poikkeaa useimmista muista aikalaisistaan joiden sisärakenteet on modernisoitu tavalla joka on ristiriidassa talon ulkoisen olemuksen kanssa. Ylläpitotyöstä voidaan käyttää sanat että se on pieteetillä tehty. Se että on ollut yksityinen omistaja on tehnyt tämän mahdolliseksi. Omistaja on pitkäjänteisesti ja kulttuuritietoisesti sitoutunut tilansa ja rakennustensa säilyttämiseen ja vaalimiseen.

Kiinteistö on hyvin poikkeuksellinen esimerkiksi siten että sinä on käytetty ainakin 1/2 metriä paksut muuratut ulkoseinät ja ulko-ovet on tehty kopioksi Porvoon tuomiokirkon ovesta. Tämän tosiasian ovat viranomaiset todenneet kun alueella on suoritettu katselmuksia asemakaavamuuosprojektin yhteydessä. Siksihän talolle ehdotetaan sr1-a suojelumerkintää. Koko alueen luonne on säilyttämisen arvoinen. Se täyttää mainiosti sr1-a määrittelyn edellytykset "rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokas rakennus". Lisäksi säilytyksessä ja siinä suoritetuissa korjauksissa olemme aina aikaisemmin toimineet täsmälleen sr1-a edellytysten mukaisesti. Ympäristö vahvistaa tämän kokonaisuuden ainutlaatuisuuden. Haluamme vaalia senkin luonteen. Näissä asioissa on meillä varmasti samat intressit kaupungin kanssa.

### Virkistyspolku.

Meille on ilmoitettu (Antti Varkemaan KHI/KSV 12.12.2006) että ulkoilureitti vaatii 20 leveän tilan. Alueellamme virkistysreitit maksimileveys on kuvan mukaan n. 75 m ja siihen kuuluu vielä ainakin 70 m pitkä rantakaistale. Jos kaupunki pyrkii lunastamaan ulkoilureitin tarvitsema maakaistale ja jos sen leveys on suurin piirtein se vaadittu 20m, ja vähän ylikin jos maasto sen vaatii, olemme valmiit hyväksymään lunastuksen. Voimme myös hyväksyä että veneiden säilytyspaikka levenetään mutta sitä ei kannata ulottaa kallioiseen osuuteen.

Sen sijaan emme tule hyväksymään sitä asemakaavamuutoksen mukaisessa laajassa muodossaan.

## Yhteenveto

Asemakaavan muutosehdotus merkitsisi kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden rikkomista. Asemakaavan muutosehdotus loukkaa maanomistajan oikeusturvaa esittämällä alueiden ottamista perusteettoman laajasti ja virkistystarkoituksen toteutumisen kannalta epätarkoituksen-mukaisesti yleiseen virkistyskäyttöön. Ramsinrannan alueen virkistystarpeet on toteutettava niin, että kulttuurihistoriallisesti arvokas kokonaisuus säilyy ja niin ettei kohtuuttomasti rasiteta yksittäistä maanomistajaa ja evätä tältä mahdollisuutta käyttää kiinteistöään.

Vaadimme että kaavaluonnosta muutetaan niin, että virkistyspolun leveys alueellamme rajataan noin 20 metriin.

Pyydämme että meille lähetetään kaupungin kirjallinen kannanotto tässä muistutuksessa esitettyihin asioihin ja että meille ilmoitetaan, kun kaava on hyväksytty. Postitusosoite on: Oy Transmeri Ab, Jon Didrichsen, PL 50, 02631 Espoo.

Espoossa 18.3.2008

OY TRANSMERI AB

XX  
XX  
XX

Jon Didrichsen



Kaj/SA  
Muistutus:  
Helsingin Kaupungin hallitukselle koskien  
Asemakaavanmuutosehdotusta 15.11.12007

## Muistutus Anmärkning

Muistutuksen esittäjä:  
Esko Paalasmaa  
Toimitusjohtaja  
Kokoushotelli Rantapuisto Oy

Khs dnro	2008-389/523
Stn dn	
Saap./Anl.	27-04-2008
KH	

Muistutuksen laatija:  
Anna Saijonmaa, arkkitehti, SAFA  
Lohman Arkkitehdit Oy

VUOSAARI, MERI-RASTILA, RAMSINRANTA III, ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN  
MUUTOSEHDOTUS (NRO 11720)

Nordea on myynyt omistamansa tontin 54201-1 rakennuksineen Keskinäinen  
työeläkevakuutusyhtiö Varmalle, jolta Nordea on vuokrannut takaisin saman tontin rakennuksineen.

Nordea on tehnyt puolestaan alivuokrasopimuksen Kokoushotelli Rantapuisto Oy:n kanssa koko  
alueesta rakennuksineen poislukien Furuborg niminen rakennus sekä siihen liittyvä maa-alue.  
Alivuokrasopimukseen perustuva alueen pl. Furuborg, hallintaoikeus päättyy vuonna 2014.

OAS:n mukaisesti elinkeinoelämän toimintaedellytykset täytyy turvata.

Asemakaavassa on Kokoushotelli Rantapuiston vanhimmat osat esitetty suojeltaviksi sr-1 ja sr-2  
suojelumääräyksin. Rakennuskokonaisuus on alun perin rakennettu Unitas-opistoksi ja se sisältää  
runsaasti kokous-, edustus- ja majoitustiloja. Kokoushotelli Rantapuiston liiketoiminnan ydin on  
tarjota asiakkaille puitteet kokousten, koulutuksen ja kongressien järjestämiseen. Rantapuisto toimii  
myös täydenpalvelun hotellina.

Rakennusten säilymisen perusedellytys on, että rakennukset ovat ympärivuotisessa käytössä ja  
niiden ylläpitäminen on taloudellisesti kannattavaa.

### Autopaikat

Hotellin käytössä on tällä hetkellä 235 autopaikkaa. Tähän määrään on laskettu nykyisen  
pysäköintialueen 165 autopaikkaa sekä alueella olevat muut henkilökunnan- ja piha-alueen  
kulkureiteillä olevat autopaikat. Tämän hetkiset autopaikat ovat hyvin usein kaikki käytössä, sillä  
lähes kaikki asiakkaamme saapuvat Rantapuistoon omilla autoilla. Normaalina arkipäivänä  
Kokoushotelli Rantapuistossa on tarvetta noin 300:lle asiakasautopaikalle, 20:lle henkilökunnan  
autopaikalle sekä kokousvieraiden lähdettyä usealle kymmenelle majoittujalle.

**Kokoushotelli Rantapuisto Oy**

Ramsinniementie 14 • FI-00980 HELSINKI

Tel. +358 9 31 911 • Fax +358 9 319 1400 • E-mail: rantapuisto@rantapuisto.fi • www.rantapuisto.fi

Kokoushotelli Rantapuistossa on kokousasiakaspaiikkoja 703 asiakkaalle, suurin kokoustila on 320 hengen auditorio, jonka lisäksi muita kokoustiloja on 15 kpl sekä 600m<sup>2</sup> messuhalli. Vuodepaikkoja Kokoushotelli Rantapuistossa on 101 kpl.

Suunniteltujen asemakaava muutosten myötä majoituskapasiteettia on tulossa huomattavasti lisää, joten autopaikkojen tarve ei vähene, vaan päinvastoin kasvaa lisärakennusoikeuden toteutuessa.

Asemakaavaluonnoksen perusteella hotellin nykyiset autopaikat jäävät uusien rakennettavien tonttien alle ja hotellille on esitetty pysäköintilaitosta entisen liikuntahallin viereen.

Pysäköintilaitokseen on esitetty 110 autopaikkaa ja yhteenlaskettu suurin mahdollinen autopaikkamäärä on 185.

Tämä autopaikkamäärä ei täytä hotellin menestyksekkään liiketoiminnan turvaamisen edellytyksiä edes nykyiselle liiketoiminnalle, puhumattakaan laajennetusta liiketoiminnasta, vaikka kaavoittaja näin vastineessaan toteaaakin. Kokoushotellin läheisyydessä ei ole korvaavia, vaihtoehtoisia autopaikkoja.

Kokonaisuudessaan autopaikkamäärän tulisi kattaa sekä hotellin nykyinen tarve, että lisärakentamisen mukanaan tuoma autopaikkojen lisätarve.

Maantasopaikkoja tulee asemakaavan suunnitella nykyistä enemmän: mm. säilytettävien henkilökunnan asuntojen yhteyteen, huoltoalueen läheisyyteen ja Furuborgin ja auditorion läheisyyteen sekä lisäpaikkoja tulevan pysäköintilaitoksen viereen. Huvilavahdinkujan vieraspaikat ovat liian kaukana auditorion asiakkaiden käytettäviksi.

Mikäli autopaikkoja ei ole riittävästi on suuri vaara, että autoja tullaan pysäköimään läheisille asuntopihoille ja – kaduille, luonnonalueille jne.

## **Majoitustilat**

Pysäköintilaitoksen yläpuolelle on esitetty kahteen kerrokseen majoitustiloja. Nämä majoitustilat ovat irrallaan muusta hotellitoiminnasta ja niiden ylläpitäminen, hotellipalvelujen tarjoaminen tiloihin, siivoaminen ym. ei ole hotellin toimintaa ajatellen tarkoituksenmukaista.

Asemakaavamuutoksen viitesuunnitelmassa on esitetty sivulla ”hotellirakennuksen lisäsiipi”, 1 600kem<sup>2</sup> sijoittamista hotellin nykyisen majoitussiiiven yhteyteen. Tähän rakennukseen on sisäyhteys muista hotellitiloista.

Hotellin toiminnan kannalta tulisi kaikki lisämajoitus kapasiteetti sijoittaa sisäyhteyden päähän hotellin nykyisestä vastaanotosta sekä nykyisistä palvelutiloista.

Majoitustilojen todellinen lisätarve on 2 800kem<sup>2</sup>. Tällöin majoitushuoneiden ja muiden kokoushotellin tilojen suhde olisi hyvä.

Asemakaavan viitesuunnitelmassa esitetty merenrannan suuntainen lisäsiipi on hotellitoiminnan kannalta oikeassa paikassa ja voisi olla jopa pidempi, ulottuen auditoriosiiiven eteen.

Suunnitelmassa esitetylle kokous/saunatilalle majoitussiiiven pohjakerroksessa ei ole tarvetta.

## **Kokoushotelli Rantapuisto Oy**

Ramsinniementie 14 • FI-00980 HELSINKI

Tel. +358 9 31911 • Fax +358 9 3191400 • E-mail: rantapuisto@rantapuisto.fi • www.rantapuisto.fi

## Yleisen jalankulun reitti rannassa

Asemakaavamääräyksen mukaan: Yleiselle jalankululle varattu, likimääräinen alueen osa. Polku sovitetaan maastoon ja sen enimmäisleveys on 1.5m.

Reitti tulee toteuttaa luonnonmukaisena polkuna, joka mahdollisimman hyvin sopeutuu maastoon. Polku tulisi sijoittaa lähemmäs rantaviivaa etenkin hotellin länsireunalla. Tämän hetkessä viitesuunnitelmassa polku on esitetty nousemaan rantaviivasta lähelle hotellin majoitussiipeä. Polku pitäisi suunnata hotellin länsipuolelle esitettyä uimapaikkaa kohti ja tästä uimapaikalle johtavaa tietä pitkin parkkipaikalle.

Kokoushotelli Rantapuistolle on liiketoiminnan kannalta erittäin tärkeää säilyttää yksityisyys hotellisiiven tuntumassa olevalla terassialueella, jossa kesäaikaan järjestetään suurien asiakasryhmien ruokailuja ja illanviettoja. Tästä johtuen toivoisimme polun kulkevan lähempänä rantaa.

Olen valmis käymään tarkentavia keskusteluja ja perustelemaan näkemyksiäni asemakaavan laatijoiden kanssa.

Helsingissä 22.4.2008

XX  
XX

---

Esko Paalasmaa  
Toimitusjohtaja  
Kokoushotelli Rantapuisto Oy