



06.02.2017

Kaj/2

§ 104

V 15.2.2017, Kaupunginhallituksen käsiteltäväksi otettu asia: kaupunkisuunnittelulautakunnan 29.11.2016 (424 §) päätös Meri-Rastilan Lohiniemenrannan asemakaavan muuttaminen (nro 12399)

HEL 2015-009106 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 54. kaupunginosan (Vuosaari, Meri-Rastila) korttelin 54207 tontin 9, korttelin 54209 tontin 1 sekä lähivirkistys- ja vesialueiden asemakaavan muutoksen 14.06.2016 päivätyn ja 6.2.2017 muutetun piirustuksen numero 12399 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Käsittely

Esteelliset: Jussi Pajunen

Palautusehdotus:
Silvia Modig:

Asia palautetaan valmisteluun siten, että koulutustilat sijoitetaan kaava-alueen pohjoiselle tontille.

Kannattaja: Paavo Arhinmäki

Äänestys:

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan
EI-ehdotus: Silvia Modigin palautusehdotuksen mukaan

Jaa-äännet: 11

Arja Karhuvaara, Laura Kolbe, Antti Koskela, Lasse Männistö, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Laura Rissanen, Pilvi Torsti, Ulla-Marja Urho, Mirka Vainikka, Sanna Vesikansa

Ei-äännet: 4

Paavo Arhinmäki, Otso Kivekäs, Silvia Modig, Hannu Tuominen

Kaupunginhallitus päätti jatkaa asian käsittelyä äänin 11 - 4.



06.02.2017

Kaj/2

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036024
hannu.hyttinen(a)hel.fi
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12399 kartta, päivätty 14.6.2016, muutettu 6.2.2017
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12399 selostus, päivätty 14.6.2016, muutettu 6.2.2017, päivitetty Khn 6.2.2017 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti liitteineen 8.12.2015, täydennetty 14.6. ja 29.11.2016
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Kaupunginhallituksen puheenjohtajan päätös

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



Alue sijaitsee Ramsinrannassa Lohiniemenrannan alueella Vuosaaresa.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Lohiniemenrannassa sijaitsevan edustustilan laajentamisen koulutustiloilla nykyisille A1-korttelialuetta palvelevien rakennusten korttelialueelle, lähivirkistys-, ja vesialueelle sekä toimintaa tukevan majoitustilan rakentamisen nykyiselle asuintontille.

Alueelle rakennetaan 1 100 k-m² majoitusrakennus ja 500 k-m² koulutustilaa. Lisäksi mahdollistetaan yhdyskäytävän rakentaminen olemassa olevan edustustilan ja viereisen koulutustilan välille 50 k-m². Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 13 352 m².

Tavoitteena on parantaa hakijan edustaman suuren alueellisen työnantajan toimintaedellytyksiä tarjota koulutusta kansainvälisille asiakkailleen. Korkean teknologian tuotteiden käyttö ja huolto vaatii runsaasti koulutusta, joten koulutustoiminnan laajentaminen on tarpeen yrityksen kasvaessa. Asemakaavan muutos mahdollistaa koulutus- ja majoitustilojen rakentamisen viereisen edustustilan yhteyteen toimivan koulutuskeskuksen aikaansaamiseksi ympäristön virkistys- ja kulttuurihistoriallisia arvoja vaarantamatta.

Esittelijän perustelut

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 29.11.2016 (424 §) palauttaa kaavan uudelleen valmisteltavaksi siten, että koulutustilat sijoitetaan kaava-alueen pohjoiselle tontille. Kaupunginhallituksen puheenjohtaja päätti 7.12.2016 (18 §) käyttää kuntalain 51 §:n mukaista otto-oikeutta ja ottaa kaavan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta, jossa on viheryhteystarve. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee lähellä tiivistettävää aluetta.

Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientalovaltaista- ja virkistysaluetta. Nyt laadittu asemakaavan muutos poikkeaa yleiskaavasta siten, että alueelle sijoitetaan koulutus- ja majoitustoimintaa. Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on asuntovaltaista aluetta A4. Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata.



Alueen länsiosassa on voimassa asemakaava numero 10670 vuodelta 2000. Kaavan mukaan suunnittelualan pohjoisosa on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuintalojen korttelialuetta (AR), jonka pinta-ala on 2 862 m² ja tehokkuuslukema $e = 0,4$. Suunnittelualan eteläosa on lähivirkistysaluetta (VL). Asemakaavasta on tehty poikkeamispäätös, jossa AR-korttelialue on muutettu erillispientalojen korttelialueeksi. Tontille on viitesuunnitelmassa sijoitettu 6 pientaloa, yhteensä 1 100 k-m².

Alueen itäosassa on voimassa asemakaava numero 11572 vuodelta 2007. Kaavan mukaan suunnittelualan länsiosa on A1-korttelialuetta palvelevien rakennusten korttelialuetta (AH-1), jonka pinta-ala on 1508 m² ja tehokkuuslukema $e = 0,23$. Itäosa on lähivirkistysaluetta (VL), joka rajoittuu vesialueeseen (W).

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti: Linja-auton kääntömahdollisuuden rakentamisesta, pysäköintialueelle tehtävistä muutostöistä Harbonkadulla aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa noin 30 000 euroa.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaupunginhallitus päätti 9.2.2015 (164 §) varata Planmeca Oy:lle Helsingin kaupungin 54. kaupunginosasta (Vuosaari) yhteensä noin 4 500 m²:n suuruisen määrällän koulutuskeskuksen suunnittelua varten 31.12.2016 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Varauksensaajan on laadittava suunnitelmat varattavan alueen rakentamiseksi yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa sekä esitettävä ennen tontin lopullista luovutussopimusta selvitys hankkeen toteutuksesta.
- Suunnittelussa on otettava huomioon rannan erityiset luontoarvot ja säilytettävä rannan tuntumassa kulkeva yleinen jalankulkureitti.
- Kaavaa valmisteltaessa tulee varmistaa se, että asukkailla on vapaa pääsy rantaan.

Kaupunginhallitus päätti 23.1.2017 (67 §) muuttaa varausaluetta siten, että se vastaa tätä kaavamutosta. Samalla kaupunginhallitus jatkoi varausaikaa 31.12.2017 saakka. Varauksen ehdot ovat samat kuin aiemmassa päätöksessä (yllä).

Kaavoitustyö on käynnistetty Planmeca Oy:n aloitteesta. Lähivirkistysalueen omistaa Helsingin kaupunki, asuintontti on hakijan omistuksessa ja A1-korttelialuetta palvelevien rakennusten korttelialue hakijan hallinnassa.



Asemakaavan muutosta valmisteltiin vuoden 2015 aikana siten, että koulutustila olisi sijoittunut edustustilan länsipuolelle. Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti 15.12.2015 (410 §) asemakaavan muutoksen uudelleen valmisteltavaksi siten, että kaava huomioi paremmin kaupunginhallituksen tontinvarauspäättökseen ehdot. Nyt laadittu kaavaratkaisu on ko. ehtojen mukainen.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävänä 12.8. - 12.9.2016. Ehdotuksesta on tehty neljä muistutusta.

Muistutukset

Muistutukset kohdistuivat erityisesti koulutuskeskuksen sijaintiin vesilinustoltaan rikkaan natura-alueen ja lepakkokohteen tuntumassa. Lisäksi huolta aiheutti kasvava huolto- ja asiakasliikenne. Rantarakentamisen välttämistä arvosteltiin huonosti toteutettuna kaupungin periaatteena, sillä alueen yleistä rantaa on pirstottu jo valmiiksi useilla hankkeilla. Rakentavina ehdotuksina kehoitettiin tutkimaan koulutuskeskuksen sijoittamista tärkeän rantareitin pohjoispuolelle tai keskittämään toiminnot jo kaavan mukaiseen läheiseen Hotelli Vuorantaan, joka vapautuu nykyisestä käytöstään kuluvana vuonna. Laadukkaita majoituspalveluita alueella tarjoaa hotelli Rantapuisto.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin Helen Oy:n, Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL), Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksen (ELY), liikennelaitos-liikelaitoksen (HKL), kaupunginmuseon, kiinteistöviraston, liikuntaviraston, pelastuslautakunnan, rakennusvalvontaviraston, yleisten töiden lautakunnan ja ympäristölautakunnan lausunnot.

ELY-keskuksen lausunnossa esitettiin, että lepakoiden elinympäristön suojelemiseksi asetettu kaavamääräys on riittämätön ja hankkeen vaikutusten arviointia tulee täydentää Kallahden niemen arvokkaan lepakoalueen osalta. Lisäksi ELY:n mukaan alin rakentamisen korkeus olisi syytä merkitä kaavakarttaan yksiselitteisesti selkeyden takaamiseksi. Kaavaehdotusta ei tältä osin ole muutettu, koska asiantuntijalausunnon mukaan suunniteltu rakentaminen ei merkittävästi vaikuta alueen lepakoihin. Uusi koulutustila on tarkoituksenmukaista saattaa samaan lattia-korkoon olemassa olevan edustustilan kanssa, joten alin rakentamiskorkeus halutaan jättää jatkosuunnittelussa selvittettäväksi.



Helsingin seudun liikenne (HSL) toteaa hankkeen sijaitsevan joukkoliikenteen kannalta melko hyvällä paikalla lähimpien bussipysäkkien sijaitessa noin 500 metrin päässä Meri-Rastilantiellä. Harbonkadun päähän esitetty linja-auton kääntöpaikka palvelisi ensisijaisesti tilausajoliikennettä, mutta kääntöpaikka olisi hyvä rakentaa niin, että kadun päähän olisi mahdollista liikennöidä pienkalustolinjalla. HSL pitää hyvänä, että rantaraitin toimivuus jalankulku- ja pyöräilyliikenteelle varmistetaan kaavoituksessa. HSL painottaa kuitenkin myös kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien sujuvuuden parantamista rantaraitilta Meri-Rastilantien bussipysäkeille ja Rastilan metroasemalle.

Kiinteistövirasto toteaa hankkeen tukevan kaupungin elinkeinopoliittisia tavoitteita mahdollistaen yritystoiminnan laajenemisen ja kehittämisen. Velvoittava viherkattomääräys pitäisi lieventää viherkaton sallivaksi esimerkiksi kokoontumistilojen palomääräysten vaatimusten helpottamiseksi.

Rakennusvalvontavirasto toteaa uusien korttelialueiden muodostavan massiiviset rakennukset pienimittakaavaiseen ympäristöön nähden. Koulutuskeskus on liian massiivinen ja erottuva työntyessään vesialueelle. Rakentaminen tulisi sovittaa paremmin väljään ja puistomaiseen kokonaisuuteen jättäen nykyisen edustustilan selkeämmin alueen määmerkiksi. Nyt esitetty koulutuskeskuksen tontin tehokkuus on lähes kaksinkertainen edustustilan tonttiin nähden. Rakennusvalvontavirasto näkee edellä mainittujen seikkojen olevan ristiriidassa sen kanssa, mitä kaava määrää yleisesti rakennusten sovittamisesta ympäristöönsä luonto- ja kulttuuriarvoja kunnioittaen eivätkä siksi riitä toivotun kaupunkikuvan tuottamiseksi. Määräys tummasta puusta julkisivuissa ei ole riittävää laadukkaan ympäristön aikaansaamiseksi. Asemakaavaa tulisi tarkentaa ja tehokkuutta tarkistaa huomioimaan paremmin ranta-alueen arvokas ympäristö.

Yleisten töiden lautakunta toteaa asemakaavan toteuttamisen poistavan merenrantapuuston ja luonnonkasvillisuuden rakennusalueelta ja sen läheisyydestä. Rantareitin näkymät ja maiseman arvo heikentyvät. Rakennusten kohdalla näkymät merelle rajoittuvat tai poistuvat kokonaan heikentäen rantareitin virkistysarvoa ja luonnonkokemuksia. Rakentaminen rantavyöhykkeellä yksityistää rakennettujen alueiden lisäksi myös lähivirkistysalueen sen läpi kulkevan huoltoyhteyden vuoksi. Lähivirkistysalueen läpi kulkevan huoltoreitin tulee olla mahdollisimman lyhyt, kapea ja maastoon sovitettu rantaraitilta ajettaessa. Rantavyöhyke tulee säilyttää yleisessä virkistyskäytössä.

Ympäristölautakunta kiinnittää huomiota lepakoiden elinolosuhteiden säilyttämiseen mm. olemassa olevan edustustilan ja läheisen melontakeskuksen rakentamisesta huolimatta. Asemakaavamuutos



06.02.2017

Kaj/2

heikentää rantareitin käytettävyyttä ja virkistysarvoja. Molemmiin puolin rantareittiä sijoittuva rakentaminen muuttaa alueen luonnetta yhä yksityisempään suuntaan, mikä voi vähentää reitin houkuttelevuutta ulkoiluun ja virkistykseen. Virkistyskäyttöön kaavoitetun ranta-alueen rakentaminen ja osoittaminen huoltoyhteydeksi heikentää alueen virkistysmahdollisuuksia. Rantojen vapaa virkistyskäyttö tulisi säilyttää edelleen suunnittelun periaatteena.

Helen sähköverkolla, kaupunginmuseolla, pelastuslautakunnalla, liikennelaitos-liikelaitoksella ja liikuntavirastolla ei ollut huomautettavaa. Helen Oy ilmoitti hankkeen olevan kytkettävissä Harbonkadulla olevaan kaukolämpöjohtoon.

Lausunnot ilmenevät kokonaisuudessaan päätöshistoriasta ja niiden referaatit sekä niihin annetut vastineet ovat vuorovaikutusraportissa (liite 3).

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Muistutusten ja lausuntojen johdosta, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa kaavaehdotusta. Kaavaehdotukseen on tehty tarkistuksia ja vähäisiä muutoksia, jotka eivät olennaisesti muuta kaavaehdotuksen sisältöä. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisestä luvusta (liite 2).

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036024
hannu.hyttinen(a)hel.fi
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12399 kartta, päivätty 14.6.2016, muutettu 23.1.2017
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12399 selostus, päivätty 14.6.2016, muutettu 23.1.2017
- 3 Vuorovaikutusraportti liitteineen 8.12.2015, täydennetty 14.6. ja 29.11.2016
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Kaupunginhallituksen puheenjohtajan päätös



06.02.2017

Kaj/2

Oheismateriaali

- | | |
|---|----------------|
| 1 | Sijaintikartta |
| 2 | Ilmakuva |

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä

Tiedoksi

Kaupunginmuseo
Kiinteistövirasto
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
Pelastuslautakunta
Rakennusvalvontavirasto
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 30.01.2017 § 76

HEL 2015-009106 T 10 03 03

Päätös



06.02.2017

Kaj/2

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

30.01.2017 Pöydälle

Esteelliset: Jussi Pajunen

Palautusehdotus:
Veronika Honkasalo:

Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että koulutustilat sijoitetaan kaava-alueen pohjoiselle tontille.

Kannattaja: Silvia Modig

Veronika Honkasalon palautusehdotusta ei käsitelty asian käsittelyn keskeyttämisen vuoksi.

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Osku Pajamäen ehdotuksesta.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036024
hannu.hyttinen(a)hel.fi
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.11.2016 § 424

HEL 2015-009106 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 0601_6, karttaruutu 676506-07

Esitys

Lautakunta päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi seuraavasti:
Koulutustilat sijoitetaan kaava-alueen pohjoiselle tontille.

Käsittely

29.11.2016 Palautettiin



06.02.2017

Kaj/2

Palautusehdotus: Eija Loukoila:
Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että koulutustilat sijoitetaan kaava-alueen pohjoiselle tontille.

Kannattaja: Elina Moisio

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että koulutustilat sijoitetaan kaava-alueen pohjoiselle tontille.

Jaa-äännet: 4

Michael Berner, Matti Niiranen, Risto Rautava, Heta Välimäki

Ei-äännet: 5

Nuutti Hyttinen, Eija Loukoila, Jape Lovén, Elina Moisio, Mikko Särelä

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Suoritettuna äänestyksessä jäsen Loukoilan palautusehdotus voitti äänin 5 - 4.

21.06.2016 Ehdotuksen mukaan

14.06.2016 Pöydälle

15.12.2015 Palautettiin

08.12.2015 Pöydälle

Esittelijä

vs. asemakaavapäällikkö
Annukka Lindroos

Lisätiedot

Petri Leppälä, arkkitehti, puhelin: 310 37046

petri.leppala(a)hel.fi

Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37221

mervi.nicklen(a)hel.fi

Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248

peik.salonen(a)hel.fi

Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353

eeva.vaisto(a)hel.fi

Kiinteistövirasto 12.9.2016

HEL 2015-009106 T 10 03 03



Lohiniemenranta

Lausunto

Kiinteistövirasto toteaa 54. kaupunginosan (Vuosaari) asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12399 seuraavaa:

Yleistä

Planmeca Oy:llä on tarkoitus rakentaa koulutus- ja majoituskokonaisuuteen liittyviä koulutustiloja noin 170 vieraalle. Korkean teknologian tuotteiden käyttö ja huolto vaatii runsaasti koulutusta, joten koulutustoiminnan laajentaminen on tarpeen yrityksen kasvaessa.

Alueella on jo ennestään Planmeca Oy:n omistamat koulutuskäytössä olevat Villa Harbo ja Harbo Lounge.

Hankkeesta

Asemakaavamuutoksella mahdollistettaisiin rantaan tontille 54209/2 yhteensä 500 k-m²:n koulutustilojen rakentaminen ja tontille 54207/9 yhteensä 1 100 k-m²:n majoitustilat koulutusvieraille.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa ranta-alueen ja Plameca Oy tontin 54207/9.

Alueen suunnitteluratkaisusta

Asemakaavan muutos tukee kaupungin elinkeinopoliittisia tavoitteita mahdollistamalla yritystoiminnan laajentamisen ja kehittämisen.

Asemakaavamääräyksissä on velvoittava määräys kattojen toteuttamisesta viherkattoina. Kiinteistöviraston mielestä kaavamääräystä tulisi lieventää viherkaton sallivaksi, jotta esimerkiksi palomääräyksistä ei tulisi kokoontumistiloille kohtuuttomia vaatimuksia.

Asemakaavaa on valmisteltu eri virastojen kanssa tiiviissä yhteistyössä. Kiinteistövirasto puoltaa asemakaavamuutosta.

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



06.02.2017

Kaj/2

Pelastuslautakunta 06.09.2016 § 90

HEL 2015-009106 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon:

Pelastuslautakunta päätti todeta, ettei sillä ole huomautettavaa 54.kaupunginosan (Vuosaari, Meri-Rastila) Lohiniemenrannan tonttien 54207/9 ja 54209/1 asemakaavan muutosehdotukseen nro 12399.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Pulmu Waitinen, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31237
pulmu.waitinen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 30.08.2016 § 347

HEL 2015-009106 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Vuosaaren Lohiniemenrannassa. Asemakaavamuutoksessa esitetään, että rannan kokoontumistilojen korttelialueen tontilla sijaitseva edustustila laajennetaan koulutustiloilla ja toimintaa täydennetään nykyisellä asuintontilla sijaitsevilla majoitustiloilla eli asuntolarakennuksilla rantaraitin pohjoispuolella. Edustustila palvelee tulevia koulutustiloja ruokailu- ja taukotiloina ja erillinen majoitustila palvelee alueella majoittuvia koulutuskeskuksen asiakkaita. Kaupungin virkistysalueelle (VL) on merkitty rakennettavaksi huolto- ja A-1 tontille.

Harbonkadun päähän tulee rakentaa linja-autoille kääntömahdollisuus, mikä ulottuu 8 metrin matkalla Ison Kallahden puiston puolelle. Kääntöpaikan vuoksi poistuu kolme kohtisuoraa pysäköintipaikkaa sekä puiston puolella yksi koivu. Kääntöpaikasta on hyötyä myös viereiselle melontakeskukselle, jonne tulee ajoittain asiakkaita bussilla. Tila toimii myös trailereiden lastaustilana. Kääntöpaikan rakentaminen edellyttää muutosta asemakaavaan, jota valmistellaan Meri-Rastilan täydennysrakentamisen yhteydessä. Kaupungin kanssa sovitaan rantaraitin huolto- ja järjestämisestä ja ympäristön huollosta rantaraitilla koulutus- ja majoitustilojen kohdalla.



Linja-auton kääntömahdollisuuden rakentamisesta ja pysäköintialueelle tehtävistä muutostöistä Harbonkadulla aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa noin 30 000 euroa. Huoltoyhteyden rakentaminen rantareitiltä koulutuskeskukseen ei sisälly kustannusarvioon.

Asemakaavan toteuttaminen poistaa rakennusalueen kohdalta ja sen läheisyydestä merenrantapuuston ja luonnonkasvillisuuden. Rantareitin merenpuoleinen uusi rakentaminen vaikuttaa eniten merenrantareitin näkymiin ja siten heikentää alueen maiseman arvoa. Rakennuksen kohdalla näkymät merelle poistuvat tai ovat hyvin rajoitettuja, mikä vähentää myös rantareitin virkistysarvoa ja luonnonkokemusta.

Asemakaavan muutos heikentää huomattavasti alueen luonto-, maisema- sekä virkistysarvoja. Rakentaminen rantavyöhykkeelle lisää yksityisyyttä, koska pienelle säilyvälle VL-rantavyöhykkeelle on merkitty huoltoajoyhteys. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että suuri osa rantavyöhykkeestä yksityistyy.

Huoltoreitti tontille VL-alueen kautta tulee olla mahdollisimman lyhyt, kapea ja maastoon sovitettu rantaraitilta. Olemassa olevan rantavyöhykkeen on pysyttävä yleisessä virkistyskäytössä.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838
nina.mouhu(a)hel.fi
Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 30.08.2016 § 279

HEL 2015-009106 T 10 03 03

Lausunto

Ympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon.

Asemakaava-alue on luonnonympäristön, maiseman ja virkistyskannalta erittäin arvokas. Näitä arvoja on kaavoitustyön aikana pyritty ottamaan huomioon. Kaavaehdotuksen mukaan Harbo Lounge -edustustilan länsipuolelle sijoittuva arvokas rantaniitty säilyy nykyisellään rakentamattomana.

Kaava-alue sijoittuu Kallahden harju-, niitty- ja vesialueet Natura-alueen (FI0100063) tuntumaan ja itäosa siitä Vuosaaren Kallahdenniemen I arvoluokan tärkeälle lepakkoalueelle. Kaavaehdotuksessa onkin an-



nettu määräys, jonka mukaan lepakoille aiheutuvat haitat on minimoitava ja rakentamisen ja valaistuksen toteuttamisessa on otettava huomioon lepakoiden elinolosuhteiden säilyttäminen. Tämä on erityisen tärkeää, sillä ranta-alueella on jo tapahtunut paljon muutoksia mm. Harbo Loungen ja melontakeskuksen rakentamisen myötä.

Ympäristölautakunnan mielestä asemakaavamuutos heikentää tärkeän rantareitin käytettävyyttä ja virkistysarvoja. Rakentaminen rantareitin molemmin puolin muuttaisi alueen luonnetta entistä yksityisempään suuntaan, mikä voi vähentää reitin houkuttelevuutta ulkoiluun ja virkistykseen.

Aiemmin virkistyskäyttöön kaavoitetulle ranta-alueelle rakentaminen heikentää alueen virkistyskäyttömahdollisuuksia. Kaava-alueelle koulutuskeskuksen ja melontakeskuksen väliin jäävän lähivirkistysalueen läpi on osoitettu yhteys huoltoliikenteelle, mikä edelleen heikentää tilannetta. Mm. uudessa yleiskaavaehdotuksessa rantareittien kehittäminen on nostettu keskeiseksi teemaksi koko kaupungin mittakaavassa.

Ympäristölautakunnan mielestä rantojen vapaan virkistyskäytön tulisi edelleen säilyä alueiden käytön suunnittelun periaatteena.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi

Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja (luonto), puhelin: +358 9 310 31534
raimo.pakarinen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 2.8.2016

HEL 2015-009106 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 4.7.2016

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Lohiniemenrannan tonttien asemakaavan muutosehdotuksesta. Kaupunginmuseo tarkastelee kaavahanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Lohiniemenrannassa sijaitsevan edustustilan laajentamisen koulutustiloilla nykyisille A1-korttelialuetta



palvelevien rakennusten korttelialueelle, lähivirkistys-, ja vesialueelle sekä majoitustilan rakentamisen nykyiselle asuintontille.

Kaavamuutosta esitellään selostuksessa mm. seuraavasti:

Koulutustilojen korttelialue (A-1)

Lähivirkistysalueesta rajataan korttelialue, johon sijoitetaan viereisen tontin edustustilaan liittyvä koulutustila. Koulutustilan räystäslinja noudattelee edustustilan korkeutta muodostaen sen kanssa luontevan kokonaisuuden. Näkymät Villa Harbolta sekä rantaraitilta uudisrakennuksen läpi merimaisemaan säilytetään mahdollisimman esteettöminä. Rakennuksen korkeus rajoitetaan siten, että se ei rajaa merinäkömää Villa Harbon pihalta käsin.

Asuntolarakennusten korttelialue (AS)

Asuntolarakennusten korttelialueelle rantaraitista pohjoiseen sijoitetaan koulutustiloja palvelevat majoitustilat huoltotiloineen. Kerroksittain porrastettu kokonaisuus sovitetaan metsäiseen ympäristöönsä, viereisiin arvohuviloihin ja rantaraitille. Rakennuksen korkeus rajoitetaan siten, että se ei rajaa merinäkömää Hiidenmaankadun varren asunnoilta. Uudisrakennuksia yhdistää tumma, puuverhoiltu ulkoasu, joka liittyy rakennukset rakennettuun ympäristöönsä. Rakennuksissa on viherkatto ja piha-alueiden pinnat ovat sadevettä läpäiseviä. Puustoa säästetään mahdollisimman paljon.

A-1 korttelialuetta palvelevien rakennusten korttelialue (AH-1) Mahdollistetaan rantaraitilta merimaisemaan näkymiä avaavan lasisen, yksikerroksisen yhdyskäytävän rakentaminen koulutustilan ja olemassa olevan edustustilan välille.

Suojelukohteet

Uudisrakennusten kokoa, materiaaleja ja sijaintia ohjataan kaavamääräyksin siten, että suojeltujen huviloiden Villa Harbon ja Schätelichin huvilan kulttuurimaiseman muutokset jäävät vähäisiksi.

Luonnonympäristö

Luonnonympäristö muuttuu rakennetuksi ympäristöksi suunnittelualueella. Kaavamääräykset ohjaavat avaamaan rannan virkistysreitillä näkymiä koulutustilan lävitse merimaisemaan mahdollisimman paljon.

Kaavamuutoksen vaikutuksista todetaan selostuksessa mm. seuraavasti: Rantareitin merenpuoleinen uusi rakentaminen vaikuttaa eniten merenrantareitin näkymiin ja siten heikentää alueen maiseman arvoa. Rakennuksen kohdalla näkymät merelle poistuvat tai ovat hyvin rajoit-



06.02.2017

Kaj/2

tettuja, mikä vähentää myös rantareitin virkistysarvoa ja luonnonkoke-
musta.

Vaikutukset kulttuuriperintöön

Alueen kulttuuriperintö koostuu jäljellä olevista huvilakauden suojelluis-
ta rakennuksista ympäristöineen. Asemakaavan muutoksen vaikutuk-
set pyritään pitämään mahdollisimman vähäisinä uudisrakennusten yh-
tenevien julkisivumateriaalien, koon ja sijoittamisten kautta. Uudisra-
kennukset eivät rajoita huviloiden näkyvyyttä tai näkymiä meren suun-
taan.

Kaupunginmuseo korostaa, että rantavyöhykkeen maisemalliset arvot
on otettava huomioon rakentamisvaiheessa niin, että puustoa ja kasvil-
lisuutta tuhoutuu mahdollisimman vähän.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muu-
tosluonnoksesta.

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 22.4.2016

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 8.9.2015

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 503756846
sari.saresto(a)hel.fi

Rakennusvirasto 9.5.2016

HEL 2015-009106 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa Vuo-
saaren, Meri-Rastilan (54.ko) asemakaavan muutosta nro 12377, joka
koskee Lohirannan tonttia 54207/9 ja lähivirkistysaluetta. Osallistumis-
ja arviointisuunnitelman määräaika on 9.5.2016 mennessä.

Lohiniemenrannan Villa Harbon huvilan ja Harbo Lounge -saunatilan
yhteyteen suunnitellaan koulutus- ja majoitustiloja yrityskäyttöön. Sa-
man alueen asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunni-
telma oli lausunnolla syksyllä 2015. Silloin yksikerroksista koulutuskes-
kusta suunniteltiin ulkoilureitin eteläpuolelle ja olevan saunatilan länsi-
puolelle. Nyt koulutuskeskusta suunnitellaan saunarakennuksen itä-
puolelle. Lisäksi tämä kaavamuutos mahdollistaisi kaksikerroksisen
majoitustilan rakentamisen rantareitin pohjoispuolelle. Säilytettävä ul-
koilureitti kulkee tulevien rakennusten välistä.



Kaavamuutosalue sijoittuu Kallahden harju-, niitty- ja vesialueiden Natura-alueelle (FI0100063) ja osittain Vuosaaren Kallahdenniemen I-avoluokan tärkeälle lepakkoalueelle.

Kaupunginhallitus linjasi 9.2.2015, että jatkosuunnittelussa on otettava huomioon rannan luontoarvot ja että rannan tuntumassa kulkeva yleinen jalankulkureitin tulee säilyä. Jatkosuunnittelun yhteydessä tulisi varmistaa myös, että asukkailla on vapaa pääsy rantaan.

Lausunto

Rakennusvirasto ei puoltanut edellisessä oas-vaiheessa rantaraitin eteläpuoleiselle lähivirkistysalueelle esitettyä rakentamista, koska se sijoitui luontoarvoiltaan erittäin arvokkaalle niittyalueelle. Uudessa vaihtoehdossa koulutuskeskusta suunnitellaan olemassa olevan saunarakennuksen itäpuolelle. Rakennusvirasto pitää nykyistä koulutuskeskuksen sijaintia parempana vaihtoehtona, koska arvokas rantaniitty säilyy näin koskemattomana.

Rakennusviraston arvion mukaan asemakaavamuutos heikentää tärkeän rantareitin käytettävyyttä ja virkistysarvoja. Alueen luonne rakentamisen jälkeen muuttuu yksityisemmäksi tai jopa yksityiseksi, koska rakentamista esitetään rantaraitin molemmin puolin. Uusi koulutuskeskus muodostaa yhdessä Harbo Loungen kanssa massiivisen rakennusmassan, joka pahimmillaan voi tukkia maisemaa ja estää vapaan pääsyn rantaan.

Asemakaavan laadinnan edetessä tulisi selvittää huolella ja ratkaista turvallisesti koulutuskeskuksen tarvitsemat liikennejärjestelyt, mukaan lukien huoltoliikenne. Samoin alueella olevien maisemallisesti merkittävien puiden soisi säilyvän.

Rakennusvirasto 23.9.2015

Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838
nina.mouhu(a)hel.fi

Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi