



13.04.2022

Ärende/11

§ 92

Detaljplaneändring för Furuborgsgatan 6 och 8 i Nordsjö (nr 12671)

HEL 2020-005768 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för tomterna 2 och 3 i kvarteret 54350 samt gatu- och parkområden i 54 stadsdelen (Nordsjö, Havsrastböle) enligt ritning nr 12671, daterad 26.10.2021 och ändrad 3.2.2022, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12671 kartta, päivätty 26.10.2021, muutettu 3.2.2022
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12671 selostus, päivätty 26.10.2021, muutettu 3.2.2022
- 3 Vuorovaikutusraportti 21.5.2021, täydennetty 26.10.2021
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7159)
- 6 Havainnekuva, 23.9.2021
- 7 Asemakaavoituspalvelun esitys kaupunginhallitukselle tarkistetun Vuosaaren Furuborginkatu 6 ja 8 asemakaavan muutosehdotuksen (nro 12671) muuttamiseksi - allekirjoitettu

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag	Bilagor till utdrag
Helen Ab	Förslagstext
Helen Elnät Ab	Förslagstext
Samkommunen Helsingforsregionens trafik	Förslagstext
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster	Förslagstext
Kymp/Ekonomistöd	Förslagstext
Närings-, trafik- och mil-	Förslagstext



13.04.2022

Ärende/11

jöcentralen i Nyland

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Bilaga 7

Den som sökt detaljplaneändring

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Detaljpanelösningens centrala innehåll

Detaljplaneändringen gäller tomterna 2 och 3 i kvarteret 54350, Furuborgsgatan, Myggblomstergränden och kanten på parkområdet bredvid tomterna vid Ramsöstranden i Havsrastböle.

Syftet med planändringen är att stärka områdets närings- och servicestruktur och främja byggandet av nya bostäder i området. Ändringen gör det möjligt att utvidga Hotel Rantapuisto till ett mångsidigare kongress- eller semesterhotell och bygga höghus med bostäder och/eller affärs-/servicelokaler vid Myggblomstergränden.

Tomternas totala våningsyta är 11 075 m² vy, varav 1 515 m² vy utgör ny bostadsvåningsyta och 3 300 m² vy ny våningsyta för servicelokaler. Antalet invånare ökar med ca 35 jämfört med den gällande detaljplanen och det totala antalet invånare uppgår till ca 100 personer. Det genomsnittliga tomtexploateringsstalet är ca 0,7.

I samband med detaljpanelösningen har det gjorts upp en trafikplan (ritning nr 7159), som förbättrar trafiksäkerheten för fotgängare på Vilsandigränden genom att en trottoar byggs på den sida av gatan där bostadshusen finns.

På nätet finns en stadsmodell som illustrerar planändringen:

<https://eu.opencitiesplanner.bentley.com/kymp/furuborginkatu> (innehåll på finska och engelska)

Beslut som detaljpanelösningen bygger på



13.04.2022

Ärende/11

Enligt Helsingfors generalplan 2016 rör det sig om ett bostadsdominerat område A4 (kvartersexploateringstalet är i huvudsak mindre än 0,4). Området utvecklas således i huvudsak med tanke på boende, parker, rekreations- och idrottstjänster och närservice. I nordväst gränsar området till Ramsöuddsvägens zon, som är ett bostadsdominerat område A2 (kvartersexploateringstalet är i huvudsak 1,0–2,0). Kvartersexploateringstalet 0,74 som föreslås för kvartersområdet i detaljplaneändringen har fastställts genom att bedöma målen i generalplanen och den mer exakta planeringen av tomterna. Det finns inga beteckningar för området i Helsingfors underjordiska generalplan 2021 (nr 12704). Planändringen stämmer överens med dessa generalplaner.

Planändringen främjar stadens strategiska mål genom att bostadsproduktionen ökar och genom att det reserveras möjligheter till tillbyggnad för näringsverksamheten i området.

Områdets utgångspunkter och nuläge

Planeringsområdet ligger vid Ramsöstranden, norr om Furuborgsgatan och intill det skyddade Hotel Rantapuisto.

Ramsöstranden utgör en landskapsmässigt viktig strandzon, som också är en del av en kulturmiljö som är betydelsefull på landskapsnivå.

I närheten finns utöver Hotel Rantapuisto också Alkos gamla utbildningscenter Vuoranta, jugendvillan Villa Furuborg och Ramsöstrandens småhus- och höghusbostäder.

Tomten 54350/2 fungerar för närvarande som Hotel Rantapuistos parkeringsplats. På tomten 54350/3 finns en simhall i en våning som byggdes på 1980-talet och som betjänar hotellet.

För området gäller en detaljplan från 2011. I detaljplanen upptas tomten 54350/2 som kvartersområde för fristående småhus och tomten 54350/3 som kvartersområde för servicebyggnader. Småhustomten (54350/2) har en byggrätt på 3 060 m² vy och servicetomten (54350/3) en byggrätt på 3 200 m² vy.

Kvartersområdena är privatägda. Planen har utarbetats på ansökan och innehållet har förhandlats fram med den sökande.

Detaljpanelösningens kostnader

Kostnaderna för ändringsarbetena i gatuområdet beräknas uppgå till ca 150 000 euro. Gatuplaneringen fattar beslut om de slutliga ändringarna.



13.04.2022

Ärende/11

Detaljplaneändringen höjer områdets värde. Staden förhandlar fram markanvändningsersättningarna med markägaren. Markanvändningsavtalet och föravtalet om fastighetsköp godkändes på stadens vägnar genom tomtchefens beslut 8.2.2022 (§ 10) och undertecknades 15.2.2022.

Växelverkan under beredningen av detaljplanen

Den bifogade rapporten om växelverkan innehåller sammandrag av de ställningstaganden från myndigheter och åsikter från intressenter som kommit in under beredningen av detaljplanen. Bemötandena till påpekandena i dessa ingår också i rapporten.

Myndighetssamarbete

I samband med beredningen av detaljplanelösningen har man samarbetat med olika parter inom stadsmiljösektorn och dessutom med följande myndigheter:

- Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT)
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen)
- Kultur- och fritidssektorn, stadsmuseet

Myndigheternas ställningstaganden om programmet för deltagande och bedömning samt beredningsmaterialet gällde kollektivtrafiken och värdena i den byggda miljön och landskapet.

De frågor som tagits upp i ställningstagandena har beaktats i planläggningen på så sätt att de planerade ändringarna i områdets närbuslinje granskas i samarbete med HRT för att förbättra kollektivtrafikens servicenivå i området när Ramsöstranden får nya invånare.

Nybyggandet har anpassats till det omgivande skyddade landskapet och den byggda miljön bl.a. med bestämmelser om vilka material som ska användas och genom att terrassera byggnaderna så att de blir lägre närmare stranden och småhusområdena. Planernas inverkan på landskapet har granskats genom att kartlägga trädbeståndet samt med hjälp av en landskapsmodell och områdessektioner. Höjden på nybyggnaderna har begränsats på så sätt att de inte får nå upp till trädkronorna. Det har också bestämts att delar av trädbeståndet ska bevaras för att byggnaderna ska passa in i den omgivande miljön.

Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT) och kultur- och fritidssektorns stadsmuseum lämnade in ställningstaganden om programmet för deltagande och bedömning samt beredningsmaterialet.



13.04.2022

Ärende/11

Bemötandena till ställningstagandena anges i rapporten om växelverkan.

Åsikter

Åsikterna om programmet för deltagande och bedömning samt beredningsmaterialet gällde kompletteringsbyggandets effekter på Rastbölekärrets naturvärden, grönområdena och grönförbindelserna och huruvida de förblir tillräckliga, området utveckling och näringsliv samt den byggda miljön och landskapet.

Åsikterna har beaktats i planläggningen på så sätt att planändringen gör det möjligt att utveckla näringsstrukturen och bostadsproduktionen i området. Kompletteringsbyggandets effekter på landskapet och den byggda miljön har undersökts med hjälp av en särskild referensplan. Effekterna har även undersökts av experter, som bl.a. har kartlagt trädbeståndet och använt en landskapsmodell och områdessektioner. Det befintliga trädbeståndet har konstaterats vara värdefullt för landskapet, och enligt detaljplanen ska träden och klipporna bevaras. I planen har också antecknats var nya träd ska planteras. Nybyggandet har anpassats till det omgivande landskapet och den byggda miljön genom att terrassera byggnaderna så att de blir lägre närmare havsstranden och småhusen och begränsa höjden på nybyggnaderna på så sätt att de inte når upp till trädkronorna.

Planändringens konsekvenser för den biologiska balansen i Rastbölekärret har bedömts på basis av vård- och användningsplanen för Rastbölekärret (2006), lösningarna i de giltiga detaljplanerna och expertbedömningar. Enligt bedömningarna kommer planändringen inte att påverka kärrets biologiska balans. För att förbättra kärrets biologiska balans är det ändamålsenligt att planera åtgärder närmare kärret utanför området som omfattas av den här planändringen.

Fyra skriftliga åsikter lämnades in.

Bemötandena till åsikterna presenteras i rapporten om växelverkan.

Förslaget till detaljplan offentligt framlagt

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 19.5–21.6.2021, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen. Ett brev om att detaljplaneförslaget hålls framlagt skickades till en markägare bosatt i en annan kommun.

Det gjordes tre anmärkningar mot detaljplaneförslaget.

Påpekandena i anmärkningarna gällde skalan och antalet våningar i nybyggnaderna och hur dessa ska kunna anpassas till Ramsöstran-



dens värdefulla landskap och byggda miljö samt kompletteringsbyggandets inverkan på de närliggande småhusens avskildhet och områdets grönförbindelser, naturskyddsområde och fågelbestånd.

Följande myndigheter gav utlåtande om förslaget till detaljplan:

HRT, NTM-centralen och stadsmuseet.

Påpekandena i stadsmuseets utlåtande gällde frågan om hur nybyggnaderna ska kunna anpassas till Ramsöstrandens värdefulla miljö med tanke på Hotel Rantapuisto. Hotellet är en del av en värdefull kulturmiljö på landskapsnivå och det togs dessutom med i ett urval av betydelsefulla exempel på finsk modern arkitektur av den internationella organisationen Docomomo år 2017. HRT:s påpekanden gällde kollektivtrafikförbindelserna i området. Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) konstaterade att detaljplaneändringen inte kräver att vattenförsörjningen byggs ut. Dessutom meddelade följande aktörer att de inte har något att yttra: Helen Ab och Helen Elnät Ab.

Åtgärder efter att detaljplaneförslaget hållits offentligt framlagt

I rapporten om växelverkan anges sammanfattningar av anmärkningarna och myndighetsutlåtandena om detaljplaneförslaget samt bemötandena till de påpekanden som framförts i dessa.

Efter att planen varit offentligt framlagd gjordes ändringar i detaljplanekartans beteckningar eller bestämmelser och övriga material. Detaljplanebeskrivningens sista kapitel innehåller en närmare redogörelse för ändringarna. De har också samlats i bilagan över ändringar (Tehdyt muutokset).

Stadsmiljösektorns detaljplaneläggningstjänst har 3.2.2022 i samarbete med markägaren och byggnadstillsynen gjort följande ändringar i detaljplanekartans beteckningar eller bestämmelser: Beteckningen på det huvudsakliga användningsändamålet för kvartersområdet för servicebyggnader har preciserats på så sätt att ett hotell och lokaler för inkvarteringsverksamhet samt tillhörande servicelokaler får byggas på tomt. Bostäder får inte placeras på området. Bestämmelsen för lager-, service- och bilokalerna i ALP-kvartersområdet har kompletterats på så sätt att de får byggas, utöver den våningsyta som anges på detaljplanekartan, enligt referensplanen som bifogats till detaljplanen. För ALP-kvartersområdet har följande bestämmelse lagts till: I en bostad på högsta våningen i varje byggnad får man utöver det tillåtna antalet våningar bygga ett loft eller ett yttertak för andra våningen, dock så att höjden inte överstiger det tillåtna. Motsvarande nödvändiga ändringar har gjorts i resten av detaljplanematerialet. Detaljplaneläggningstjänstens brev om ändringarna ingår som bilaga till föredragningslistan.



13.04.2022

Ärende/11

De ändringar som gjorts efter att förslaget hölls offentligt framlagt och behandlades i nämnden har diskuterats med berörda parter.

Närmare motivering

Detaljplanens konsekvenser och den närmare motiveringen till planen framgår av den bifogade detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12671 kartta, päivätty 26.10.2021, muutettu 3.2.2022
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12671 selostus, päivätty 26.10.2021, muutettu 3.2.2022
- 3 Vuorovaikutusraportti 21.5.2021, täydennetty 26.10.2021
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7159)
- 6 Havainnekuva, 23.9.2021
- 7 Asemakaavoituspalvelun esitys kaupunginhallitukselle tarkistetun Vuosaaren Furuborginkatu 6 ja 8 asemakaavan muutosehdotuksen (nro 12671) muuttamiseksi - allekirjoitettu

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Kaavamuutoshakemus 23.4.2020
- 5 Hakemus, täydennys 27.4.2020
- 6 Maankäyttösopimus Vuosaari (ak nro 12671).allekirj
- 7 Karttaliite Vuosaari (ak 12671)

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag	Bilagor till utdrag
Helen Ab	Förslagstext
Helen Elnät Ab	Förslagstext
Samkommunen Helsingforsregionens trafik	Förslagstext
Samkommunen Helsing-	Förslagstext



13.04.2022

Ärende/11

forsregionens miljöjäns-
ter

Kymp/Ekonomistöd
Närings-, trafik- och mil-
jöcentralen i Nyland

Förslagstext

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av gene-
ralplan, detaljplan, byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Bilaga 7

Den som sökt detaljpla-
neändring

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av gene-
ralplan, detaljplan, byggnadsordning

För kännedom

Stadsmiljönämnden
Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion
Stadsmuseet
Detaljplaneläggning

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 04.04.2022 § 239

HEL 2020-005768 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 54. kaupunginosan (Vuosaari, Meri-
Rastila) korttelin 54350 tonttien 2 ja 3 sekä katu- ja puistoalueiden
asemakaavan muutoksen 26.10.2021 päivätyn ja 3.2.2022 muutetun
piirustuksen nro 12671 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilme-
nevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi



13.04.2022

Ärende/11

Kaupunkiympäristölautakunta 26.10.2021 § 567

HEL 2020-005768 T 10 03 03

Hankennumero 0601_9

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 26.10.2021 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12671 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 54. kaupunginosan (Vuosaari, Meri-Rastila) korttelin 54350 tontteja 2 ja 3 sekä katu- ja puistoalueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti: Nemeko Oy: 10 000 euroa.
 - o Nemeko Oy: 10 000 euroa.

Käsittely

26.10.2021 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Johanna Marttila. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

va. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen



13.04.2022

Ärende/11

Lisätiedot

Johanna Marttila, arkkitehti, puhelin: 310 20337
johanna.marttila(a)hel.fi
Janne Antila, liikenneinsinööri, puhelin: 310 20355
janne.antila(a)hel.fi
Pihla Sillanpää, Maisema-arkkitehti, puhelin: 31033671
pihla.sillanpaa(a)hel.fi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 17.6.2021

HEL 2020-005768 T 10 03 03

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala / Maankäyttö ja kaupunkirakenne / Asemakaavoitus on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Furuborginkatu 6 ja 8 koskevasta, 19.5.2021 päivätystä asemakaavan muutoksen luonnoksesta. Perustehtävänsä mukaisesti kaupunginmuseo tarkastelee hanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Asemakaavan muutos koskee Meri-Rastilan Ramsinrannassa sijaitsevia Vuosaaren korttelin 54350 tontteja 2 ja 3 osoitteessa Furuborginkatu 6 ja 8, Furuborginkatua ja Valkkusuonkujaa sekä tonttien viereisen puistoalueen reunaa. Kaavaratkaisun tavoitteena on täydentää Ramsinrannan asuinalueita mahdollistamalla asuin-, palvelu- ja / tai liikerakentamisen Valkkusuonkujan varteen kolme-viisikerroksisiin kerrostaloihin. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on myös edistää alueen elinkeino- ja palvelurakenneteen kehittymistä, sillä kaavamuuos mahdollistaa Hotelli Rantapuiston laajenemisen entistä monipuolisemmaksi kongressihotelliksi. Suunnittelussa varaudutaan myös hotellin mahdollisiin myöhempisiin laajennustarpeisiin ohjeellisella rakennusalueella. Nyt valmisteltavassa asemakaavassa ohjeelliselle rakennusalueelle ei kuitenkaan osoiteta rakennusoikeutta ja näin ollen kaavamuuos ei mahdollista sellaisenaan niiden rakentamista. Uuden rakentamisen mittakaava pyritään sovittamaan olemassa olevan rakennuskannan pienenpiirteisyyteen, Hotelli Rantapuiston suojeltuun rakennettuun ympäristöön ja Ramsinrannan maisemalliseen arvoympäristöön tuomalla massoihin porrastuneisuutta ja viitteitä alueen arkkitehtuurista sekä säilyttämällä olemassa olevia puita ja kalliota tai istuttamalla uusia paikalliseen ympäristöön soveltuvia puulajeja. Alueen kävely- ja pyöräilyn yhteyksiä parannetaan lisäämällä Valkkusuonkujalle jalkakäytävä. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista edistämällä asuntotuotantoa ja luomalla edellytyksiä alueen elinkeinoelämän kehittämiseksi.



Voimassa olevassa, 15.4.2011 voimaan tulleessa asemakaavassa tontti 54350/2 on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja tontti 54350/3 palvelurakennusten korttelialueeksi (P), jolle saa sijoittaa koontumis-, koulutus-, majoitus-, ravintola- ja virkistyspalvelujen tiloja sekä henkilökunnan asuntoja. Pientalotontilla (54350/2) on rakennusoikeutta 3060 k-m² ja palvelutontilla (54350/3) 3200 k-m². Molemmille tonteille saa ajantasakaavan mukaan rakentaa korkeintaan kaksikerroksisia rakennuksia ja tontille 54350/3 saa rakentaa maanalaisen tilan. Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A4, jonka mukaan aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4.

Suunnittelualueella tontti 54350/2 toimii nykyisellään Furuborginkadun vastakkaisella puolella sijaitsevan Hotelli Rantapuiston pysäköintikenttänä. Tontilla 54350/3 sijaitsee yksi rakennus, 1980-luvulla rakennettu, hotellia palveleva, yksikerroksinen urheiluhalli. Suunnittelualueen eteläpuoli, urheiluhalli mukaan lukien, kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön Kallahti – Ramsinniemi – Uutela. Hotelli Rantapuiston ja sen urheiluhallin historia liittyy Pohjoismaiden Yhdyspankin (myöh. Suomen Yhdyspankki) vuosina 1963–1988 rakennuttamaan koulutuskeskukseen, myöhemmin Unitas-opistona tunnettuun kokonaisuuteen. Arkkitehtipariskunta Martta ja Ragnar Ypyän suunnittelema, pankin henkilökunnan koulutuskäyttöön rakennettu kokonaisuus valmistui vuonna 1963. Toisiinsa kevein lasikäytävin kytkettyjen paviljonkimaisten rakennusten rationaalinen ja selkeälinjainen arkkitehtuuri ja ympäröivä metsäinen ja kallioinen luonto muodostavat harmonisen kokonaisuuden. Rakennuksista ja piha-alueista muodostuu kokonaisuus, jolle ominaista ja erityistä on rakennusten suhde maisemaan. Pankkiopiston puutarha-arkkitehtuuri perustuu Ypyöitten, Ingel Fontellin ja Paul Olssonin suunnitelmiin. Kokonaisuutta laajennettiin 1980-luvulla arkkitehti Olli Kuusen suunnitelmien mukaan. Tämä Furuborginkadun eteläpuolinen kokonaisuus on voimassa olevassa, 15.4.2011 voimaan tulleessa asemakaavassa suojeltu merkinnällä P/s: ”Palvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Alueelle saa sijoittaa koontumis-, koulutus-, majoitus-, ravintola- ja virkistyspalvelujen tiloja ja henkilökunnan asuntoja. Rakennus- ja puutarhataiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas ympäristökokonaisuus, joka tulee säilyttää tai tarvittaessa kunnostaa alkuperäisen suunnitelman mukaiseksi rakennuksineen, atrium- ja puoliatriumpihoineen, istutuksineen, piha-alueiden pinnoitteineen ja rakenteineen. Aluetta tulee hoitaa ja kunnostaa siten, että sen luonne säilyy. Aluetta ei saa aidata.” Alkuperäinen koulutuskeskusrakennus on suojeltu merkinnällä sr-1 ja koulutuskeskukseen liittyvät asuinrakennukset merkinnällä sr-2. Unitas-opisto on vuonna 2017 liitetty myös kansainvälisen Docomomo-



järjestön hyväksymään suomalaisen modernin arkkitehtuurin merkkiteosvalikoimaan. 1980-luvun vaiheeseen liittyvällä urheiluhallilla ei ole suojelumerkintää eikä se ole mukana Docomomo-kokonaisuudessa.

Esillä olevassa asemakaavaehdotuksessa suunnittelualueen luoteisosassa oleva, voimassa olevassa asemakaavassa erillispientalojen korttelialueeseen kuuluva alue on muutettu asuin-, liike- ja / tai palvelurakennusten korttelialueeksi (ALP). Alueelle on osoitettu kolme rakennusala, joilla rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku vaihtelee kolmesta viiteen. Lisäksi on määrätty rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan likimääräinen korkeusasema. Kahden eteläisimmän rakennusalan väliin on osoitettu pihakannen alainen pysäköintilaitos. Alueelle saa sijoittaa lisäksi muutoin maanpinnan alapuolelle rakennettavaksi sallittuja tiloja. Pihakansi tulee rakentaa ja istuttaa leikki- ja oleskelualueeksi ja viereiseen piha-alueeseen liittyväksi ja tonttien piha-alueet on rakennettava yhteiskäyttöisiksi. Valkkusuonkujan vehreän ilmeen varmistamiseksi myös muita piha-alueita koskien olisi istutettavien puiden lisäksi myös istuttamismääräys laajemmin. Pääosa suunnittelualueesta on osoitettu palvelurakennusten korttelialueeksi (P), jolla olevalla rakennusosalalla rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku vaihtelee Furuborginkadun yksi-kolmikerroksisesta osasta takaosan neljään ja viiteen kerrokseen. Eri osia koskien on samoin annettu vesikaton ylimmän kohdan likimääräinen korkeusasema Kaupunkikuvaan ja rakentamiseen liittyen kaikkia korttelialueita koskevat määräykset: ”Rakennusten julkisivujen on oltava pääosin paikalla muurattua tiiltä ja täydentävät osat luonnonkivi- tai puuverhottuja. Katolle ja julkisivuun sijoitettavien teknisten tilojen ja laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria. Rakennusten mittakaavaa tulee sovittaa ympäröivien pientalokortteleiden mittakaavaan.” P-korttelialuetta koskevat puolestaan määräykset: ”Furuborginkadun varrella maantasokerroksen julkisivun on oltava pääasiassa lasia ja esteetön sisäänkäynti suoraan maantasosta. Ajoluiskat maanalaisiin pysäköintitiloihin tulee sovittaa osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.” Nykyisinkin paikoituskäytössä olevalle osalle korttelialuetta P on asemakaavaehdotuksessa osoitettu pysäköintipaikkoja p. Niiden lomasta ja korttelialueen koillisreunasta on rajattu alueita, joita koskee määräys: ”Istutettava alueen osa, jolla kaupunkikuvallisesti merkittävä puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa.” Lisäksi Furuborginkadun reuna-alueelle on voimassa olevan asemakaavan tapaan rajattu alue seuraavalla määräyksellä: ”Alueen osa, jolla on maisema-arvoa. Alueen puusto ja avokalliot on säilytettävä. Tarvittaessa puusto on uudistettava niin, että sen merkitys ympäristölle säilyy.” Pieni kolmiomainen kaistale suunnittelualueen itäreunassa on osoitettu lähivirkistysalueeksi VL, samoin kuten voimassa olevassa asemakaavassa.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa antamassaan lausunnossa kaupunginmuseo totesi, ettei se näe estettä suunnittelualueelle sijoittuvan liikuntahallin purkamiselle ja korvaamiselle uudisrakennuksella. Hallin tilalle sijoitettavan rakennuksen hahmolle, korkeudelle ja materiaaleille tulee kuitenkin asettaa erityisiä vaatimuksia niin, että päärooli säilyy Furuborginkadun eteläpuolisella rakennusten ja niitä ympäröivän luonnon ja maiseman herkällä kokonaisuudella. Uudisrakennuksen hahmon tulee porrastua niin, että lähimpänä suojeltua kokonaisuutta Furuborginkadun varteen sijoittuvat osat eivät nouse suojeltuja rakennuksia selvästi korkeammaksi ja katutila muodostuu tasapainoiseksi ja rauhalliseksi. Asuinkerrostalojen sijoittamista Furuborginkadun pohjoispuolelle ei lähiympäristössä sijaitsevien asuinrakennusten vuoksi nähty alueelle täysin vieraana ratkaisuna. Olennaista tälläkin osalla suunnittelualuetta on uudisrakentamisen suhde eteläpuoliseen suojeltuun korttelialueeseen ja sen rakennuskantaan ja ympäröiviin piha- ja luontoalueisiin. Kaupunginmuseo korosti myös kokonaisuuteen kuuluvia maisemallisia arvoja ja jo voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueelle rajattuja, puustoltaan ja avokallioilta säilytettäväksi määrättyjä alueen osia. Näiden arvojen säilyttämiseksi uudisrakentamisen määrän maltillisuutta ja ilmeen sopeuttamista niin hahmon, jäsentelyn kuin materiaalien osalta naapuruston arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan pidettiin keskeisenä. Etelään, merelle avautuvan näkymän tulee säilyä puustoisena ja metsäisenä niin, että rakennukset vain paikoin pilkistävät puiden lomasta esiin eivätkä uudisrakennukset saa laajemmassa maisemakuvassa nousta korkeudeltaan ja hahmoltaan hallitseviksi. Uudisrakennusten ja ympäröivän luonnon ja maiseman välille tulee luoda tiivis, luonteva yhteys, ei kontrastia.

Edellä mainittuun viitaten kaupunginmuseo pitää tärkeänä, että esillä olevassa asemakaavaehdotuksessa on säilytetty Furuborginkadun varrella ja suunnittelualueen koillisosassa pääosin voimassa olevan asemakaavan aluerajaukset, joita koskee puuston ja avokallion säilyttämismääräys sekä muut istuttamismääräykset. Tällä tavoin pyritään turvaamaan maiseman keskeiset ominaispiirteet. Hotellin jopa viisikerroksisten osien mahdollistaminen on suuri haaste maiseman säilyttämisen kannalta, niin viereisen virkistys- ja viheralueen ja asuinkorttelin kuin etelään päin suojellun hotellikonaisuuden ja meren suuntaan. Myös tästä näkökulmasta suojaavan, korkean puuston säilyttäminen maisemassa on ensiarvoisen tärkeää. Pienimittakaavaisempien naapurien suuntaan ainakin korkeimpien osien vetäminen sisäänpäin rakennusalan rajasta niin, että räystäslinja hahmottuu matalamman osan mukaan, voisi pehmentää vaikutelmaa aivan rakennuksen lähituntumassa. Tämä sama tavoite on asuin-, liike- ja / tai palvelurakennusten korttelialueella, jossa kerroslukua on laskettu Valkkusuonkujan suuntaan.



13.04.2022

Ärende/11

Tätä sopeuttavaa tavoitetta tukee myös kaavamääräys, jonka mukaan rakennusten mittakaava tulee sovittaa ympäröivien pientalokortteleiden mittakaavaan.

Esillä oleva asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa nykytilaan ja voimassa olevaan asemakaavaan nähden korkeampaa rakentamista, mikä on sekä uhka että mahdollisuus ympäröivälle miljöölle ja maisemalle. Kaupunginmuseo korostaa, että suunnittelualueen elinvoimaisuuden lisäämisen tavoite asuntotuotannon ja elinkeinoelämän edellytyksiä parantamalla ei saa vaarantaa ympäristön ja entisen Unitas-opiston kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti huomattavan arvokkaan kokonaisuuden erityispiirteitä ja ominaisluonnetta. Asemakaavan muutoksessa on tärkeää tuoda nämä lähiympäristöön liittyvät erityispiirteet ja tavoitteet selkeästi esiin, niin että tulevat toimijat varmasti ymmärtävät paikan hengen ja erityisen luonteen.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 25.6.2020

Lisätiedot

Anne Salminen, tutkija, puhelin: 310 36501
anne.salminen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 04.05.2021 § 19

HEL 2020-005768 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12671 pohjakartan kaupunginosassa 54 Vuosaari. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12671
Kaupunginosa: 54 Vuosaari
Kartoituksen työnnumero: 3/2021
Pohjakartta valmistunut: 5.3.2021
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.



13.04.2022

Ärende/11

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911
merja.kyyro(a)hel.fi
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi