

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

Vuorovaikutusraportti

Furuborginkatu 6 ja 8 asemakaavan muutos

Päiväty 19.5.2021, täydennetty 26.10.2021

Diaarinumero HEL 2020-005768

Hankenumero 0601_9

Asemakaavakartta nro 12671



Kuva 1. Suunnittelualan rajaus.

Vuorovaikutusraportin sisältö

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin. Vuorovaikutusraporttia täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelimitse 09 310 13700 ja sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2020 tontin omistajan hakemuksesta
- suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2021 kaavoituskatsauksessa



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 1.6.–26.6.2020
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Vuosaari-lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteen



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään lautakunnalle arviolta vuonna 2021
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta



Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.

Yhteenvetot esitetyistä huomautuksista ja vastineet niihin

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 1.6.–26.6.2020

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat joukkoliikenteeseen sekä rakennetun ympäristön ja maiseman arvoihin.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että alueen lähibuslinjan palveluun tehtäviä muutoksia tutkitaan yhteistyössä HSL:n kanssa, jotta Ramsinrannan uusien asukkaiden myötä joukkoliikenteen palvelutaso alueella paranisi.

Uudisrakentaminen on sovitettu ympäröivään suojeltuun maisemaan ja rakennettuun ympäristöön mm. materiaalmääräyksin ja porrastamalla massoja kohti rantaa ja pientaloalueita. Suunnitelmien maisemavaikutuksia on tarkasteltu puustokartoituksen, maisemamallin ja alueleikkausten avulla. Uudisrakennusten korkeuksia on rajoitettu sijoittumaan puuston latvuston alapuolelle ja olevaa puustoa on säilytetty sitomaan kaava-aluetta laajempaan ympäröivään maisemaan.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymältä (HSL) sekä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalta kaupunginmuseolta.

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

HSL toteaa, että suunnittelualue sijaitsee MAL 2019 -työssä määritellyn ensisijaisen kehittämisvyöhykkeen reuna-alueella, josta lähimmälle runkolinjan pysäkillä on noin 1 km metrin kävelymatka ja Rastilan metroasemalla noin 1,5 km matka.

Alueella käynnissä olevien kaavahankkeiden asukasmäärän lisäys ei vielä perustele uuden buslinjan perustamista, mutta alueen lähibuslinjan palveluun on mahdollista tehdä pieniä muutoksia uusien asukkaiden myötä. Sijainti ei ole optimaalinen senioriasumiseen asukkaiden itsenäisen liikkumisen mahdollistamisen kannalta.

Furuborginkatu 6 ja 8:n asemakaavan muutos lisää asukasmäärää Ramsinrannassa vain vähän, mutta yhdessä muiden alueella käynnissä olevien kaavahankkeiden kanssa asukasmäärän kasvu on merkittävä. Alueen joukkoliikenteen kehittäminen ja kestävien liikennemuotojen tukeminen ovat asemakaavoituksen tavoitteena. Yhteistyössä HSL:n kanssa pyritään sujuvoittamaan alueen lähibuslinjan reittiä. Alueen kaavahankkeiden yhteydessä laaditaan liikennesuunnitelmia, jotka tukevat bussiliikenteen kehittämistä.

Kaupunginmuseon kannanoton mukaan uudisrakennuksille tulee asettaa erityisiä vaatimuksia rakennusten hahmoille, julkisivujäsentelyille,

korkeuksille ja materiaaleille, jotta Hotelli Rantapuiston rakennusten ja niitä ympäröivän luonnon ja maiseman herkkä kokonaisuus säilyy. Uudisrakennusten hahmojen tulee porrastua niin, että lähimpänä suojeltua kokonaisuutta Furuborginkadun varteen sijoittuvat osat eivät nouse näitä selvästi korkeammaksi ja katutila muodostuu tasapainoiseksi ja rauhalliseksi. Merelle avautuvien näkymien tulee säilyä puustoisena ja metsäisenä niin, että rakennuksen pilkistävät paikoin puiden lomasta esiin. Uudisrakennusten ja ympäröivän luonnon ja maiseman välille tulee luoda tiivis ja luonteva yhteys. Keskeistä ominaisuuteen kannalta on se, etteivät rakennukset nouse laajemmassakaan maisemakuvassa korkeudeltaan ja hahmoltaan hallitseviksi. Mielipiteessä painotetaan, että voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueella on alueita, joilla on maisema-arvoa. Alueilla tulee säilyttää puusto ja avokalliot. Tarvittaessa puusto on uudistettava niin, että sen merkitys ympäristölle säilyy.

Voimassa olevassa asemakaavassa osoitetut maisema-arvon vuoksi säilytettävät alueet on pääosin osoitettu säilyvänä myös asemakaavamuutoksessa puuston ja avokallioiden osalta. Lisäksi kaavamääräyksellä ohjataan puuston uudistamiseen niiltä osin, kun säilyttäminen rakentamisen aikana todetaan mahdottomaksi.

Uudisrakennukset on sovitettu Hotel Rantapuiston suojeltuun rakennus- ja maisemakokonaisuuteen materiaalimääräyksin ja porrastamalla rakennusmassoja kohti rantaa ja pientaloalueita. Uudisrakentamisen vaikutuksia maisemassa on tarkasteltu maisemamallin, puustokartoituksen ja alueleikkausten avulla. Rakennuskorkeuksia rajoitettu puuston latvuston alapuolelle, mikä yhdessä tonttipuuston kanssa säilyttää mereltä katsottuna rannan metsäisen silhuetin ja tukee yhtenäisen maisemakuvan säilymistä paikallisesti. Furuborginkadun varrella sekä tonteilla on tunnistettu alueen osat, joilla on maisema-arvoa, joten alueen maisemallisesti merkittävä puusto ja avokalliot on voitu merkitä säilytettäväksi. Tarvittaessa puusto on uudistettava niin, että sen merkitys ympäristölle säilyy.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat täydennysrakentamisen vaikutuksiin Rastilannevan luontoarvoihin, viheralueiden ja -yhteyksien riittävyteen, alueen kehitykseen ja elinkeinoelämään sekä rakennettuun ympäristöön ja maisemaan.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavamuu- toksella mahdollistetaan alueen elinkeinorakenteen ja asuntotuotannon kehittäminen. Uudisrakentamisen vaikutuksia maisemassa ja rakennetussa ympäristössä on tutkittu erillisen viitesuunnitelman avulla ja asiantuntijatyönä mm. puustokartoitukseen, maisemamalliin ja alueleikkauksiin perustuen. Suunnitelmissa on merkitty olemassa oleva, maisemallisesti arvokkaaksi tunnistettu puusto ja kalliot säilytettäväksi, sekä paikat

johon tulee istuttaa uutta puustoa. Uudisrakentaminen on sovitettu ympäröivään maisemaan ja rakennettuun ympäristöön porrastamalla majoja meren rantaan ja pientaloja kohti ja rajoittamalla rakentamisen korkeutta niin, että uudisrakentaminen jää puuston latvuston alapuolelle.

Kaava-alueen ratkaisut Rastilannevan vesitasapainoon on arvioitu nojaten Rastilannevan hoito- ja käyttösuunnitelmaan (2006), voimassa olevan asemakaavan ratkaisuihin sekä asiantuntija-arvioihin. Kaikkien Rastilannevan vesitasapainoon vaikuttavien mahdollisten toimenpiteiden on tunnistettu sijoittuvan kaava-alueen ulkopuolelle.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Vaikutukset luontoarvoihin ja viheryhteydet

Mielipiteissä on ilmaistu huoli täydennysrakentamisen vaikutuksista Rastilannevan luonnonsuojelualueelle. Suon pelätään kuivuvan läheisen rakentamisen ja kasvavan käyttöasteen myötä.

Mielipiteessä ehdotetaan, että Valkkusuonkujan pohjoispuolelle merkitty yleiskaavan viheryhteys toteutetaan asemakaavamuutosalueella. Yhteys on ainoa yleiskaavaan merkitty itä-länsisuuntainen viheryhteys Vuosaarella ja merkitty Valkkusuonkujan pohjoispuolelle, pientaloiksi ja kerrostaloiksi kaavoitetuille tonteille.

Vastine

Rastilannevan aiemman hoito- ja käyttösuunnitelman (2006) mukaisesti nevan ja kaava-alueen väliselle alueelle on rakennettu kaksi patoa, joiden avulla vettä pyritään pidättämään nevan alueella. Kaikkien Rastilannevan vesitasapainoon vaikuttavien mahdollisten toimenpiteiden on tunnistettu sijoittuvan kaava-alueen ulkopuolelle. Näin ollen kaavatyön aikana käynnistynyt Rastilannevan hydrologinen selvitys ei ole osa tämän kaavamuutoksen selvityksaineistoa. Käynnissä olevassa hydrologisessa selvityksessä etsitään ratkaisuja Rastilannevan vesitasapainon parantamiseen. Kyseinen työ toimii lähtötietona Rastilannevan hoito- ja käyttösuunnitelman päivittämiselle. Veden luonnollinen valumasuunta on merta kohti Rastilannevalta pois päin.

Asemakaavamuutoksen ratkaisut säilyttävät Valkkusuonmetsän viheralueena ja kaavaratkaisuilla tuetaan kaava-alueen puustoisuuden säilymistä. Näin ollen asemakaavamuutos ei tule muuttamaan yleiskaavan mukaisen viheryhteyden toteutumista, eikä voimassa olevan asemakaavan mukaista virkistys- tai viherverkostoa. Voimassa olevassa asemakaavassa virkistysyhteys on osoitettu rasiitteena Ramsinniementien kerrostaloalueen läpi: Tätä yhteyttä kaava-alueella tulee jatkossa tukemaan Valkkusuonkujan kautta kulkeva yhteys Valkkusuonmetsään. Tonteille sijoittuva säilytettävä ja istutettava puusto sekä muu kasvilli-

suus täydentävät ekologisen yhteyden toimintaa. Alueen itä-länsi-suuntaisia viheryhteyksiä on yleiskaavan merkityn yhteyden lisäksi rantaviivaa mukaileva luonnonmukainen vyöhyke.

Koska reitistö on alueella johdonmukainen ja asukasmäärän kasvu vähäistä, ei kaavamuutos aiheuta merkittävää kulutusta ympäröiville viheralueille. Kaavaratkaisun muut tavoitteet huomioiden alueen suunnittelussa on tukeuduttu kaavamuutosalueen pohjois- ja eteläpuolisiin virkistysyhteyksiin. Kaava-alueen säilytettäväksi ja istutettavaksi määrätävä puusto täydentää ekologisten yhteyksien toimintaa.

Ramsinrannassa käynnissä olevissa muissa asemakaavahankkeissa on tavoitteena muuttaa yksityisomistuksessa olevaa ranta-aluetta julkiseksi lähiviheralueeksi kaikkien kaupunkilaisten käyttöön ja turvata siten metsäisen rannan säilyminen viheralueina: sekä alueellisesti merkittävänä puustoisena yhteytenä että virkistysympäristönä.

Rakentamisen vaikutukset alueen luontoon ovat paikallisia ja rajautuvat rakennettaviin tontteihin. Rakentamisesta aiheutuu lähinnä lyhytaikaista haittaa ympäristölle. Rakennustöiden yhteydessä kalliota joudutaan louhimaan, mutta toimenpiteet rajataan tontin sisäpuolelle ja toteutetaan mahdollisimman pieninä. Asemakaavassa on erillisiä määräyksiä pakollisen louhinnan maisemoinnista ja maiseman nykyisten piirteiden säilyttämisestä ja osin myös kehittämisestä. Määräykset koskevat sekä uudisrakennushanketta että tonttien pitkän aikavälin ylläpitoa. Tontilla on tehty jo nykyisin muokkauksia hotellin pysäköintijärjestelyitä ja liikuntatiloja varten: Tonteilta on kaadettu puita ja muokattu voimakkaastikin maastoa, mikä vähentää tulevien vaikutusten merkittävyyttä.

Vaikutusten arvioinnissa on tukeuduttu olemassa oleviin kaupunkitasoisiin laajoihin selvityksiin mm. alueen luontoarvoista ja metsä- ja puustoisesta verkostosta. Tarkempiin selvityksiin ei ole asiantuntija-arvion mukaan nähty tarvetta.

Kehittämisen tavoitteet

Mielipiteissä kysyttiin kaupungin kehittämisen tavoitteista alueella ja epäiltiin asuntotuotannon talousetujen menevän pitkän tähtäimen kaupunkisuunnittelun edelle.

Vastine

Alueen asemakaavoitusta ohjaa kaupungin yleiskaava (2016) ja kaupungin strategia. Asemakaavamuutoksen mahdollistama ratkaisu on kaupungin yleiskaavan mukainen ja tukee kaupungin strategian tavoitteita asuintuotannon ja elinkeinoelämän kehittämisestä.

Vuosaaren suunnittelua tarkastellaan kokonaisuutena, josta vastaa asemakaavoituksen Vuosaari–Östersundom-tiimi. Kaikessa suunnittelussa huomioidaan asuin-, palvelu- ja liiketilojen kehittämisen ohella alueen viherrakenneverkosto. Verkosto muodostuu viheralueiden ja

runkoyhteyksien lisäksi niitä tukevista alueellisista ja paikallisista yhteyksistä. Tavoitteena on turvata paitsi riittävät virkistysalueet, myös luonnon hyvinvoinnin edellytykset.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Mielipiteissä on ilmaistu huoli uudisrakentamisen maisemavaikutuksista. Kerrostalojen ei nähdä sopeutuvan ympäröivään pientaloalueeseen.

Hotellin laajennusosan nähtiin olevan maisemallisesti hallitseva olemassa olevaan hotellirakennuksiin nähden ja kokonaisuuden toivottiin olevan tasapainoisempi Hotel Rantapuiston korkean laadun mukaisesti. Toivottiin, että hotellin jatkokehittämisessä huomioidaan ja esitetään tarkemmin laajat maisemavaikutukset.

Vastine

Maisemavaikutuksia on tutkittu asiantuntija-arviona mm. puustokartoituksen, maisemamallin ja alueleikkausten avulla. Tarkastelut on lisätty kaava-aineiston viitesuunnitelmiin.

Uudisrakentaminen on sovitettu ympäröivään maisemaan ja rakennuskantaan materiaali- ja korkeusmääräyksin ja porrastamalla massoja kohti rantaa ja pientaloalueita. Erityisesti säilytettävän, mutta myös istutettavan puuston avulla kaava-alueen liittyminen ympäröivään maisemaan on pyritty tekemään mahdollisimman saumattomana sekä paikallisesti että kaukomaisemassa. Säilytettäviä maiseman osia on Furuborginkadun varressa ja tonteilla. Ympäröivän viheralueen säilyminen ja muutoksen sijoittuminen jo valmiiksi voimakkaasti muokattuun maisemaan vähentää kaavaratkaisun maisemallisia vaikutuksia.

Kaavaratkaisussa on ALP- ja P-korttelialueita koskeva määräys, jonka mukaan puustoa tulee säilyttää tai uudistaa siten, että sen maisemavallinen arvo säilyy. Erityisesti huomiota kiinnitetään mäntyjen säilyttämiseen, sillä mäntyjä on pidetty koko Vuosaaren mittakaavassa tärkeinä ja identiteettiä tukevin puina, ja ne ovat oleellinen osa rantamaisemaa. Määräys koskee sekä uudisrakennushankkeita että tonttien pitkän aikavälin ylläpitoa.

Vaikutukset alueen kehitykseen ja elinkeinoelämään

Mielipiteissä hotellin laajennushanke on nähty positiivisena asiana ja tukevan Vuosaaren työpaikkaomavaraisuutta sekä alueen kehittymistä edistämällä merellisiä ja matkailupalveluita sekä mahdollistaen myös uudet liiketoiminnot alueella. Laajennukset nähdään välttämättöminä alueen kehittämisen kannalta.

Ulkoilupolun mahdollistaminen rannassa sekä suojellun hotellin kunnossapito nähtiin tärkeinä.

Vastine

Kaavaratkaisu tukee alueen elinkeinoelämän kehittymistä alueella mahdollistamalla hotellin laajennuksen ja varautumalla myös tulevaisuuden laajennustarpeisiin. Tavoitteena on mahdollistaa hotellin toiminnan laajeneminen kongressihotelliksi ja mahdollistaa hotellin ja asumisen välisiä palveluita ja yhteistilojen käyttöä.

Ramsinrannassa käynnissä olevissa muissa asemakaavahankkeissa on tavoitteena muuttaa yksityisomistuksessa olevaa ranta-aluetta julkiseksi lähiviheralueeksi kaikkien kaupunkilaisten käyttöön ja turvata siten metsäisen rannan säilyminen viheralueena sekä rantaraitin toteutuminen.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 19.5.–21.6.2021

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakentamisen kerroslukujen ja mittakaavan tarkoituksenmukaisuuteen ja sovittamiseen Ramsinrannan arvokkaaseen maisemaan ja rakennettuun ympäristöön sekä täydennysrakentamisen vaikutuksiin läheisten pientalojen yksityisyyteen, alueen viheryhteyksiin, luonnonsuojelualueelle ja linnustolle.

Vastineet aihepiireittäin

Rakentamisen kerroslukujen ja mittakaavan tarkoituksenmukaisuus ja sovittaminen arvoympäristöön

Kaavaratkaisussa esitetään ympäröivää rakennuskantaa korkeampia ja tehokkaampia rakennuksia. Kerrosluvut määräytyvät niin toimintojen kehittämisen edellytysten kuin kaupunkikuvallisten ja maisemallisten tavoitteiden mukaisesti. Kaavamutoksen tavoitteena on mahdollistaa hotellitoiminnan ja asuinrakentamisen kehittäminen alueella siten, että rakentaminen sovitetaan arvoympäristönsä mm. rakennusalojen tarkalla sijoittamisella tonteille, porrastamalla massojen pohjaratkaisuja ja korkeutta sekä säästämällä tonteilla arvokasta puustoa maisemallisesti merkittävässä kohdissa.

Pandemian tuomia muutoksia hotellin tilatarpeisiin on tutkittu kaavan selostuksessa esitetyissä viitesuunnitelmissa. Viitesuunnitelmiin on lisätty vaihtoehtoinen suunnitelma hotellin laajennuksen kehittämisestä lomahuoneistoina. Vaihtoehtoiset suunnitelmat osoittavat, että kaavamuu-
tuus mahdollistaa erilaisten hotellitoiminnan konseptien toteuttamisen sekä muuttuvat tarpeet ja että eri toimintakonseptien tilatarpeet ovat samaa mittaluokkaa.

Hotellilaajennuksen massa madaltuu viidestä kolmeen kerrokseen kohti Hotel Rantapuiston 1980-luvulla rakennettua laajennusosaa. Suojellut

Hotel Rantapuiston 1960-luvun rakennusosat jäävät uudisrakentamiselta ja Furuborginkadulta päin katsottuna piiloon puustoisien kalliokumpareiden taakse. Hotellin laajennuksen korkeimmat osat asettuvat tontin pohjoisosiin kauemmaksi katualueesta ja viereisen rinnetontin korkeimman kohdan kupeeseen niin, että rakennuksen ensimmäinen kerros jää pohjoisreunaltaan maan alle. Porrastamalla massoja viereisen rinnetontin mukaisesti kohti olemassa olevaa Hotel rantapuiston kokonaisuutta pyritään minimoimaan korkeuseroja hotellilaajennuksen ja olemassa olevan hotellin sekä pientalojen välillä.

Ks. myös aiempi vastine mielipiteisiin *Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan*.

Muistutusten johdosta hotellin laajennusosan suhdetta viereisiin pientaloihin ja hotellin olemassa olevaan kokonaisuuteen on muutettu siten, että laajennuksen rakennusala on vedetty sisäänpäin tontin etelä- ja itälaidoilla, jättäen enemmän tilaa olemassa olevien rakennusten ja hotellin laajennuksen väliin. Tämän lisäksi hotellilaajennuksen rakennusalan koilliskulma on laskettu kaksikerroksiseksi ja rakennusalan pohjoispuolelle on lisätty merkinnät maaston likimääräisistä korkeusasetelmistä ja kaupunkikuvallisesti merkittävästä säilytettävästä tai uusittavasta puustosta. Huoltoajoreittiä varten on lisätty viherkatosmerkintä ja tontille määräyksiä melusuojauksesta, jotta rakennus saadaan istutettua herkkään ympäristöönsä. Kaavaan on lisätty määräys koskemaan palvelurakennusten korttelialuetta: Uudisrakennuksen tulee muodostaa tasapainoinen kokonaisuus korttelin 54201 rakennusten kanssa. Julkisivut tulee sovittaa ympäristöönsä aukotuksella, materiaalivaihdoksilla, räystäsratkaisuilla sekä katosrakenteilla.

Maisematarkastelut

Ks. aiempi vastine mielipiteisiin *Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan*.

Kaavaprosessin yhteydessä valmistellussa 3D-kaupunkimallissa kaavamuuutoksen viitesuunnitelmia voi tarkastella eri ilmansuunnista ja korkeustasoilta. Kaupunkimalli on ollut nähtävillä kaupungin karttapalvelussa kaavaehdotuksen kanssa. Mereltä päin tarkasteltuna asemakaavamuuutoksen mukaiset laajennusosat jäävät pääosin rannassa sijaitsevan korkean puuston taakse. Furuborginkadun eteläpuolella sijaitseva rakentumaton hotellin laajennusala sijaitsee kaavamuuutosalueen ulkopuolella ja ei näin koske nyt valmisteilla olevaa kaavamuuutosta.

Muistutusten johdosta selostuksen liitteenä oleviin viitesuunnitelmiin on lisätty maantasonäkymä hotellin laajennusosasta ja selostukseen on tarkennettu osioita maiseman, yhdyskuntarakenteen ja rakennetun ympäristön sekä kaupunkikuvan ja kulttuuriperinnön vaikutustenarvioinneista.

Läheisten pientaloalueiden yksityisyys

ALP-korttelialueella kerrostalot madaltuvat kohti pientaloja, taaten pientalojen takana sijaisevien piha-alueiden yksityisyyden.

Hotellilaajennuksen rakennusmassan korkein kohta asettuu tontin pohjoisosaan Valkkusuo metsän kukkulan ja viereisen pientalotontin korkeimman kohdan kupeeseen niin, että rakennuksen ensimmäinen kerros jää pohjoisreunaltaan maan alle. Massa madaltuu viereisen rinnettontin mukaisesti kohti Furborginkatua minimoiden näin korkeuseroja hotellirakennusten ja viereiselle tontille rakennettavien pientalojen välillä.

Saadun palautteen perusteella hotellilaajennuksen viereisten pientalotonttien yksityisyyttä on parannettu pienentämällä hotellilaajennuksen rakennusala tontin itä- ja eteläreunoilla sekä madaltamalla rakennusmassa koilliskulmassa kaksikerroksiseksi. Hotellilaajennuksen taakse on myös lisätty puuston säilyttämiseen velvoittava merkintä.

Hotellilaajennuksen rakennusalaan on kuitenkin jätetty liikkumatilaa, jotta kaava mahdollistaa erilaiset ratkaisut tarkemmassa jatkosuunnittelussa, jolloin mm. massan itäpuolen majoitushuoneistojen kohdistamista merenrantaa kohti voidaan kehittää eteenpäin.

Vaikutukset viheryhteyksiin ja Rastilannevan luonnonsuojelualueelle

Ks. aiempi vastine mielipiteisiin *Vaikutukset luontoarvoihin ja viheryhteydet*.

Kaavamuutosta on muutettu muistutusten perusteella siten, että hotellin laajennusosan pohjoispuolelle on lisätty merkinnät maanpinnan likimääräisistä korkeusasemista ja kaupunkikuvallisesti merkittävästä puustosta, joka tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa. Näin asemakaavamuutosalueella säilytetään laajempi alue puustoa ja kalliota ja säilytetään alueen ekologisia yhteyksiä.

Vaikutukset alueen linnustoon

Kaavaratkaisussa hotellin laajennusosan maantasokerroksen Furuborginkadun puoleinen julkisivu on määrätty toteutettavaksi pääosin lasisena, jotta rakennus avautuu osaksi hotellin vanhempia rakennuksia. Muutoin kaavamuutoksessa ei määrätä aukotusten paikoista. Ikkunapinnoilta ei kuitenkaan voida välttyä hotellitoiminnan luonteen ja viihtyisyyden vuoksi. Tarkemmat rakennussuunnitelmat laaditaan rakennuslupavaiheessa.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakennusten sovittamiseen Ramsinrannan arvoympäristöön ja vie-reisiin pientaloihin sekä julkisiin liikenneyhteyksiin alueella.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) totesi, että asemakaavan muutos ei edellytä vesihuollon lisärakenteita. Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy ja Helen sähköverkko Oy.

Vastineet lausuntoihin

Kaupunginmuseon lausunnon pohjalta tärkeitä istutettavia ja säilytettävän puuston alueita on kaavamuutoksessa laajennettu ajantasakaavan ratkaisuun verrattuna. Kaavamuutoksessa esitetty korkeampi ja tehokkaampi rakentaminen ja piha-alueiden ja pysäköinnin uudelleen järjesteleminen vapauttavat tilaa laajemmille viheralueille tontilla.

Suunnitteluratkaisulla sekä kaavamääräyksillä on pyritty turvaamaan maiseman ja rakennetun arvoympäristön keskeiset ominaispiirteet ja sovittamaan korkeampi rakentaminen arvoympäristönsä. Kaavassa on määräyksiä puuston säilyttämistä, rakennuksen porrastamista sekä julkisivumateriaaleja koskien.

Hotellin laajennus asettuu Furuborginkadun varressa lähimmäksi Hotel Rantapuiston 80-luvulla rakennettuja auditoriotiloja, joilla ei ole suojelumerkintää voimassa olevassa asemakaavassa. Furuborginkadulta katsottuna Hotel Rantapuiston suojeltu kokonaisuus jää piha-alueineen metsäisen kalliokumpareen taakse.

Ks. myös aiempi *vastine viranomaisten kannanottoihin*.

Kaupunginmuseon lausunnon johdosta hotellirakennuksen rakennus-alaa on vedetty sisään itä- ja etelälaidoilta ja koillisnurkka madallettu kaksikerroksiseksi, jotta hotellirakennusten ja pientalojen väliin jää enemmän tilaa. Hotellilaajennuksen pohjoispuolelle on jatkettu merkintää säilytettävästä puustosta ja lisätty maantason korkeusasemien likimääräiset korkeusasemat, jotta rakennus saadaan sidottua paremmin ympäröivään maastoon ja maisemaan. Rakennusaloihin on jätetty kuitenkin hieman lisätilaa, jotta kaava mahdollistaa jatkosuunnittelussa erilaiset rakentamisen ratkaisut. Jatkosuunnittelussa tulee ottaa kantaa määräykseen: rakennusten mittakaava tulee sovittaa ympäröivien pientalokortteleiden mittakaavaan. Kaavaan on lisätty kaupunginmuseon

lausunnon pohjalta määräys koskemaan P-korttelialuetta: Uudisrakennuksen tulee muodostaa tasapainoinen kokonaisuus korttelin 54201 rakennusten kanssa. Julkisivut tulee sovittaa ympäristöönsä aukotuksella, materiaalivaihdoilla, räystäätarkaisilla sekä katosrakenteilla. Selostukseen on tarkennettu osioita maiseman, yhdyskuntarakenteen ja rakennetun ympäristön sekä kaupunkikuvan ja kulttuuriperinnön vaikutustenarvioinneista.

HSL lausunnon johdosta kaavaselostuksen kappaleeseen ekologinen kestävyys on lisätty tarkennus siitä, että joukkoliikenteen palvelutason nosto viittaa mahdollisuuteen kehittää lähibuslinjan reittiä alueen asukkaita paremmin palvelevaksi.

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten hallintokuntien kanssa.
