



15.02.2017

Kaj/10

§ 99

Detaljplaneändring för Laxuddsstranden i Havs-Rastböle (nr 12399)

HEL 2015-009106 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkända detaljplaneändring för tomten nr 9 i kvarteret nr 54207, tomten nr 1 i kvarteret nr 54209, område för närrekreation och vattenområde i 54 stadsdelen (Nordsjö, Havs-Rastböle) enligt ritning nr 12399, daterad 14.6.2016 och ändrad 6.2.2017, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Behandling

Ledamoten Eija Loukoila understödd av ledamoten Silvia Modig föreslog att stadsfullmäktige skulle besluta återremittera ärendet till stadsstyrelsen för ny beredning utgående från att utbildningslokalerna ska förläggas till den norra tomten i detaljplaneområdet.

3 omröstningen

Fortsatt behandling av ärendet JA, återremiss NEJ

JA-förslag: Fortsättning

NEJ-förslag: Ärendet återremitteras för ny beredning utgående från att utbildningslokalerna ska förläggas till den norra tomten i detaljplaneområdet.

Ja-röster: 43

Hennariikka Andersson, Maija Anttila, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Mika Ebeling, Matti Enroth, Jasmin Hamid, Veronica Hertzberg, Fatbardhe Hetemaj, Helena Kantola, Arja Karhuvaara, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Heimo Laaksonen, Timo Laaninen, Harri Lindell, Pekka Majuri, Seija Muurinen, Sari Mäkimattila, Lasse Männistö, Matti Niiranen, Sara Paavolainen, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Mika Raatikainen, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tatu Rauhämäki, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Laura Rissanen, Wille Rydman, Tomi Sevander, Osmo Soininvaara, Pilvi Torsti, Ulla-Marja Urho, Sanna Vesikansa, Ville Ylikahri

Nej-röster: 37

Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Gunvor Brettschneider, Jussi Chydenius, Yrjö Hakanen, Eero Heinälouoma, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Rene Hursti, Nina Huru,



15.02.2017

Kaj/10

Nuutti Hyttinen, Sirkku Ingervo, Ville Jalovaara, Seppo Kanerva, Jessica Karhu, Emma Kari, Otso Kivekäs, Dan Koivulaakso, Vesa Korkkula, Eija Loukoila, Jape Lovén, Silvia Modig, Sami Muttilainen, Terhi Mäki, Jarmo Nieminen, Maria Ohisalo, Osku Pajamäki, Sirpa Puhakka, Tuomas Rantanen, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Kaarin Taipale, Thomas Wallgren, Tuomo Valokainen, Anna Vuorjoki

Blanka: 4

Laura Finne-Elonen, Jukka Järvinen, Björn Månsson, Jukka Relander

Frånvarande: 1

Tom Packalén

Stadsfullmäktige beslutade fortsätta behandlingen av ärendet.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Hannu Hyttinen, stadssekreterare, telefon: 31036024

hannu.hyttinen(a)hel.fi

Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045

anna.villeneuve(a)hel.fi

Bilagor

- 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

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning
Förslagstext
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4



15.02.2017

Kaj/10

Bilaga 5

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -kun-
tayhtymä

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Området är beläget i Laxnässtranden, som hör till Ramsöstranden i Nordsjö.

Detaljplaneändringen gör det möjligt att uppföra en kursbyggnad i anslutning till en representationsbyggnad i Laxnässtranden. Det område där byggnaden uppförs är nu dels kvartersområde för byggnader som betjänar ett kvartersområde med beteckningen A-I, dels område för närrekreation och vattenområde. Detaljplaneändringen gör det också möjligt att på en nuvarande bostadstomt uppföra en övernattningsbyggnad avsedd att användas inom verksamheten i fråga.

Övernattningsbyggnaden får omfatta 1 100 m² vy och kursbyggnaden 500 m² vy. Dessutom får det byggas en passage på 50 m² vy från den befintliga representationsbyggnaden till kursbyggnaden. Detaljplaneområdet har en yta på 13 352 m².

Syftet är att den stora regionala arbetsgivare som den sökande företräder ska få bättre förutsättningar att ordna kurser för internationella kunder. Att använda och underhålla högteknologiska produkter kräver omfattande utbildning, och kursverksamheten måste byggas ut när företaget växer. Detaljplaneändringen gör det möjligt att uppföra en kursbyggnad i anslutning till representationsbyggnaden och en övernattningsbyggnad i närheten. Tack vare detta bildas det ett fungerande kurscenter. Rekreativsvärdena och de kulturhistoriska värdena i miljön går inte förlorade.

Föredragandens motiveringar

Stadsplaneringsnämnden beslutade 29.11.2016 (424 §) återremittera ärendet med en uppmaning att det skulle beredas på ett sådant sätt att kursbyggnaden förläggs till den norra tomten i detaljplaneområdet. Stadsstyrelsens ordförande beslutade 7.12.2016 (18 §) med hänvisning till 51 § (Behandling av ett ärende i ett högre organ) i kommunallagen att ärendet skulle tas upp till behandling i stadsstyrelsen.



Detaljplaneändringen strider inte mot de riksomfattande målen för områdesanvändningen. Detaljplaneområdet är i landskapsplanen för Nyland område för tätortsfunktioner med grönförbindelsebehov, och i etapplandskapsplan 2 för Nyland ligger området nära ett område som ska förtätas.

Området är i generalplanen med rättsverkningar småhusdominerat område och rekreationsområde. Detaljplaneändringen avviker från generalplanen genom att kurs- och övernattningsverksamhet förläggs till området. Området är i den nya generalplanen för Helsingfors (stadsfullmäktige 26.10.2016) område A4 där boende dominerar: "Området utvecklas främst för boende, parker, rekreations- och motionservice samt närservice. I regel är kvartersexploateringstalet mindre än 0,4. I genomsnitt 70 % eller mer av områdets areal är kvartersmark."

För västra delen av området gäller detaljplan nr 10670 från år 2000. Norra delen av denna områdesdel är där kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus (AR) och omfattar 2 862 m². Exploateringstalet är 0,4. Södra delen är område för närrekreation (VL). Det har i fråga om detaljplanen fattats ett undantagsbeslut genom vilket AR-området har ändrats till kvartersområde för fristående småhus. Sex småhus på sammanlagt 1 100 m² vy är i referensplanen angivna i kvartersområdet.

För östra delen av området gäller detaljplan nr 11572 från år 2007. Västra delen av denna områdesdel är där med beteckningen AH-1 försett kvartersområde för byggnader som betjänar ett område med beteckningen A-I. Området med beteckningen AH-1 omfattar 1 508 m², och exploateringstalet är 0,23. Östra delen är område för närrekreation (VL) och gränsar till vattenområde (W).

Detaljpanelösningen innebär att staden får kostnader på ca 30 000 euro exklusive moms. Kostnaderna hänför sig till en vändplats för bussar och ändringsarbeten på parkeringsplatsen vid Harbogatan.

Planeringsfaser och växelverkan

Stadsstyrelsen beslutade 9.2.2015 (164 §) reservera ett outbrutet område på sammanlagt ca 4 500 m² i 54 stadsdelen (Nordsjö) för Planmeca Oy. En kursbyggnad skulle planeras på platsen. Reserveringen gällde till 31.12.2016, och villkoren var bl.a. följande:

- Den som området reserveras för ska utarbeta planer för byggandet i samråd med stadsplaneringskontoret och fastighetskontorets tomtavdelning och innan det slutliga överlåtelseavtalet träffas lämna en utredning om hur projektet genomförs.



- Planeringen ska ske med beaktande av strandens speciella naturvärden och utifrån att stråket för allmän gångtrafik nära stranden ska bevaras.
- Det ska under detaljplaneberedningen ses till invånarna får fritt tillträde till stranden.

Planläggningsarbetet inleddes på initiativ av Planmeca Oy. Området för närrekreation är i stadens ägo, bostadstomten är i företagets ägo, och kvartersområdet för byggnader som betjänar kvartersområdet med beteckningen A-I är i företagets besittning.

Detaljplaneändringen bereddes år 2015 utifrån att kursbyggnaden skulle uppföras väster om representationsbyggnaden. Stadsplaneringsnämnden beslutade 15.12.2015 (410 §) återremittera ärendet med en uppmaning att det skulle beredas på ett sådant sätt att villkoren i stadsstyrelsens beslut om reservering av området blir bättre beaktade i detaljplanen. Villkoren är beaktade i den aktuella detaljpanelösningen.

Deltagandet och växelverkan arrangerades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 12.8–12.9.2016. Fyra anmärkningar framställdes.

Anmärkningar

Anmärkningarna gäller särskilt kursbyggnadens läge nära ett Natura-område med rikedom på vattenfåglar och nära ett fladdermusområde. Den ökande service- och besökstrafiken väcker oro. Att byggande på stranden undviks kritiserar som en dåligt genomförd princip hos staden eftersom den allmänna stranden i området redan är söndrad genom flera projekt. Ett konstruktivt förslag är att möjligheten att förlägga kursbyggnaden norr om det viktiga strandstråket ska utredas, och ett annat konstruktivt förslag är att verksamheten ska koncentreras till närbelägna Hotell Vuoranta, som redan ingår i en detaljplan och där den nuvarande användningen upphörde år 2016. Hotell Rantapuisto tillhandahåller högkvalitativa inkvarteringstjänster i området.

Utlåtanden

Utlåtanden om detaljplaneförslaget gavs av Helen Ab, Helen Elnät Ab, samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT), Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, affärsverket trafikverket (HST), stadsmuseet, fastighetskontoret, idrottsverket, räddningsnämnden, byggnadstillsynsverket, nämnden för allmänna arbeten och miljönämnden.



Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland anser att detaljplanebestämmelsen om skydd för fladdermushabitatet är otillräcklig och att konsekvensbedömningen för projektet bör kompletteras i fråga om det värdefulla fladdermusområdet på Kallviksudden. Den anser också att lägsta bygghöjden bör anges entydigt på detaljplanekartan för tydlighetens skull. Detaljplaneförslaget har inte ändrats med anledning av dessa åsikter eftersom det planerade byggandet enligt ett expertutlåtande inte påverkar fladdermössen i området särskilt mycket. Det är ändamålsenligt att den nya kursbyggnaden har samma golvhöjd som den befintliga representationsbyggnaden, vilket betyder att frågan om lägsta bygghöjden utreds först under den fortsatta planeringen.

Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT) påpekar att området för projektet har ett ganska bra läge vad kollektivtrafiken beträffar eftersom de närmaste busshållplatserna ligger ca 500 m därifrån, på Havsrastbölevägen. Den föreslagna vändplatsen för bussar i ändan av Harbogatan är i första hand avsedd för beställningstrafik men bör vara sådan att trafik med små linjefordon till ändan av gatan är möjlig. HRT uppskattar att det genom planläggningen ses till att strandstråket fungerar för gång- och cykeltrafik men betonar att det också bör ses till att gång- och cykeltrafiken löper bättre från strandstråket till busshållplatserna på Havsrastbölevägen och till Rastböle metrostation.

Fastighetskontoret påpekar att projektet stöder stadens näringspolitiska mål genom att det går ut på att företagsverksamhet expanderar och utvecklas. Bestämmelsen om grönt tak bör mildras på så sätt att den inte är bindande utan tillåter ett sådant, exempelvis för att kraven i brandbestämmelserna för samlingslokaler lättare ska kunna uppfyllas.

Byggnadstillsynsverket påpekar att byggnaderna i de nya kvartersområdena är massiva i förhållande till den småskaliga omgivningen. Kursbyggnaden är för massiv och dessutom iögonfallande genom att den skjuter ut i vattenområdet. Det som byggs bör bättre anpassas till den lågt exploaterade och parkliknande miljön, och den befintliga representationsbyggnaden bör tydligare vara området landmärke. Det föreslagna exploateringstalet för kursbyggnadstomten är nästan dubbelt så högt som exploateringstalet för den tomt där representationsbyggnaden finns. Byggnadstillsynsverket anser att det ovanstående strider mot det som i detaljplanen allmänt sägs om att byggnaderna ska anpassas till miljön och hänsyn tas till natur- och kulturvärdena – stadsbilden blir alltså inte den önskade. Bestämmelsen om mörkt trä på fasaderna är inte tillräcklig för att miljön ska bli högklassig. Detaljplanen bör preciseras och exploateringen justeras så att den värdefulla miljön i strandområdet bättre blir beaktad.



Nämnden för allmänna arbeten påpekar att träd som växer på havsstränder och vilda växter försvinner i och nära byggområdet i och med att detaljplanen genomförs. Vyerna från strandstråket och landskapets värde påverkas negativt. Vyerna mot havet begränsas eller går helt förlorade vid byggnaderna, vilket försvagar strandstråkets rekreativvärde och naturupplevelsorna. Byggandet i strandzonen privatiserar inte bara de bebyggda områdena utan också området för närrekreation på grund av att det genomkorsas av en serviceväg. Denna serviceväg bör vara så kort och smal som möjligt och följa terrängen samtidigt som den lämpar sig för körning från strandstråket. Allmänheten bör kunna använda strandzonen för rekreation också i framtiden.

Miljönämnden framhåller att livsbetingelserna för fladdermöss bör bevaras trots att en representationsbyggnad redan finns på platsen och dessutom ett kanotcenter i närheten. Detaljplaneändringen gör strandstråket svårare att använda och påverkar rekreativvärdena negativt. I och med att det byggs på båda sidorna om strandstråket får området en allt privatare karaktär, vilket kan göra stråket mindre lockande för friluftsliv och rekreation. Möjligheterna att använda strandområdet för rekreation, det ändamål som det är planlagt för, försämras genom att det bebyggs och får en serviceväg. Att stränderna ska kunna användas fritt för rekreation bör vara en planeringsprincip också i fortsättningen.

Helen Elnät Ab, stadsmuseet, räddningsnämnden, affärsverket trafikverket och idrottsverket har ingenting att säga. Helen Ab meddelar att de nya byggnaderna kan anslutas till fjärrvärmeledningen i Harbogatan.

Utlåtandena finns i sin helhet i beslutshistorien och refereras i rapporten över växelverkan (bilaga 3). Genmälena ingår i sin helhet i rapporten.

Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

Det är med tanke på målen med detaljplanen oändamålsenligt att förslaget ändras med anledning av anmärkningarna och utlåtandena. Justeringar och smärre ändringar har visserligen gjorts, men dessa påverkar inte väsentligt innehållet i förslaget. Ändringarna ingår i sin helhet i avsnittet "Sunnittelun vaiheet" i detaljplanebeskrivningen (bilaga 2).

Ändringarna är inte väsentliga, och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Hannu Hyttinen, stadssekreterare, telefon: 31036024



15.02.2017

Kaj/10

hannu.hyttinen(a)hel.fi
Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Bilagor

- 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

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning
Förslagstext
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4
Bilaga 5

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä

För kännedom

Kaupunginmuseo
Kiinteistövirasto
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
Pelastuslautakunta



15.02.2017

Kaj/10

Rakennusvalvontavirasto
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 06.02.2017 § 104

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 lähi-virkistys- ja vesialueiden asemakaavan muutoksen 14.06.2016 pä-ivätyn ja 6.2.2017 muutetun piirustuksen numero 12399 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Käsittely

06.02.2017 Ehdotuksen mukaan äänestyksin

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



15.02.2017

Kaj/10

Ei-äännet: 4

Paavo Arhinmäki, Otso Kivekäs, Silvia Modig, Hannu Tuominen

Kaupunginhallitus päätti jatkaa asian käsittelyä äänin 11 - 4.

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen.

30.01.2017 Pöydälle

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

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.



15.02.2017

Kaj/10

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

Suoritettussa 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 vieraille. Korkean teknologian tu-



15.02.2017

Kaj/10

otteiden 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 liventää 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

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.



15.02.2017

Kaj/10

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 huoltoraitti 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 huoltoreitin 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 yksityisyttöä, 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 virkistykseen kannalta 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 annettu 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 su-



untaan, 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 uudisrakennuk-



sen läpi merimaisemaan säilytetään mahdollisimman esteettöminä. Rakennuksen korkeus rajoitetaan siten, että se ei rajaa merinäkyymää 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 merinäkyymää 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 rajoitettuja, mikä vähentää myös rantareitin virkistysarvoa ja luonnonkokemusta.

Vaikutukset kulttuuriperintöön

Alueen kulttuuriperintö koostuu jäljellä olevista huvilakauden suojelluista rakennuksista ympäristöineen. Asemakaavan muutokset pyritään pitämään mahdollisimman vähäisinä uudisrakennusten yhtenevien julkisivumateriaalien, koon ja sijoittamisten kautta. Uudisrakennukset eivät rajoita huviloiden näkyvyyttä tai näkymiä meren suuntaan.



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

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutoslouonnoksesta.

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 Vuosaaren, 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. Saman alueen asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli lausunnolla syksyllä 2015. Silloin yksikerroksista koulutuskeskusta suunniteltiin ulkoilureitin eteläpuolelle ja olevan saunatilan länsipuolelle. Nyt koulutuskeskusta suunnitellaan saunarakennuksen itäpuolelle. Lisäksi tämä kaavamuutos mahdollistaisi kaksikerroksisen majoitustilan rakentamisen rantareitin pohjoispuolelle. Säilytettävä ulkoilureitti kulkee tulevien rakennusten välistä.

Kaavamuutosalue sijoittuu Kallahden harju-, niitty- ja vesialueiden Natura-alueelle (FI0100063) ja osittain Vuosaaren Kallahdenniemen I-arvoluokan 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 sijoittui 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