



13.04.2022

Asia/11

§ 92

Vuosaaren Furuborginkatu 6 ja 8 asemakaavan muuttaminen (nro 12671)

HEL 2020-005768 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 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

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12671 kartta, päivätty 26.10.2021, muu-tettu 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

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti



Kymp/Taloudentuki Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristö- keskus	Esitysteksti Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5 Liite 7
Kaavamuutoksen hakija	Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Meri-Rastilan Ramsinrannassa sijaitsevia korttelin 54350 tontteja 2 ja 3, Furuborginkatua, Valkkusuonkujaa sekä tonttien viereisen puistoalueen reunaa.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on vahvistaa alueen elinkeino- ja palvelurakennetta sekä edistää alueella uutta asuinrakentamista. Kaavaratkaisu mahdollistaa Hotel Rantapuiston laajenemisen entistä monipuolisemmaksi kongressi- tai lomahotelliksi sekä asuin-, liike- ja/tai palvelutiloja sisältävien kerrostalojen rakentamisen Valkkusuonkujan varteen.

Yhteensä tonteilla on kerrosalaa 11 075 k-m², josta uutta asuinkerrosalaa on 1 515 k-m² ja uutta palvelutilakerrosalaa on 3 300 k-m². Asukasmäärän lisäys ajantasakaavan ratkaisuun verrattuna on noin 35 asukasta, ja kokonaisasukasmäärä on noin 100 asukasta. Keskimääräinen tonttitehokkuus et= n. 0,7.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7159), jossa parannetaan Vilsandinkujan liikenneturvallisuutta kävelijöille lisäämällä jalkakäytävä asuinkekkosten puolelle katua.

Kaavaratkaisusta laadittuun kaupunkimalliin voi tutustua verkossa <https://eu.opencitiesplanner.bentley.com/kymp/furuborginkatu>

Päätökset kaavaratkaisun pohjana



Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on asuntovaltaista aluetta A4 (korttelitehokkuus pääasiassa alle 0,4), jonka mukaan aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja lii- kuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Alue rajautuu luoteessa Ramsinniementien vyöhykkeeseen, jolla alue on asuntovaltaista aluetta A2 (korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0). Korttelialueelle asemakaavan muutoksessa esitetty korttelitehokkuus 0,74 on määritelty yleiskaavan tavoitteiden ja tonttien tarkemman suunnitteluratkaisun arvioinnin kautta. Helsingin maanalaisen yleiskaavan 2021 (nro 12704) mukaan alueelle ei kohdistu merkintöjä. Nyt laadittu kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.

Kaavaratkaisulla edistetään kaupungin strategisia tavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja varaamalla alueen elinkeinotoiminnalle lisärakentamismahdollisuuksia.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue sijaitsee Ramsinrannassa, Furuborginkadun pohjoispuolella, suojellun Hotel Rantapuiston kokonaisuuden kupeessa.

Ramsinranta muodostaa maisemallisesti merkittävän rantavyöhykkeen, joka on myös osa maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä.

Lähistöllä on Hotel Rantapuiston lisäksi Alkon vanha koulutuskeskus Vuoranta, jugendhuvia Villa Furuborg sekä Ramsinrannan pientalo- ja kerrostaloasumista.

Tontti 54350/2 toimii nykyisin Hotel Rantapuiston pysäköintikenttänä. Tontilla 54350/3 sijaitsee 1980-luvulla rakennettu, hotellia palveleva, yksikerroksinen urheiluhalli.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2011. Asemakaavassa tontti 54350/2 on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi ja tontti 54350/3 palvelurakennusten korttelialueeksi. Pientalotontilla (54350/2) on rakennusoikeutta 3 060 k-m² ja palvelutontilla (54350/3) 3 200 k-m².

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaupungille aiheutuu katualueen muutostöistä kustannuksia arviolta noin 150 000 euroa. Katualueen lopulliset muutokset päätetään katusuunnittelussa.



Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä neuvotteluissa. Kaavamuutosta koskeva maankäyttö- ja kiinteistökaupan esisopimus on kaupungin puolesta hyväksytty tonttipäällikön päätöksellä 8.2.2022 § 10 ja sopimus on allekirjoitettu 15.2.2022.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

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

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 lähibussilinjan 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. materiaalmääräyksiin ja porrastamalla rakennusmassoja madaltaen niitä kohti rantaa ja pientaloalueita. Suunnitelmien maisemavaikutuksia on tarkasteltu puustokartoituksen, maisemamallin ja alueleikkausten avulla. Uudisrakennusten korkeuksia on rajoitettu siten, että ne jäävät puuston latvuston alapuolelle ja puustoa on määrätty säilytettäväksi, jotta rakentaminen sopeutuisi hyvin ympäröivään laajempaan maisemaan.

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

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipiteet

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



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 kaavamuuksella 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, joihin tulee istuttaa uutta puustoa. Uudisrakentaminen on sovittettu ympäröivään maisemaan ja rakennettuun ympäristöön madaltaen porrastamalla rakennusmassoja kohti meren rantaa ja pientaloja sekä rajoittamalla rakentamisen korkeutta niin, että uudisrakentaminen jää puuston latvuston alapuolelle.

Kaavaratkaisun vaikutukset Rastilannevan vesitasapainoon on arvioitu Rastilannevan hoito- ja käyttösuunnitelman (2006), voimassa olevien asemakaavojen ratkaisujen sekä asiantuntija-arvioiden perusteella. Kaavaratkaisulla ei arvioida olevan vaikutuksia nevan vesitasapainoon. Nevan vesitasapainon parantamiseksi on tarkoituksenmukaista suunnitella toimenpiteitä lähempänä nevaa tämän kaava-alueen ulkopuolella.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 19.5.–21.6.2021, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Kaavaehdotuksen nähtävälle asettamisesta lähetettiin kirje ulkokuntalaiselle maan omistajalle.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakentamisen kerrosluvun ja mittakaavan sovittamiseen Ramsinrannan arvokkaaseen maisemaan ja rakennettuun ympäristöön sekä täydennysrakentamisen vaikutuksiin läheisten pientalojen yksityisyyteen, alueen viheryhteyksiin, luonnonsuojelualueeseen ja linnustoon.

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

HSL, ELY-keskus ja kaupunginmuseo.



Kaupunginmuseon lausunnossa esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakennusten sovittamiseen Ramsinrannan arvoympäristöön, koska alueella sijaitseva Hotelli Rantapuisto on paitsi osa maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä, liitetty vuonna 2017 myös kansainvälisen Docomomojärjestön hyväksymään suomalaisen modernin arkkitehtuurin merkkiteosvalikoimaan. HSL:n huomiot kohdistuivat julkisiin liikenneyhteyksiin alueella. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) totesi, että asemakaavan muutos ei edellytä vesihuollon lisärakenteita. Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy ja Helen Sähköverkko Oy.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu tehdyt muutokset -liitteeseen.

Kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelu on maanomistajan ja rakennusvalvontapalvelujen kanssa yhteistyössä 3.2.2022 tehnyt kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin seuraavat muutokset: Palvelurakennusten korttelialueen pääkäyttötarkoituksimerkintää on tarkennettu siten, että tontille saa rakentaa hotellin ja majoitustoiminnan tiloja ja niihin liittyvät palvelutilat. Alueelle ei saa sijoittaa asumista. □ ALP-korttelialueella varasto-, huolto- ja aputiloja koskevaa määräystä on täydennetty niin, että tilat saa rakentaa kaavan liitteenä toimineen viite-suunnitelman mukaisesti asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi. ALP-korttelialueelle on lisätty määräys: Kunkin rakennuksen yhtiön ylimmän kerroksen asuntoon saa sallitun kerrosluvun lisäksi rakentaa parven tai toisen kerroksen vesikaton ylimmän sallitun korkeus-aseman puitteissa. Kaavan muuhun aineistoon on tehty vastaavat tarvittavat muutokset. Muutoksia koskeva asemakaavoituspalvelun kirje on esityslistan liitteenä.

Julkisen nähtävilläolon ja lautakunnan käsittelyn jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Tarkemmat perustelut

Kaavaratkaisun vaikutukset ja tarkemmat perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.



13.04.2022

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 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

Oheismateriaali

- 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)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Kymp/Taloudentuki
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1



13.04.2022

Asia/11

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 7

Kaavamuutoksen hakija

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto

Kaupunginmuseo

Asemakaavoitus

Päätöshistoria

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

Kaupunkiympäristölautakunta 26.10.2021 § 567

HEL 2020-005768 T 10 03 03

Hankenumero 0601_9

Esitys

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



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 valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloaikana 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

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



13.04.2022

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 työnumero: 3/2021
Pohjakartta valmistunut: 5.3.2021
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

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

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