



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12399
PÄIVÄTTY 14.6.2016

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
54. kaupunginosan (Vuosaari, Meri-Rastila)
korttelin 54207 tonttia 9,
korttelin 54209 tonttia 1 sekä
lähivirkistys- ja vesialueita

Kaavan nimi:
Lohiniemenranta, asemakaavan muutos

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 18.8.2015
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 21.6.2016
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 12.5.–12.9.2016
Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Ramsinrannassa Lohiniemenrannan alueella Vuosaares-
sa.



LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Sijaintikartta
Ilmakuva
Asemakaavan muutos
Ote maakuntakaavasta
Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta kaupunkikaava,
(kaupunginvaltuusto 26.10.2016)
Ote ajantasa-asemakaavasta/ Ote voimassa olevasta asemakaavasta
Maanomistuskartta
Lohiniemenranta, Energiahuolto ja liikenne
Lohiniemenranta, Maaperä
Lohiniemenranta, Vesihuolto
Puustokartoitus, Meri-Rastila, kortteli 54207, tontti 9 ja lähivirkistysalue
Puustokartoitus, Meri-Rastila, kortteli 54209, tontti 1 ja lähivirkistysalue
Lohiniemenranta, Asemakaavan muutos. Asiantuntijalausunto
hankkeen vaikutuksista lepakoiden elinoloihin 2016
Hakijan viitesuunnitelma

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Vuorovaikutusraportti

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA:

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto:

toimistopäällikkö, arkkitehti Anri Linden
arkkitehti Petri Leppälä
arkkitehti Riitta Salastie (rakennussuojelu)
maisema-arkkitehdit Mervi Nicklén
insinööri Eeva Väistö (liikennesuunnittelu)
insinööri Peik Salonen (teknistaloudellinen suunnittelu)
toimistopäällikkö Timo Vuolanto (kaupalliset selvitykset)
suunnitteluavustaja Leena Typpö

Kaupunginmuseo: Sari Saresto

Kiinteistövirasto: Ilkka Aaltonen

Rakennusvalvontavirasto:

Ossi Lehtinen

Rakennusvirasto, katu- ja puisto-osasto:

aluesuunnittelija Nina Mouhu

Ympäristökeskus: Raimo Pakarinen

Toteuttaja (tai hakija) ja konsultti

Planmeca Oy:

Arkkitehtitoimisto JKMM:

Veli Mäkelä

Juha Mäki-Jyllilä

Eero Kontuniemi

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

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

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty Planmeca Oy:n aloitteesta.

Asemakaavamuutosta valmisteltiin keväällä ja syksyllä 2015 koulutustilan osalta Harbo Lounge-edustustilan länsipuolelle luontoarvoiltaan arvokkaalle rantaniitylle. Kaavaehdotus esiteltiin joulukuussa 2015 kaupunkisuunnittelulautakunnalle, joka päätti palauttaa sen uudelleen valmisteltavaksi.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitetty 5 mielipidekirjettä. Ennen päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloa saapui yksi kirje.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot ja muistutuksia (4 kpl). Esitetyt huomautukset kohdistuivat koulutuskeskuksen sijaintiin, kasvavaan huolto- ja asiakasliikenteeseen sekä rantarakentamiseen. Rakentavina ehdotuksina kehoitettiin tutkimaan koulutuskeskuksen sijoittamista tärkeän rantareitin pohjoispuolelle tai keskittämään toiminnot jo kaavan mukaiseen läheiseen Hotelli Vuorantaan. Lisäksi muistutettiin, että majoituspalveluita alueella tarjoaa hotelli Rantapuisto. Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee kolme erityistavoitetta: riittävien jalan- kulku- ja pyöräilyverkostojen varaaminen sekä niiden jatkuvuuden ja turvallisuuden ja laadun turvaaminen, valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen- ja luonnonperinnön arvojen säilymisen turvaa-

minen ja ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävien ja yhteisten luonnonalueiden ottaminen huomioon siten ettei näitä aluekoonaisuuksia tarpeettomasti pirstota.

Näistä kaavan valmistelussa on erityisesti painotettu Rantaraitin kulku- ja pyöräilyverkostojen laadun turvaamista, maakunnallisesti arvokkaaksi luokitellun Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutusalueen ja Merellisen Helsingin kansallispuistoon liittyvää kulttuuri- ja luonnonperintöä. Tavoitteitten huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdissa Luonnonympäristö, liikenne ja suojelukohteet.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta, jossa on viheryhteystarve.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee lähellä tiivistettävää aluetta.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut voimaan 19.1.2007) alue on pientalovaltaista- ja virkistysaluetta. Nyt laadittu asemakaavan muutos poikkeaa yleiskaavasta siten, että alueelle sijoitetaan koulutus - ja majoitustoimintaa.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan 8.11.2011) mukaan alue on esikaupungin pintakallioaluetta. Nyt laadittu asemakaavan muutos on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on asuntovaltaista aluetta A4. Aluetta kehitetään pääasiassa asuminen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata.

Asemakaavat

Alueen länsiosassa on voimassa asemakaava nro 10670 (vahvistettu 16.3.2000). Kaavan mukaan suunnittelualueen pohjoisosa on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuintalojen korttelialuetta (AR), jonka pinta-ala

on 2 862m² ja tehokkuuslukema $e = 0,4$. Suunnittelualueen eteläosa on lähivirkistysaluetta (VL).

Asemakaavasta on tehty poikkeamispäätös, jossa mukaan AR-korttelialue on muutettu erillispientalojen korttelialueeksi. Tontille on viitesuunnitelmassa sijoitettu 6 pientaloa, yhteensä 1 100 k-m².

Alueen itäosassa on voimassa asemakaava nro 11572 (hyväksytty 14.3.2007). Kaavan mukaan suunnittelualueen länsiosa on A1-korttelialuetta palvelevien rakennusten korttelialuetta (AH-1), jonka pinta-ala on 1508 m² ja tehokkuuslukema $e = 0,23$. Itäosa on lähivirkistysaluetta (VL), joka rajoittuu vesialueeseen (W).

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunginhallitus päätti 9.2.2015 varata Planmeca Oy:lle Helsingin kaupungin 54. kaupunginosasta (Vuosaari) merkityn yhteensä noin 4 500 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöistä 91-54-9903-81 ja 91-435-876-1 koulutuskeskuksen suunnittelua varten 31.12.2016 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

Suunnittelussa on otettava huomioon rannan erityiset luontoarvot ja säilytettävä rannan tuntumassa kulkeva yleinen jalankulkureitti.

Kaavaa valmisteltaessa tulee varmistaa se, että asukkailla on vapaa pääsy rantaan.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 8.4.2016.

Maanomistus

Tontti 54207/9 on yksityisomistuksessa ja tontti 54209/1 on vuokrattu hakijalle. Kaupunki omistaa Lohiniemenrannan lähivirkistysalueen.

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Alue jakautuu kahteen osaan merkittävän virkistysreitti rantaraitin pohjois- ja eteläpuolelle. Molemmat alueet ovat nykyisellään rakentamattomia.

Pohjoinen osa-alue sijaitsee etelään viettävän rinteen alaosassa rantametsikössä ja eteläinen osa-alue rantaniityllä.

Suunnittelualue liittyy pohjoisessa osaksi uutta Ramsinrannan asuin- aluetta, itä-länsisuunnassa osaksi merenrannassa sijaitsevaa puistovyöhykettä ja rajautuu etelässä merenrantaan.

Rakennettu ympäristö koostuu Ramsinrannan uusista asuinrakennuksista ja rantavyöhykkeen suojelluista huviloista. Pohjoisen osa-alueen itäreunaa rajaa hakijan omistuksessa oleva huvila Villa Harbo. Eteläistä osa-alueen länsireunaa rajaa hakijan hallinnassa oleva edustustila Harbo Lounge.

Palvelut

Alueen palvelut keskittyvät Meri-Rastilan ostoskeskuksen ympäristöön, joka sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä. Alueen koulu sijaitsee Kallahden koululla noin 600 metrin etäisyydellä.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on metsäistä merenranta- aluetta, jonka puusto on harvakoaa ja vaihtelevaa. Näkymiä avautuu järeimpien mäntyjen lomasta merelle.

Kallahdenniemen arvokas lepakkoalue (arvoluokka1) ulottuu suunnittelualueelle.

Alue on luonnonympäristön, maiseman ja virkistykseen kannalta erittäin arvokas alue.

Suojelukohteet

Kallahdenniemen Natura-alue sijaitsee kaava-alueesta itään.

Suunnittelualueen molemmin puolin sijaitsevat sr-1-luokitellut hakijan omistuksessa oleva Villa Harbo ja suunnittelualueesta länteen sijaitseva yksityisomistuksessa oleva Schätelichin huvila (Villa Bergbacka).



Villa Harbo. Kuva Helsingin Kaupunki



Schätelichin Huvila (Villa Bergbacka). Kuva Petri Leppälä

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on nykyiseen verkostoon liitettävissä.

Maaperä, kallioperä, pohjavesi sekä niiden pilaantuminen

Alueen maaperä on suurimmaksi osaksi kallioista kitkamaa-aluetta, jossa kallion pinta on monin paikoin näkyvässä tai hyvin lähellä maan pintaa. Ranta-alueella maaperä on silttiä ja hiekkaa. Pohjaveden havaintoputkia ei sijaitse lähialueella.

Tiedossa ei ole maaperän pilaantuneisuutta eikä sellaista aiheuttanutta toimintaa.

Tulvasuojelu

Helsingin edustalla toistaiseksi esiintynyt suurin meriveden pinnankorkeus on ollut +1,7 m (N2000). Ympäristöopas 2014, tulviin varautuminen rakentamisessa ohjeen mukainen tontin asuinrakennusten alin suositeltava rakentamiskorkeus merivesitulvilta suojautumisen takia tulee aaltoiluvара huomioiden olla +3,1m (N2000).

Alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden alapuoliset tilat tulee toteuttaa vesitiiviinä rakenteena ja yhteydet näihin tiloihin tulee järjestää siten, ettei mahdollinen merivesitulva pääse niihin purkautumaan.

Liikenne

Harbonkadun ympäristössä on 30 km/h nopeusrajoitus sekä alueellinen pysäköintikielto. Harbonkadun länsilaidalla on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie ja itäpuolella 75 vieraspysäköintipaikkaa (4 h / 06-24). Ole Kandelinin puiston raitin kohdalla Harbonkadulla on korotettu suojatie. Kadun kääntöpaikka on mitoitettu siten, että henkilöauto voi ajaa ympäri peruuttamatta ja jakeluauto kääntyy peruuttaen.

Asuntokadut Saarenmaankatu ja Hiidenmaankatu on rakennettu hidaskaduiksi siten, että kivettyjä aukioita, mutkia ja kavennuksia on 50–70 metrin välein. Lisäksi kaduille saavutaan korotettujen suojateiden yli. Kadut ovat 5,5 metrin levyiset ja reitillä on merkitty 9 vieraspysäköintipaikkaa (4 h / 06-24). Asutuksen sisällä Osmussaarenkuja ja Naissaa-renraitti ovat jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettuja raitteja, joilla on tontille ajo sallittu.

Harbonkadun eteläpuolella kulkeva rantaraitti on noin 4 metrin levyinen. Sillä on huoltoajo sallittu sekä pysäköintikieltoalue voimassa. Nykyisin raitin varrella on huvilan ja kahden saunan huoltoliikenteelle kääntymisen mahdollistavia kohtia.

3 TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa koulutus- ja majoitustilojen rakentamisen viereisen Harbo Loungen yhteyteen toimivan koulutuskeskuksen aikaansaamiseksi ympäristön virkistys- ja kulttuurihistoriallisia arvoja vaarantamatta.

Hankkeen tarkoitus on mahdollistaa hakijan edustaman merkittävän alueellisen työnantajan toimintaedellytyksiä tarjota koulutusta tuotteidensa käyttöön kansainvälisille asiakkaille.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksessa esitetään, että rannan kokoontumistilojen korttelialueen (AH-1) tontilla sijaitseva edustustila laajennetaan koulutustiloilla ja toimintaa täydennetään nykyisellä asuintontilla sijaitsevilla majoitustiloilla rantaraitin pohjoispuolella. Edustustila palvelee tulevia koulutustiloja ruokailu- ja taukutiloina ja erillinen majoitustila palvelee alueella majoittuvia koulutuskeskuksen asiakkaita.

Uudisrakennukset sovitetaan ympäristöönsä ohjaten kaavamääräyksillä rakennusten kokoa, sijaintia, materiaalia ja väriä.

Hankkeen vaatima huolto- ja henkilöliikenne järjestetään siten, että siitä koituu alueen asukkaille ja käyttäjille mahdollisimman vähän haittaa.

Linja-auton kääntöpaikan rakentamisesta ja pysäköintialueelle tehtävistä muutostöistä aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa noin 30 000 euroa.

Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 13 352m².

Pohjoinen asuntolarakennusten korttelialue AS on pinta-alaltaan 2 862 m², jolle saa rakentaa 1 100 k-m² majoitustilaa (e = 0,38).

Eteläinen koulutustilojen korttelialue A-1 on pinta-alaltaan 969m², jolle saa rakentaa 500 k-m² koulutustilaa (e = 0,51).

A-1 korttelialueiden rakennuksia palveleva korttelialue AH-1 on pinta-alaltaan 1508m², jolle saa rakentaa 400 k-m² edustustilaa (e = 0,27).

Koulutustilojen korttelialue (A-1)

Lähivirkistysalueesta rajataan korttelialue, johon sijoitetaan viereisen tontin edustustilaan liittyvä koulutustila. Koulutustilan räystääslinja noudattelee edustustilan korkeutta muodostaen sen kanssa luontevan kokonaisuuden.

Näkymät Villa Harbolta sekä rantaraitilta uudisrakennuksen läpi merimaisemaan säilytetään mahdollisimman esteettöminä. Rakennuksen korkeus rajoitetaan siten, että se ei rajaa merinäkömää Villa Harbon pihalta käsin. Rakennuksen alimmassa korkeudessa tulee huomioida tulvarajaa koskevat määräykset. Rakennuksen tonttia ei saa rajata rakenteellisesti aidoin tai muurein.

Asuntolarakennusten korttelialue (AS)

Asuntolarakennusten korttelialueelle rantaraitista pohjoiseen sijoitetaan yksinomaan koulutustiloja palvelevat majoitustilat huoltotiloineen.

Kerroksittain porrastettu kokonaisuus sovitetaan metsäiseen ympäristöönsä, viereisiin arvohuviloihin ja rantaraitille. Rakennuksen korkeus rajoitetaan siten, että se ei rajaa merinäkömää Hiidenmaankadun varren asunnoilta.

Uudisrakennuksia yhdistää tumma, puuverhoiltu ulkoasu, joka liittää rakennukset rakennettuun ympäristöönsä. Rakennuksissa on viherkatto ja piha-alueiden pinnat ovat sadevettä läpäiseviä. Puustoa säästetään mahdollisimman paljon. Kaava-alueen pysäköintipaikat sijaitsevat AS-korttelissa.

A-1 korttelialuetta palvelevien rakennusten korttelialue (AH-1)

Mahdollistetaan rantaraitilta merimaisemaan näkymiä avaavan lasisen, yksikerroksisen yhdyskäytävän rakentaminen koulutustilan ja olemassa olevan edustustilan välille. Yhdyskäytävä sijoitetaan mahdollisimman paljon puustoa säästäen.

Liikenne

Huoltoliikenteen reitti Harbonkadun kääntöpaikalta rantaraitia pitkin koulutuskeskuksen pihalle on 50 metriä. Kääntyminen on mahdollista Naissaarenraitilla, josta voi peruuttaa rantaraitin yli huoltotasanteelle johtavalle ajoyhteydelle. Kääntömahdollisuus olemassa olevilla raiteilla säästää puita koulutuskeskuksen edustalla. Takaisin Harbonkadulle pääsee eteenpäin ajaen. Pysäköinti on kielletty koulutuskeskuksen pihalla.

Linja-autolla ajo ei ole huoltoajoa. 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.

Osa henkilökuljetuksista tapahtuu vesitse hakijan hallinnassa olevaan edustustilan laituriin.

Esteettömyys

Asemakaava-alueen majoitustilojen alueella mäkisen maaston kohdalla tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjestämiseen. Muilta osin asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta perustason aluetta.

Luonnonympäristö

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

Ekologinen kestävyys

Hulevedet tulee viivyttää ja mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontilla.

Suojelukohteet

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

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on olemassa oleva teknisen huollon verkostot Hiidenmaankadulla, Naissaarenraitilla sekä Ruhnukujalla. Lisäksi rantaraitilla välillä Ruhnukuja- Naissaarenraitti sijaitsee yleinen vesijohto. Rakennukset tulee liittää yksityisin tonttijohdoin yleisiin teknisen huollon verkostoihin sekä tarvittaessa jäte- ja kuivatusvedet tulee johtaa kiinteistökohtaisella pumppaamalla yleiseen viemäriverkostoon.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Alueen maaperä on kalliosta kitkamaa-aluetta, ranta-alueen maaperä silttiä ja hiekkaa. Rakennukset perustetaan anturoilla maan tai kallion varaan, pehmeikköalueella tarvittaessa lyöntipaaluin tai kantavan laatan avulla. Lopullinen perustamisratkaisu tulee tehdä tarkempien maaperätutkimusten perusteella.

Alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden alapuoliset tilat tulee toteuttaa vesitiiviinä rakenteena ja yhteydet näihin tiloihin tulee järjestää siten, ettei mahdollinen merivesitulva pääse niihin purkautumaan.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset ihmisten elinoloihin

Rantaraitin virkistyskäyttö jatkuu nykyisellään. Koulutustilan ja majoitustilan liikenne ohjataan usean reitin kautta päämääriinsä vähentäen niiden yhteisvaikutusta liikkumiseen ja turvallisuuteen.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Koulutustilan järjestäminen edustustilan yhteyteen on luontevaa toiminnan kannalta ja rajaa koulutustoimintaa pienemmälle alalle alueella. Majoitustilojen rakentaminen rauhoittaa tontin maankäyttöä voimassa olevaan kaavaan ja poikkeamislupaan nähden. Rakentamisen vaikutukset ympäristöön keskitetään ja tiivistetään aiempaan kaavaan nähden.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

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

Liitteenä olevan asiantuntijalausannon mukaan suunniteltu rakentaminen ei merkittävästi vaikuta lepakoiden elinoloihin.

Vaikutukset kulttuuriperintöön

Alueen kulttuuriperintö koostuu jäljellä olevista huvilakauden suojelluista rakennuksista ympäristöineen. Asemakaavan muutoksen vaikutukset pyritään pitämään mahdollisimman vähäisinä uudisrakennusten yhtenevien julkisivumateriaalien, koon ja sijoittamisten kautta. Uudisrakennukset eivät rajoita huviloiden näkyvyyttä tai näkymiä meren suuntaan. Huvilakauden lähiympäristön hoito paranee uudisrakentamisen myötä.

Vaikutukset liikenteeseen

Koulutuskeskuksen toiminta vähentää huoltoliikenteen tarvetta rantaraitilla 50 metrin matkalla. Nykyisen edustusrakennuksen huolto tullaan hoitamaan koulutuskeskuksen kautta. Hakijan mukaan henkilöliikenteen kasvua hillitään keskittämällä kuljetuksia hakijan toimesta pääasiassa Harbonkadulle. Linja-auton kääntöpaikkaa varten tarvitaan Ison Kallahden puiston puolelta 40 m² suuruinen tila.

Majoitustoiminnasta aiheutuvasta liikenteestä ei ole hakijan arviota. 15 huoneen majoitustila ei tuota merkittävästi enempää liikennettä kuin tontille rakennusluvan saaneet kuusi erillispientaloa. Ryhmäkuljetukset ovat mahdollisia. Liikenteestä aiheutuva häiriö yleisesti ottaen on Hiidenmaankadulla jo minimoitu, koska se on rakennettu hidaskaduksi. Tarvetta jalkakäytävälle ei näin ollen ole, eikä toteutetun hidaskadun mitoitus sitä mahdollista.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Linja-auton kääntömahdollisuuden rakentamisesta ja pysäköintialueelle tehtävistä muutostöistä Harbonkadulla aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa noin 30 000 euroa.

Huoltoyhteyden rakentaminen ja huolto rantareitiltä koulutuskeskukseen eivät sisälly kustannuksiin.

6

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Rakentamiskelpoiseksi saattaminen

Kytettyjen asuintalojen korttelialueen (AR) muuttuessa asuntolarakennusten korttelialueeksi (AS) laaditaan maankäytösopimus kiinteistöviraston kanssa. Kulkurasite sovitaan tontin 54207/8 omistajan kanssa liikenteen järjestämiseksi Hiidenmaankadulta majoitustilan pysäköintialueelle. Kaupungin kanssa sovitaan rantaraitin huoltoreitin järjestämi-

sestä ja ympäristön huollosta rantaraitilla koulutus- ja majoitustilojen kohdalla.

Lisäksi solmitaan rasite mahdollisesta palomuurin puuttumisesta edustustilan ja tulevan koulutustilan välillä uudisrakennuksen liittyessä yhteiseen tonttirajaan.

7

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille Planmeca Oy:n hakemuksen johdosta.

Asemakaavan muutosta valmisteltiin vuoden 2015 aikana siten, että koulutustila olisi sijoittunut edustustilan länsipuolelle. Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti kaavaehdotuksen 15.12.2015 uudelleen valmisteltavaksi siten, että kaava huomioi paremmin kaupunginhallituksen päätökset asiaa koskien. Tarvittaessa rakennusoikeutta voidaan lisätä AS-alueille rantaraitin pohjois- /luoteispuolelle.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 8.12.2015 ja päivitetty 8.4.2016).

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, rakennusviraston ja kaupunginmuseon kanssa.

Ennen lautakuntakäsittelyä pyydettiin lausunnot museovirastolta, kaupunginmuseolta, kiinteistöviraston tonttiosastolta ja tilakeskukselta, liikuntavirastolta, pelastuslaitokselta, rakennusvalvontavirastolta, rakennusvirastolta ja ympäristökeskukselta. Lausunnon antoivat kaupunginmuseo, ympäristökeskus ja rakennusvirasto sekä lisäksi Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:n vesihuolto.

Kiinteistöviraston tilakeskuksella, liikuntavirastolla, pelastuslaitoksella ja rakennusvalvontavirastolla ei ollut kannanottoa hankkeeseen. Kiinteistöviraston tonttiosasto ilmoitti puoltavansa kaavamutosta ja tulee valmistelemaan esityksen varauspäätöksen muuttamiseksi, jossa on huomioitu tämä uusi tarkoituksenmukaisempi sijainti. Museovirasto il-

moitti, että Museoviraston ja maakuntamuseoiden yhteistyösopimuksen mukaan Helsingin kaupungin museo antaa asiasta lausunnon.

Lausunnot painottivat alueen luonto-, maisema-, kulttuuri- ja virkistysarvoja ja suhtautuivat myönteisesti rakentamisen sijoittamiseen Harbo Loungen itäpuolelle aiempaan, länsipuolelle sijoittamiseen nähden. Koulutuskeskus ehdotettiin siirrettäväksi asuintontille. Lisäksi rantaraitin tärkeyteen ja tulevaan luonteeseen kiinnitettiin huomiota. HSY edellytti vesihuollon tarpeen selvittämistä ja alustavan vesihuollon yleissuunnitelman liittämistä kustannusarvioineen osaksi kaavaselostusta.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut 5 mielipidekirjettä koskien päivitettyä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja yksi kirje ennen suunnitelman nähtävilläoloa. Lisäksi mielipiteitä on esitetty kaupunkisuunnitteluviraston verkkokeskustelussa.

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

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon sijoittamalla uudet rakennukset siten, että niiden vaikutusta näkymiin ja arvokkaaseen luontoon minimoidaan. Rakennukset sovitetaan ympäristöönsä arvokasta rakennettua ympäristöä kunnioittaen.

Kaavaehdotuksen käsittely

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 14.6.2016, kaupunkisuunnittelulautakunta jätti asian pöydälle ja päätti 21.6.2016 esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 12.8.–12.9.2016

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 4 muistutusta.

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

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kaupunginmuseo
- kiinteistövirasto
- liikuntavirasto
- pelastuslautakunta
- rakennusvalvontavirasto
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristölautakunta

Yhteenveto lausunnoista

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY epäilee, että lepakoiden elinympäristön suojelemiseksi asetettu kaavamääräys on riittämätön ja hankkeen vaikutusten arviointia tulee täydentää Kallahden nie-

men arvokkaan lepakkoalueen osalta. Lisäksi ELY:n mukaan alin rakentamisen korkeus olisi syytä merkitä kaavakarttaan yksiselitteisyyden selkeyden takaamiseksi. Kaavaehdotusta ei tältä osin ole muutettu, koska asiantuntijalausunnon mukaan suunniteltu rakentaminen ei merkittävästi vaikuta alueen lepakoihin. Uusi koulutustila on tarkoituksenmukaista saattaa samaan lattiakorkoon olemassa olevan edustustilan kanssa, joten alin rakentamiskorkeus halutaan jättää jatkosuunnittelussa selvitettäväksi.

Helsingin seudun liikenne HSL toteaa hankkeen sijaitsevan joukkoliikenteen kannalta melko hyvällä paikalla lähimpien bussipysäkkien sijaitessa noin 500 metrin päässä Meri-Rastilantiellä.

Harbonkadun päähän esitetty linja-auton kääntöpaikka palvelisi ensisijaisesti tilausajoliikennettä, mutta kääntöpaikka olisi hyvä rakentaa niin, että kadun päähän olisi mahdollista liikennöidä pienkalustolinjalla.

HSL pitää hyvänä, että rantaraitin toimivuus jalankulku- ja pyöräilyliikenteelle varmistetaan kaavoituksessa. HSL painottaa kuitenkin myös kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien sujuvuuden parantamista rantaraitilta Meri-Rastilantien bussipysäkeille ja Rastilan metrosasemalle.

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

Rakennusvalvontavirasto toteaa uusien korttelialueiden muodostavan massiiviset rakennukset pienimittakaavaiseen ympäristöön nähden. Asemakaavaehdotuksen rakennustehokkuudet vastaavat ympäristön pientalotonttien tehokkuutta, mutta nykyisen AR-korttelin ohjeellisia rakennusaloja tulisi käyttää rakeisuuden aikaansaamiseksi ehdotuksen AS-kortteliin.

Koulutuskeskus on liian massiivinen ja erottuva työntyessään vesialueelle. Rakentaminen tulisi sovittaa paremmin rantasaunojen ja melontakeskuksen muodostamaan väljään ja puistomaiseen kokonaisuuteen jättäen nykyisen edustustilan selkeämmin alueen maamerkiksi. Nyt esitetty koulutuskeskuksen tontin tehokkuus on lähes kaksinkertainen edustustilan tonttiin nähden.

Rakennusvalvontavirasto näkee edellä mainittujen seikkojen olevan riskitilassa sen kanssa, mitä kaava määrää yleisesti rakennusten soveltamisesta ympäristöönsä luonto- ja kulttuuriarvoja kunnioittaen eivätkä siksi riitä toivotun kaupunkikuvan tuottamiseksi. Määräys tummasta

puusta julkisivuissa ei ole riittävää laadukkaan ympäristön aikaansäämiseksi.

Lisääntyvän huoltoliikenteeseen ja paikoitustarpeeseen varautuminen ei ole ongelmaton mm. Hiidenmaankadun kautta asuntolaan ajettaessa ja koulutuskeskusta huolettaessa. Harbonkadun päätteen kääntöpaikan järjestäminen, mutta paikoitustarpeen lisääntyminen tulisi huomioida asemakaavassa. Rantaraitin alueen paikoituskieltoja tulisi tarkentaa.

Asemakaavaa tulisi tarkentaa ja tehokkuutta tarkistaa huomioimaan paremmin ranta-alueen arvokas ympäristö.

Yleisten töiden lautakunta toteaa asemakaavan toteuttamisen poistavan merenrantapuuston ja luonnonkasvillisuuden rakennusalueelta ja sen läheisyydestä. Rantareitin näkymät ja maiseman arvo heikentyvät. Rakennusten kohdalla näkymät merelle rajoittuvat tai poistuvat kokonaan heikentäen rantareitin virkistysarvoa ja luonnonkokemuksia. Rakentaminen rantavyöhykkeellä yksityistää rakennettujen alueiden lisäksi myös lähivirkistysalueen osalta sen läpi kulkevan huoltoyhteyden vuoksi.

Lähivirkistysalueen läpi kulkevan huoltoreitin tulee olla mahdollisimman lyhyt, kapea ja maastoon sovitettu rantaraitilta ajettaessa. Rantavyöhyke tulee säilyttää yleisessä virkistyskäytössä.

Ympäristölautakunta kiinnittää huomiota lepakkojen elinolosuhteiden säilyttämiselle muun muassa olemassa olevan edustustilan ja läheisen melontakeskuksen rakentamisesta huolimatta.

Asemakaavamuutos heikentää rantareitin käytettävyyttä ja virkistysarvoja. Molemmiin puolin rantareittiä sijoittuvan rakentaminen muuttaa alueen luonnetta yhä yksityisempään suuntaan, mikä voi vähentää reitin houkuttelevuutta ulkoiluun ja virkistykseen.

Virkistyskäyttöön kaavoitetun ranta-alueen rakentaminen ja osoittaminen huoltoyhteydeksi heikentää alueen virkistysmahdollisuuksia. Rantojen vapaa virkistyskäyttö tulisi säilyttää edelleen suunnittelun periaatteena.

Helen Sähköverkolla, kaupunginmuseolla, pelastuslautakunnalla, Helsingin liikennelaitos-liikelaitoksella ja liikuntavirastolla ei ollut huomautettavaa. **Helsingin energia-liikelaitos** ilmoitti hankkeen olevan kytkettävissä Harbonkadulla olevaan kaukolämpöjohtoon.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa. Selostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.

Muistutuksissa ja lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin. Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia, jotka eivät olennaisesti muuta kaavaehdotuksen sisältöä.

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus

Julkisen nähtävilläolon jälkeen on neuvotteluita käyty ELY-keskuksen ja rakennusvalvontaviraston lausuntoihin liittyen sekä tarkennettu hakijan viitesuunnitelman materiaalia.

ELY-keskuksen lausunnosta johtuen teetettiin selvitys hankkeen vaikutuksesta lepakoiden elinoloihin. Selvitys ei johtanut muutoksiin materiaalissa.

Rakennusvalvontaviraston lausunnosta johtuen neuvoteltiin rakennusten sovittamisesta ympäröivän rakennetun ympäristön mittakaavaan. Kaavamääräyksiä tarkennettiin neuvotteluiden johdosta.

Hakijan viitesuunnitelmaa on tarkennettu tarkennetut kaavamääräykset huomioiden.

Kaavaehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

Muistutusten johdosta:

- Selostuksen kohtaa "vaikutukset liikenteeseen" tarkennettu.

ELY-keskuksen lausunnon johdosta:

- Selostuksen kohtaan "vaikutukset luontoon ja maisemaan" lisätty maininta asiantuntijalausunnosta.

Yleisten töiden lautakunnan, ympäristölautakunnan ja rakennusvalvontaviraston lausuntojen johdosta:

- Selostuksen kohtaa "vaikutukset liikenteeseen" tarkennettu.
- Asemakaavan määräyksessä huoltoajoyhteyden leveys on rajoitettu 3 metriin

Rakennusvalvontaviraston lausunnon johdosta:

- Asemakaavan asuntolarakennuksen määräystä on tarkennettu siten, että asuntolarakennuksen julkisivu sopeutuu paremmin ympäröivään rakennuskantaan.

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- Koulutusrakennuksen korkeusasemaa, tontin kokoa ja sijoittamista rakennusalueella on tarkennettu.

Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta. Lisäksi kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia, jotka koskevat jätehuoltoa.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 14.6.2016 päivätyn ja 29.11.2016 muutetun 54. kaupunginosan (Vuosaari, Meri-Rastila) korttelin 54207 tonttia 9, korttelin 54209 tonttia 1 ja lähivirkistys- ja vesialueiden asemakaavan muutos-ehdotuksen nro 12399 hyväksymistä.
- ettei kaavan muotosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Helsingissä

Annukka Lindroos



LOHINIEMENRANTA, ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemmin 18.8.2015 päivätyn suunnitelman. Koulutustilaa suunnitellaan saunatilan itäpuolelle melontakeskuksen viereen eli suunnittelualue on siltä osin muuttunut.

Meri-Rastilan Lohiniemenrantaan suunnitellaan koulutuskeskusta ja majoitustilaa

Lohiniemenrannan Villa Harbo -huvilan ja Harbo Lounge -saunatilan yhteyteen suunnitellaan koulutus- ja majoitustiloja yrityskäyttöön. Yksikerroksinen koulutuskeskus sijoittuisi rantareitin eteläpuolelle ja kaksikerroksinen majoitustila reitin pohjoispuolelle. Säilytettävä ulkoilureitti kulkee tulevien rakennusten välistä.

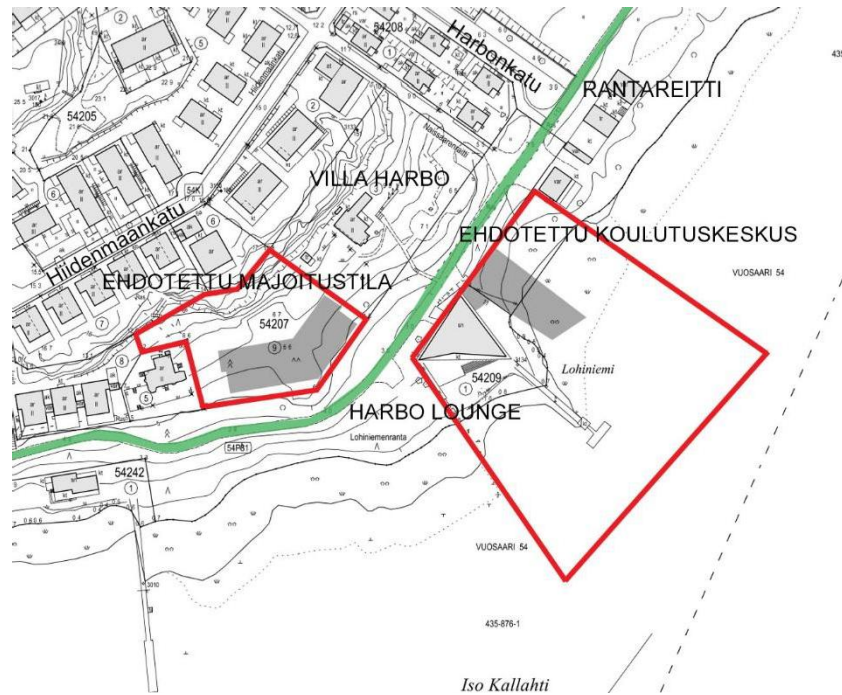
Syksyllä 2015 koulutuskeskusta suunniteltiin saunatilan länsipuolelle. Tästä suunnitelmasta on luovuttu ja koulutustilaa suunnitellaan saunatilaan kytkeytyvänä rakennuksena sen itäpuolelle, melontakeskuksen viereen. Uusi paikka rauhoittaa rantareitin paremmin ajoneuvoliikenteeltä, josta on koettu olevan alueella häiriötä.

Alustavat suunnitelmat ovat esillä verkossa ja Leikkipuisto Harupuiston ikkunassa ja niistä voi keskustella osoitteessa www.ksv.hel.fi/keskustelut 20.4.–9.5.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos koskee Lohiniemen lähivirkistysaluetta, vesialuetta ja kortteleita 54207 ja 54209.





Asemakaavan muutos mahdollistaa koulutus- ja majoitustilojen rakentamisen viereisen Harbo Loungen yhteyteen toimivan koulutuskeskuk-
sen aikaansaamiseksi.

Kaupunginhallitus päätti 9.2.2015, että suunnitelmassa on otettava huomioon rannan erityiset luontoarvot ja säilytettävä rannan tuntu-
massa kulkeva yleinen jalankulkureitti. Lisäksi päätettiin, että kaavaa valmistellessa tulee varmistaa se, että asukkailla on vapaa pääsy ran-
taan.

Valmistelun eteneminen

Tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä on esillä ase-
makaavamuutoksen valmisteluaineisto.

Valmisteluaineiston ja siitä saadun palautteen pohjalta laaditaan ase-
makaavaehdotus, joka esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle syk-
syllä 2016.

Osallistuminen ja aineistot

Alustavista suunnitelmista voi keskustella verkossa osoitteessa
www.ksv.hel.fi/keskustelut 20.4.–9.5.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan valmisteluaineisto ovat esillä 20.4.–9.5.2016 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Leikkipuisto Haruspuiston ikkunassa, Meri-Rastilan tori 7
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- www.hel.fi/suunnitelmat

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 9.5.2016**.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat, yhdistykset
 - Vuosaari-säätiö
 - Vuosaari-Seura ry
 - Vuosaari-toimikunta
 - Vuosaaren asukasyhdistys
 - Pro Meri-Rastila
 - Ramsinrannan asukasyhdistys
 - Helsingin kaupunginosayhdistykset ry Helka
 - Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry
 - Helsingin Yrittäjät, Itä-Helsingin yrittäjät ry
- asiantuntijaviranomaiset
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
 - Museovirasto
 - Helen Oy
 - kiinteistöviraston tilakeskus ja tonttiosasto
 - rakennusvalvontavirasto
 - rakennusvirasto





- kaupunginmuseo
- pelastuslaitos
- ympäristökeskus
- liikuntavirasto

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluviraston asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, kaupunkikuvaan, luontoon, maisemaan, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Viheralueen ja Harbo Loungen tontin omistaa Helsingin kaupunki ja asuintontti on yksityisomistuksessa. Hakija hallinnoi Harbo Loungen tonttia vuokrasopimuksen kautta. Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella tarvittaessa maankäytösopimuksen tontinomistajan kanssa käytävissä neuvotteluissa. Kaavamuuotos on tullut vireille Harbo Loungen omistajan aloitteesta.

Majoitustilan osalta alueella on voimassa asemakaava 10670 vuodelta 2000, jossa alue on merkitty rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuintalojen korttelialueeksi. Koulutustilan osalta alueella on voimassa asemakaava 11572 vuodelta 2007, jossa alue on merkitty A1-korttelialuetta palvelevien rakennusten korttelialueeksi ja lähivirkistysalueeksi, jolla on luonnonsuojelullista arvoa ja/tai liittyy kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen alueeseen sekä vesialueeksi.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty virkistysalueeksi ja pientalovaltaiseksi alueeksi.

Valmisteilla olevassa Yleiskaavassa alue on merkitty Asuntovaltainen alue A4:ksi. Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalveluiden käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70% on korttelimaata.

Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta, jonka läpi kulkee viheryhteys Kallahdenniemeltä Ramsinniemelle.





Suunnittelualue sijoittuu Kallvikinniemen Natura 2000-alueen läheisyyteen luontoarvoiltaan ja maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

Tonteilla sijaitsee nykyisin rakennettu tontti, luonto- ja/tai kulttuuriarvoiltaan arvokas rantaniitty ja raivattu metsikkö.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Petri Leppälä, arkkitehti, p. (09) 310 37046, petri.leppala@hel.fi

Liikenne

Eeva Väistö, insinööri, p. (09) 310 37353, eeva.vaisto@hel.fi

Teknistoloudelliset asiat

Peik Salonen, insinööri, p. (09) 310 37248, peik.salonen@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Mervi Nicklén, maisema-arkkitehti p. (09) 310 37221,
mervi.nicklen@hel.fi

Rakennussuojelu

Riitta Salastie, arkkitehti, p. (09) 310 37218, riitta.salastie@hel.fi

Vuorovaikutus

Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija,
p. (09) 310 37436, tiina.antila-lehtonen@hel.fi

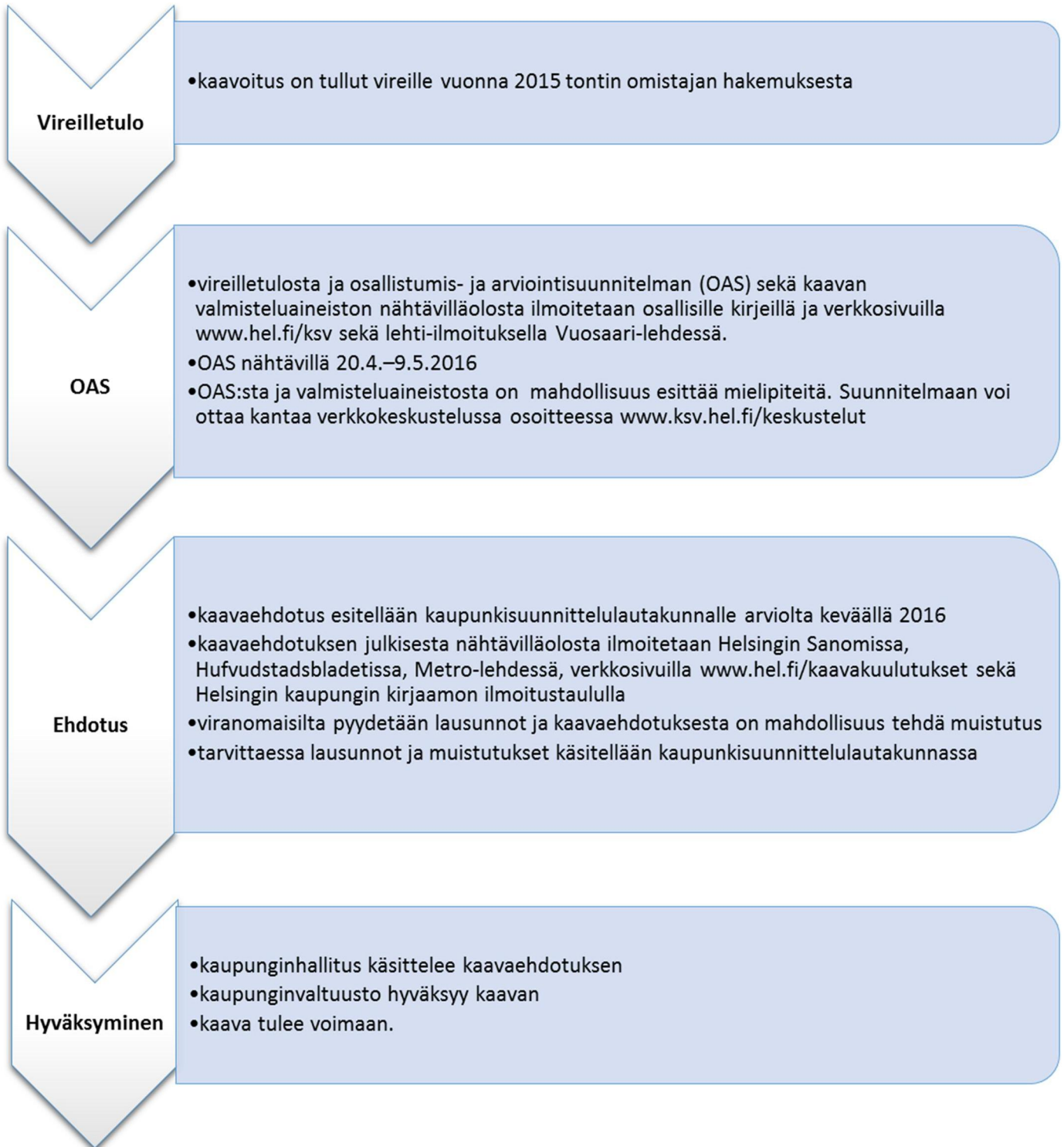


Kaupunkisuunnittelua voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkisuunnittelee, twitter.com/ksvhelsinki, www.youtube.com/helsinkisuunnittelee) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelmavahti).





Kaavoituksen eteneminen



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	04.11.2016
Kaavan nimi	Asemakaavamuutos Lohiniemenranta	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	14.06.2016
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	18.08.2015
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	09112399
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,3352	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 1,3352
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,3352

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 0,14

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 1 Ei-omarantaiset 1

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,3352	100,0	2000	0,15	0,0000	550
A yhteensä	0,5128	38,4	2000	0,39	0,0758	550
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1077	8,1			-0,0381	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,7147	53,5			-0,0377	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,3352	100,0	2000	0,15	0,0000	550
A yhteensä	0,5128	38,4	2000	0,39	0,0758	550
AR	0,0000		0		-0,2862	-1100
A-1	0,0758	14,8	500	0,66	0,0758	500
AH-1	0,1508	29,4	400	0,27	0,0000	50
AS	0,2862	55,8	1100	0,38	0,2862	1100
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1077	8,1			-0,0381	
VL	0,1077	100,0			-0,0381	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,7147	53,5			-0,0377	
W	0,7147	100,0			-0,0377	



Sijaintikartta
 Meri-Rastila
 Korttelit 54207 tontti 9 ja 54209 tontti 1
 Lähivirkistys- ja vesialueet

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Itäinen toimisto

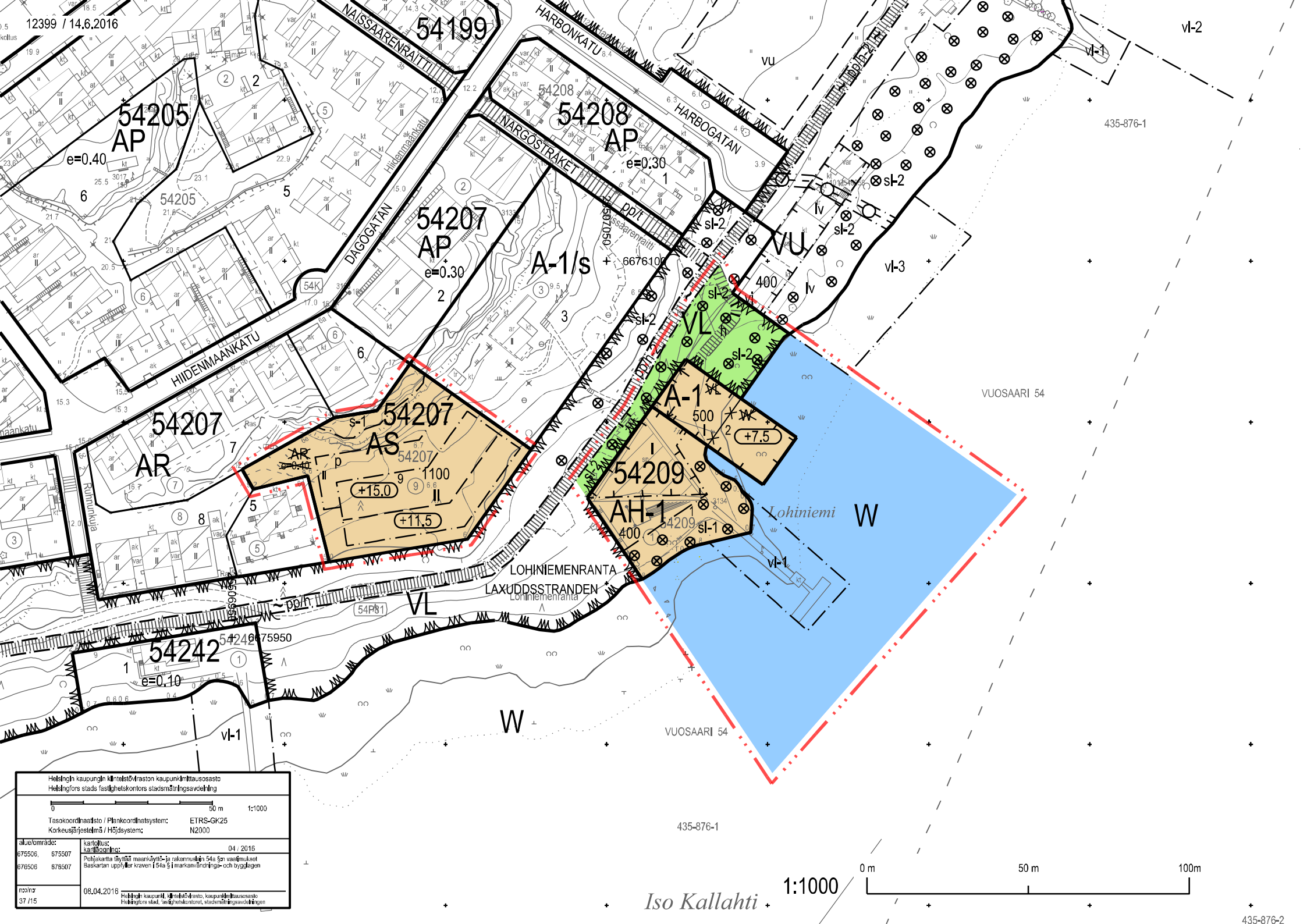


Ilmakuva

Meri-Rastila
Korttelit 54207 tontti 9 ja 54209 tontti 1
Lähivirkistys- ja vesialueet

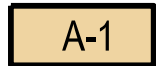
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäinen toimisto





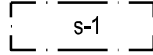
Helsingin kaupungin kintestöviraston kaupunkeittäusosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsmåttingsavdelning	
0 50 m 1:1000	
Tasokoordinaatisto / Plankoordinaatssystem: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000	
alue/område: 675506, 675507 676506, 676507	karttulos: karttasäätö: 04 / 2016 Pohjakaartta dyttö 55 maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset Baskartan upplägg för marker 54a § i markanvändnings- och bygglagen
no: 37 / 15	08.04.2016 Helsingin kaupungin kintestöviraston kaupunkeittäusosasto Helsingfors stads fastighetskontorets stadsmåttingsavdelningen

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



A-1

Kokoontumistilojen korttelialue.



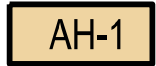
s-1

Alueen osa, jolla avokallio tulee säilyttää luonnonmukaisena.



AS

Asuntolarakennusten korttelialue.



AH-1

A-1 korttelialuetta palvelevien rakennusten korttelialue.



VL

Lähivirkistysalue.



W

Vesialue.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Ohjeellinen alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

54209

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin numero.

500

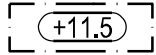
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.

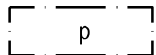


+11,5

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

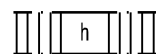


Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



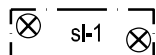
p

Pysäköimispaikka.



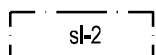
h

Huoltoajolle varattu, enintään 3 metriä leveä liikimääräinen alueen osa, joka liittyy kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen alueeseen.



sl-1

Alueen osa, jolla on luonnonsuojelullista arvoa. Rantaviivan muuttaminen, rannan ruoppaaminen ja uusien laitureiden rakentaminen on kielletty. Puustoa ja kasvillisuutta tulee hoitaa elinvoimaisena ja uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.



sl-2

Alueen osa, jolla on luonnonsuojelullista arvoa ja / tai joka liittyy kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen alueeseen. Puustoa ja kasvillisuutta tulee hoitaa elinvoimaisena ja uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

A-1-korttelialueella:

- saa rakentaa koulutustilat olemassa olevien saunatilojen yhteyteen
- tontille ei saa rakentaa asuin- eikä majoitustiloja.
- tulee näkymien virkistysreitiltä rakennuksen läpi merimaisemaan olla mahdollisimmat esteettömiä.
- on rakennuksessa oltava hulevesiä viivytävä viherkatto, jonka ylin korkeusasema tulee sovitaa viereisen saunarakennuksen mukaisesti.
- tonttia ei saa rajata rakenteellisesti aidoin tai muurein.
- ei tontin rajalle tarvitse rakentaa rajaseinää. Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelia käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.

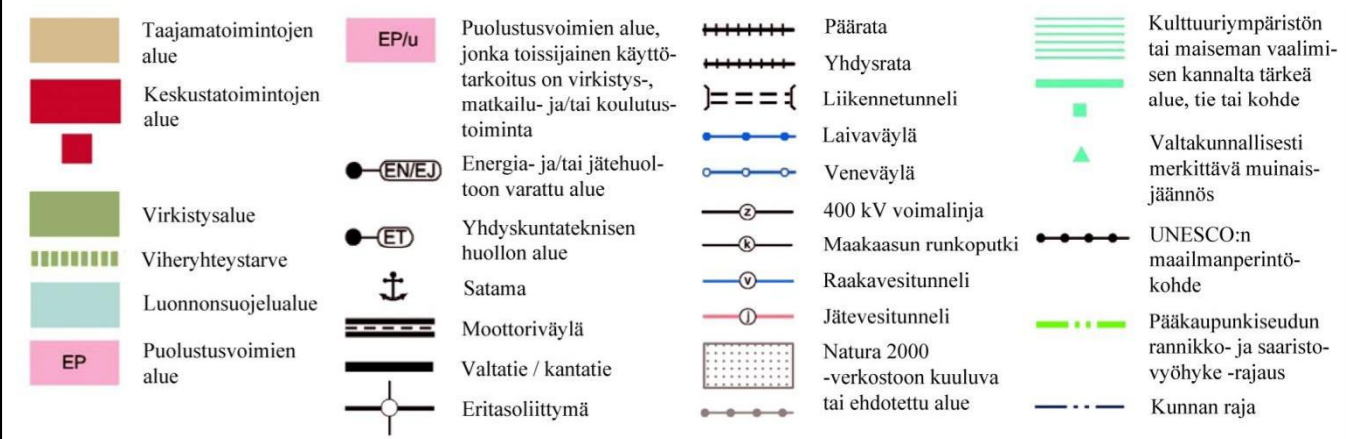
AS-korttelialueella:

- saa rakentaa A-1-korttelia palvelevat majoitustilat.
- on rakennuksessa oltava hulevesiä viivytävä viherkatto, jonka ylin korkeusasema tulee sovitaa viereisten historiallisten huviloitten mukaisesti. Katto tulee porrastaa kahteen kerrokseen siten, että rakennuksen räystäskorkeus on virkistysreitillä suunnasta katsottuna matalimmillaan.
- on julkisivu jäsennettävä siten, että rakennus sopeutuu mittakaavaltaan ympäröivään rakennuskantaan.
- ei tontin kaakkois- ja eteläreunaa saa rajata rakenteellisesti aidoin tai muurein.

Tällä asemakaava-alueella:

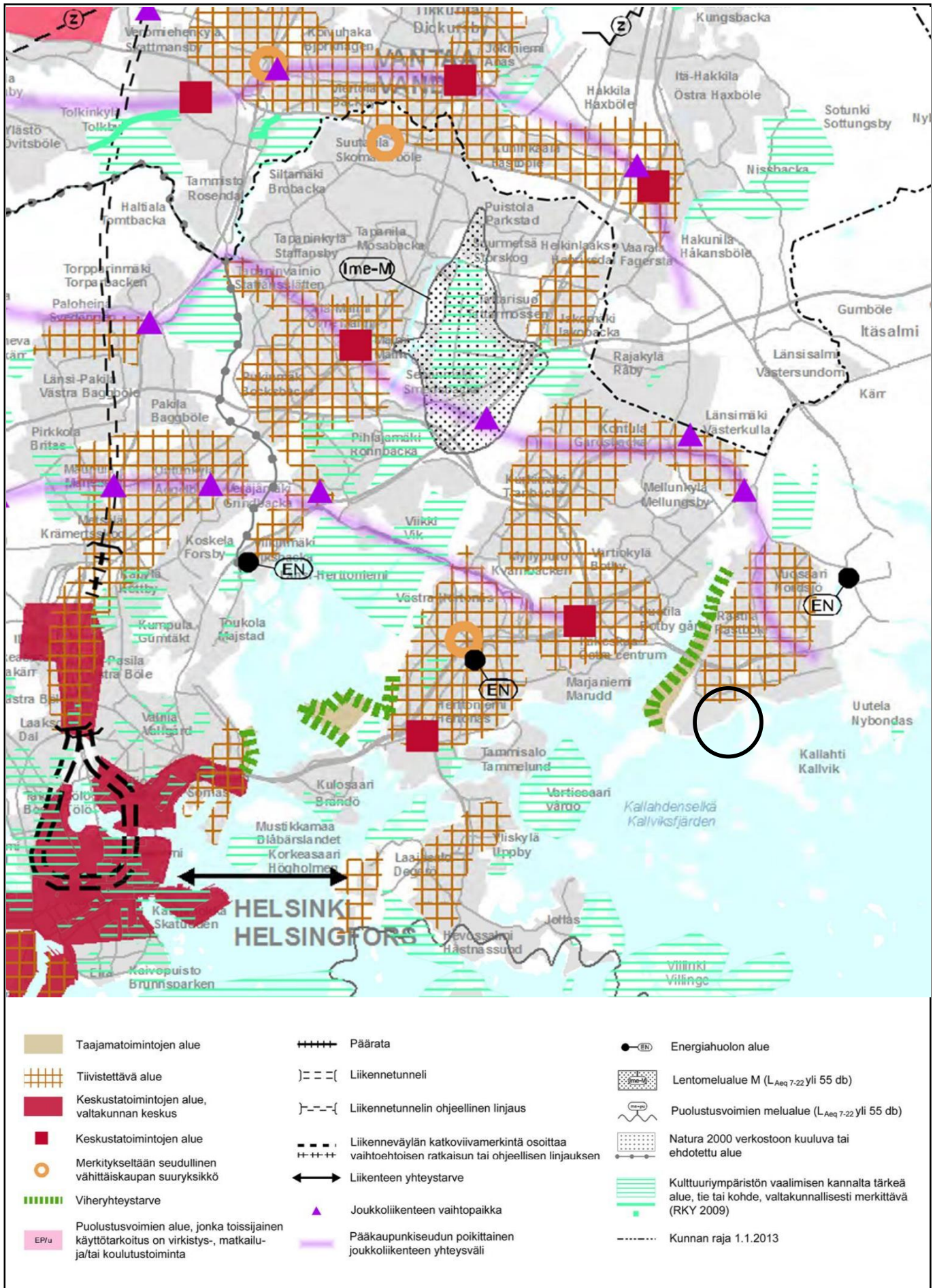
- rakennukset tulee sovittaa ympäristöönsä luonto- ja kulttuuriarvoja kunnioittaen. Rakennusten julkisivuverhous on tummaa puuta.
- on lepakoille aiheutuvat haitat minimoitava. Rakentamisen ja valaistuksen toteuttamisessa on otettava huomioon lepakoiden elinolosuhteiden säilyttäminen
- järjestetään A-1- ja AS-kortteleiden pysäköinti AS-korttelin yhteyteen.
- säilytetään olemassa olevaa puustoa niin paljon kuin mahdollista.
- rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon " Tulviin varautuminen rakentamisessa" ohjeen mukaiset arvot alimmasta suositeltavasta rakentamiskorkeudesta.

Korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



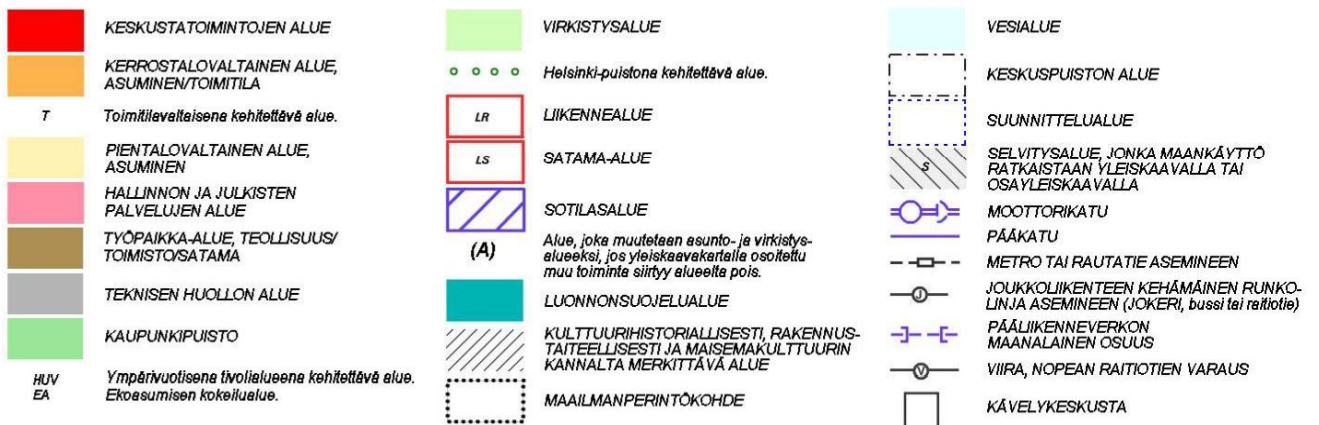
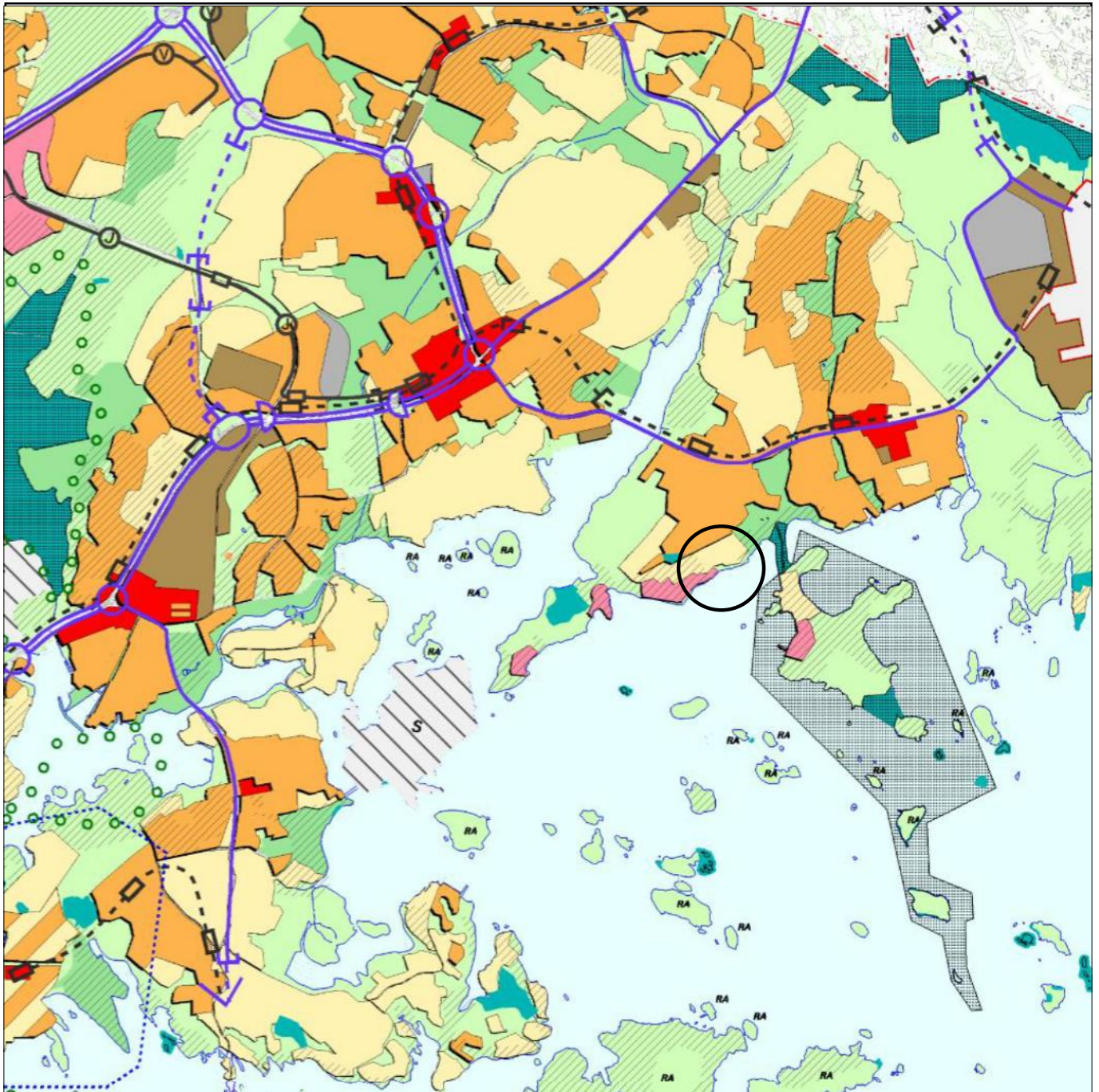
Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta
 Meri-Rastila
 Korttelit 54207 tontti 9 ja 54209 tontti 1
 Lähivirkistys- ja vesialueet





Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
 Meri-Rastila
 Korttelit 54207 tontti 9 ja 54209 tontti 1
 Lähivirkistys- ja vesialueet





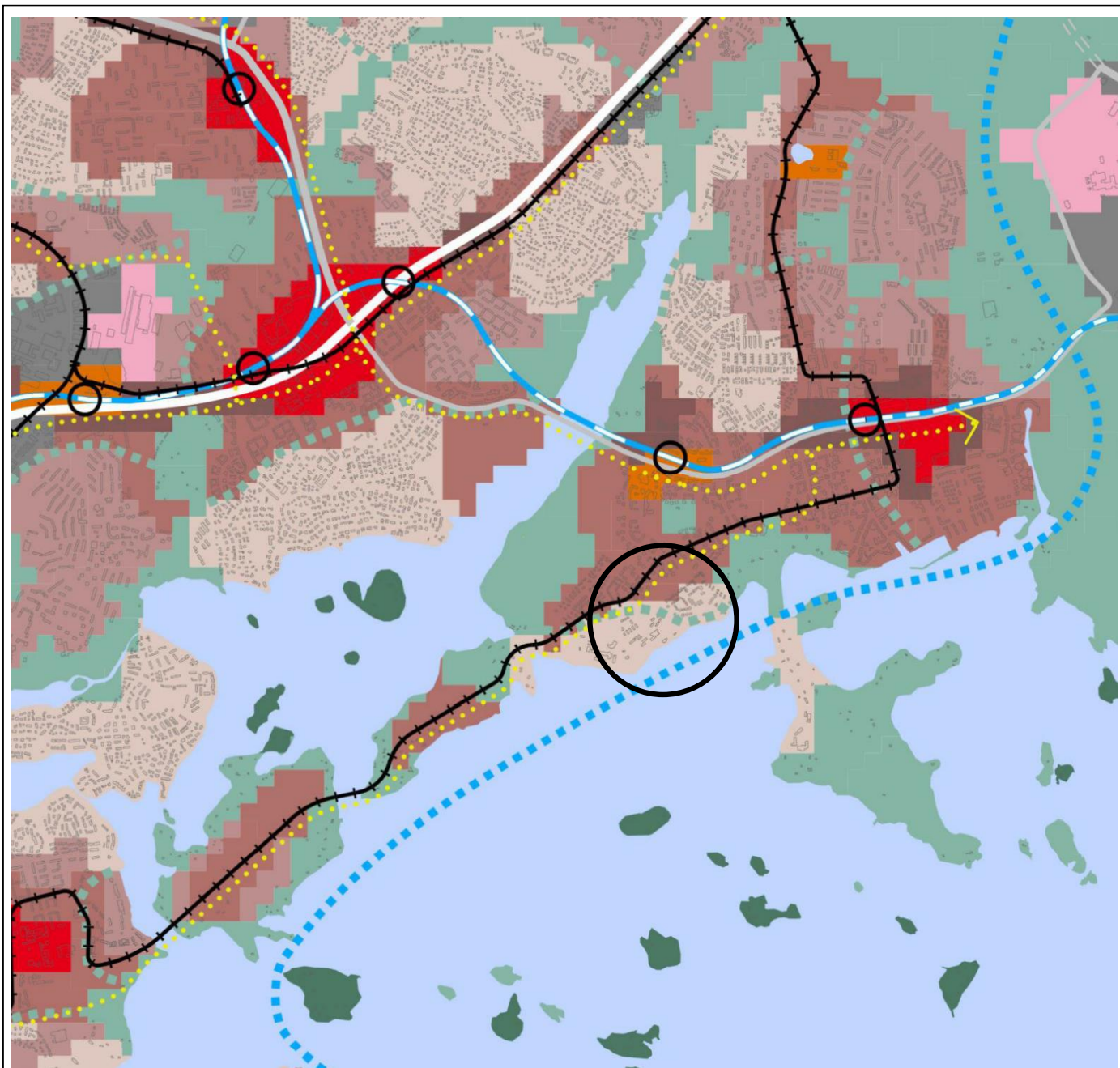
Ote Yleiskaava 2002:sta





















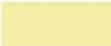



Meri-Rastila

Korttelit 54207 tontti 9 ja 54209 tontti 1

Lähivirkistys- ja vesialueet



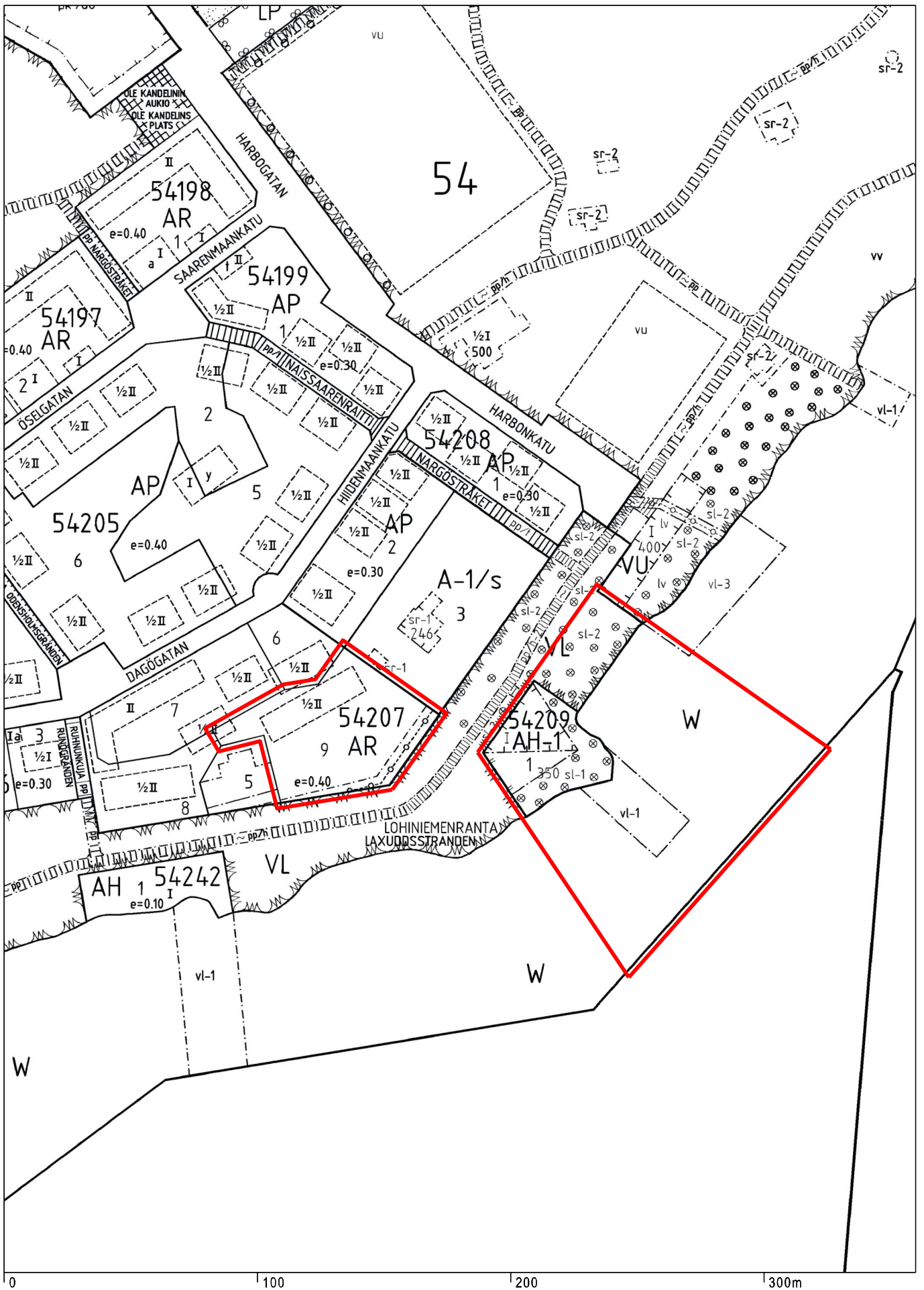


	Liike- ja palvelukeskusta C1		Satama		Pikaraitiotie
	Kantakaupunki C2		Puolustusvoimien alue		Raideliikenteen yhteystarve
	Lähikeskusta C3		Virkistys- ja viheralue		Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymiseen
	Asuntovaltainen alue A1		Merellisen virkistys- ja matkailun alue		Kaupunkibulevardi
	Asuntovaltainen alue A2		Viheryhteys		Pääkatu
	Asuntovaltainen alue A3		Rantaraitti		Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus
	Asuntovaltainen alue A4		Vesialue		Baanaverkko
	Suomenlinnan aluekokonaisuus		Rautatie asemineen		Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen
	Toimitila-alue		Metro asemineen		Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom.
	Yhdyskuntateknisen huollon alue		Raideliikenteen runkoyhteys		

Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta
 Kaupunkikaava (Kvsto 26.10.2016)
 Meri-Rastila
 Korttelit 54207 tontti 9 ja 54209 tontti 1
 Lähivirkistys- ja vesialueet

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Itäinen toimisto





Ote ajantasa-asetmakaavasta

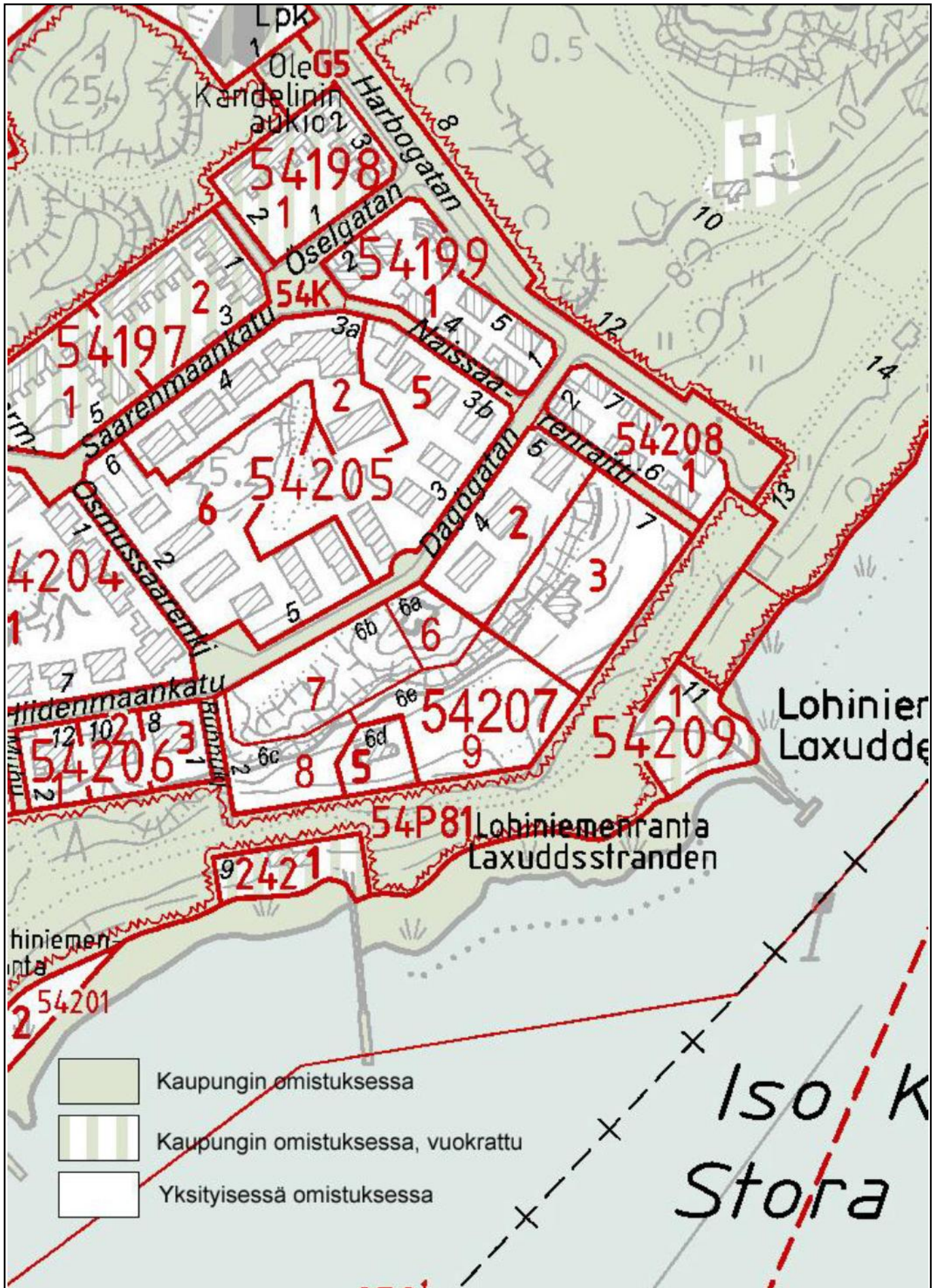
Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos

Meri-Rastila

Korttelit 54207 tontti 9 ja 54209 tontti 1
Lähivirkistys- ja vesialueet

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäinen toimisto

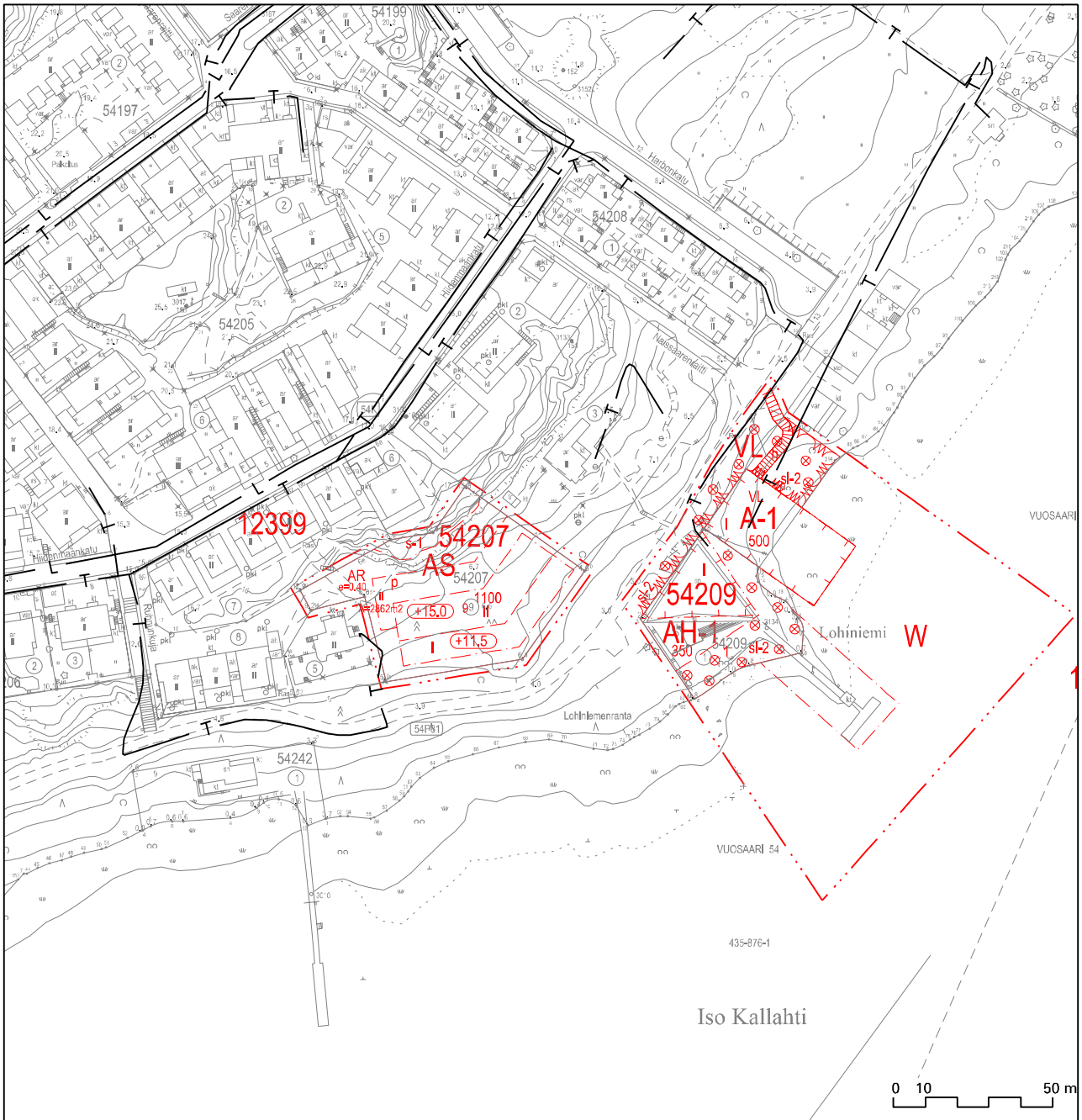




**Maanomistus kartta
Meri-Rastila**

Korttelit 54207 tontti 9 ja 54209 tontti 1
Lähivirkistys- ja vesialueet





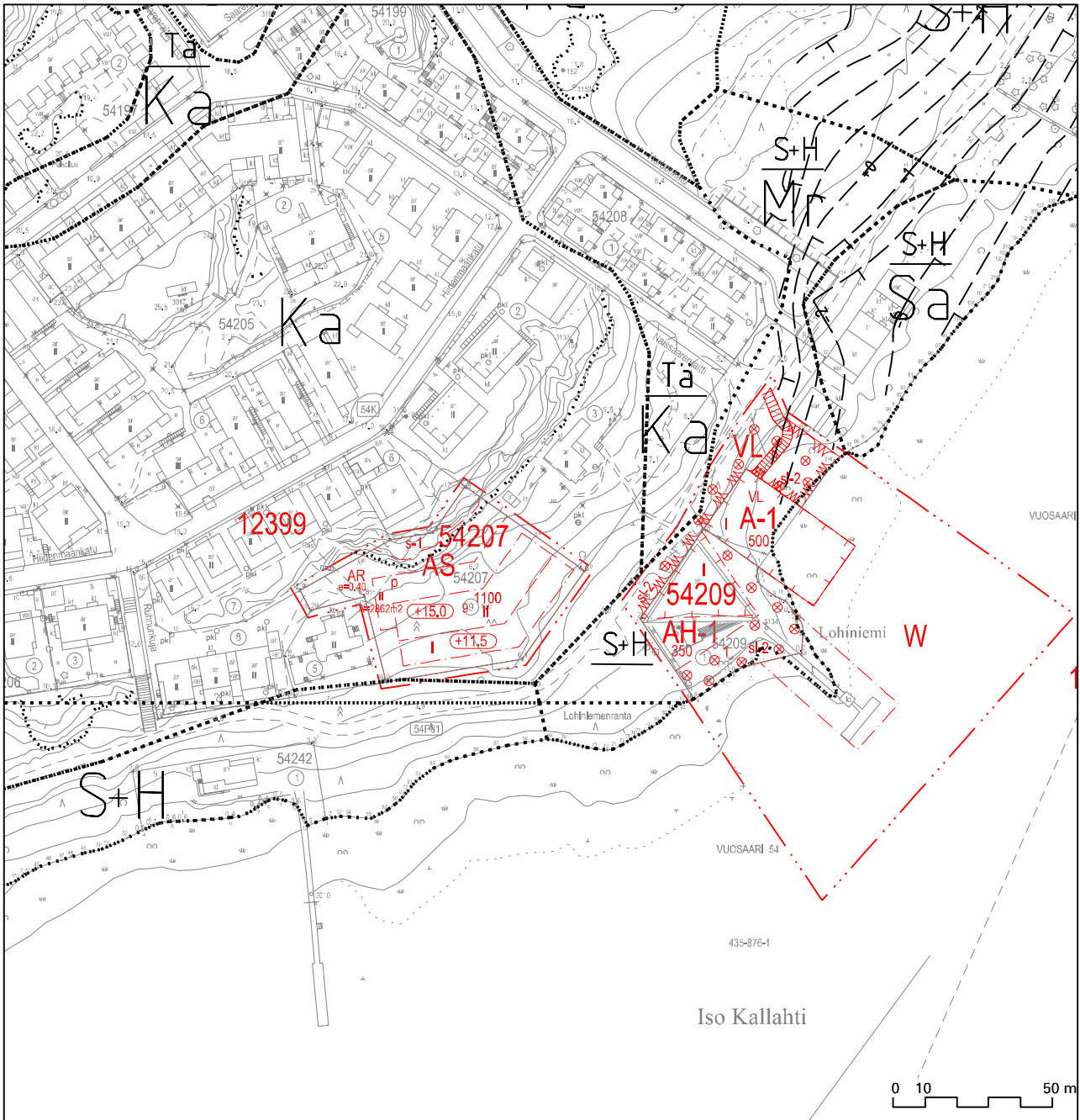
LOHINIEMENRANTA

Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 2000

— T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPPELI

— L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO

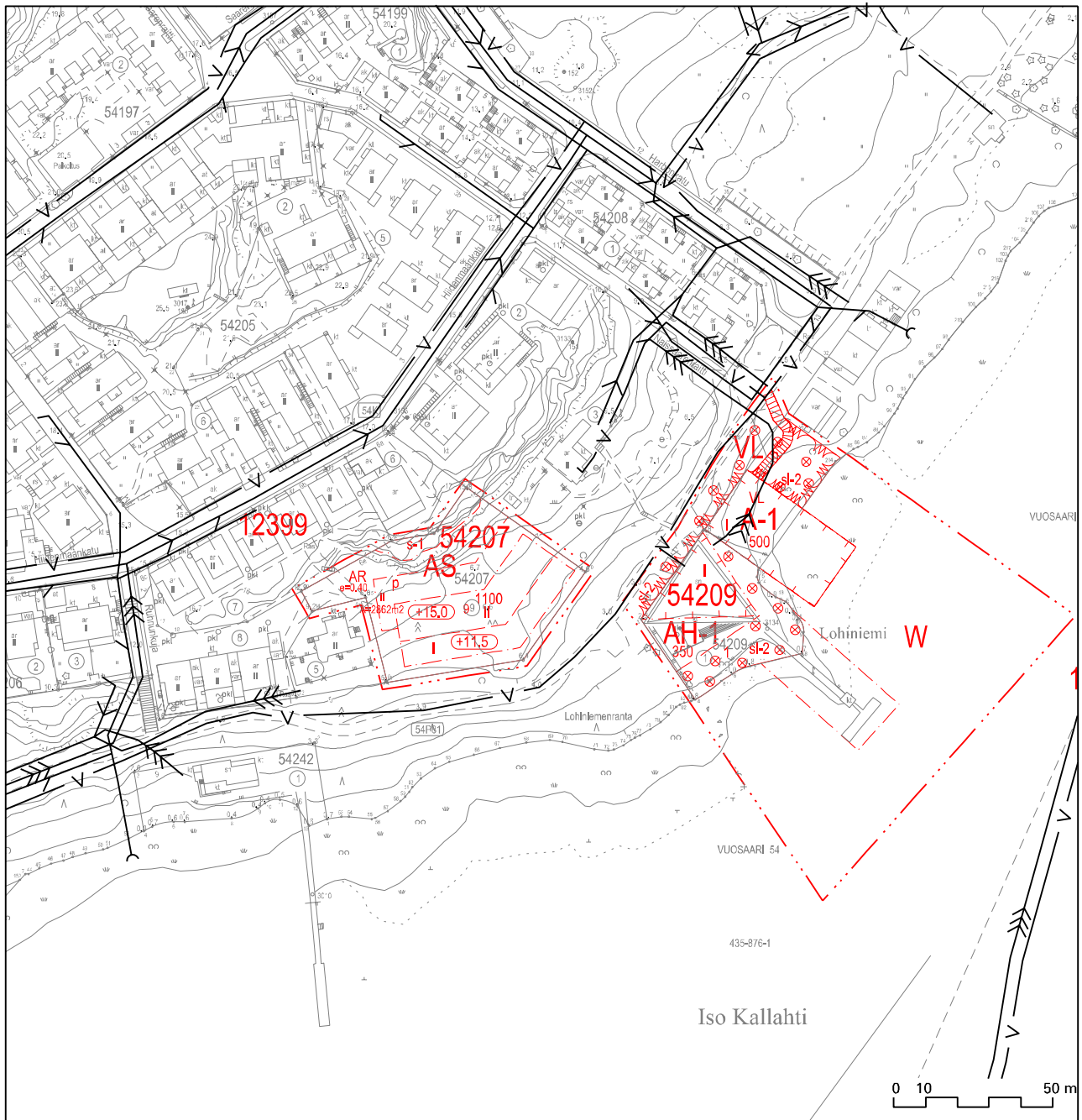


LOHINIEMENRANTA

Maaperä

1 : 2000

- Ka** Kallioinen alue, joka alkaa 0-1m:n etäisyydellä maanpinnasta
- S + H** Siltti+hiekkakerroksen paksuus on ≥ 3 m ja se ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.
- S + H**
Mr Moreenikerroksen päällä olevan siltti+hiekkakerroksen paksuus on 1-3m. Moreenikerroksen paksuus on ≥ 3 m. Siltti+hiekkakerros ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.
- S + H**
Sa Savikerroksen päällä olevan siltti+hiekkakerroksen paksuus on 1-3m. Savikerroksen paksuus on ≥ 3 m. Siltti+hiekkakerros on maanpinnassa tai sen läheisyydessä.
- Tä**
Ka Kallion päällä olevan täyterroksen paksuus on 1-3m. Täyterros ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen

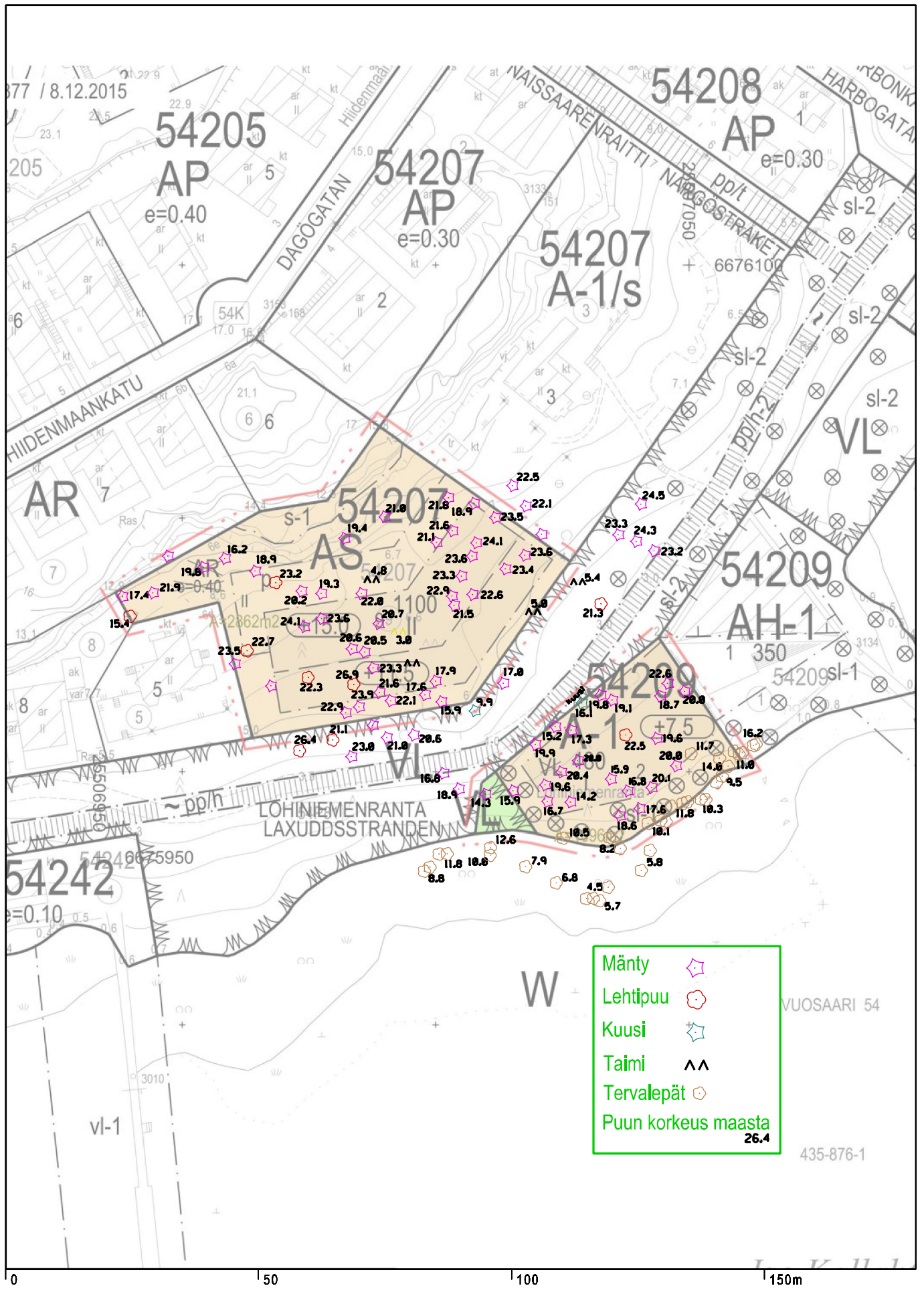


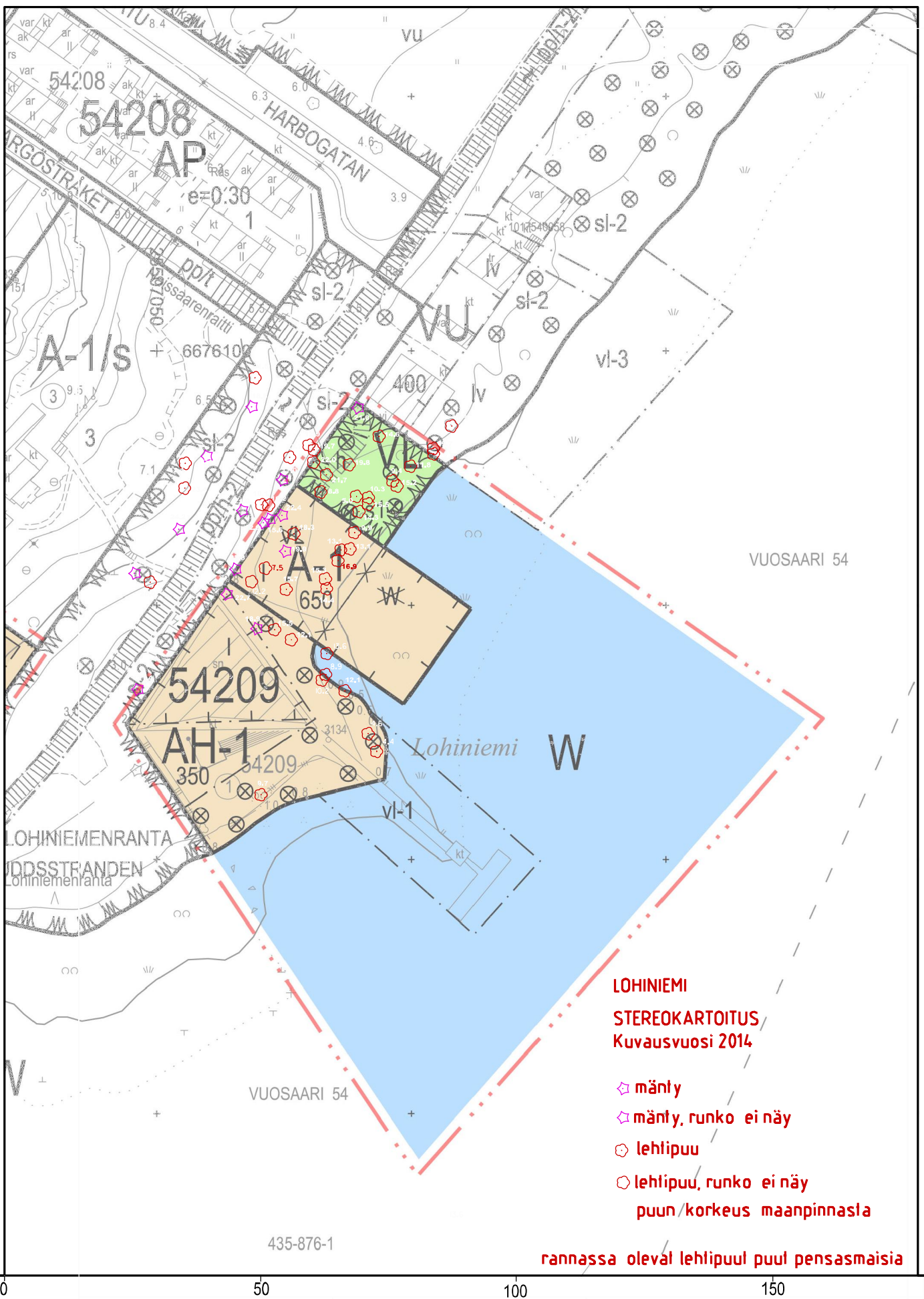
LOHINIEMENRANTA

Vesihuolto

1 : 2000

- V — NYKYINEN VESIJOHTO
- > NYKYINEN JÄTEVESIEMÄRI
- \ NYKYINEN HULEVESIEMÄRI
- >>> NYKYINEN PAINEVIEMÄRI





Lausunto

Lohiniemenranta, asemakaavan muutos. Asiantuntijalausunto hankkeen vaikutuksista lepakoiden elinoloihin 2016

Kohde

Kohde sijaitsee Lohiniemi-nimisellä alueella Meri-Rastilassa. Alueella on vuonna 1903 rakennettu museoviraston valvoma Villa Harbo ja koulutus- ja saunatila Harbo Lounge. Alueelle suunnitellaan rakennettavaksi kaksi uutta rakennusta: Harbo Lodging (majoitusrakennus) ja Harbo Academy (koulutustila).

ELY-keskus on lausunnossaan edellyttänyt, että hankkeen vaikutuksia lepakoiden elinoloihin tulee tarkentaa. Vaikutusten arviointi tehdään olemassa olevan tiedon pohjalta.

Alueella on tehty lepakkokartoitusta vuonna 2003 (Siivonen 2004) jota on päivitetty 2014 (Wermundsen, Nieminen, Asikainen 2014). Kartoitusten perusteella Kallahden alue, joka ulottuu Lohiniemenrantaan asti, on luokiteltu arvokkaaksi lepakkoalueeksi.

Tavoitteet

Lepakkolausunnon tavoitteena on arvioida rakennushankkeen vaikutuksia alueen lepakoihin ja antaa suosituksia lepakoiden huomioonottamiseksi suunnittelussa projektialueella.

Maastokäynti

17.10.2016 Veli Mäkelä Planmeca Oy:stä ja lepakkoasiantuntija Nina Hagner-Wahlsten BatHousesta pitivät maastotapaamisen alueella.

Lainsäädäntö

- Kaikki lepakot ovat Suomessa luonnonsuojelulalla rauhoitettuja.
- Kaikki maassamme tavatut lepakkolajit kuuluvat EU:n luontodirektiivin liitteen IV (a) lajilistaan ja niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty (luonnonsuojelulaki 49§).
- Suomi liittyi Euroopan lepakoiden suojelusopimukseen (EUROBATS) vuonna 1999 (Valtionsopimus 104/1999). Sopimuksen mukaan jäsenmaiden tulee pyrkiä säästämään lepakoille tärkeitä ruokailualueita ja siirtymäreittejä. Nämä ruokailu-, eli saalistusalueet eivät kuitenkaan ole luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettuja.

Asemakaavaaluonnoksen vaikutukset lepakoihin ja suositukset lepakoiden huomioonottamiseksi kaava-alueella

Kuvassa 1 on esitetty kaava-alueen osa-alueita, joihin lausunnossa viitataan.

Alue 1. Villa Harbo.

- Kohde on vuonna 1903 rakennettu museoviraston valvoma Villa Harbo.
- Maastokäynnillä ei havaittu merkkejä siitä, että lepakot käyttäisivät rakennusta piilopaikkanaan. Tämä ei kuitenkaan sulje pois mahdollisuutta, että yksittäiset lepakot satunnaisesti käyttäisivät rakennusta piilopaikkanaan.
- Rakennukselle ei suunnitella muutoksia, joten mahdollisia uhkia lepakoilta ei ole.

Alue 2. Harbo Lounge.

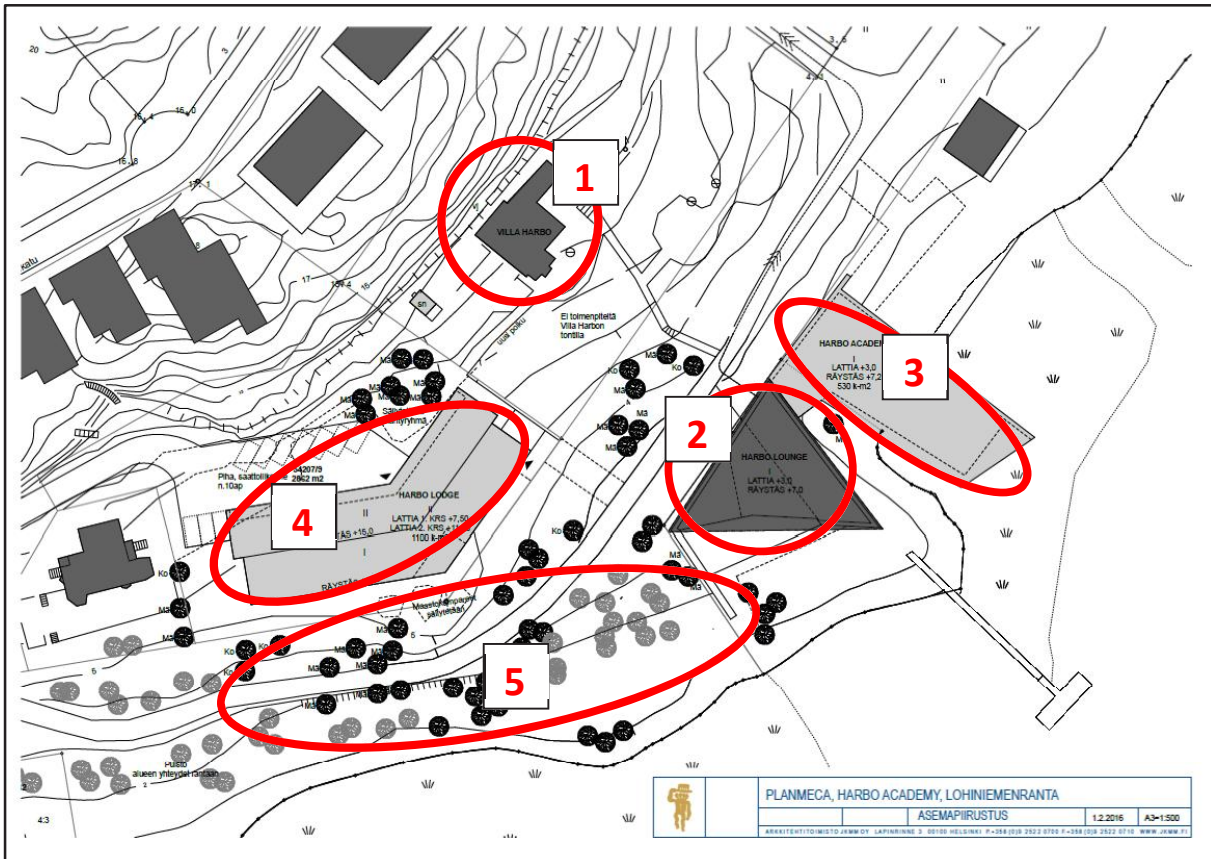
- Kohde on vuonna 2009 rakennettu koulutus- ja saunatila kävelytien ja rannan välissä.
- Rakennuksessa ei ole lepakoilta sopivia piilopaikkoja.
- Rakennuksen ja rannan väliin on jätetty puustoa.

Alue 3. Harbo Academy.

- Kohde on suunniteltu uusi rakennus rannassa, joka toimisi koulutustilana. Rakennus olisi osittain yhteen rakennettu Harbo Loungen kanssa.
- Ranta-alueella kasvaa tällä hetkellä melko nuorta koivua, tervaleppää ja muutama mänty.
- Alue kuuluu Vuosaaren Kallahdenniemen lepakoilta arvokkaaksi luokiteltuun alueeseen.
- Asemakaava-alueelta ei kuitenkaan ollut yhtään lepakohavaintoa kartoitusaineiston mukaan. Lähimmät havainnot olivat pohjanlepakosta uuden melontakeskuksen kohdalla (jota ei silloin vielä ollut rakennettu) sekä vielä idempänä lahden pohjukasta (pohjanlepakko, viiksisippalaji ja vesisiippa).
- Alue on periaatteessa kohtalaisen sopivaa ympäristöä viiksisippalajeille, mutta koska alueen koillispuolelle rakennettu melontakeskus on luonut leveän aukon rantametsikköön, uuden rakennusalueen pienen puuryhmän merkitys lepakoilta on vähäinen.
- Rakennusalue on osittain osoitettu veden päälle. Jos rakennus rakennetaan pilareille niin, että rakennuksen alle jää avoin vesialue, tämä rakennuksen alla oleva alue luo erinomaiset olosuhteet vesisiipalle. Vesisiippa saalistaa vedenpinnan yläpuolella varjoisilla paikoilla, esimerkiksi siltojen alla.
- Rakennuspaikalla ei ole lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.
- **Suunniteltu rakentaminen ei merkittävästi vaikuta alueen lepakoihin.**

Alue 4. Harbo Lodging.

- Kohde on suunniteltu uusi rakennus, joka toimisi majoitustilana.
- Alueelle on myönnetty poikkeamismenettelyllä rakennuslupa kuudelle erillispientalolle. Harbo Lodging olisi yksi yhtenäinen rakennus, jonka rakennuspinta-ala olisi samansuuruinen kuin erillisten rakennusten yhteenlasketut pinta-alat.
- Alueella on tällä hetkellä muutama mänty mutta on pääosin avoin tai vesakon peittävä.
- Alue ei kuulu Vuosaaren Kallahdenniemen lepakoille arvokkaaksi luokiteltuun alueeseen.
- Lepakoiden kannalta yksi yhtenäinen suurempi rakennus voi olla parempi ratkaisu kuin useampi pienempi rakennus, koska rakennuksen ympärille jäävä rakentamaton alue on tällöin yhtenäinen.
- Rakennuspaikalla ei ole lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.
- **Suunniteltu rakentaminen ei vaikuta alueen lepakoihin.**



Kuva 1. Osa-alueita kaava-alueella, johon viitataan lausunnossa.

Alue 5. Rantametsikkö.

- Alue ei kuule asemakaava-alueeseen, mutta on lepakoiden kannalta maininnan arvoinen.
- Alueella on yhtenäinen puusto joka luo lepakoille sopivat suojaiset olosuhteet.
- Alue ei tule asemakaava-muutoksen myötä muuttumaan, joten lepakoille sopivat olosuhteet säilyvät.

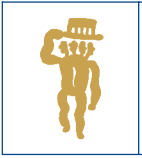
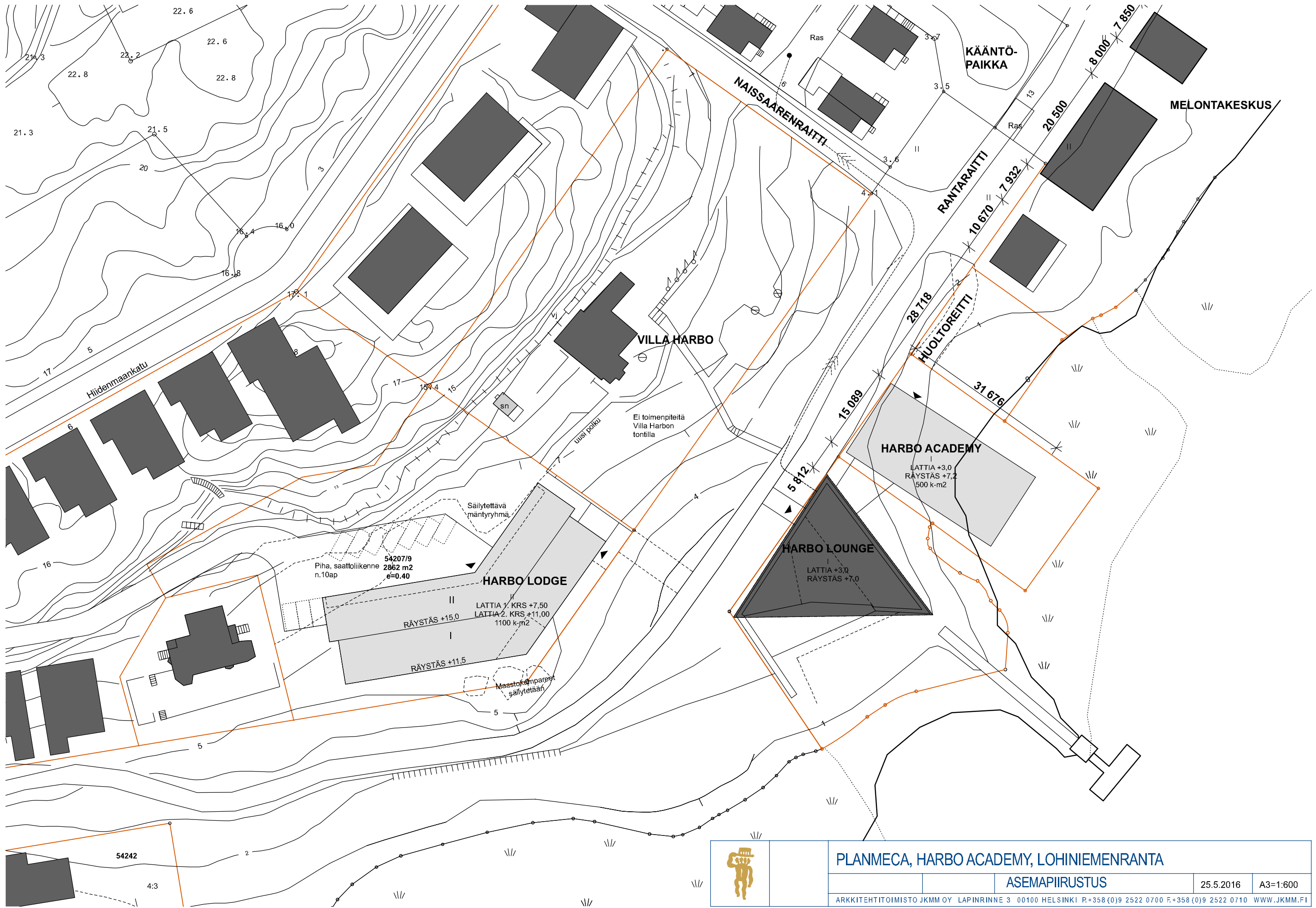
Suosituksset lepakoiden huomioonottamiseksi

- **Lepakoita ei ole tarpeen ottaa huomioon suunnittelussa.**

Espoossa 24.10.2016

FM Nina Hagner-Wahlsten
lepakkoasiantuntija
BatHouse (Y-tunnus 1847939-8)
info@bathouse.fi

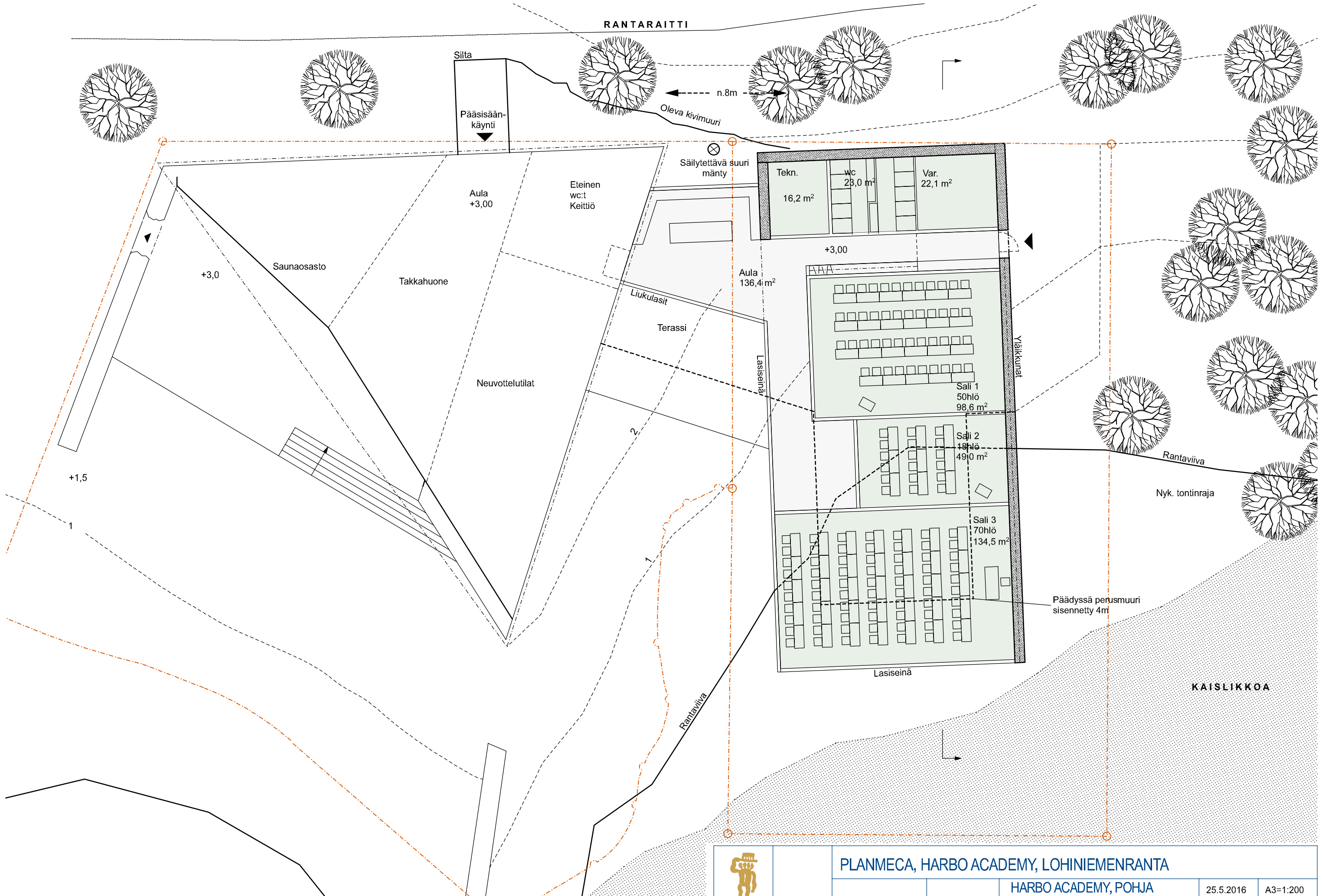


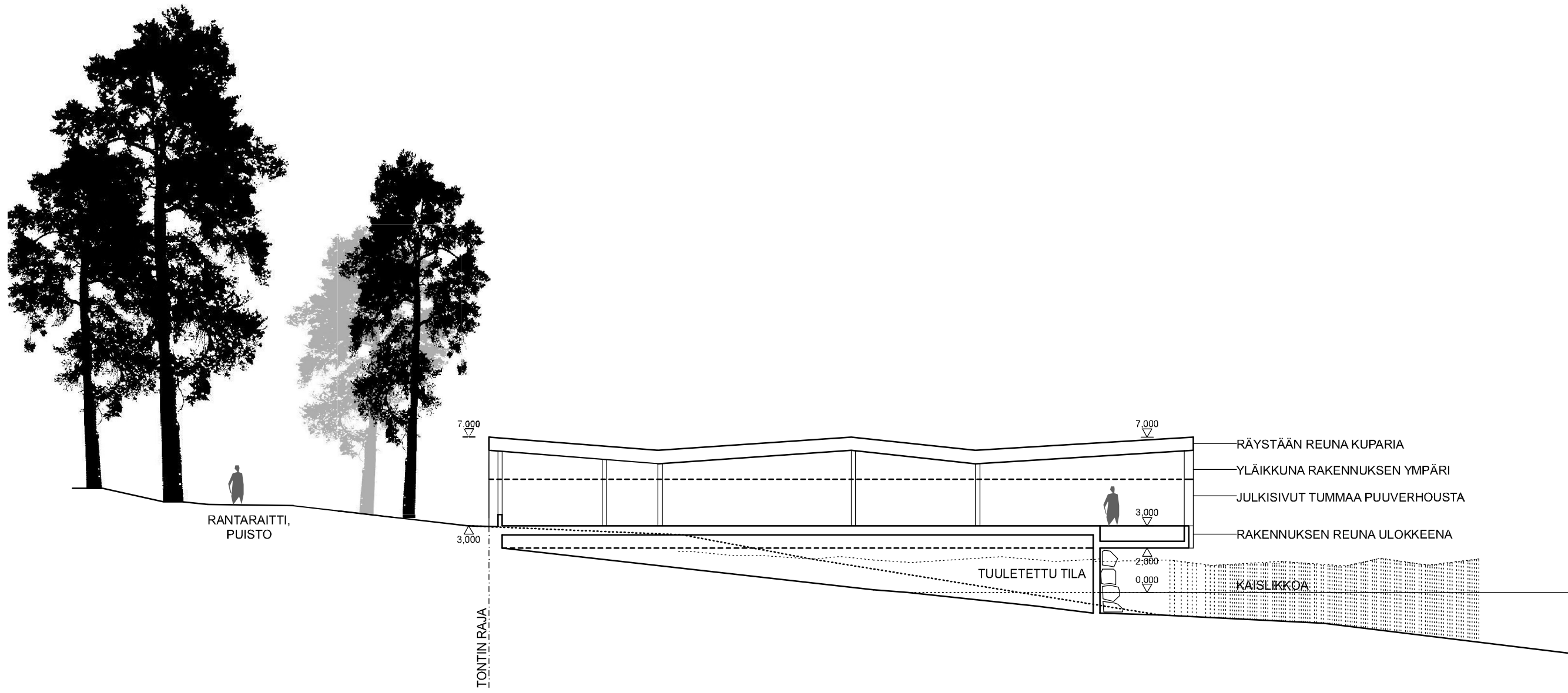


PLANMECA, HARBO ACADEMY, LOHINIEMENRANTA

ASEMAPIIRUSTUS		25.5.2016	A3=1:600
<small>ARKKITEHTITOIMISTO JKMM OY LAPINRINNE 3 00100 HELSINKI P.+358 (0)9 2522 0700 F.+358 (0)9 2522 0710 WWW.JKMM.FI</small>			

RANTARAITTI







PLANMECA, HARBO ACADEMY, LOHINIEMENRANTA

HAVAINNEKUVA RAITILTA

3.11.2016

ARKKITEHTITOIMISTO JKMM OY LAPINRINNE 3 00100 HELSINKI P.+358 (0)9 2522 0700 F.+358 (0)9 2522 0710 WWW.JKMM.FI



PLANMECA, HARBO ACADEMY, LOHINIEMENRANTA

HAVAINNEKUVA MERELTÄ

3.11.2016

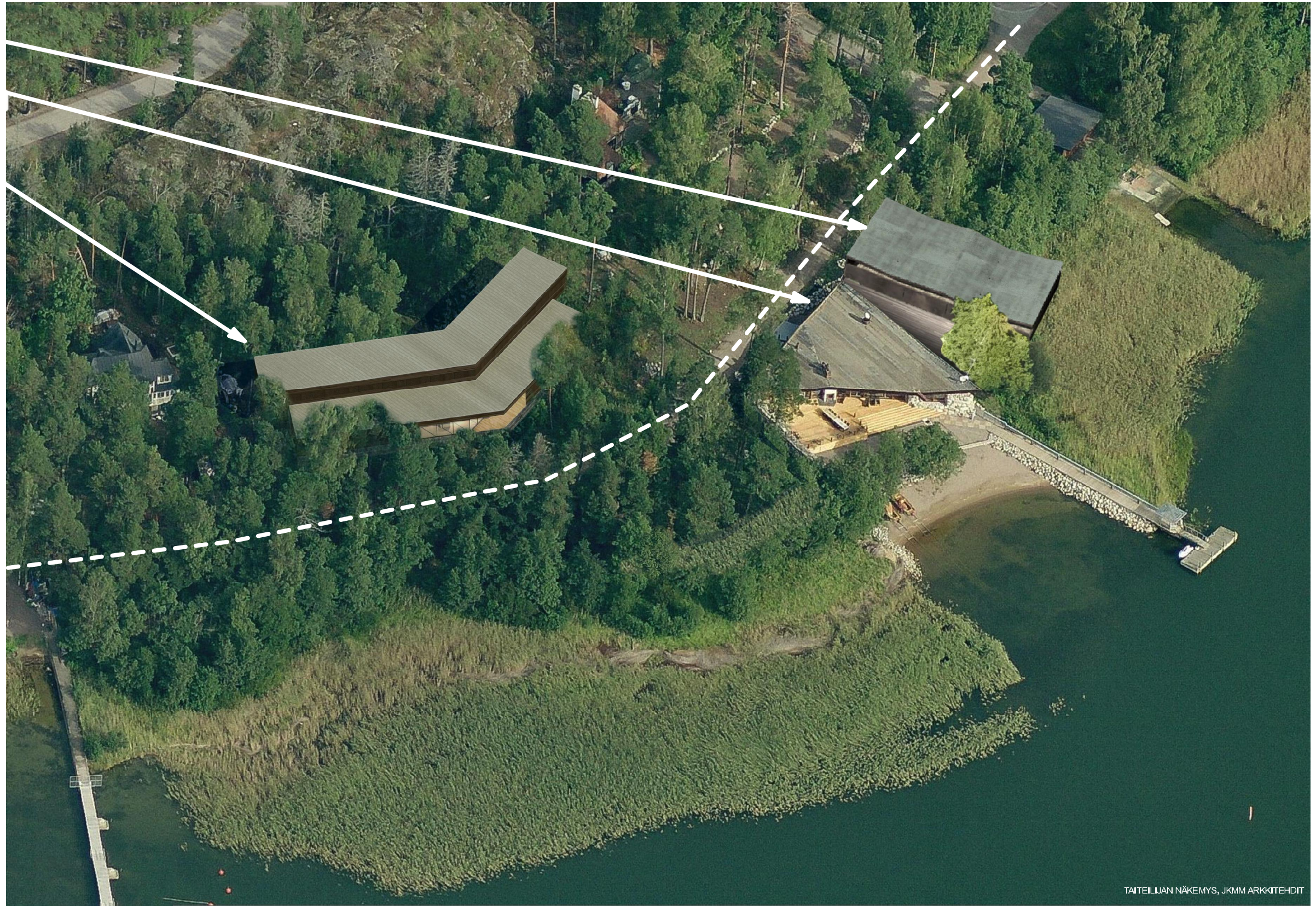
ARKKITEHTITOIMISTO JKMM OY LAPINRINNE 3 00100 HELSINKI P.+358 (0)9 2522 0700 F.+358 (0)9 2522 0710 WWW.JKMM.FI

HARBO ACADEMY

NYKYINEN
HARBO LOUNGE

HARBO LODGE

RANTARAITTI



TAITEILIJAN NÄKEMYS, JKMM ARKKITEHDIT



PLANMECA, HARBO ACADEMY, LOHINIEMENRANTA

ILMAKUVASOVITUS

3.11.2016

ARKKITEHTITOIMISTO JKMM OY LAPINRINNE 3 00100 HELSINKI P.+358 (0)9 2522 0700 F.+358 (0)9 2522 0710 WWW.JKMM.FI