



8.12.2015

Akp/9

## 9

### Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys Meri-Rastilan Lohiniemenrannan tontin 54207/9 ja lähivirkistysalueen asemakaavan muutokseksi (nro 12377) (a-asia)

HEL 2015-009106 T 10 03 03

Ksv 0601\_6, Hiidenmaankatu 6e, Lohiniemenranta, Meri-Rastila

#### Esitysehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 8.12.2015 päivätyn 54. kaupunginosan (Vuosaari, Meri-Rastila) korttelin 54207 tontin 9 ja lähivirkistysalueen asemakaavan muutossehdotuksen nro 12377 hyväksymistä
- asemakaavan muutossehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päättää

- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

#### Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa Lohiniemenrannassa sijaitsevan edustustilan laajentamisen koulutuskeskukseksi nykyiselle puistoalueelle sekä toimintaa tukevan majoitustilan rakentamisen nykyiselle asuintontille. Hakijan omistuksessa oleva asuinrakennustontti muutetaan asuntolarakennusten korttelialueeksi ja osa lähivirkistysalueesta muutetaan kokoontumistilojen korttelialueeksi.

Alueelle rakennetaan 1 100 k-m<sup>2</sup> majoitusrakennus ja 480 k-m<sup>2</sup> koulutustilaa. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 4 044 m<sup>2</sup>.



Kaavan valmistelussa on ollut ristiriitaista kaupunginhallituksen päätöksen 9.2.2015 § 164 mukainen asukkaiden vapaan pääsyn rantaan varmistaminen, luontoarvojen säilyttäminen rantarakentamisen yhteydessä sekä tarvittavan liikenteen sovittaminen alun perin asuinalueelle tarkoitettuun tieverkkoon ja rannan tuntumassa kulkevalle yleiselle jalankulkureitille.

## Esittelijän perustelut

Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Maakuntakaavassa esitetyt seudullisesti tärkeät viheryhteydet on otettu valmistelussa huomioon.

## Lähtökohdat

Asemakaavan muutos on tehty hakemuksen johdosta ja kaavamutoksen sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaupunginhallitus päätti 9.2.2015 varata Planmeca Oy:lle Helsingin kaupungin 54. kaupunginosasta (Vuosaari) yhteensä noin 4 500 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan kiinteistöistä 91-54-9903-81 ja 91-435-876-1 koulutuskeskuksen suunnittelua varten 31.12.2016 saakka mm. 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.

Kaavamuuotos on tullut vireille Planmeca Oy:n aloitteesta.

Alueella on voimassa asemakaava nro 10670 vuodelta 2000, jossa alue on merkitty koulutustilan osalta lähivirkistysalueeksi ja majoitustilan osalta rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuintalojen korttelialueeksi.

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

Helsingin uudessa yleiskaavaehdotuksessa (kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys 10.11.2015) alue on asuntovaltaista aluetta A4.

Nyt laadittu asemakaavan muutos poikkeaa yleiskaavasta ja yleiskaavaehdotuksesta siten, että alueelle sijoitetaan koulutus- ja majoitustointa. Asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.



Suunnittelualue sijoittuu Kallvikinniemen Natura 2000-alueen läheisyyteen luontoarvoiltaan ja rakennuskulttuuriltaan arvokkaaseen rantamaisemaan.

Nykytilassa rakentamattomilla tonteilla sijaitsee luontoarvoiltaan arvokas rantaniitty ja raivattu metsikkö.

#### Alueen yleiskuvaus ja maanomistus

Alueet sijaitsevat rantametsikössä ja rantaniityllä. Alueiden välistä kulkee merkittävä virkistyskäyttöön tarkoitettu rantaraitti.

Rakennettu ympäristö koostuu Ramsinrannan uusista asuinrakennuksista ja rantavyöhykkeen suojelluista huviloista.

Alueen kasvillisuus koostuu mm. mäntyvaltaisesta metsästä ja arvokkaasta rantaniitystä.

Kallahdenniemen Natura-alue sijaitsee kaava-alueesta itään. Suunnittelualueen molemmin puolin sijaitsevat suojellut huvilat Villa Harbo ja Schätelichin huvila.

Kaava-alue on nykyiseen verkostoon liitettävissä.

Lähivirkistysalueen omistaa Helsingin kaupunki, asuintontti on hakijan omistuksessa.

#### Asemakaavan muutoksen sisältö ja perustelut

Asemakaavan muutos mahdollistaa koulutus- ja majoitustilojen rakentamisen viereisen edustustilan yhteyteen toimivan koulutuskeskuksen aikaansaamiseksi ympäristön virkistys- ja kulttuurihistoriallisia arvoja vaarantamatta.

Hankkeen tarkoitus on parantaa hakijan edustaman suuren alueellisen työnantajan toimintaedellytyksiä tarjota koulutusta kansainvälisille asiakkailleen.

#### Asemakaavamuutoksen vaikutukset ja kustannukset

Vaikutukset elinoloihin ovat vähäisiä, sillä liikenteen kasvu hajautetaan usealle reitille etenkin rantaraitin ulkopuolella. Vaikutuksia kaupunkikuvaan rajoitetaan rakennusten koon ja sijainnin ohjaamisen kautta. Hankkeen rakentaminen keskittyy tiiviimmiksi kokonaisuuksiksi aiempaan kaavaan nähden. Vaikutus luontoon ja maisemaan on suuri, sillä rakentaminen aiheuttaa merkittävän luontokohteen osittaisen häviämisen. Vaikutuksia maisema- ja kulttuuriperintöön pyritään hillitsemään rakentamista ohjaamalla. Liikenteen vaikutuksia pyritään hallitsemaan hajauttamalla kasvava liikenne rantaraitin ulkopuolelle. Linja-auton



8.12.2015

Akp/9

kääntöpaikan rakentamisesta, pysäköintialueelle tehtävistä muutostöistä ja virkistysreitien huoltoreitistä ja kääntöpaikasta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa noin 30 000 euroa.

#### Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Tontin 54207/9 omistaja on 28.11.2014 hakenut asemakaavan muuttamista asuintontista majoituskäyttöön ja lähivirkistysalueesta koulutustilaksi.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 18.8.2015).

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Yleisötilaisuus järjestettiin 15.9.2015.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, kaupunginmuseon ja rakennusviraston kanssa.

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat rantatontin rakentamiseen kulttuurihistoriallisten ja luonto- sekä virkistysarvojen vaarantumiseen. Rantatontin koulutuskeskusta ehdotettiin sijoitettavaksi Villa Harbon viereiselle tontille 54207/9.

Kannanotot on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa rakennusten kokoja ja sijoittumista tarkentamalla.

Viranomaisten kannanotot ja lausunnot ovat liitteenä.

#### Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 10 mielipidettä. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa. Saapuneet mielipidekirjeet (10 kpl) ovat liitteenä.

Saadut mielipiteet kohdistuivat luonto- ja virkistysarvojen vaarantumiseen sekä huoleen kasvavasta liikenteestä alueella. Ne on huomioitu rantaan sijoittuvan koulutuskeskuksen ja Villa Harbon viereen sijoitetun majoitustilan kokoja ja sijainteja on tarkentamalla. Liikennesuunnitelmassa huomioidaan turvallisuus hankkeen huolto- ja henkilöliikennettä järjestettäessä.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin. Vuorovaikutusraportin liitteenä on muistio keskustelutilaisuudesta.



## Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- HSY:n vesihuolto
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- kiinteistölautakunta/kiinteistövirasto
- yleisten töiden lautakunta/rakennusvirasto
- pelastuslautakunta
- ympäristölautakunta/ympäristökeskus
- rakennuslautakunta/rakennusvalvontavirasto
- Helsingin kaupungin Liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kaupunginmuseo
- liikuntalautakunta/liikuntavirasto
- sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Kiinteistövirasto käynnistää yksityisten maanomistajien kanssa kaupunginhallituksen edellyttämät maapoliittiset neuvottelut.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

## Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

## 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

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12377 kartta, päivätty 8.12.2015
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12377 selostus, päivätty



8.12.2015

Akp/9

	8.12.2015
5	Viitesuunnitelma
6	Liikennesuunnitelmaluonnos
7	Puustokartoitus
8	Tilastotiedot
9	Kustannukset
10	Vuorovaikutusraportti 8.12.2015 ja keskustelutilaisuuden 15.9.2015 muistio
11	Mielipidekirjeen lähettäneet -luettelo
12	Mielipidekirjeet
13	Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Kustannusten osalta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

**Ote**  
Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 8  
Liite 9  
Liite 10  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 8  
Liite 10

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Erroll, Hakola  
Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski