



8.12.2015

Akp/9

Päätöshistoria

Rakennusvirasto 23.9.2015

HEL 2015-009106 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa 23.9.2015 mennessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1220-00/15 Vuosaaren (54.ko) asemakaavan muutos, Lohiniemenrannan koulutus- ja majoitustilat.

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. Asemakaavan muutoksen eteläosa sijoittuu nykyiselle VL-alueelle.

Alue sijoittuu Kallvikinniemen Natura 2000-alueen läheisyyteen luontoarvoiltaan ja rakennuskulttuuriltaan arvokkaaseen rantamaisemaan. Hankkeen alueella on tärkeä lepakkoalue ja arvokas kasvikohta.

Lausunto

Lohiniemenrannan halki kulkee tärkeä yleinen seudullinen rantaraitti, joka on kunnostettu rakennusvirastossa laaditun yleissuunnitelman mukaisesti. Alueella on runsaasti luonto- ja maisema-arvoja, joita on vaalittu vuonna 2010 yleisten töiden lautakunnan hyväksymässä yleissuunnitelmassa.

Rakentamista esitetään tärkeän rantaraitin molemmille puolille. Koulutuskeskus on osoitettu luontoarvoiltaan arvokkaalle rantaniitylle.

Rakennusvirasto arvioi, että asemakaavamuutos heikentää alueen luonto- ja maisema-arvoja sekä paikallisia kulttuurihistoriallisia arvoja. Näin ollen rakennusvirasto ei puolla rakentamista arvokkaalle ja herkälle rantavyöhykkeelle. Yleinen rantaraitti tulee säilyttää mahdollisimman julkisena ja niin että maisema pysyy avoimena. Välitöntä yhteyttä mereen ei saa tukkia ja asukkaille on taattava pääsy rantaan. Moottoriajoneuvoliikenne tulee lisääntymään VL-alueella rantaraitilla, mikä on ongelma mm. liikenneturvallisuuden kannalta.



8.12.2015

Majoitustilojen rakentamista on esitetty raitin pohjoispuolelle. Rakennusvirasto pitää täydennysrakentamista AR-tontille mahdollisena, kuitenkin niin, että arvokkaat maisema-arvot pyritään säilyttämään.

Rakennusviraston yhteyshenkilöt kaavayhteistyössä ovat lisätiedonantajat.

Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838
nina.mouhu(a)hel.fi

Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 8.9.2015

HEL 2015-009106 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 19.8.2015

Kaupunginmuseo arvioi kaavamutosta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.

Lohinimenrannan ympäristö vanhoine rakennuksineen on kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokasta aluetta. Suunnittelualueen naapurissa sijaitseva villa Harbo on voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu sr-1 määräyksellä ja sen piha-alueella koskevassa määräyksessä turvataan puutarhahistoriallisesti arvokkaiden osien ja rakenteiden säilyminen. Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa AR-rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuintalojen korttelialuetta ja lähivirkistysaluetta. AR-korttelialueella sijaitsee sr-1 suojeltu Schätelichin huvila, joka on rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas. Asemakaava mahdollistaa asuinrakentamista AR-kortteliin, mutta rantavyöhykkeelle ei sallita rakentamista, vaan se on lähivirkistysaluetta.

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

Majoitustilaa esitetään suojeltujen huviloiden läheisyyteen mäntyvaltaiselle piha-alueelle. Koulutuskeskuksen paikka on rantareitin eteläpuolella, aivan meren äärellä.

Suunnittelualue on kulttuurihistoriallisesti arvokasta huvila-alueita, jolla on maisemallisia ja merellisiä arvoja ja joka historiallisesti liittyy Itä-Helsingin saariston huvilakulttuurin muotoutumiseen. Nykyisin suunnittelualueella ja sen läheisyydessä on vain muutamia harvoja yksittäisiä rakennuksia.



8.12.2015

Kaupunginmuseo pitää asemakaavan muutosta maiseman ja kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ongelmallisena. Uutta, laaja-alaista rakentamista esitetään aivan rantavyöhykkeelle ja suojeltujen huvilarakennusten välittömään läheisyyteen.

Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa AR-korttelin täydennysrakentamisen, joten kaupunginmuseo pitää mahdollisena tutkia korttelin täydennysrakentamista koulutuskeskuksen tiloja varten muistaen kuitenkin paikkaan liittyvät ja sen suunnittelua säätelevät maisemalliset, ympäristöön ja rakennuskantaan liittyvät reunaehdot. Rakentamisen sopeuttaminen arvokkaaseen maisemaan ja suojeltujen huvilarakennusten arvon ja merkityksen säilyminen ympäristössään tulee olla suunnittelun keskeisiä lähtökohtia.

Sen sijaan kaupunginmuseo ei puolla virkistysalueelle esitettyä rakentamista. Rantaraitin rajaaman virkistysalueen säilyminen on tärkeä arvo, yhteyttä mereen ja avautuvaan maisemaan ei tule sulkea. Kaupunginmuseo korostaa, että rantavyöhyke on maisemallisesti herkkää aluetta ja sen rakentaminen tulee minimoida.

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 310 36483
sari.saresto(a)hel.fi
