



30.1.2017

Kaj/2

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.11.2016 § 424

HEL 2015-009106 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 0601_6, karttaruutu 676506-07

Esitys

Lautakunta päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi seuraavasti:

Koulutustilat sijoitetaan kaava-alueen pohjoiselle tontille.

Käsittely

29.11.2016 Palautettiin

Palautusehdotus: Eija Loukoila:

Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että koulutustilat sijoitetaan kaava-alueen pohjoiselle tontille.

Kannattaja: Elina Moisio

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että koulutustilat sijoitetaan kaava-alueen pohjoiselle tontille.

Jaa-äännet: 4

Michael Berner, Matti Niiranen, Risto Rautava, Heta Välimäki

Ei-äännet: 5

Nuutti Hyttinen, Eija Loukoila, Jape Lovén, Elina Moisio, Mikko Särelä

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Suoritetussa äänestyksessä jäsen Loukoilan palautusehdotus voitti äänin 5 - 4.

21.06.2016 Ehdotuksen mukaan

14.06.2016 Pöydälle



30.1.2017

Kaj/2

15.12.2015 Palautettiin

08.12.2015 Pöydälle

Esittelijä

vs. asemakaavapäällikkö
Annukka Lindroos

Lisätiedot

Petri Leppälä, arkkitehti, puhelin: 310 37046

petri.leppala(a)hel.fi

Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37221

mervi.nicklen(a)hel.fi

Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248

peik.salonen(a)hel.fi

Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353

eeva.vaisto(a)hel.fi

Kiinteistövirasto 12.9.2016

HEL 2015-009106 T 10 03 03

Lohiniemenranta

Lausunto

Kiinteistövirasto toteaa 54. kaupunginosan (Vuosaari) asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12399 seuraavaa:

Yleistä

Planmeca Oy:llä on tarkoitus rakentaa koulutus- ja majoituskokonaisuuteen liittyviä koulutustiloja noin 170 vieraalle. Korkean teknologian tuotteiden käyttö ja huolto vaatii runsaasti koulutusta, joten koulutustoiminnan laajentaminen on tarpeen yrityksen kasvaessa.

Alueella on jo ennestään Planmeca Oy:n omistamat koulutuskäytössä olevat Villa Harbo ja Harbo Lounge.

Hankkeesta

Asemakaavamuutoksella mahdollistettaisiin rantaan tontille 54209/2 yhteensä 500 k-m²:n koulutustilojen rakentaminen ja tontille 54207/9 yhteensä 1 100 k-m²:n majoitustilat koulutusvieraille.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa ranta-alueen ja Plameca Oy tontin 54207/9.



30.1.2017

Kaj/2

Alueen suunnitteluratkaisusta

Asemakaavan muutos tukee kaupungin elinkeinopoliittisia tavoitteita mahdollistamalla yritystoiminnan laajentamisen ja kehittämisen.

Asemakaavamääräyksissä on velvoittava määräys kattojen toteuttamisesta viherkattoina. Kiinteistöviraston mielestä kaavamääräystä tulisi lieventää viherkaton sallivaksi, jotta esimerkiksi palomääräyksistä ei tulisi kokoontumistiloille kohtuuttomia vaatimuksia.

Asemakaavaa on valmisteltu eri virastojen kanssa tiiviissä yhteistyössä. Kiinteistövirasto puoltaa asemakaavamuutosta.

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 06.09.2016 § 90

HEL 2015-009106 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon:

Pelastuslautakunta päätti todeta, ettei sillä ole huomautettavaa 54.kaupunginosan (Vuosaari, Meri-Rastila) Lohiniemenrannan tonttien 54207/9 ja 54209/1 asemakaavan muutosehdotukseen nro 12399.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Pulmu Waitinen, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31237
pulmu.waitinen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 30.08.2016 § 347

HEL 2015-009106 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:



Asemakaavamuutosalue sijaitsee Vuosaaren Lohiniemenrannassa. Asemakaavamuutoksessa esitetään, että rannan kokoontumistilojen korttelialueen tontilla sijaitseva edustustila laajennetaan koulutustiloilla ja toimintaa täydennetään nykyisellä asuintontilla sijaitsevilla majoitustiloilla eli asuntolarakennuksilla rantaraitin pohjoispuolella. Edustustila palvelee tulevia koulutustiloja ruokailu- ja taukotiloina ja erillinen majoitustila palvelee alueella majoittuvia koulutuskeskuksen asiakkaita. Kaupungin virkistysalueelle (VL) on merkitty rakennettavaksi huoltoreitti A-1 tontille.

Harbonkadun päähän tulee rakentaa linja-autoille kääntömahdollisuus, mikä ulottuu 8 metrin matkalla Ison Kallahden puiston puolelle. Kääntöpaikan vuoksi poistuu kolme kohtisuoraa pysäköintipaikkaa sekä puiston puolella yksi koivu. Kääntöpaikasta on hyötyä myös viereiselle melontakeskukselle, jonne tulee ajoittain asiakkaita bussilla. Tila toimii myös trailereiden lastaustilana. Kääntöpaikan rakentaminen edellyttää muutosta asemakaavaan, jota valmistellaan Meri-Rastilan täydennysrakentamisen yhteydessä. Kaupungin kanssa sovitaan rantaraitin huoltoreitin järjestämisestä ja ympäristön huollosta rantaraitilla koulutus- ja majoitustilojen kohdalla.

Linja-auton kääntömahdollisuuden rakentamisesta ja pysäköintialueelle tehtävistä muutostöistä Harbonkadulla aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa noin 30 000 euroa. Huoltoyhteyden rakentaminen rantareitiltä koulutuskeskukseen ei sisälly kustannusarvioon.

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

Asemakaavan muutos heikentää huomattavasti alueen luonto-, maisema- sekä virkistysarvoja. Rakentaminen rantavyöhykkeelle lisää yksityisyyttä, koska pienelle säilyvälle VL-rantavyöhykkeelle on merkitty huoltoajoyhteys. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että suuri osa rantavyöhykkeestä yksityistyy.

Huoltoreitti tontille VL-alueen kautta tulee olla mahdollisimman lyhyt, kapea ja maastoon sovitettu rantaraitilta. Olemassa olevan rantavyöhykkeen on pysyttävä yleisessä virkistyskäytössä.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot



30.1.2017

Kaj/2

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

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

Ympäristölautakunta 30.08.2016 § 279

HEL 2015-009106 T 10 03 03

Lausunto

Ympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon.

Asemakaava-alue on luonnonympäristön, maiseman ja virkistykseen kannalta erittäin arvokas. Näitä arvoja on kaavoitustyön aikana pyritty ottamaan huomioon. Kaavaehdotuksen mukaan Harbo Lounge -edustustilan länsipuolelle sijoittuva arvokas rantaniitty säilyy nykyisellään rakentamattomana.

Kaava-alue sijoittuu Kallahden harju-, niitty- ja vesialueet Natura-alueen (FI0100063) tuntumaan ja itäosa siitä Vuosaaren Kallahdenniemen I arvoluokan tärkeälle lepakkoalueelle. Kaavaehdotuksessa onkin annettu määräys, jonka mukaan lepakoille aiheutuvat haitat on minimoitava ja rakentamisen ja valaistuksen toteuttamisessa on otettava huomioon lepakoiden elinolosuhteiden säilyttäminen. Tämä on erityisen tärkeää, sillä ranta-alueella on jo tapahtunut paljon muutoksia mm. Harbo Loungen ja melontakeskuksen rakentamisen myötä.

Ympäristölautakunnan mielestä asemakaavamuutos heikentää tärkeän rantareitin käytettävyyttä ja virkistysarvoja. Rakentaminen rantareitin molemmin puolin muuttaisi alueen luonnetta entistä yksityisempään suuntaan, mikä voi vähentää reitin houkuttelevuutta ulkoiluun ja virkistykseen.

Aiemmin virkistyskäyttöön kaavoitetulle ranta-alueelle rakentaminen heikentää alueen virkistyskäyttömahdollisuuksia. Kaava-alueelle koulutuskeskuksen ja melontakeskuksen väliin jäävän lähivirkistysalueen läpi on osoitettu yhteys huoltoliikenteelle, mikä edelleen heikentää tilannetta. Mm. uudessa yleiskaavaehdotuksessa rantareittien kehittäminen on nostettu keskeiseksi teemaksi koko kaupungin mittakaavassa.

Ympäristölautakunnan mielestä rantojen vapaan virkistyskäytön tulisi edelleen säilyä alueiden käytön suunnittelun periaatteena.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund



30.1.2017

Kaj/2

Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi

Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja (luonto), puhelin: +358 9 310 31534
raimo.pakarinen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 2.8.2016

HEL 2015-009106 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 4.7.2016

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Lohiniemenrannan tonttien asemakaavan muutosehdotuksesta. Kaupunginmuseo tarkastelee kaavahanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.

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

Kaavamuutosta esitellään selostuksessa mm. seuraavasti:

Koulutustilojen korttelialue (A-1)

Lähivirkistysalueesta rajataan korttelialue, johon sijoitetaan viereisen tontin edustustilaan liittyvä koulutustila. Koulutustilan räystäslinja noudattelee edustustilan korkeutta muodostaen sen kanssa luontevan kokonaisuuden. Näkymät Villa Harbolta sekä rantaraitilta uudisrakennuksen läpi merimaisemaan säilytetään mahdollisimman esteettöminä. Rakennuksen korkeus rajoitetaan siten, että se ei rajaa merinäkömää Villa Harbon pihalta käsin.

Asuntolarakennusten korttelialue (AS)

Asuntolarakennusten korttelialueelle rantaraitista pohjoiseen sijoitetaan koulutustiloja palvelevat majoitustilat huoltotiloineen. Kerroksittain porrastettu kokonaisuus sovitetaan metsäiseen ympäristöönsä, viereisiin arvohuiloihin ja rantaraitille. Rakennuksen korkeus rajoitetaan siten, että se ei rajaa merinäkömää Hiidenmaankadun varren asunnoilta. Uudisrakennuksia yhdistää tumma, puuverhoiltu ulkoasu, joka liittyy rakennukset rakennettuun ympäristöönsä. Rakennuksissa on viherkatto ja piha-alueiden pinnat ovat sadevettä läpäiseviä. Puustoa säästetään mahdollisimman paljon.



30.1.2017

Kaj/2

A-1 korttelialuetta palvelevien rakennusten korttelialue (AH-1) Mahdollistetaan rantaraitilta merimaisemaan näkymiä avaavan lasisen, yksikerroksisen yhdyskäytävän rakentaminen koulutustilan ja olemassa olevan edustustilan välille.

Suojelukohteet

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

Luonnonympäristö

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

Kaavamuutoksen vaikutuksista todetaan selostuksessa mm. seuraavasti: Rantareitin merenpuoleinen uusi rakentaminen vaikuttaa eniten merenrantareitin näkymiin ja siten heikentää alueen maiseman arvoa. Rakennuksen kohdalla näkymät merelle poistuvat tai ovat hyvin rajoitettuja, mikä vähentää myös rantareitin virkistysarvoa ja luonnonkoke-
musta.

Vaikutukset kulttuuriperintöön

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

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

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosten luonnoksesta.

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 22.4.2016

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 8.9.2015

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 503756846
sari.saresto(a)hel.fi



30.1.2017

Kaj/2

Rakennusvirasto 9.5.2016

HEL 2015-009106 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa Vuosaaren, Meri-Rastilan (54.ko) asemakaavan muutosta nro 12377, joka koskee Lohirannan tonttia 54207/9 ja lähivirkistysaluetta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman määräaika on 9.5.2016 mennessä.

Lohiniemenrannan Villa Harbon huvilan ja Harbo Lounge -saunatilan yhteyteen suunnitellaan koulutus- ja majoitustiloja yrityskäyttöön. Saman alueen asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli lausunnolla syksyllä 2015. Silloin yksikerroksista koulutuskeskusta suunniteltiin ulkoilureitin eteläpuolelle ja olevan saunatilan länsipuolelle. Nyt koulutuskeskusta suunnitellaan saunarakennuksen itäpuolelle. Lisäksi tämä kaavamuuotos mahdollistaisi kaksikerroksisen majoitustilan rakentamisen rantareitin pohjoispuolelle. Säilytettävä ulkoilureitti kulkee tulevien rakennusten välistä.

Kaavamuuotosalue sijoittuu Kallahden harju-, niitty- ja vesialueiden Natura-alueelle (FI0100063) ja osittain Vuosaaren Kallahdenniemen I-arvoluokan tärkeälle lepakkoalueelle.

Kaupunginhallitus linjasi 9.2.2015, että jatkosuunnittelussa on otettava huomioon rannan luontoarvot ja että rannan tuntumassa kulkeva yleinen jalankulkureitin tulee säilyä. Jatkosuunnittelun yhteydessä tulisi varmistaa myös, että asukkailla on vapaa pääsy rantaan.

Lausunto

Rakennusvirasto ei puoltanut edellisessä oas-vaiheessa rantaraitin eteläpuoleiselle lähivirkistysalueelle esitettyä rakentamista, koska se sijoitui luontoarvoiltaan erittäin arvokkaalle niittyalueelle. Uudessa vaihtoehdossa koulutuskeskusta suunnitellaan olemassa olevan saunarakennuksen itäpuolelle. Rakennusvirasto pitää nykyistä koulutuskeskuksen sijaintia parempana vaihtoehtona, koska arvokas rantaniitty säilyy näin koskemattomana.

Rakennusviraston arvion mukaan asemakaavamuuotos heikentää tärkeän rantareitin käytettävyyttä ja virkistysarvoja. Alueen luonne rakentamisen jälkeen muuttuu yksityisemmäksi tai jopa yksityiseksi, koska rakentamista esitetään rantaraitin molemmin puolin. Uusi koulutuskeskus muodostaa yhdessä Harbo Loungen kanssa massiivisen rakennusmassan, joka pahimmillaan voi tukkia maisemaa ja estää vapaan pääsyn rantaan.



30.1.2017

Kaj/2

Asemakaavan laadinnan edetessä tulisi selvittää huolella ja ratkaista turvallisesti koulutuskeskuksen tarvitsemat liikennejärjestelyt, mukaan lukien huoltoliikenne. Samoin alueella olevien maisemallisesti merkittävien puiden soisi säilyvän.

Rakennusvirasto 23.9.2015

Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838

nina.mouhu(a)hel.fi

Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939

silja.hurskainen(a)hel.fi
