



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA 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:
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Kaupunkisuunnittelulautakunta /-virasto:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:



Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Ramsinrannassa Lohiniemenrannan alueella Vuosaarissa.



LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Seurantalomake

Sijaintikartta

Ilmakuva

Asemakaavan muutos

Ote maakuntakaavasta

Ote 2. vaihemaakuntakaavasta

Ote Yleiskaava 2002:sta

Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta kaupunkikaava, ehdotus (Kslk 10.11.2015)

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

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: Veli Mäkelä

Arkkitehtitoimisto JKMM: 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 asuintontille.

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.

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 turvaaminen ja ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävien ja yhtenäisten luonnonalueiden ottaminen huomioon siten ettei näitä aluekokonaisuuksia 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 viherysteystarve.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihe-maakuntakaavassa 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 yleiskaavaehdotuksessa (kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 10.11.2015) alue on asuntovaltaista aluetta A4. Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, 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 2 862 m² ja tehokkuusluku $e = 0,4$. 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 määrään 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 rinteiden ala-osaan 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 harvahkoa 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 näkyvissä 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 aaltoiluvara 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 kääntyä 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 kulttuuri-historiallisia 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, pysäköintialueelle tehtävistä muutostöistä ja virkistysreitin huoltoreitistä ja kääntöpaikasta 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 969 m², jolle saa rakentaa 500 k-m² koulutustilaa (e = 0,51). A-1-korttelialueiden rakennuksia palveleva korttelialue AH-1 on pinta-alaltaan 1 508 m², 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 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. 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 ja jätehuolto 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 rantaraittia 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 Harboon 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 poikkeamislupaon 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 näkymiin ja siten heikentää alueen maiseman arvoa. Rakennuksen kohdalla näkymät merelle poistuvat tai ovat hyvin rajoitettuja, mikä vähentää myös rantareitin virkistysarvoa ja luonnonkokemusta.

Vaikutukset kulttuuriperintöön

Alueen kulttuuriperintö koostuu jäljellä olevista huvilakauden suojeluista 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 lisää huoltoliikenteen tarvetta rantaraitilla 50 metrin matkalla. Hakijan mukaan esimerkiksi jätehuolto ei lisäännä, koska se keskitetään yhteen paikkaan. Osa nykyisen saunarakennuksen huollosta 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 kuuden asunnon rivitalo. 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, pysäköintialueelle tehtävistä muutostöistä Harbonkadulla ja kääntömahdollisuudesta rantareitillä 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 maankäyttösopimus kiinteistöviraston kanssa. Kulkurasite sovitaan tontin 54207/8 omistajan kanssa liikenteen järjestämiseksi Hiidenmaankadulta majoitustilan pysäköintialueelle. Kaupungin kanssa sovitaan rantaraitin huoltoreitin järjestämisestä 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. Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle, joka päätti 15.12.2015 palauttaa ehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi siten, että kaava huomioi paremmin kaupunginhallituksen päätökset asiaa koskien, ja että 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

Kaavamuutoksen 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 kaavamuutosta ja tulee valmistelemaan esityksen varauspäättöksen muuttamiseksi, jossa on huomioitu tämä uusi tarkoituksenmukaisempi sijainti. Museovirasto ilmoitti, että Museoviraston ja maakuntamuseoiden yhteistyösopimuksen mukaan Helsingin kaupunginmuseo 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 toteutetuna 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.

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

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty lautakunnalle
Helsingissä 14.6.2016

Olavi Veltheim



LOHINIEMENRANTA, ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

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.

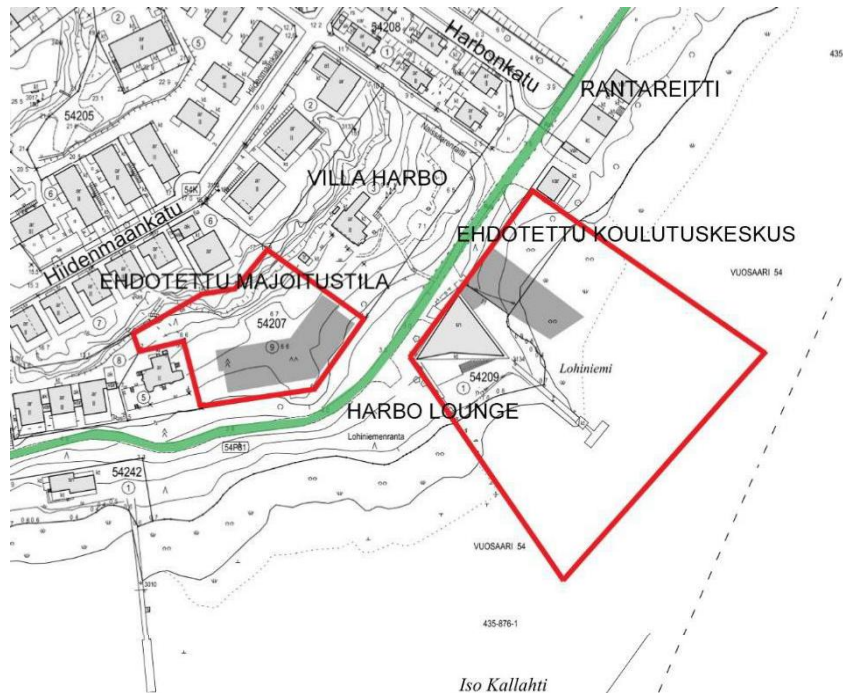
Syksyllä 2015 koulutuskeskusta suunniteltiin saunatilan länsipuolelle. Tästä suunnitelmasta on luovuttu ja koulutustilaa suunnitellaan saunatilaan kytkeytyvänä rakennuksena sen itäpuolelle, melontakeskuksen viereen. Uusi paikka rauhoittaa rantareitin paremmin ajoneuvoliikenteeltä, josta on koettu olevan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

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

Valmistelun eteneminen

Tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä on esillä asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto.

Valmisteluaineiston ja siitä saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus, joka esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle syksyllä 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 Ramsinniemielle.





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

Teknistaloudelliset 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

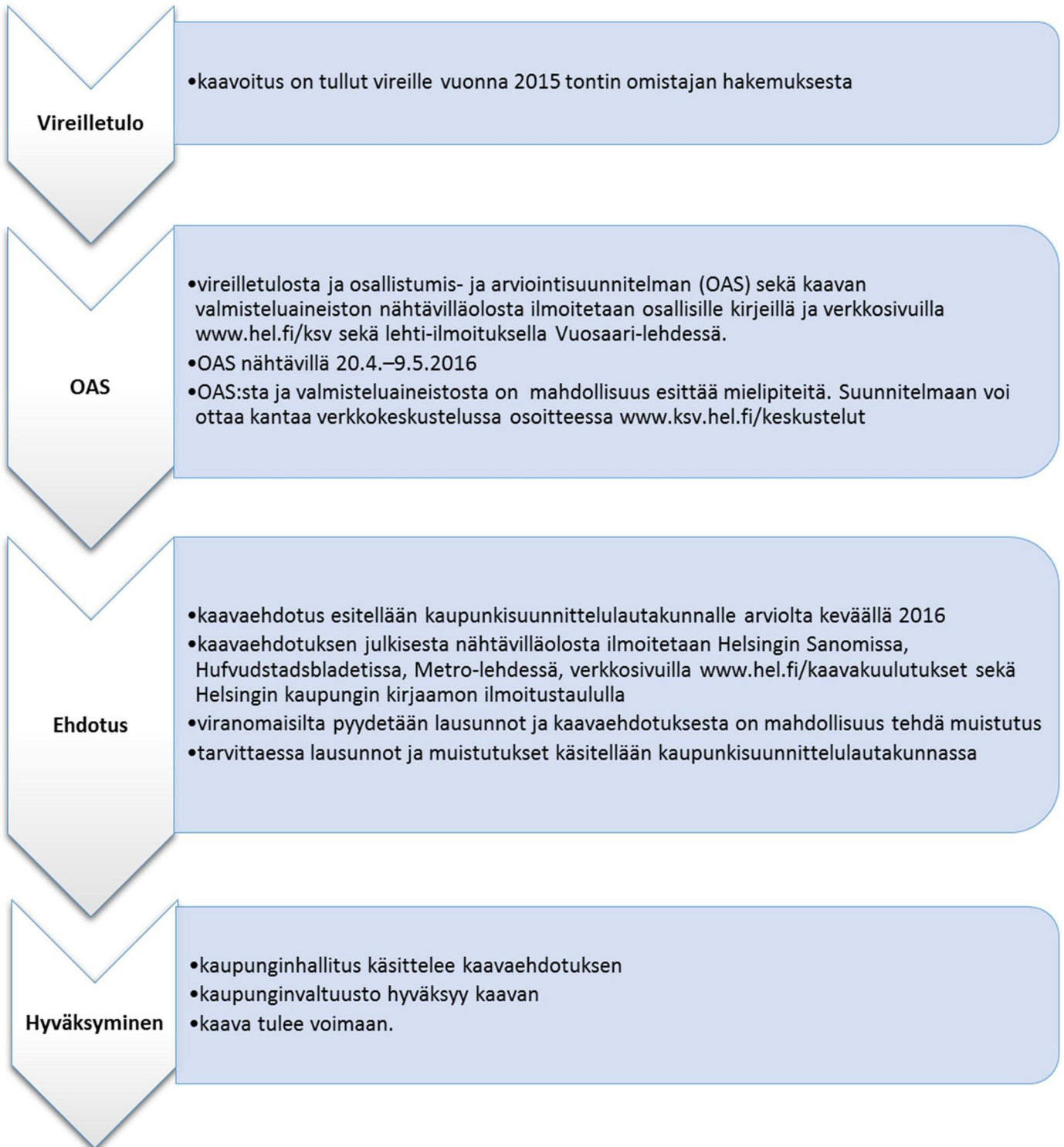


Kaupunkisuunnittelua voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkisuunnittelee, twitter.com/ksvhelsinki, www.youtube.com/helsinkisuunnittelee) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelmavahti).





Kaavoituksen eteneminen



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 23.05.2016
Kaavan nimi Asemakaavamuutos Lohiniemenranta
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 18.08.2015
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 09112399
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 1,3351 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,3831

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 0,12

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	1,6214	121,4	2000	0,12		550
A yhteensä	0,8201	50,6	2000	0,24		550
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0971	6,0				
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,7042	43,4				

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				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	1,6214	121,4	2000	0,12		550
A yhteensä	0,8201	50,6	2000	0,24		550
AR	0,2862	34,9	0			-1100
A-1	0,0969	11,8	500	0,52		500
AH-1	0,1508	18,4	400	0,27		50
AS	0,2862	34,9	1100	0,38		1100
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0971	6,0				
VL	0,0971	100,0				
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,7042	43,4				
W	0,7042	100,0				



0 500 1000 1500m

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



12399 / 14.6.2016

vl-2

435-876-1

54205
AP

e=0.40

54199

54208
AP

e=0.30

54207
AP

e=0.30

A-1/s

VU

54207
AR

e=0.40

54207
AS

+15.0

+11.5

54209

AH-1

Lohiniemi W

54242

e=0.10

LOHINIEMENRANTA
LAXUDDSTRANDEN

VUOSAARI 54

435-876-1

Helsingin kaupungin kintestöviraston kaupunkimittausosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning	
0 50 m 1:1000	
Tasokoordinaatisto / Plankoordinaatsystem: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000	
alue/område: 675506, 675507 676506, 676507	kartallus/ kartagörning: 04 / 2016 Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset Baskartan uppfyller kraven i 54a § i markanvändnings- och bygglagen
nto/nr: 37 / 15	08.04.2016 Helsingin kaupunki, kintestövirasto, kaupunkimittausosasto Helsingfors stad, fastighetskontoret, stadsmättningsavdelningen

Iso Kallahti

1:1000

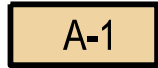
0 m

50 m

100m

435-876-2

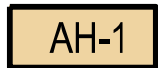
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Kokoontumistilojen korttelialue.



Asuntolarakennusten korttelialue.



A-1 korttelialuetta palvelevien rakennusten korttelialue.



Lähivirkistysalue.



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

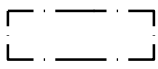
Ohjeellisen tontin numero.

500

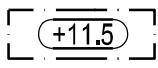
Rakennusolkeus kerrosalaneliömetreinä.

II

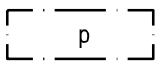
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



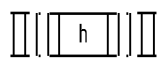
Rakennusala.



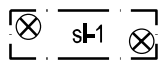
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.



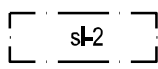
Pysäköimispaikka.



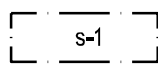
Huoltoajalle varattu likimääräinen alueen osa, joka liittyy kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen alueeseen.



Alueen osa, jolla on luonnonsuojellista 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.



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



Alueen osa, jolla avokallio tulee säilyttää luonnonmukaisena.

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 sovittaa viereisen saunarakennuksen mukaisesti.
- tontilla ei saa rajata rakenteellisesti aidoin tai muurein.
- ei tontin rajalle tarvitse rakentaa rajaseinää. Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelia käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.

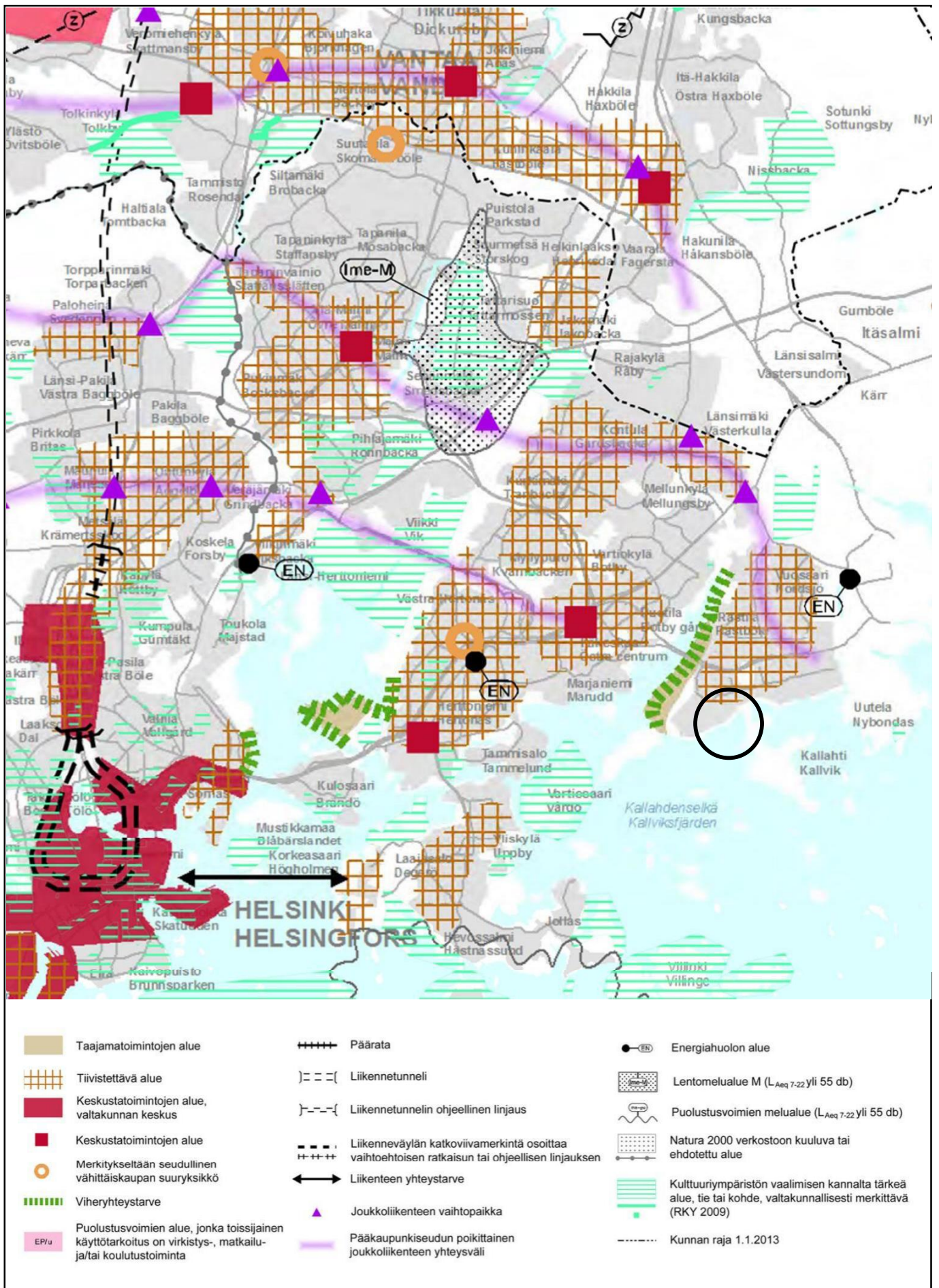
AS-korttelialueella:

- saa rakentaa A-1-korttelia palvelevat majoitustilat.
- on rakennuksessa oltava hulevesiä viivytävä viherkatto, jonka ylin korkeusasema tulee sovittaa viereisten historiallisten huviloiden mukaisesti. Katto tulee porrastaa kahteen kerrokseen siten, että rakennuksen räystäskorkeus on virkistysreitillä suunnasta katsottuna matalimmillaan.
- ei tontin kaakkols- ja eteläreunaa saa rajata rakenteellisesti aidoin tai muurein.

Tällä asemakaava-alueella:

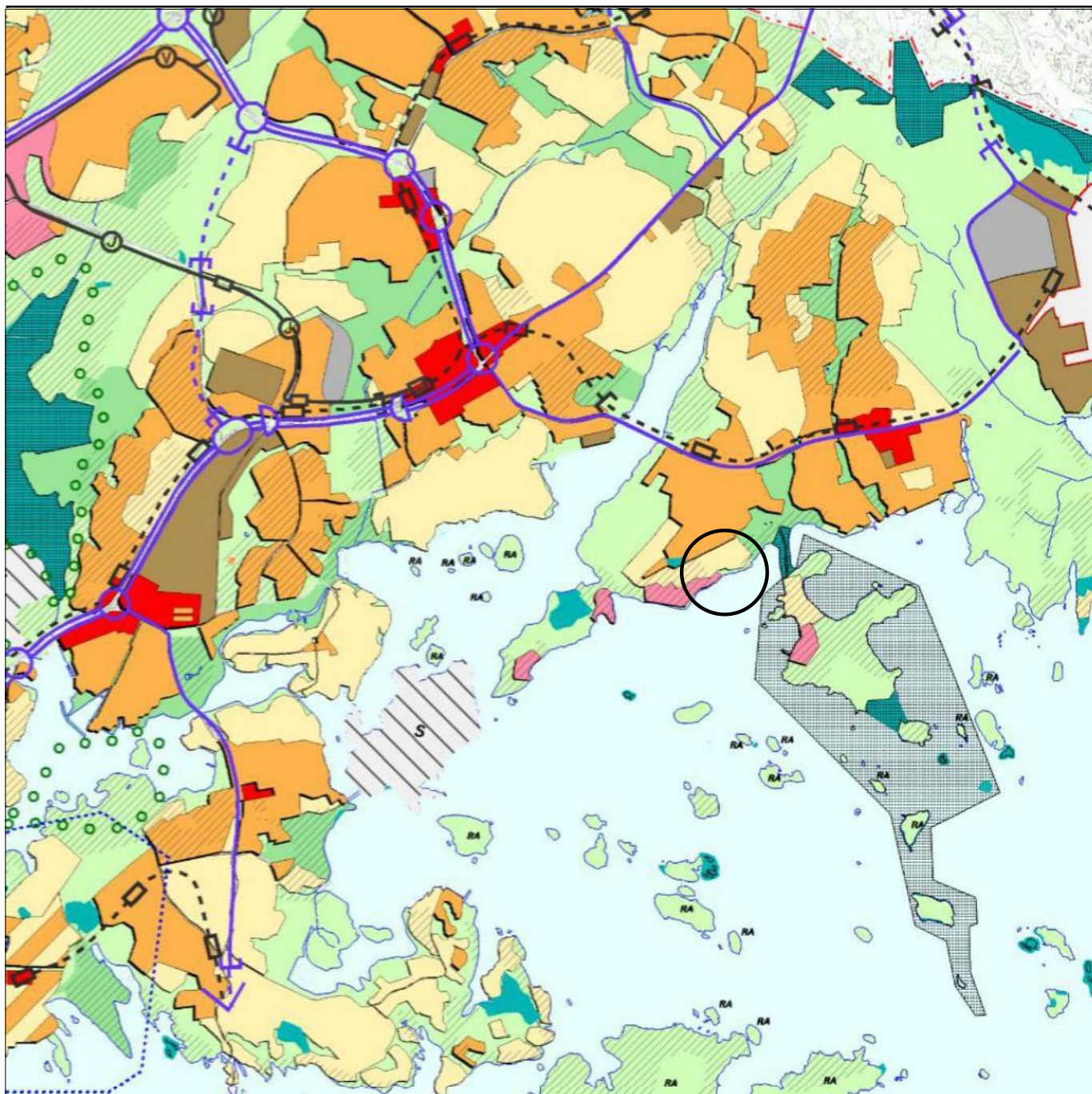
- rakennukset tulee sovittaa ympäristöönsä luonto- ja kulttuuriarvoja kunnioittaen. Rakennusten julkisivuverhous on tummaa puuta.
- on lepakoille aiheutuvat haitat minimoitava. Rakentamisen ja valaistuksen toteuttamisessa on otettava huomioon lepakoiden elinolosuhteiden säilyttäminen
- järjestetään A-1- ja AS-kortteleiden pysäköinti ja jätehuolto 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 2. vaihemaakuntakaavasta
Meri-Rastila
Korttelit 54207 tontti 9 ja 54209 tontti 1
Lähivirkistys- ja vesialueet





KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA

T Toimittavaltaisena kehitettävä alue.

PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN

HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE

TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTO/SATAMA

TEKNISEN HUOLLON ALUE

KAUPUNKIPUISTO

HUVI Ympärivuotisena työalueena kehitettävä alue. Ekokasvun kokeilualue.

VIHKISTYSALUE

Helsinki-puistona kehitettävä alue.

LIKENNEALUE

SATAMA-ALUE

SOTILASALUE

(A) Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalle osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.

LUONNONSUOJELUALUE

KULTTUURIHISTORIALLISTA, RAKENNUS- JA MAISEMAKULTTUURIN KANNALTA MERKITTÄVÄ ALUE

MAAILMANPERINTÖKOHDE

VESIALUE

KESKUSPUISTON ALUE

SUUNNITTELUALUE

SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA

MOOTTORIKATU

PÄÄKATU

METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEN

JOUKKOJÄLKEEN KEHÄMÄINEN RUNKO-LINJA ASEMIINEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)

PÄÄLIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS

VIIRA, NOPEAN RAITOTIEN VARAUS

KÄVELYKESKUSTA

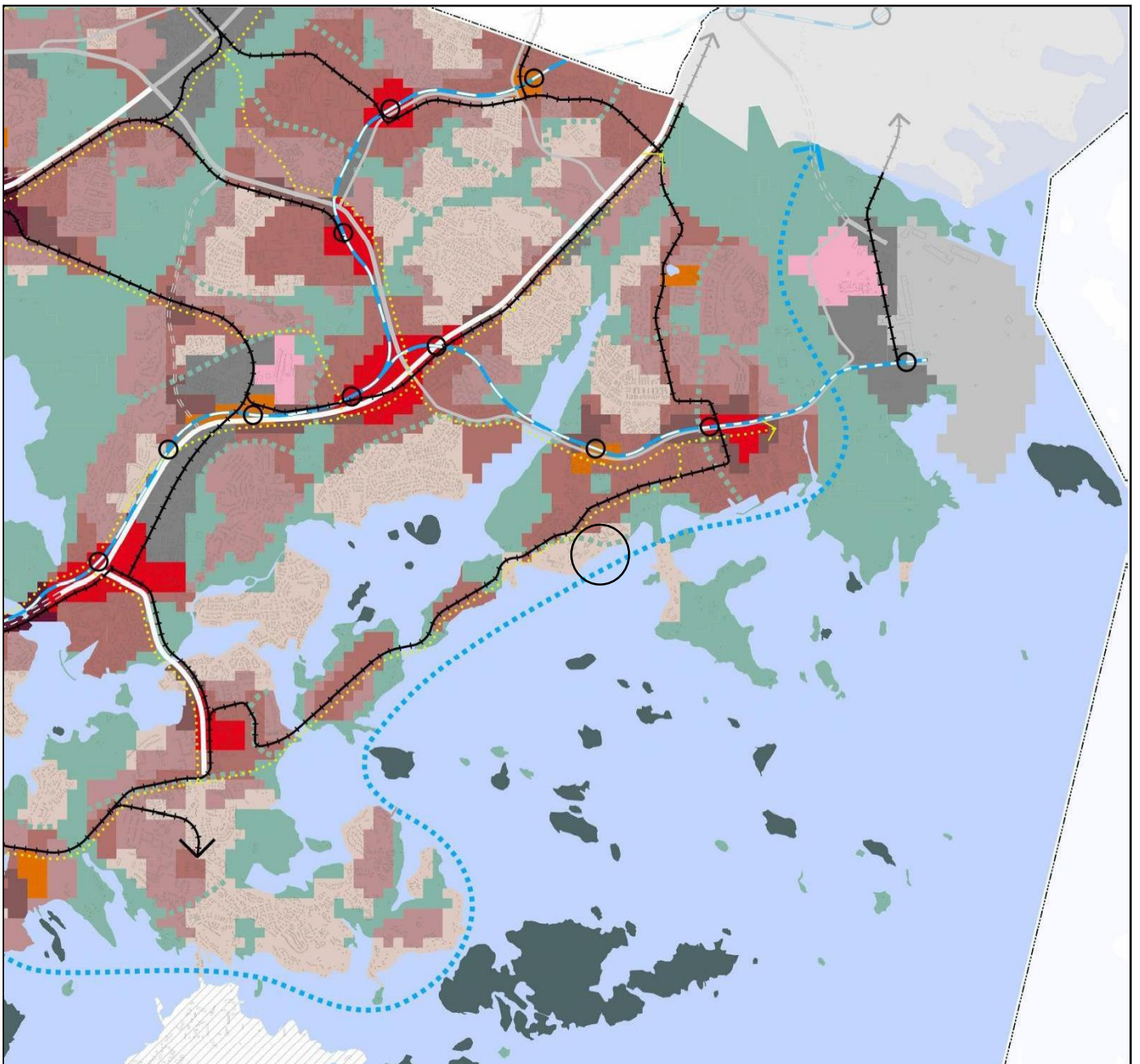
Ote Yleiskaava 2002:sta

Meri-Rastila

Korttelit 54207 tontti 9 ja 54209 tontti 1

Lähivirkistys- ja vesialueet



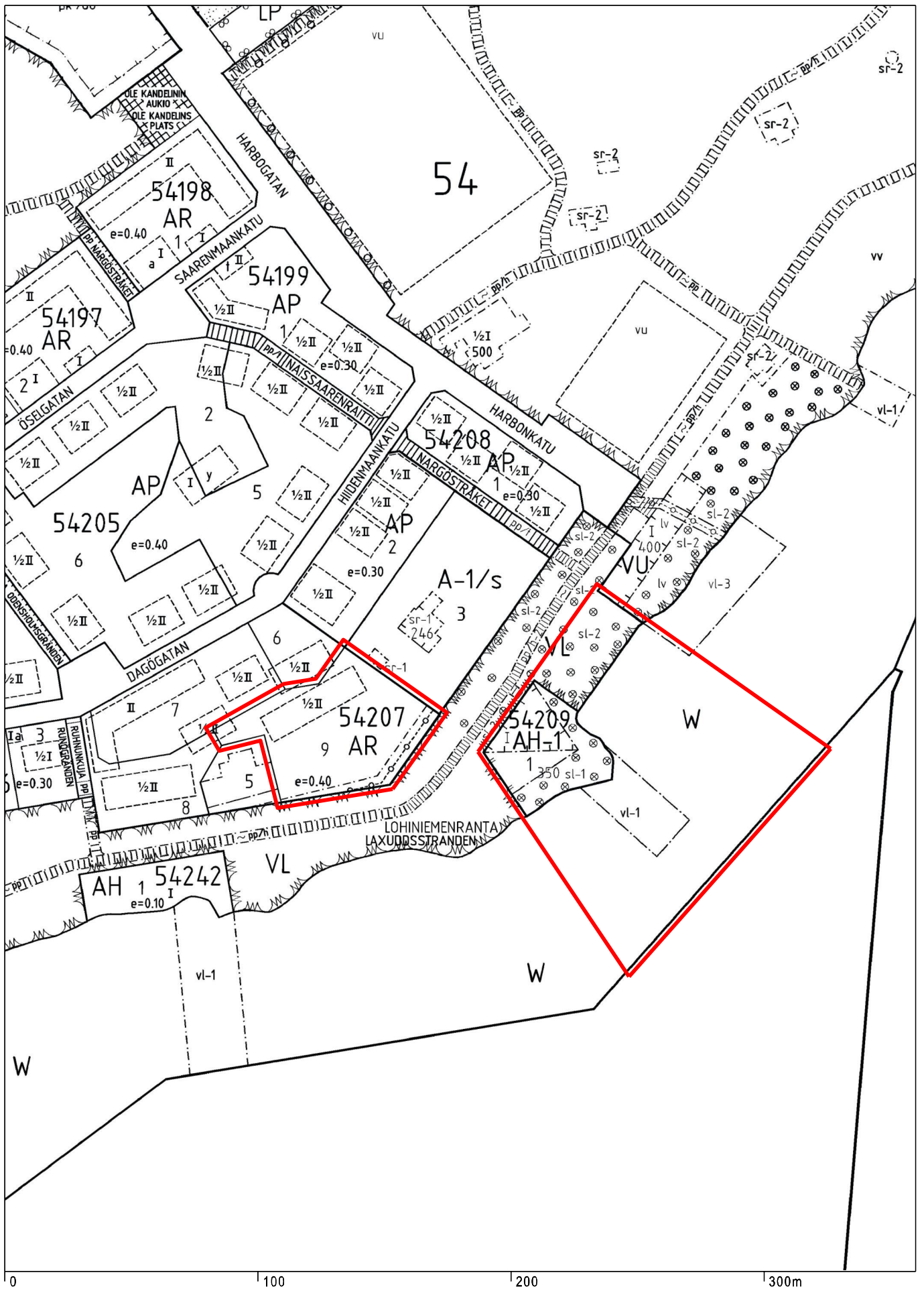


	Liike- ja palvelukeskusta C1		Satama		Pikaraitiotie
	Kantakaupunki C2		Puolustusvoimien alue		Raideliikenteen yhteystarve
	Lähikeskusta C3		Virkistys- ja viheralue		Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymineen
	Asuntovaltainen alue A1		Merellisen virkistys- ja matkailun alue		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 poisluken Östersundom.
	Yhdyskuntateknisen huollon alue		Raideliikenteen runkoyhteys		

Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta
 Kaupunkikaava, ehdotus (Kslk 10.11.2015)
 Meri-Rastila
 Korttelit 54207 tontti 9 ja 54209 tontti 1
 Lähivirkistys- ja vesialueet

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto



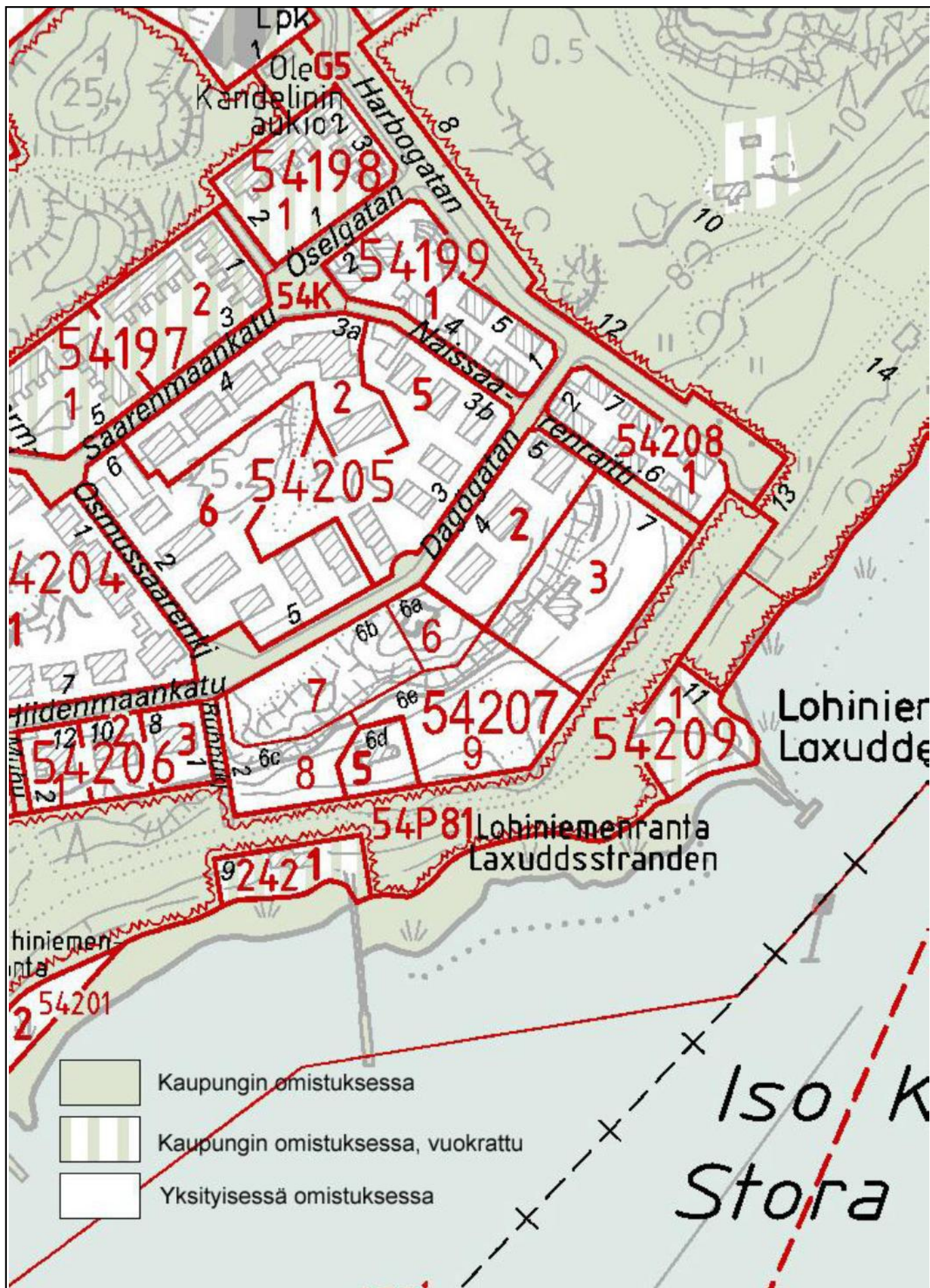


Ote ajantasa-asetmakaavasta
Kartta on eri korkeusjärjestelmässä
kuin asemakaavan muutos

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

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäinen toimisto





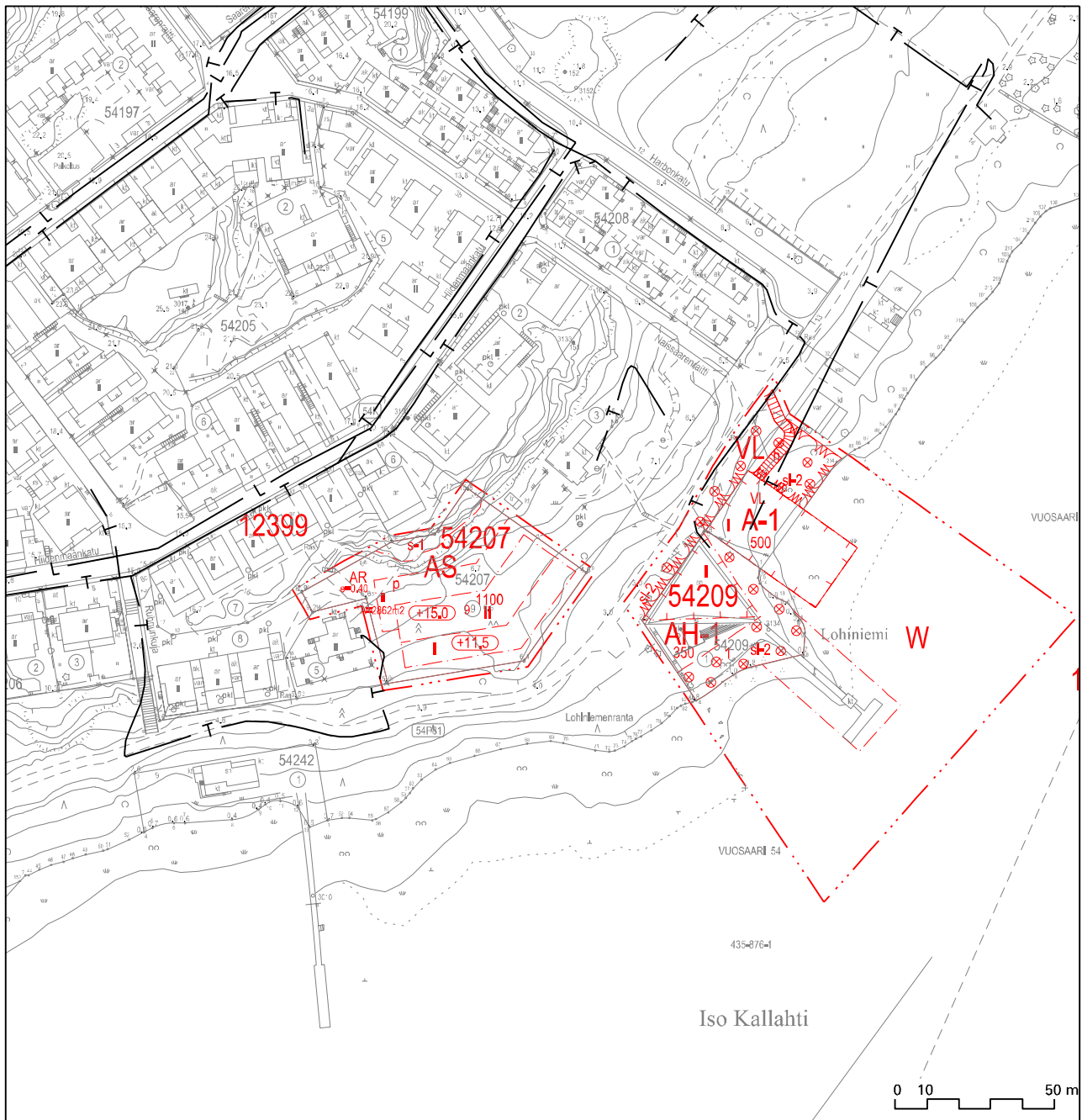
Maanomistus kartta

Meri-Rastila

Korttelit 54207 tontti 9 ja 54209 tontti 1

Lähivirkistys- ja vesialueet



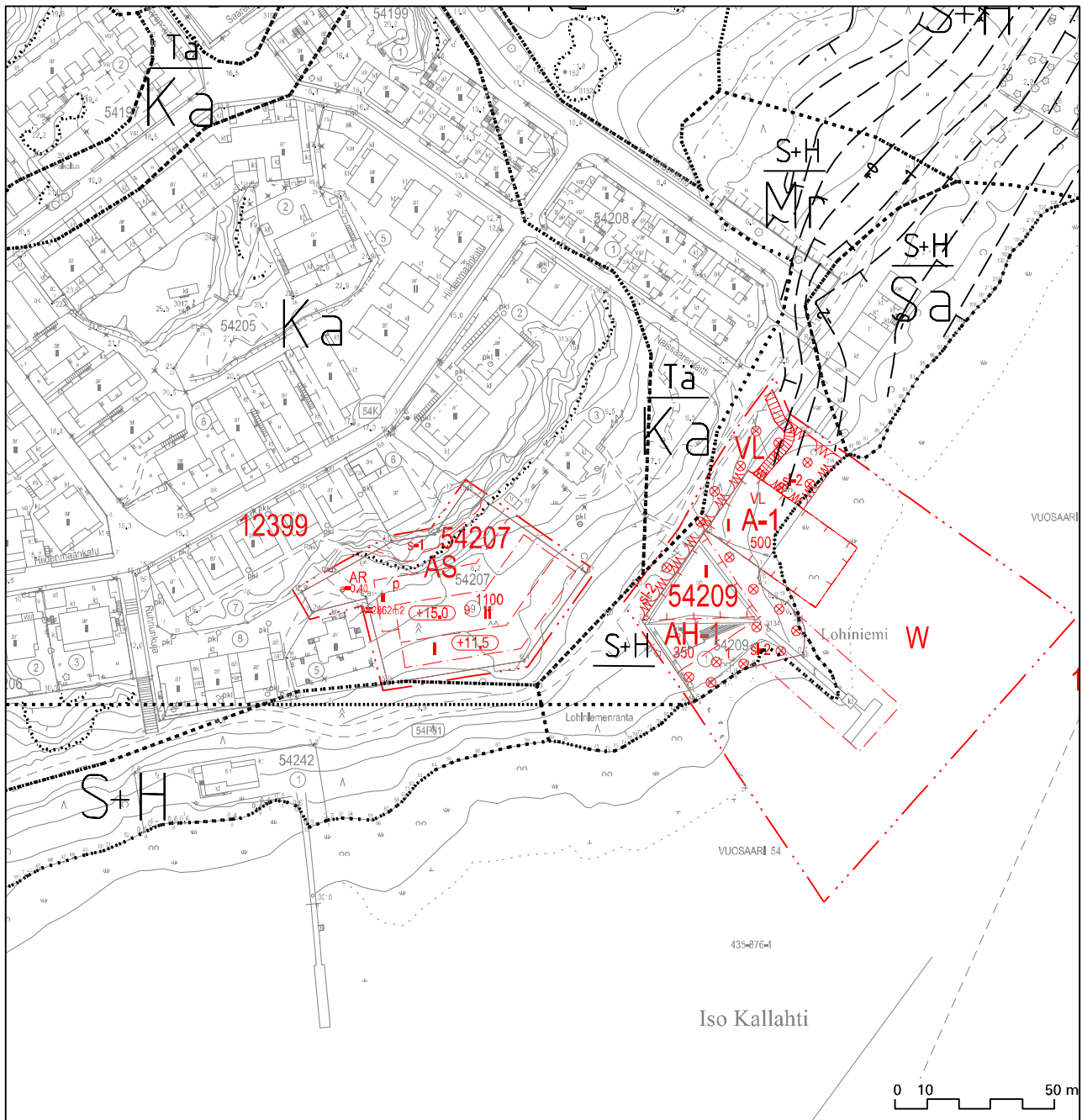


LOHINIEMENRANTA Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 2000

— T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPPELI

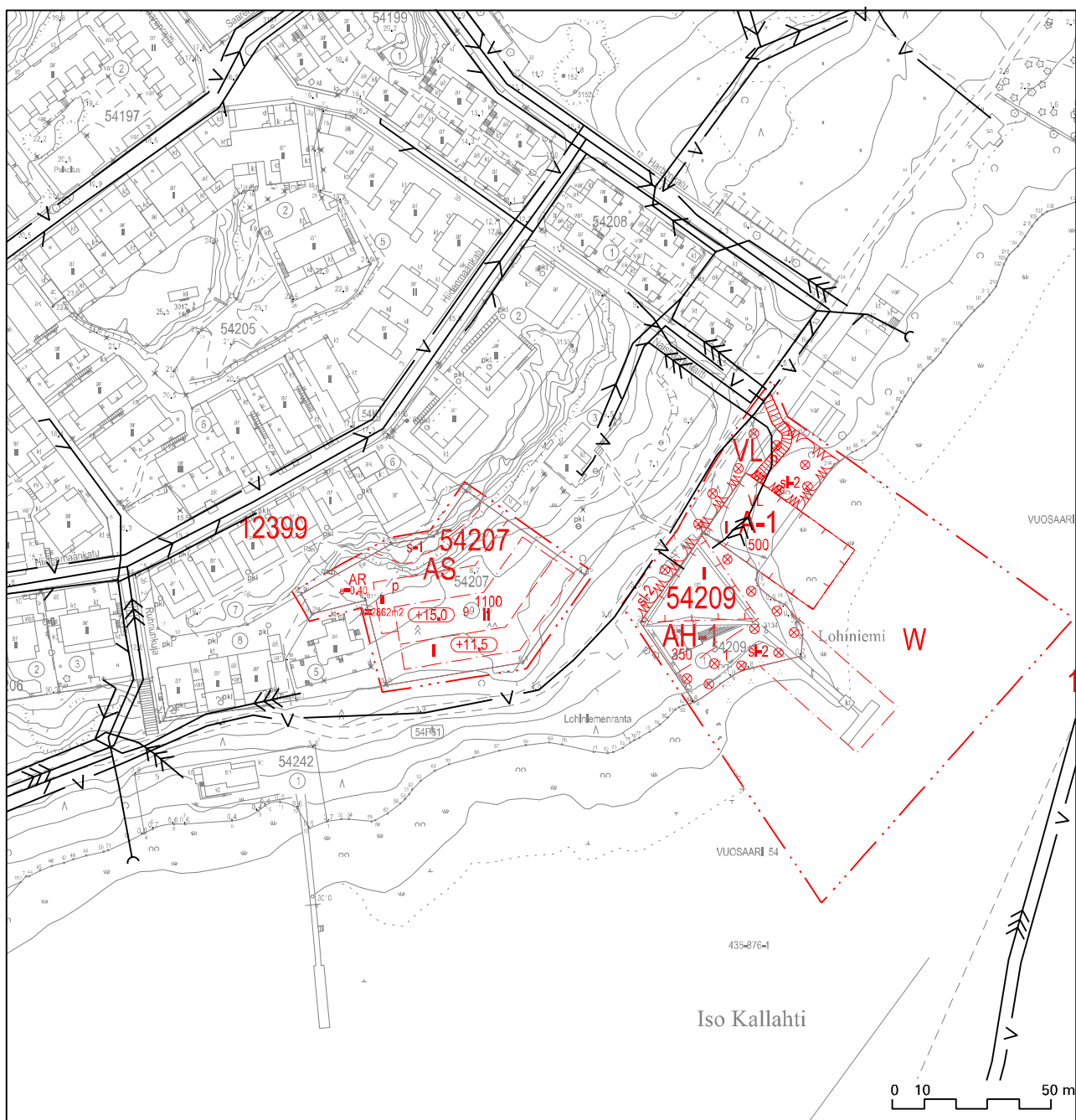
— L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO



LOHINIEMENRANTA Maaperä

1 : 2000

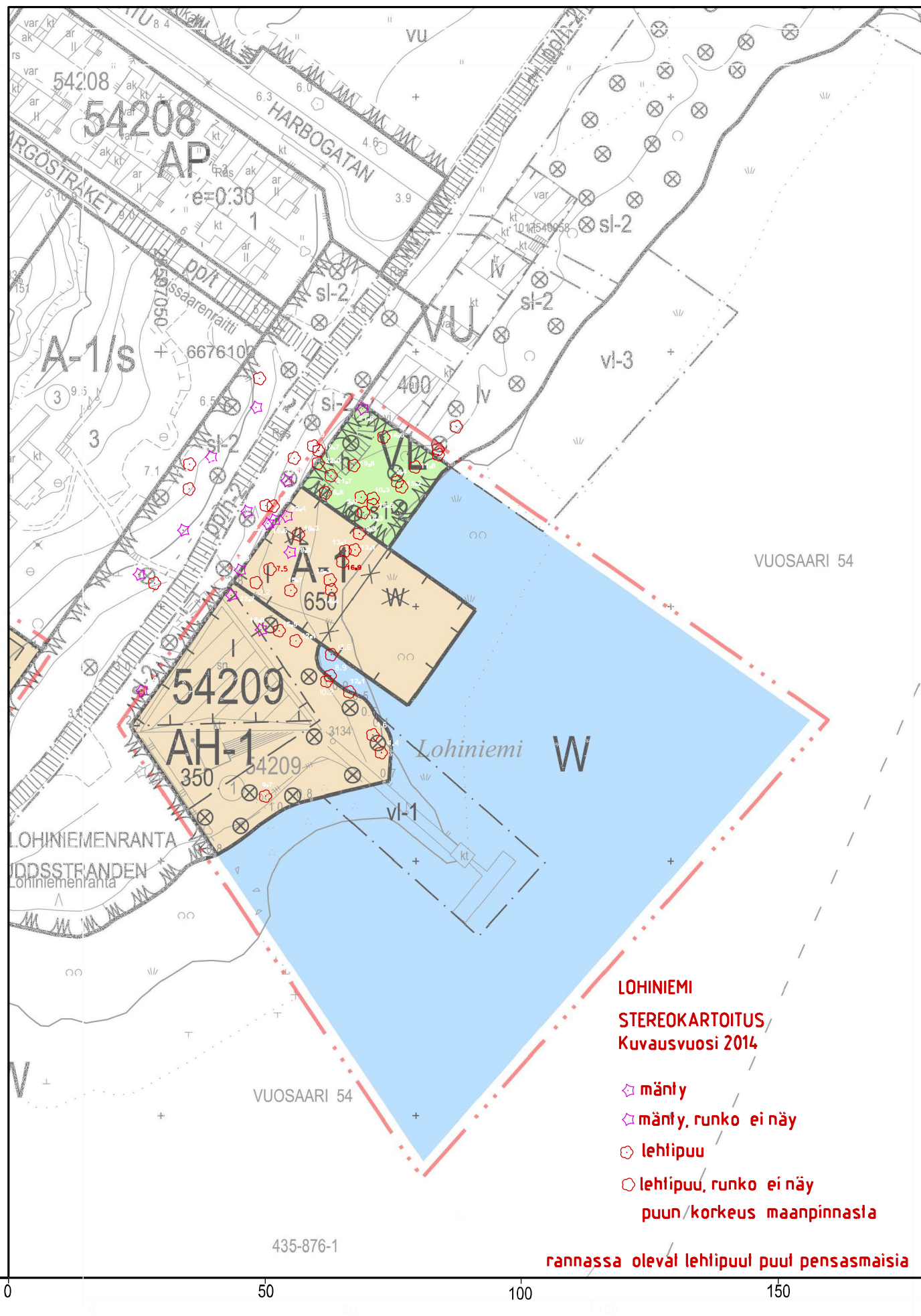
- Ka** Kallioinen alue, joka alkaa 0-1m:n etäisyydellä maanpinnasta
- S + H** Siltti+hiekkakerroksen paksuus on ≥ 3 m ja se ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.
- S + H / Mr** Moreenikerroksen päällä olevan siltti+hiekkakerroksen paksuus on 1-3m. Moreenikerroksen paksuus on ≥ 3 m. Siltti+hiekkakerros 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.
- Ta / Ka** Kallion päällä olevan täytekerroksen paksuus on 1-3m. Täytekerros ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen

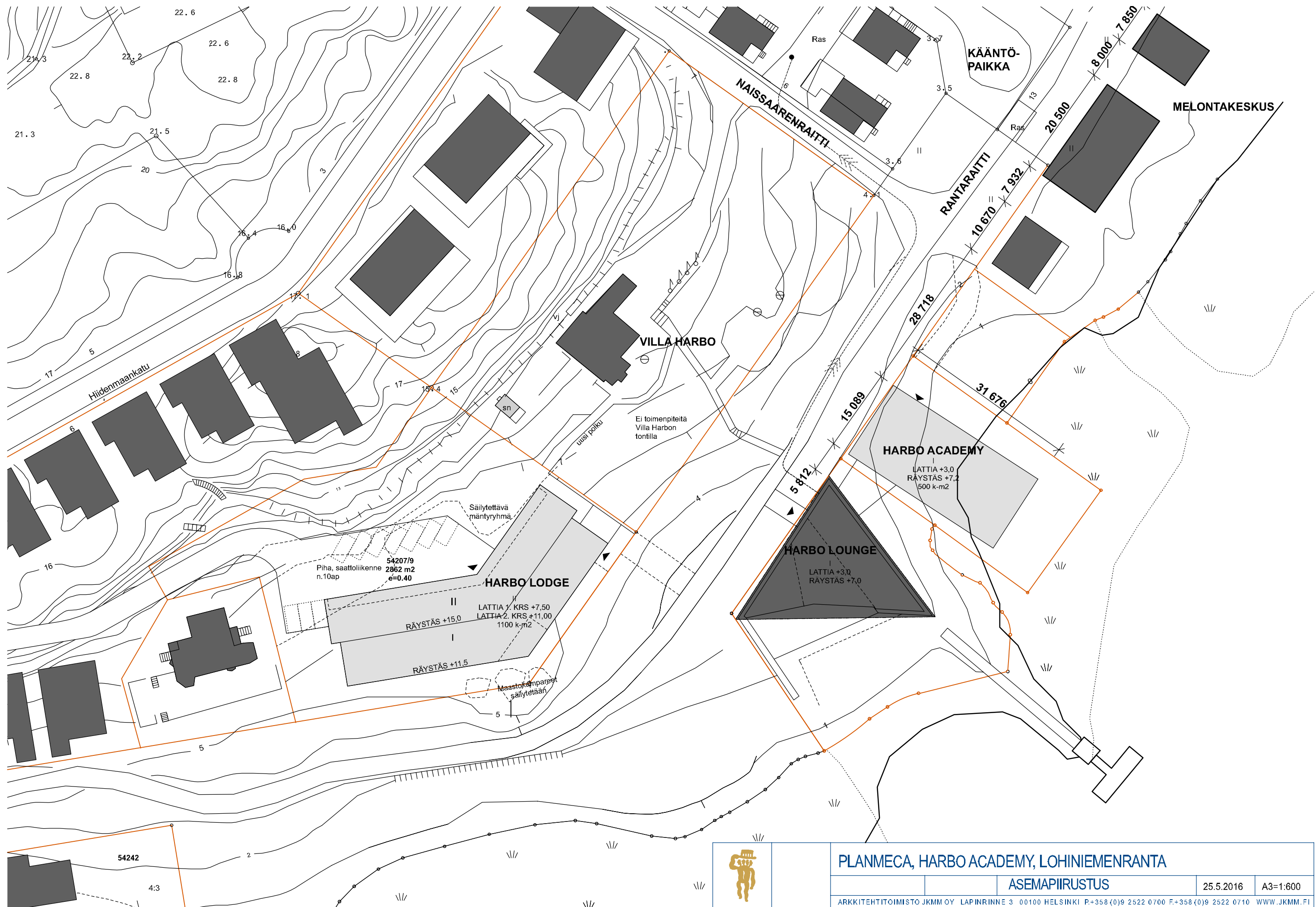


LOHINIEMENRANTA
Vesihuolto

1 : 2000

- V — NYKYINEN VESIJOHTO
- NYKYINEN JÄTEVESIEMÄRI
- ↘ NYKYINEN HULEVESIEMÄRI
- » NYKYINEN PAINESIEMÄRI





PLANMECA, HARBO ACADEMY, LOHINIEMENRANTA

ASEMAPIIRUSTUS

25.5.2016

A3=1:600

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



HARBO ACADEMY, POHJA

25.5.2016

A3=1:200

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

