



14.6.2016

Akp/6

## Päätöshistoria

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 kaavamuutos mahdollistaisi kaksikerroksisen majoitustilan rakentamisen rantareitin pohjoispuolelle. Säilytettävä ulkoilureitti kulkee tulevien rakennusten välistä.

Kaavamuutosalue sijoittuu Kallahden harju-, niitty- ja vesialueiden Natura-alueelle (FI0100063) ja osittain Vuosaaren Kallahdenniemen I-avoluokan 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 asemakaavamuutos 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.

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

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 22.4.2016

HEL 2015-009106 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 12.4.2016

Kaupunginmuseo tarkastelee kaavahanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.

Asemakaavan muutos on ollut aiemmin lausunnolla, kun syksyllä 2015 koulutuskeskusta suunniteltiin saunatilan länsipuolelle. Nyt koulutustilaa suunnitellaan saunatilaan kytkeytyvänä rakennuksena sen itäpuolelle, melontakeskuksen viereen. Lisäksi asemakaavan muutos mahdollistaa koulutus- ja majoitustilojen rakentamisen viereisen, asema-kaavassa suojellun, Harbo Loungen yhteyteen.

Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta, jonka läpi kulkee viheryhteys Kallahdenniementä Ramsinniementelle.

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

Valmisteilla olevassa yleiskaavassa alue on merkitty Asuntovaltainen alue A4:ksi. Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalveluiden käyttöön. Korttelitehokuus on pääasiassa alle 0,4.

Kaupunginhallitus päätti 9.2.2015, että Lohiniemenrannan suunnitelmassa on otettava huomioon rannan erityiset luontoarvot ja säilytettävä rannan tuntumassa kulkeva yleinen jalankulkureitti. Lisäksi päätettiin,

---



14.6.2016

Akp/6

että kaavaa valmistellessa tulee varmistaa se, että asukkailla on vapaa pääsy rantaan.

Suunnittelualue on maisemallisesti herkkää arvokasta huvilaympäristöä. Villa Harbon läheisyyteen sijoitetun koulutus- ja majoitusrakennuksen suunnittelussa tulee erityisesti ottaa huomioon huvilaympäristö ja maastonmuodot, siten ettei siitä tule ympäristöä hallitseva uusi elementti. Uudisrakennuksen tulee olla muotokieleltään selkeä ja yksinkertainen, ja niin matala ettei sen harjakorkeus ylitä Villa Harbon korkeutta. Tontilla sijaitsevia kookkaita mäntyjä tulee mahdollisimman paljon säilyttää.

Kaupunginmuseo ei puoltanut edellisessä oas-vaihetta koskevassa lausunnossaan (8.9.2015) rannan virkistysalueelle esitettyä rakentamista. Rantaraitin rajaaman virkistysalueen säilyminen on tärkeä arvo eikä yhteyttä mereen ja avautuvaan maisemaan tule rakentamisella sulkea. Nyt koulutuskeskusta esitetään olemassa olevaan saunarakennukseen kytkeytyvänä rakennuksena, sen itäpuolelle, uuden melontakeskuksen läheisyyteen. Kaupunginmuseo pitää nyt esitettyä sijaintia parempana kuin aiempaa, koska uudisrakennus liittyisi rannan rakennettuun ympäristöön ja säilyttäisi länsipuolen rannan nykyisellään virkistyskäytössä ja rakentamattomana.

Kaupunginmuseo korostaa, että rantavyöhyke on maisemallisesti herkkää aluetta ja siihen liittyvä rakentaminen tulee olla mittakaavallisesti erittäin harkittua ja ympäristöön sovitettua.

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.12.2015 § 410

HEL 2015-009106 T 10 03 03

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että kaava huomioi paremmin kaupunginhallituksen päätökset asiaa koskien.

Tarvittaessa rakennusoikeutta voidaan lisätä AS-alueelle rantaraitin pohjois-/luoteispuolelle.

Käsittely



14.6.2016

Akp/6

15.12.2015 Palautettiin

Palautusehdotus:

Jape Lovén: Kaupunkisuunnittelulautakunta palauttaa kaavan uudelleen valmisteltavaksi siten, että se huomioi paremmin kaupunginhallituksen päätökset asiaa koskien.

Tarvittaessa rakennusoikeutta voidaan lisätä AS-alueelle rantaraitin pohjois-/luoteispuolelle.

Kannattaja: Pekka Buttler

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Kaupunkisuunnittelulautakunta palauttaa kaavan uudelleen valmisteltavaksi siten, että se huomioi paremmin kaupunginhallituksen päätökset asiaa koskien.

Tarvittaessa rakennusoikeutta voidaan lisätä AS-alueelle rantaraitin pohjois-/luoteispuolelle.

Jaa-äännet: 3

Hennariikka Andersson, Matti Niiranen, Risto Rautava

Ei-äännet: 6

Pekka Buttler, Nuutti Hyttinen, Jape Lovén, Jaakko Meretniemi, Elina Moisio, Osmo Soininvaara

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Suoritettuna äänestyksessä jäsen Lovénin palautusehdotus voitti esittelijän ehdotuksen äänin 6 – 3.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Petri Leppälä, Arkkitehti, puhelin: 310 37046

[petri.leppala\(a\)hel.fi](mailto:petri.leppala(a)hel.fi)

Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37221

[mervi.nicklen\(a\)hel.fi](mailto:mervi.nicklen(a)hel.fi)

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

[peik.salonen\(a\)hel.fi](mailto:peik.salonen(a)hel.fi)

Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353

[eeva.vaisto\(a\)hel.fi](mailto:eeva.vaisto(a)hel.fi)