



29.11.2016

Akp/6

## 6

### Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Meri-Rastilan Lohiniemenrannan (Hiidenmaankatu 6e) tarkistettu asemakaavaehdotus (nro 12399) (a-asia)

HEL 2015-009106 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 0601\_6, karttaruutu 676506-07

#### Esitysehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 14.06.2016 päivätyn ja 29.11.2016 muutetun asemakaavan muutos-ehdotuksen nro 12399 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 54. kaupunginosan (Vuosaari, Meri-Rastila) korttelin 54207 tonttia 9, korttelin 54209 tonttia 1 ja lähivirkistys- ja vesialueita.

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla kohdassa Päätöksenteko

[www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv)

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

#### Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee rivitalojen ja muiden kytettyjen asuintalojen korttelialuetta, A1-korttelialuetta palvelevien rakennusten korttelialuetta ja lähivirkistysaluetta, jotka sijaitsevat Meri-Rastilan Lohiniemenrannassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa Lohiniemenrannassa sijaitsevan edustustilan laajentamisen koulutustiloilla nykyisille A1-korttelialuetta palvelevien rakennusten korttelialueelle, lähivirkistys-, ja vesialueelle sekä toimintaa tukevan majoitustilan rakentamisen nykyiselle asuintontille.

Alueelle rakennetaan 1 100 k-m<sup>2</sup> majoitusrakennus ja 500 k-m<sup>2</sup> koulutustilaa. Lisäksi mahdollistetaan yhdyskäytävän rakentaminen olemas-



sa olevan edustustilan ja viereisen koulutustilan välille 50 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 13 352 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 jalkakulkureitille.

Tavoitteena on parantaa hakijan edustaman suuren alueellisen työnantajan toimintaedellytyksiä tarjota koulutusta kansainvälisille asiakkailleen. Asemakaavan muutos mahdollistaa koulutus- ja majoitustilojen rakentamisen viereisen edustustilan yhteyteen toimivan koulutuskeskuksen aikaansaamiseksi ympäristön virkistys- ja kulttuurihistoriallisia arvoja vaarantamatta.

Kaavaratkaisun vaikutukset elinoloihin ovat vähäisiä, sillä liikenteen kasvu hajautetaan usealle reitille etenkin rantaraitin ulkopuolella. Vaikutuksia kaupunkikuvaan rajoitetaan rakennusten koon ja sijainnin ohjauksen kautta. Hankkeen rakentaminen keskittyy tiiviimmiksi kokonaisuuksiksi aiempaan kaavaan nähden. Vaikutus luontoon ja maisemaan on suuri, sillä se sijoittuu rantaviivalle ja osittain sen yli. Vaikutuksia maisema- ja kulttuuriperintöön pyritään hillitsemään rakentamista ohjaamalla. Liikenteen vaikutuksia pyritään hallitsemaan hajauttamalla kasvava liikenne rantaraitin ulkopuolelle.

Lähivirkistysalueen omistaa Helsingin kaupunki, asuintontti on hakijan omistuksessa ja A1-korttelialuetta palvelevien rakennusten korttelialue hakijan hallinnassa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot ja muistutuksia (4 kpl). Esitetyt huomautukset kohdistuivat koulutuskeskuksen sijaintiin, kasvavaan huolto- ja asiakasliikenteeseen sekä rantarakentamiseen. Rakentavina ehdotuksina kehoitettiin tutkimaan koulutuskeskuksen sijoittamista tärkeän rantareitin pohjoispuolelle tai keskittämään toiminnot jo kaavan mukaiseen läheiseen Hotelli Vuorantaan. Lisäksi muistutettiin, että majoituspalveluita alueella tarjoaa hotelli Rantapuisto. Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät myös Tehdyt muutokset -liitteestä.

## Esittelijän perustelut



Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laadittu kaavaratkaisu poikkeaa Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteista siten, että alueelle sijoitetaan koulutus - ja majoitustoimintaa. Asemakaavan muutos on maakunta-kaavan mukainen.

Kaupunginhallitus päätti 9.2.2015 varata Planmeca Oy:lle Helsingin kaupungin 54. kaupunginosasta (Vuosaari) liitekarttaan 1 merkityn 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.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

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 rantaniitystä.

Kallahdenniemen Natura-alue sijaitsee kaava-alueesta itään. Alue sijaitsee Suunnittelun alueen molemmiin puoliin sijaitsevat suojellut huvilat Villa Harbo ja Schätelichin huvila. Kallahdenniemen arvokas lepakkolaue (arvoluokka1) ulottuu suunnittelun alueelle.

Kaava-alue on nykyiseen verkostoon liitettävissä.

Lähivirkistysalueen omistaa Helsingin kaupunki, asuintontti on hakijan omistuksessa ja A1-korttelialuetta palvelevien rakennusten korttelialue hakijan hallinnassa.

Alueen itäosassa on voimassa asemakaava nro 11572 vuodelta 2007, jossa alue on merkitty koulutustilojen osalta A1-korttelialuetta palvelevien rakennusten korttelialueeksi, lähivirkistysalueeksi ja vesialueeksi.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana



Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista sekä vastineet niihin.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 21.6.2016 asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville. Kaavaehdotus oli nähtävillä 12.8.–12.9.2016.

#### Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 4 muistutusta. Muistutukset kohdistuivat erityisesti koulutuskeskuksen sijaintiin vesilinnustoltaan rikkaan natura-alueen ja lepakkokohteen tuntumassa. Lisäksi huolta aiheutti kasvava huolto- ja asiakasliikenne. Rantarakentamisen välttämistä arvosteltiin huonosti toteutettuna 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.

#### Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Uudenmaan ELY-keskus
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kaupunginmuseo
- kiinteistövirasto
- liikuntavirasto
- pelastuslautakunta
- rakennusvalvontavirasto
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristölautakunta

ELY-keskuksen lausunnossa esitettiin, että lepakoiden elinympäristön suojelemiseksi asetettu kaavamääräys on riittämätön ja hankkeen vaikutusten arviointia tulee täydentää Kallahden niemen arvokkaan lepakoalueen osalta. Lisäksi ELY:n mukaan alin rakentamisen korkeus olisi syytä merkitä kaavakarttaan yksiselitteisyyden selkeyden takaamiseksi. Kaavaehdotusta ei tältä osin ole muutettu, koska asiantuntijalausunnon



mukaan suunniteltu rakentaminen ei merkittävästi vaikuta alueen lepakoihin. Uusi koulutustila on tarkoituksenmukaista saattaa samaan lattiakorkoon olemassa olevan edustustilan kanssa, joten alin rakentamiskorkeus halutaan jättää jatkosuunnittelussa selvitettäväksi.

Helsingin seudun liikenne HSL toteaa hankkeen sijaitsevan joukkoliikenteen kannalta melko hyvällä paikalla lähimpien bussipysäkkien sijaitessa noin 500 metrin päässä Meri-Rastilantiellä. Harbonkadun päähän esitetty linja-auton kääntöpaikka palvelisi ensisijaisesti tilausajoliikennettä, mutta kääntöpaikka olisi hyvä rakentaa niin, että kadun päähän olisi mahdollista liikennöidä pienkalustolinjalla.

HSL pitää hyvänä, että rantaraitin toimivuus jalankulku- ja pyöräilyliikenteelle varmistetaan kaavoituksessa. HSL painottaa kuitenkin myös kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien sujuvuuden parantamista rantaraitilta Meri-Rastilantien bussipysäkeille ja Rastilan metrosasemalle.

Kiinteistövirasto toteaa hankkeen tukevan kaupungin elinkeinopoliittisia tavoitteita mahdollistaen yritystoiminnan laajenemisen ja kehittämisen. Velvoittava viherkattomääräys pitäisi lieventää viherkaton sallivaksi esimerkiksi kokoontumistilojen palomääräysten vaatimusten helpottamiseksi.

Rakennusvalvontavirasto toteaa uusien korttelialueiden muodostavan massiiviset rakennukset pienimittakaavaiseen ympäristöön nähden. Asemakaavaehdotuksen rakennustehokkuudet vastaavat ympäristön pientalotonttien tehokkuutta, mutta nykyisen AR-korttelin ohjeellisia rakennusaloja tulisi käyttää rakeisuuden aikaansaamiseksi ehdotuksen AS-kortteliin.

Koulutuskeskus on liian massiivinen ja erottuva työntyessään vesialueelle. Rakentaminen tulisi sovittaa paremmin rantasaunojen ja melontakeskuksen muodostamaan väljään ja puistomaiseen kokonaisuuteen jättäen nykyisen edustustilan selkeämmin alueen maamerkiksi. Nyt esitetty koulutuskeskuksen tontin tehokkuus on lähes kaksinkertainen edustustilan tonttiin nähden.

Rakennusvalvontavirasto näkee edellä mainittujen seikkojen olevan ristiriidassa sen kanssa, mitä kaava määrää yleisesti rakennusten sovittamisesta ympäristöönsä luonto- ja kulttuuriarvoja kunnioittaen eivätkä siksi riitä toivotun kaupunkikuvan tuottamiseksi. Määräys tummasta puusta julkisivuissa ei ole riittävää laadukkaan ympäristön aikaansaamiseksi.

Lisääntyvän huoltoliikenteeseen ja paikoitustarpeeseen varautuminen ei ole ongelmattonta mm. Hiidenmaankadun kautta asuntolaan ajettaessa ja koulutuskeskusta huolettaessa. Harbonkadun päätteen kääntö-



paikan järjestäminen, mutta paikoitustarpeen lisääntyminen tulisi huomioida asemakaavassa. Rantaraitin alueen paikoituskieltoja tulisi tarkentaa.

Asemakaavaa tulisi tarkentaa ja tehokkuutta tarkistaa huomioimaan paremmin ranta-alueen arvokas ympäristö.

Yleisten töiden lautakunta toteaa asemakaavan toteuttamisen poistavan merenrantapuuston ja luonnonkasvillisuuden rakennusalueelta ja sen läheisyydestä. Rantareitin näkymät ja maiseman arvo heikentyvät. Rakennusten kohdalla näkymät merelle rajoittuvat tai poistuvat kokonaan heikentäen rantareitin virkistysarvoa ja luonnonkokemuksia. Rakentaminen rantavyöhykkeellä yksityistää rakennettujen alueiden lisäksi myös lähivirkistysalueen osalta sen läpi kulkevan huoltoyhteyden vuoksi.

Lähivirkistysalueen läpi kulkevan huoltoreitin tulee olla mahdollisimman lyhyt, kapea ja maastoon sovitettu rantaraitilta ajettaessa. Rantavyöhyke tulee säilyttää yleisessä virkistyskäytössä.

Ympäristölautakunta kiinnittää huomiota lepakkojen elinolosuhteiden säilyttämiselle muun muassa olemassa olevan edustustilan ja läheisen melontakeskuksen rakentamisesta huolimatta.

Asemakaavamuutos heikentää rantareitin käytettävyyttä ja virkistysarvoja. Molemmiin puolin rantareittiä sijoittuvan rakentaminen muuttaa alueen luonnetta yhä yksityisempään suuntaan, mikä voi vähentää reitin houkuttelevuutta ulkoiluun ja virkistykseen.

Virkistyskäyttöön kaavoitetun ranta-alueen rakentaminen ja osoittaminen huoltoyhteydeksi heikentää alueen virkistysmahdollisuuksia. Rantojen vapaa virkistyskäyttö tulisi säilyttää edelleen suunnittelun periaatteena.

Helen sähköverkolla, kaupunginmuseolla, pelastuslautakunnalla, Helsingin liikennelaitos-liikelaitoksella ja liikuntavirastolla ei ollut huomautettavaa. Helsingin energia-liikelaitos ilmoitti hankkeen olevan kytkettävissä Harbonkadulla olevaan kaukolämpöjohtoon.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vastineet muistutuksiin, kirjeisiin ja lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa. Selostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.

Muistutusten ja lausuntojen johdosta, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa kaavaehdotusta. Kaavaeh-



29.11.2016

Akp/6

dotukseen on tehty tarkistuksia ja vähäisiä muutoksia, jotka eivät olennaisesti muuta kaavaehdotuksen sisältöä.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisestä luvusta. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Liitteenä ovat muistutukset, lausunnot ja vuorovaikutusraportti sekä Tehdyt muutokset -liite.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti: Linja-auton kääntömahdollisuuden rakentamisesta, pysäköintialueelle tehtävistä muutostöistä Harbonkadulla aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa noin 30 000 euroa.

#### Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

#### 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

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12399 kartta, päivätty 14.6.2016, muutettu 29.11.2016
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12399 selostus, päivätty 14.6.2016, muutettu 29.11.2016
- 5 Viitesuunnitelma täydennetty 29.11.2016
- 6 Puustokartoitus, Meri-Rastila, kortteli 54207, tontti 9 ja lähivirkistysalue



29.11.2016

Akp/6

---

7	25.5.2016 Puustokartoitus, Meri-Rastila, kortteli 54209, tontti 1 ja lähivirkistysalue 25.5.2016
8	Asiantuntijalausunto hankkeen vaikutuksista lepakoiden elinoloihin 2016
9	Tehdyt muutokset
10	Vuorovaikutusraportti liitteineen 8.12.2015, täydennetty 14.6. ja 29.11.2016
11	Muistutukset
12	Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote**  
Hakija

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

## Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 9

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 10

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Hyttinen, Villeneuve, Hakola