



09.09.2016

Kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
PL
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

HEL 2015-009106

RAKENNUSVALVONTAVIRASTON LAUSUNTO ASEMAKAAVAN
MUUTOSEHDOTUKSESTA NRO 12399

Asemakaavan muutosehdotuksen 12399 olennainen osa on Ramsinrannan korttelissa 54207 sijaitsevan entisen pientalotontin (AR) muuttaminen asuntolarakennusten korttelialueeksi (AS), joka palvelisi läheiselle ranta-alueelle ehdotettavaa lisärakentamista (A-1, koulutusrakennusten korttelialue) olemassa olevan AH-1 –tontin viereen.

Sekä asemakaavaehdotuksessa että siihen liittyvässä viitesuunnitelmassa uudet korttelialueet muodostavat pienimittakaavaiseen ympäristöön nähden poikkeavan massiiviset rakennukset.

Asuntolarakennus 'Harbo Lodge' korttelissa 54207 liittyy pientalojen korttelialueeseen (AR) ja rakennuksen massoittelussa tulisi huomioida paremmin ympäristön pientalot sekä myös viereisen tontin 54207/5 asuinrakennus, johon kohdistuu suojelumääräys sr-1. Kyseinen rakennusoikeus sinänsä vastaa melko hyvin viereisten pientalotonttien tehokkuutta $e = 0,40$, mutta asemakaavassa esitetty rakennusala on ympäristössään vieras. AR-korttelialueen rakennusalat on omassa asemakaavassaan esitetty ohjeellisina rakennuskohtaisina rakennusaloina ja vastaavaa menettelyä rakeisuuden aikaansaamiseksi olisi syytä käyttää myös AS-korttelin osalta.

Koulutusrakennus 'Harbo Academy' 54209 on sijoitettu nykyisessä asemakaavassa 11572 (v. 2007) määrätyle lähivirkistysalueelle (VL), jolla on luonnonsuojellusta arvoa (sl-2; sisältyy myös tärkeään lepakkoalueeseen). Kyseinen sijoitus tarkoittaa maiseman muutosta. Rakennus on liian massiivinen ja erottuva ulottuessaan nykyisen vesirajan yli vesialueelle. Mahdollinen rakentaminen tulisi sovittaa paremmin ranta-alueen viereisten rakennuskohteiden (rantasaunat ja v. 2016 rakennettu melontakeskus Harbonkadun päässä) muodostamaan väljään ja puistomaiseen kokonaisuuteen. Tällöin myös AH-1 –korttelialueelle rakennettu sauna- ja koulutusrakennus 'Harbo Lounge' oleskelu- ja neuvottelutiloineen säilyisi alueen maa-merkkinä. Nyt esitetty uuden koulutusrakennuksen tonttitehokkuus on lähes kaksinkertainen viereiseen AH-1 –tonttiin nähden.

J:\Yleinen osasto\Hallintoyksikkö\Osastosihteerit\Viraston kirjetoistee\2016\Kirjetoistee\Nro 28 lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta 12399.doc

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Internet
Rakennusvalvontavirasto PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Rakennusvalvontavirasto Siltasaarekatu 13 Helsinki 53	+(09) 310 2611	(09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi Sähköposti rakennusvalvonta@hel.fi



09.09.2016

Asemakaavan teksti määrää yleisesti rakennusten sovittamisesta ympäristöönsä luonto- ja kulttuuriarvoja kunnioittaen. Tekstiosa on kuitenkin edellä mainitulla tavalla ristiriidassa mm. kartan rakennusalamerkintöjen kanssa eivätkä ne näin ollen anna eväitä toivotun kaupunkikuvan tuottamiseksi. Myöskään pelkän julkisivuverhouksen määrääminen tehtäväksi tummasta puusta ei ole riittävä laadukkaan lopputuloksen varmistamiseksi.

Lisääntyvän huoltoliikenteen ja paikoitustarpeen järjestäminen ei ole täysin ongelmattonta. Korttelissa 54207 autojen määrä lisääntyy jo entuudestaan haastavalla tontin sisäänajoreitillä, kun pientalot muuttuisivat asuntolaksi. Harbonkadun päässä asemakaavaehdotuksen rajauksen ulkopuolella sijaitsevan kääntöpaikan ja pysäköintialueen suurentaminen ei liene ongelma, mutta paikoitustarpeen lisääntyminen olisi kuitenkin otettava huomioon myös asemakaavassa. Lisäksi korttelin 54209 uuden koulutusrakennuksen huolto- ja asiakasliikenteen järjestäminen huolestuttaa ja siihen liittyvää määräystä paikoituskieltoineen tulisi tarkentaa.

On ymmärrettävää, että viitesuunnitelma on tehty ainoastaan asemakaavaehdotusta tukevana yleiskuvauksena. On myös ymmärrettävää, että Planmeca Oy:n aloitteesta vireille tullut asemakaavan muutos tuottaa synergiaa yrityksen jo olemassa olevien rakennuskohteiden kanssa, mutta asemakaavaa tulisi tarkentaa ja tehokkuutta tarkistaa ottamaan paremmin huomioon ranta-alueen arvokas ympäristö.

Lauri Jääskeläinen
virastopäällikkö

Henna Helander
yliarkkitehti

05.09.2016

277/07.70.701/2016

Helsingin kaupunki/kirjaamo
Kaupunkisuunnitteluvirasto
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

helsinki.kirjaamo@hel.fi

Viite

Ksv/HEL 2015-009106

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

HELSINGIN SEUDUN LIIKENTEEN LAUSUNTO MERI-RASTILAN LOHINIEMENRANNAN ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA

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

Asemakaavan muutosta koskee kolme erityistavoitetta: riittävien jalankulku- 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.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä lausuu kannanottonaan Meri-Rastilan Lohiniemenrannan asemakaavan muutosehdotuksesta seuraavaa:

Joukkoliikenteen kannalta alue sijaitsee melko hyvällä paikalla. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat noin 500 metrin päässä Meri-Rastilantiellä, jossa liikennöivät runkolinja 560, yölinja 96N ja lähibuslinja 816. Rastilan metroasemalle kaava-alueelta on kävelymatkaa noin 1,2 kilometriä.

Harbonkadun päähän on esitetty linja-auton kääntöpaikan rakentamista. Kääntöpaikka palvelisi ensisijaisesti tilausajoliikennettä. Harbonkadulla ei tällä hetkellä kulje bussilinjaa, mutta kääntöpaikka olisi hyvä rakentaa niin että kadun päähän olisi mahdollista liikennöidä pienkalustolinjalla.

05.09.2016

277/07.70.701/2016

HSL pitää hyvänä, että kaavoituksessa varmistetaan jalankulku- ja pyöräliikenteelle tarkoitetun rantaraitin toimivuus. Lisäksi tulisi varmistaa sujuvat kävelyn ja pyöräilyn yhteydet Meri-Rastilan tien bussipysäkeille ja Rastilan metroasemalle.

Lisätietoja antaa joukkoliikennesuunnittelija Markus Elfström, p. (09) 4766 4235.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Suvi Rihtniemi
toimitusjohtaja

Tero Anttila
joukkoliikennesuunnitteluosaston
johtaja

TIEDOKSI

HSL:n kirjaamo
Brita Dahlqvist-Solin
Anna Puolamäki
Petri Leppälä
Eeva Väistö
Markku Granholm
Jonne Virtanen
Marko Vihervuori
Tapani Touru
Veera Laiterä
Janne Markkula
Sakari Metsälampi
Ville Uusi-Rauva
Markus Elfström
Miska Peura
Arto Siitonen

Uudenmaan ELY
Uudenmaan ELY
Helsinki
Helsinki
Helsinki
HSL
HSL
HSL
HSL
HSL
HSL
HSL
HSL
HSL
HSL
HSL

Yleis- ja elinaarisuunnittelu / Risto Seppänen

29.8.2016

Helsingin kaupungin kirjaamo
kaupunkisuunnitteluvirasto
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11-13)
00099 Helsingin kaupunki
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Ksv/HEL 2015 – 009106

KAUPUNKISUUNNITTELUAUTAKUNNAN ESITYS MERI-RASTILAN LOHINIEMENRANNAN
TONTTIEN 54207/9 JA 54209/1 SEKÄ LÄHIVIRKISTYS- JA VESIALUEIDEN ASEMAKAAVAN
MUUTOKSEKSI (NRO 12399)

Olemme tarkistaneet otsikossa mainitun asemakaavan ja asemakaavan
muutoksen selostuksen.

Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole muutosehdotukseen huomautettavaa.

HELEN SÄHKÖVERKKO Oy

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Risto Harjanne', is placed over a faint, light-colored rectangular stamp or watermark.

Risto Harjanne
toimitusjohtaja



26.8.2016

helsinki.kirjaamo@hel.fi
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Viite Ksv/HEL 2015-009106

Lausunto Helsingin Meri-Rastilan Lohiniemenrannan asemakaavanmuutosehdotuksesta, nro 12399

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

Suunnittelualue on metsäistä merenranta-aluetta, jonka puusto on harvahkoa ja vaihtelevaa. Näkymiä avautuu järeimpien mäntyjen lomasta merelle. Kallahdenniemen arvokas lepakkoalue (arvuluokka 1) ulottuu suunnittelualueelle. Alue on luonnonympäristön, maiseman ja virkistyskannalta erittäin arvokas alue. Rantaa pitkin kulkee virkistysreitti.

Suunnittelualueen molemmin puolin sijaitsevat sr-1-luokitellut hakijan omistuksessa oleva Villa Harbo ja suunnittelualueesta länteen sijaitseva yksityisomistuksessa oleva Schätelichin huvila (Villa Bergbacka).

Kaavaprosessin kuluessa uudisrakennuksen tontti on siirretty olemassa olevan rakennuksen itäpuolelle. Näin ollen arvokasta yhtenäistä rantaluontoa saadaan säilymään enemmän.

Asemakaavassa on annettu määräys lepakoiden elinympäristön turvaamiseksi. Uudenmaan ELY-keskus toteaa kaavoituksessa jääneen epäselväksi, onko määräys riittävä elinympäristön turvaamiseksi. Vaikutusten arviointia tulee täydentää Kallahden niemen arvokkaan lepakkoalueen osalta. Arvio tarvitaan varmistamaan, täyttyvätkö asemakaavan MRL 54 §:n sisältövaatimukset luonnonympäristön arvojen osalta. Yksityiskohtana kaavamääräyksistä voi tuoda esiin, että on syytä merkitä alin rakentamiskorkeus kaavakarttaan sen sijaan, että viitataan "Tulviin varautuminen rakentamisessa", ohjeeseen, koska kaavamääräysten tulee olla yksiselitteisiä ja selkeitä.

Yksikön päällikkö

Aimo Huhdanmäki

Alueidenkäyttöpäällikkö Brita Dahlqvist-Solin

<Asiaa hoitaa Brita Dahlqvist-Solin, puh. 0400 291 642.>

TIEDOKSI

Ilpo Huolman, Henrik Wager, Olli Jaakonaho

Kirjaamo Helsinki

Lähettäjä: Oasmaa Kyösti <Kyosti.Oasmaa@helen.fi>
Lähetetty: 29. heinäkuuta 2016 12:20
Vastaanottaja: Kirjaamo Helsinki; Linden Anri
Aihe: HEL 2015-009106, Meri-Rastilan Lohiniemenrannan tonttien 54207/9 ja 54209/1 sekä lähivirkistys- ja vesialueiden asemakaavan muutos (nro 12399)

Helen Oy:n rakennettu kaukolämpöjohto sijaitsee Harbonkadulla. Siitä on mahdollista ottaa kaukolämpöyhteys hankkeelle.

Yhteyshenkilömme on hankevastaava Kari Jäske, 0505592208.

Helen Oy:llä ei ole muuta lausuttavaa.

t. Kyösti Oasmaa

Kiinteistöpäällikkö

Helen Oy

+358 9 617 2132

+358 50 376 7414

00090 HELEN

Kampinkuja 2, Helsinki, Finland