



§ 608

Ramsinniementie 18, Ramsinranta IV asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12739) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2018-004905 T 10 03 03

Hankennumero 0601_7

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli tiimipäällikkö Tuukka Linnas. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Olli-Pekka Koljonen: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

va. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Sanna Meriläinen, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 21154
sanna.merilainen(a)hel.fi

Janne Antila, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu), puhelin: 310 20355
janne.antila(a)hel.fi

Pihla Sillanpää, Maisema-arkkitehti (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu), puhelin:
31033671

pihla.sillanpaa(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12739 kartta, päivätty 26.10.2021
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12739 selostus, päivätty 26.10.2021
- 5 Havainnekuva, 26.10.2021
- 6 Viitesuunnitelma, Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy, 2.6.2021
- 7 Pikku Kortlahden puiston viitesuunnitelma ja Ramsinkannaksenpuron siirto Sitowise Oy, 19.8.2021
- 8 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7168)
- 9 Tilastotiedot



- 10 Vuorovaikutusraportti 26.10.2021 ja asukastilaisuuden (27.11.2018) muistio
11 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 26.10.2021 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutos ehdotuksen nro 12739 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 54. kaupunginosan (Vuosaari, Meri-Rastila) korttelia 54522 sekä katu- ja lähivirkistysalueita ja asemakaavan muutos koskee 54. kaupunginosan (Vuosaari, Meri-Rastila) korttelia 54353 ja osaa korttelista 54201 sekä katu- ja lähivirkistysalueita (muodostuu uusi kortteli 54522).
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot.
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Oy Transmeri Group Ab 12 000 euroa.

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaava- ja asemakaavan muutos ehdotuksen nro 12739 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.



Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Oy Transmeri Ab:n omistamaa maa-aluetta Ramsinrannassa sekä Ramsinkannaksen aluetta lähiympäristöineen. Kaavaratkaisun tavoitteena on edistää Meri-Rastilassa laadukasta uutta merellistä asuntorakentamista. Rantaa kehitetään luonnonmukaisena lähivirkistysalueena. Hankkeen toteutuessa myös itäinen rantareitti saadaan Vuosaassa täydennettyä yhtenäiseksi. Samalla varmistetaan kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaan merenrantaympäristön keskeisten piirteiden säilyminen.

Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien asuinkerrostalojen rakentamisen alueen koillisosaan. Uuden rakentamisen mittakaava sovitetaan olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön, säilyvän huvilarakennuksen pihapiiriin ja arvokkaaseen maisemaan. Asemakaavamääräyksillä varmistetaan uuden rakentamisen laadukas toteutus ja korkealaatuinen asuinympäristö.

Meri-Rastilan metsän ulkoilureittiä jatketaan yhtenäisenä rantareittinä alueen läpi itään, jolloin se saadaan yhtenäiseksi myös Vuosaaren eteläisemmältä osalta. Samassa yhteydessä Ramsinkannakselta poistetaan toteutumatta jäänyt kanavavaraus ja aluetta kehitetään jatkossa luonnonmukaisena virkistysmetsänä. Ramsinkannaksenpuron uomaa muokataan ja se säilytetään avouomana.

Uutta asuntokerrosalaa on 12 870 k-m². Tontin tehokkuusluku on $e=0,97$. Asukasmäärän lisäys on noin 300 asukasta. Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7168), jossa Ramsinniementiellä olevaa jalkakäytävää jatketaan noin 200 metrin verran, jotta Meri-Rastilan metsän ulkoilureitti ja rantareitti saadaan yhdistettyä. Lisäksi kävelyn sujuvuutta ja turvallisuutta parannetaan lisäämällä jalkakäytävä Huvilavahdinkujalle.

Kaavaratkaisun toteuttaminen mahdollistaa asumisen valmiin kaupunkirakenteen piirissä. Laadukkaalla asuntotuotannolla voidaan ehkäistä alueiden välistä eriytymiskehitystä, lisäksi luodaan edellytyksiä kestäväälle kaupunkirakenteelle ja parannetaan nykyisiä virkistysalueita.

Kaavaratkaisusta laadittuun kaupunkimalliin voi tutustua verkossa

https://eu.opencitiesplanner.bentley.com/kymp/ramsinranta_18

Päätökset kaavaratkaisun pohjana



Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2002 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue sijaitsee Pikku Kortlahden rannassa Meri-Rastilan eteläosassa. Maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön kokonaisuus muodostuu yhtenäisistä metsäalueista, 1900-luvun alkupuolen huvilasutuksesta ja 1940–1970-luvuilla rakennetuista yritysten virkistys- ja koulutuskeskuksista. Rakennetun ympäristön uusin kerrostuma on pienmittakaavaista, tiivistä asuinympäristöä 1980–2000-luvuilta.

Kaava-alueella sijaitsee huvila, jonka on suunnitellut arkkitehti Artur Kullman (1935). Rakennus on yrityksen edustuskäytössä ja on säilynyt hyvin alkuperäisasussaan. Rannassa sijaitsee lisäksi rantasauna laitureineen sekä pihapiirissä kaksi piharakennusta. Huvila on rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja ympäristön kannalta arvokas ja suojeltu pihapiireineen ajantasa-asemakaavassa. Rakennusten lähiympäristö on vaihtelevaa, melko luonnontilaista rantametsää.

Kaava-alue liittyy kiinteästi Meri-Rastilan metsän ja Ramsinniemen viheralueisiin, ja on osa Vartiokylänlahden lepakkoaluetta sekä metsä- ja niittyverkostoja. Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1979–2011.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Kaavaratkaisu on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö



Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat joukkoliikenteen järjestämiseen, nykyisen vesihuollon huomioimiseen sekä rakennusten ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen suojelutason säilymiseen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että alueen liikennesuunnitelmaa on valmisteltu yhteistyössä HSL:n kanssa ja alueen vesihuoltosuunnitelmaa on valmisteltu yhteistyössä HSY:n kanssa. Kaavaehdotuksen tarkemman suunnittelun lähtökohtana on kaupunginmuseon kannanoton mukaisesti ollut huvilan pihapiirin ja rannan arvokkaiden piirteiden säilyttäminen.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennusten korkeuteen, alueen arvokkaiden piirteiden säilyttämiseen, luonto- ja virkistysympäristön säilyttämiseen, luontoselvityksiin, yleiskaavaan, rantaraittiin, veneiden säilytykseen rannassa, liikenteeseen, Vuosaaren rakentamiseen ja viheralueiden pienenemiseen sekä lisäksi kaavan asukaslähtöisyyteen ja tasapuolisuuteen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennusten sijoittumista, jäsentelyä ja korkeutta on tutkittu suunnitelmien jatkosuunnittelussa ehdotusvaiheessa, tontin luontoarvoista ja puustosta on tehty selvityksiä ja rantaraittia ja puron ympäristöä on kehitetty asukkaiden toivomaan suuntaan. Rannan yhtenäinen lähivirkistysalue on muodostettu mahdollisimman suureksi kaavan muut tavoitteet huomioiden. Pienveneiden säilytys rannan tuntumassa on jatkossakin mahdollista. Kirjallisia mielipiteitä saapui 15 kpl.

Luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat rakentamisen tehokkuuteen ja mittakaavaan, alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin ja luonnonarvoihin, Ramsinkannaksenpuron säilymiseen, viheryhteyksiin, ylempiin kaavatasoihin ja kaupungin muihin päätöksiin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennusten sijoittumista, jäsentelyä ja korkeutta on edelleen tutkittu kaavaratkaisussa ympäristöön paremmin sopivaksi. Alueelle on laadittu lahokaviosammalselvitys sekä puistoalueiden viitesuunnitelma. Sen pohjalta on kehitetty Pikku Kortlahden puistoa asukkaiden toivomaan



suuntaan ja tutkittu tarkemmin alueen luonto-, maisema- ja virkistysarvojen yhteensovittamista. Kirjallisia mielipiteitä saapui 11 kpl.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaupunki käynnistää kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaisen maankäyttösopimusmenettelyn yksityisten maanomistajien kanssa.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

va. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Sanna Meriläinen, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 21154
sanna.merilainen(a)hel.fi

Janne Antila, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu), puhelin: 310 20355
janne.antila(a)hel.fi

Pihla Sillanpää, Maisema-arkkitehti (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu), puhelin: 31033671

pihla.sillanpaa(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12739 kartta, päivätty 26.10.2021
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12739 selostus, päivätty 26.10.2021
- 5 Havainnekuva, 26.10.2021
- 6 Viitesuunnitelma, Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy,



09.11.2021

Asia/4

7	2.6.2021 Pikku Kortlahden puiston viitesuunnitelma ja Ramsinkannaksenpuron siirto Sitowise Oy, 19.8.2021
8	Liikennesuunnitelma (piir.nro 7168)
9	Tilastotiedot
10	Vuorovaikutusraportti 26.10.2021 ja asukastilaisuuden (27.11.2018) muistio
11	Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

1	Mielipidekirjeet
---	------------------

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta:	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
----------------------	--

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Esitysteksti
Kymp/Taloudentuki	

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Rämö, Lindén, Hakola

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 02.11.2021 § 587

Kaupunkiympäristölautakunta 26.10.2021 § 568

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 11.12.2018