



§ 567

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Furuborginkatu 6 ja 8 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12671)

HEL 2020-005768 T 10 03 03

Hankennumero 0601_9

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 26.10.2021 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12671 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 54. kaupunginosan (Vuosaari, Meri-Rastila) korttelin 54350 tontteja 2 ja 3 sekä katu- ja puistoalueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti: Nemeko Oy: 10 000 euroa.
 - o Nemeko Oy: 10 000 euroa.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Johanna Marttila. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

va. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen



26.10.2021

Lisätiedot

Johanna Marttila, arkkitehti, puhelin: 310 20337
johanna.marttila(a)hel.fi
Janne Antila, liikenneinsinööri, puhelin: 310 20355
janne.antila(a)hel.fi
Pihla Sillanpää, Maisema-arkkitehti, puhelin: 31033671
pihla.sillanpaa(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12671 kartta, päivätty 26.10.2021
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12671 selostus, päivätty 26.10.2021, päivitetty Kylk:n 26.10.2021 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 23.9.2021
- 6 Viitesuunnitelma, 23.9.2021, APRT Oy, TREA Team for Resilient Architecture Oy, Aino Landscaping Oy
- 7 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7159)
- 8 Tilastotiedot
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti 21.5.2021, täydennetty 26.10.2021
- 11 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 9

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 10

Kymp/Taloudentuki

Esitysehdotus



Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Meri-Rastilan Ramsinrannassa sijaitsevia korttelin 54350 tontteja 2 ja 3, Furuborginkatua, Valkkusuonkujaa sekä tonttien viereisen puistoalueen reunaa.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on vahvistaa alueen elinkeino- ja palvelurakennetta sekä edistää alueella uutta asuinrakentamista. Kaavaratkaisu mahdollistaa Hotel Rantapuiston laajenemisen entistä monipuolisemmaksi kongressi- tai lomahotelliksi sekä asuin-, liike- ja/tai palvelutiloja sisältävien kerrostalojen rakentamisen Valkkusuonkujan varteen.

Yhteensä tonteilla on kerrosalaa 11 075 k-m², josta uutta asuinkerrosalaa on 1 515 k-m² ja uutta palvelutilakerrosalaa on 3 300 k-m². Asukasmäärän lisäys ajantasakaavan ratkaisuun verrattuna on noin 35 asukasta, ja kokonaisasukasmäärä on noin 100 asukasta. Keskimääräinen tonttitehokkuus $et = n. 0,7$.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7159), jossa parannetaan Vilsandinkujan liikenneturvallisuutta kävelijöille lisäämällä jalkakäytävä asuinkerrostalojen puolelle katua.

Kaavaratkaisusta laadittuun kaupunkimalliin voi tutustua verkossa <https://eu.opencitiesplanner.bentley.com/kymp/furuborginkatu>

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue sijaitsee Ramsinrannassa, Furuborginkadun pohjoispuolella, suojellun Hotel Rantapuiston kokonaisuuden kupeessa.

Ramsinranta muodostaa maisemallisesti merkittävän rantavyöhykkeen, joka on myös osa maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä.

Lähistöllä on Hotel Rantapuiston lisäksi Alkon vanha koulutuskeskus Vuoranta, jugendhuvia Villa Furuborg sekä Ramsinrannan pientalo- ja kerrostaloasumista.



Tontti 54350/2 toimii nykyisin Hotel Rantapuiston pysäköintikenttänä. Tontilla 54350/3 sijaitsee 1980-luvulla rakennettu, hotellia palveleva, yksikerroksinen urheiluhalli.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2011. Asemakaavassa tontti 54350/2 on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi ja tontti 54350/3 palvelurakennusten korttelialueeksi. Pientalotontilla (54350/2) on rakennusoikeutta 3 060 k-m² ja palvelutontilla (54350/3) 3 200 k-m².

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hake-
muksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kans-
sa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaupungille aiheutuu katualueen muutostöistä kustannuksia arviolta noin 150 000 €. Katualueen muutosten lopullinen suunnitelma pääte-
tään katusuunnittelun yhteydessä.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Maankäyttökorvauksista so-
vitaan maanomistajan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaa-
van valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten
mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupun-
kiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen
kanssa:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä
valmisteluaineistosta kohdistuivat joukkoliikenteeseen sekä rakennetun
ympäristön ja maiseman arvoihin.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, et-
tä alueen lähibussilinjan palveluun tehtäviä muutoksia tutkitaan yhteis-
työssä HSL:n kanssa, jotta Ramsinrannan uusien asukkaiden myötä
joukkoliikenteen palvelutaso alueella paranisi.



Uudisrakentaminen on sovitettu ympäröivään suojeltuun maisemaan ja rakennettuun ympäristöön mm. materiaalmääräyksiin ja porrastamalla massoja kohti rantaa ja pientaloalueita. Suunnitelmien maisemavaikutuksia on tarkasteltu puustokartoituksen, maisemamallin ja alueleikkausten avulla. Uudisrakennusten korkeuksia on rajoitettu sijoittumaan puuston latvuston alapuolelle ja olevaa puustoa on säilytetty sitomaan kaava-aluetta laajempaan ympäröivään maisemaan.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymältä (HSL) sekä Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalta kaupungimuseolta.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat täydennysrakentamisen vaikutuksiin Rastilannevan luontoarvoihin, viheralueiden ja -yhteyksien riittävyteen, alueen kehitykseen ja elinkeinoelämään sekä rakennettuun ympäristöön ja maisemaan.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavamuuksella mahdollistetaan alueen elinkeinorakenteen ja asuntotuotannon kehittäminen. Uudisrakentamisen vaikutuksia maisemassa ja rakennetussa ympäristössä on tutkittu erillisen viitesuunnitelman avulla ja asiantuntijatyönä mm. puustokartoitukseen, maisemamalliin ja alueleikkauksiin perustuen. Suunnitelmissa on merkitty olemassa oleva, maisemallisesti arvokkaaksi tunnistettu puusto ja kalliot säilytettäväksi, sekä paikat johon tulee istuttaa uutta puustoa. Uudisrakentaminen on sovitettu ympäröivään maisemaan ja rakennettuun ympäristöön porrastamalla massoja meren rantaa ja pientaloja kohti sekä rajoittamalla rakentamisen korkeutta niin, että uudisrakentaminen jää puuston latvuston alapuolelle.

Kaavaratkaisun vaikutukset Rastilannevan vesitasapainoon on arvioitu Rastilannevan hoito- ja käyttösuunnitelman (2006), voimassa olevien asemakaavojen ratkaisujen sekä asiantuntija-arvioiden perusteella. Kaavaratkaisulla ei arvioida olevan vaikutuksia nevan vesitasapainoon. Nevan vesitasapainon parantamiseksi on tarkoituksenmukaista suunnitella toimenpiteitä lähempänä nevaa tämän kaava-alueen ulkopuolella.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 19.5.–21.6.2021



Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta on lähetetty kirje ulkokuntalaiselle maanomistajalle.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakentamisen kerrosluvun ja mittakaavan sovittamiseen Ramsinrannan arvokkaaseen maisemaan ja rakennettuun ympäristöön sekä täydennysrakentamisen vaikutuksiin läheisten pientalojen yksityisyyteen, alueen viheryhteyksiin, luonnonsuojelualueelle ja linnustolle.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakennusten sovittamiseen Ramsinrannan arvoympäristöön ja julkisiin liikenneyhteyksiin alueella.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) totesi, että asemakaavan muutos ei edellytä vesihuollon lisärakenteita. Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy ja Helen sähköverkko Oy.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Tarkemmat perustelut



26.10.2021

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

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

Esittelijä

va. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Johanna Marttila, arkkitehti, puhelin: 310 20337
johanna.marttila(a)hel.fi
Janne Antila, liikenneinsinööri, puhelin: 310 20355
janne.antila(a)hel.fi
Pihla Sillanpää, Maisema-arkkitehti, puhelin: 31033671
pihla.sillanpaa(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12671 kartta, päivätty 26.10.2021
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12671 selostus, päivätty 26.10.2021
- 5 Havainnekuva, 23.9.2021
- 6 Viitesuunnitelma, 23.9.2021, APRT Oy, TREA Team for Resilient Architecture Oy, Aino Landscaping Oy
- 7 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7159)
- 8 Tilastotiedot
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti 21.5.2021, täydennetty 26.10.2021
- 11 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset
- 2 Mielipiteet

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti



26.10.2021

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 9
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 10
Kymp/Taloudentuki

Tiedoksi

Kaupunginkanslia (tiedoksianto)

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 17.6.2021

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 25.6.2020