



14.02.2023

Asia/5

§ 93

Ramsinniementie 18, Ramsinranta IV asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12828) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2018-004905 T 10 03 03

Hankenumbero 0601_7

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Esteelliset: Katri Penttinen (hallintolain 28 §:n 1 momentin 3 kohta)

Asian aikana kuultavana olivat tiimipäällikkö Tuukka Linnas ja liikenneinsinööri Susanna Ratinen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Anni Sinnemäki: Pyydän asian pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Anni Sinnemäen ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tuukka Linnas, tiimipäällikkö, asemakaavoitus, puhelin: 310 37308
tuukka.linnas(a)hel.fi
Susanna Ratinen, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 32129
susanna.ratinen(a)hel.fi
Mirja Vallinoja, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 52186
mirja.vallinoja(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12828 kartta, päivätty 14.2.2023
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12828 selostus, päivätty 14.2.2023
- 5 Havainnekuva, 14.2.2023
- 6 Viitesuunnitelma, Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy, 2.6.2021
- 7 Pikku Kortlahden puiston viitesuunnitelma ja Ramsinkannaksenpuron



14.02.2023

8	siirto Sitowise Oy, 19.8.2021 Helsingin Vuosaaren metsäalueiden monimuotoisuuden arviointi vuonna 2022, Faunatican raportteja 82/2022
9	Havainnekuva Ramsinrannan rantareitin tavoitteista 14.2.2023
10	Liikennesuunnitelma (piir.nro 7168)
11	Tilastotiedot
12	Vuorovaikutusraportti 14.2.2023 ja asukastilaisuuden (27.11.2018) muistio
13	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 14.2.2023 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutos-ehdotuksen nro 12828 (liite nro 3) 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:
 - o Oy Transmeri Group Ab 12 000 euroa

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle



- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12828 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Oy Transmeri Ab:n omistamaa maa-alueetta Meri-Rastilassa Ramsinrannassa sekä siihen liittyvää Ramsinkannaksen aluetta lähiympäristöineen. Kaavaratkaisu mahdollistaa asuinkerrostalokorttelin rakentamisen alueen koillisosaan sekä rantavyöhykkeen muuttamisen yleiseksi virkistysalueeksi.

Tavoitteena on edistää Meri-Rastilassa laadukasta uutta asuntorakentamista, kehittää aluetta lähivirkistysalueena ja varmistaa kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaan merenrantaympäristön keskeisten piirteiden säilyminen.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että Meri-Rastilan kaupunki uudistusalueen tuntumaan saadaan poikkeuksellisen vetovoimaisia merenranta-asuntoja samalla, kun alueen virkistysalueiden kokonaisuutta parannetaan lisäämällä nykyisiä yksityisalueita yleisen virkistyspiiriin ja suunnittelemalla aluetta palvelevat rantareitit yhtenäisiksi. Yleiseen virkistykseen varatut alueet laajenevat n. 6 400 m².

Alueen nykyinen 1930-luvulla rakennettu huvila ja rantasauna sekä merenrantamaisemalle keskeinen rantapuusto suojellaan. Rannan ja Ramsinkannaksenpuron keskeisiä luontoarvoja säilytetään. Kaavan toteuttamiseksi purouomaa muokataan alueen koillisosassa. Asuinkorttelin pihasuunnittelussa käytetään luonnon monimuotoisuutta edistäviä ratkaisuja mm. turvaamalla alueen lahoppuujatkumo ja hyödyntämällä nykyisen pintamaan siemenpankkia. Kaava-alueen länsipäässä Ramsinkannaksella asemakaavasta poistetaan toteutumatta jäänyt kanava-vaaraus ja aluetta hoidetaan jatkossa metsäisenä lähivirkistysalueena. Uusi korttelikokonaisuus on suunniteltu rantaan päin madaltuvana, vaihtelevan korkuisten rakennusten ryhmänä, jossa asunnoista avautuu näkymiä rantapuistoon ja merelle. Myös ympäristöstä säilyy näkymiä korttelialueen läpi. Uudisrakennukset on sovitettu arkkitehtuuriltaan paikan ominaispiirteisiin.



Yhteensä tonteilla on kerrosalaa 13 200 k-m², josta uutta asuntokerrosalaa on 12 870 k-m². Asukasmäärän lisäys on n. 300 asukasta ja asuinkorttelin tehokkuusluku on n. ek=0,97.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7168), jossa Ramsinniementiellä olevaa jalkakäytävää jatketaan noin 200 metrin verran, jotta Meri-Rastilan metsän ulkoilureitti saadaan yhdistettyä Pikku Kortlahden puiston rantapolkuun. Lisäksi kävelyn sujuvuutta ja turvallisuutta parannetaan lisäämällä jalkakäytävä Huvilavahdinkujalle.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Ramsinniementien ja Huvilavahdinkujan välinen kiila muuttuu rakennetuksi ympäristöksi ja piha-alueeksi. Samalla rantavyöhyke muuttuu luonteeltaan aidatusta yksityisalueesta julkiseksi virkistysalueeksi, jolla nykyinen luonnonympäristö säilytetään. Kaavaratkaisun valmistelun aikana on laadittu selvitys Vuosaaren metsien luonnon monimuotoisuudesta ja arvioitu suunniteltujen maankäytön muutosten vaikutuksia siihen. Selvityksessä määritettiin metsäalueille tausta-aineistojen ja maastotöiden avulla lukuisia luontoarvoista kertovia muuttujia, mm. haitallisten vieraslajien peittävyys, puuston keski-ikä, kuluneisuus, uhanalaisten lajiväintojen määrä ja kuuluminen metsäisiin runkoyhteyksiin. Monimuotoisuuden mittaamiseksi eri muuttujista luotiin summamuuttuja, jonka avulla eri metsäalueiden arvoja voidaan verrata toisiinsa. Uutta tietoa selvitys tuotti erityisesti lahopuun määrän osalta. Kaavaratkaisussa korttelialueeksi muuttuu n. 1,5 ha nykyistä metsäaluetta, jonka arvioidaan olevan monimuotoisuusarvoltaan hieman Vuosaaren metsien pinta-alapainotetun keskiarvon yläpuolella. Laajuudeltaan alue on n. 0,3 % Vuosaaren metsäalueista, ja vaikutukset koko kaupunginosan metsäluontoon ovat maltilliset.

Kaavan valmistelun yhteydessä vaikutuksia Vuosaaren metsäluontoon on arvioitu myös yhdessä muiden suunnitteluhankkeiden kanssa koko kaupunginosan alueella. Tämänhetkisen maankäytön kehityskuvan mukaan metsäluonnon säilyminen painottuu Vuosaaren arvokkaimpiin metsäalueisiin seuraavasti. Metsät, joiden monimuotoisuuden arvoksi on arvioitu hyvin korkea tai korkea, ovat säilymässä kokonaan (100 %). Monimuotoisuudeltaan kohtalaisen korkeaksi arvoitetuista metsistä on säilymässä 97 %, kohtalaisen alhaiseksi arvoitetuista metsistä 84 %, alhaiseksi arvioiduista metsistä 80 % ja hyvin alhaisiksi arvioiduista metsistä 75 %. Yhdyskuntarakenteen vaikutuksia metsäluontoon ei voida kuitenkaan arvioida pelkästään pinta-alaperusteisesti. Metsän kaataminen rakentamisen tieltä levittää reunavaikutusta säilyvässä metsässä sellaisiin osiin, joissa sitä ei aiemmin ollut. Lisäksi asukasmäärän kasvu lisää metsien virkistyskäyttöä ja siten kenttäkerroksen kulumista. Ramsinniementie 18 -kaavaratkaisussa näitä haitallisia vaikutuksia lieven-



netään määrämällä puuston säilyttämiseen ja luonnon monimuotoisuutta edistäviin ratkaisuihin myös rakennetulla alueella sekä ohjaimalla virkistyskäyttö rakennettavalle rantareitille.

Kaavaratkaisusta laadittuun kaupunkimalliin voi tutustua verkossa:

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

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista edistämällä vetovoimaista merenranta-asumista Meri-Rastilan kaupunkiuudistusalueen tuntumaan sekä vahvistamalla alueen omaleimaisuutta ja merellisyyttä varaamalla rantavyöhyke yleiseksi virkistysalueeksi. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 sekä oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2002 mukainen.

Ramsinniementie 18, Ramsinranta IV asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12739) esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 26.10.2021. Lautakunta päätti 16.11.2021 palauttaa asian valmisteluun päätöksellään:

”Kaupunkiympäristölautakunta päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Kaupunkiympäristölautakunta viittaa Helsingin uuden strategian kirjaukseen siitä, että kaupungin arvokkaimmille luontoalueille ei osoiteta rakentamista. Kirjauksen toteuttaminen edellyttää myös riittävän tietopohjan hankkimista kaavoituksen kohteena olevien alueiden luontoarvoista. Lautakunta päätti palauttaa kaavan valmisteluun luontoarvojen arvojen inventoinnin suorittamiseksi, joko METSO-inventoinnilla tai muulla tarkoituksenmukaisella luontoarvojen kartoituksella. Kaava-alueen metsää ei ole inventoitu, ja sen välittömässä läheisyydessä löytyy arvokkaita metsäluonnon monimuotoisuuskohteita, jotka on luokiteltu METSO-kriteeriluokkaan I.

Inventointien tulosten jälkeen arvioidaan, onko asemakaavaa mahdollista toteuttaa ja jos on niin missä laajuudessa.”

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue sijaitsee Meri-Rastilan lounaisosassa Ramsinrannassa, jonka asuinrakennukset on pääosin rakennettu 1990- ja 2000-luvulla, mutta rantaviivan tuntumassa on myös vanhempia, pääosin asemakaavalla suojeltuja rakennuksia. Meri-Rastilaan on suunniteltu kaupunkiuudistusta, joka on parhaillaan siirtymässä toteutusvaiheeseen. Kaupunkiuudistuksen tavoitteena on alueen vetovoiman parantaminen mm. asumisen rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa tasapainottamalla.



14.02.2023

Kaava-alueelle Ramsinniementien ja Huvilavahdinkujan väliin rajautuu kaistale yksityiskäytössä ollutta metsää sekä vuonna 1935 valmistuneen huvilan pihapiiri. Kaava-alue sijaitsee maakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä.

Alueella on voimassa asemakaavat vuosilta 2010 ja 1979. Osa alueesta on asemakaavoittamatonta.

Kaavaratkaisun korttelialueet sekä pääosa Pikku Kortlahden puistosta ovat yksityisomistuksessa. Katualueet sekä osia virkistysalueesta on kaupungin omistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa (06/2021) seuraavasti:

Katualueet	0,3 milj. euroa
Puistot	0,4 milj. euroa
Yhteensä	0,7 milj. euroa

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 valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana 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, ny-



kyisen 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 kaupungin museon 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 rantareittiä ja puron ympäristöä on kehitetty asukkaiden toivomaan suuntaan. Rannan yhtenäinen lähivirkistysalue on muodostettu mahdollisimman suureksi ja pienveneiden säilytys rannan tuntumassa on jatkossakin mahdollista.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 16 kpl. Lisäksi saatiin 5 mielipidettä, jotka koskivat ainoastaan OAS-vaiheen jälkeen erilliseksi kaavahankkeeksi erotettua Vuorannan asemakaavan muutosta. Niihin tullaan vastamaan kyseisen hankkeen vuorovaikutusraportissa.

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 ja alueelle on laadittu lahkaviosammalselvitys 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. Luonnosaineiston nähtävilläolon jälkeen saapui lisäksi 2 mielipidettä, jotka koskivat ainoastaan erilliseksi kaavahankkeeksi erotettua Vuorannan asemakaavan muutosta. Niihin vastataan kyseisen hankkeen vuorovaikutusraportissa.



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 26.4.2021 (§ 310) tekemän päätöksen mukaisen maankäytösopimusmenettelyn yksityisten maanomistajien kanssa.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tuukka Linnas, tiimipäällikkö, asemakaavoitus, puhelin: 310 37308
tuukka.linnas(a)hel.fi
Susanna Ratinen, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 32129
susanna.ratinen(a)hel.fi
Mirja Vallinoja, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 52186
mirja.vallinoja(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12828 kartta, päivätty 14.2.2023
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12828 selostus, päivätty 14.2.2023
- 5 Havainnekuva, 14.2.2023
- 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 Helsingin Vuosaaren metsäalueiden monimuotoisuuden arviointi vuon-



14.02.2023

Asia/5

- 9 na 2022, Faunatican raportteja 82/2022
Havainnekuva Ramsinrannan rantareitin tavoitteista 14.2.2023
10 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7168)
11 Tilastotiedot
12 Vuorovaikutusraportti 14.2.2023 ja asukastilaisuuden (27.11.2018)
muistio
13 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieli-pidekirjeet

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote
Hakija

Ne mielipiteensä esittä-
neet, jotka ovat ilmoitta-
neet osoitteensa
Kymp/Talouden tuki

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto
Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 16.11.2021 § 627

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 11.12.2018