



11.04.2022

Asia/8

§ 266

V 27.4.2022, Vuosaaren Pärnunkatu 6:n asemakaavan muuttaminen (nro 12672)

HEL 2019-012390 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Maarit Vi-
rusen ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12672 kartta, päivätty 20.4.2021
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12672 selostus, päivätty 20.4.2021, päi-
vitetty 23.2.2022
- 3 Vuorovaikutusraportti 1.2.2021, täydennetty 20.4.2021
- 4 Päätöshistoria
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7119)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 54. kaupunginosan (Vuosaari, Meri-
Rastila) korttelin 54244 tontin 1 sekä katu- ja lähivirkistysalueiden ase-
makaavan muutoksen 20.4.2021 päivätyn piirustuksen nro 12672 mu-
kaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Meri-Rastilan Ramsin-
rannassa sijaitsevaa asuinkorttelia ja osaa Ole Kandelinin puistosta.



Asemakaavan muutoksen tavoitteena on täydentää Ramsinrannan asuinalueita ja edistää alueella uutta asuntorakentamista. Kaavaratkaisu mahdollistaa asuinkerrostalojen ja rivitalojen rakentamisen tontille sekä uuden kulkuyhteyden puistoon. Kaavaratkaisulla on erityisesti pyritty saamaan Meri-Rastilaan uutta, aluetta monipuolistavaa asuntorakentamista hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Muutoksen kautta myös viereisen Rastilannevan luonnonsuojelualueen vesitasapainoa pyritään ylläpitämään ohjaamalla sinne hulevesiä lähialueelta.

Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna uutta asuntokerrosalaa on 2 629 k-m², ja yhteensä kortteliin osoitetaan 6 500 k-m² asumista. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $e=0,68$. Asukasmäärän lisäys tällä muutoksella on noin 60 asukasta, ja vielä rakentamattoman asemakaavan mahdollistama kokonaisasukasmäärä on noin 150 asukasta.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7119), jossa parannetaan Pärnunkadun liikenneturvallisuutta kävelijöille lisäämällä jalkakäytävä molemmin puolin katua.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on pääosin asuntovaltaista aluetta A4, jonka korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Alueen pohjoisosa on tätä tiiviimpänä kehitettävää asuntovaltaista aluetta A2, jonka korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0. Korttelialueelle asemakaavassa esitetty kokonaiskorttelitehokkuus 0,68 on määritelty yleiskaavan tavoitteiden ja tontin tarkemman suunnitteluratkaisun arvioinnin kautta. Ramsinniemestä Rastilannevan ja Ole Kandelinin puiston kautta kulkee viheryhteys kohti Kallahdenniemeä. Helsingin maanalaisen yleiskaavan 2021 (nro 12704) mukaan alueella ei ole maanalaisia tilavaroja. Nyt laadittu kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta edistämällä kaupungin kasvua uuden asuntotuotannon myötä. Rakentamista ei osoiteta kaupungin arvokkaimmille luontoalueille.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue sijaitsee Meri-Rastilan lounaisosassa Ramsinrannassa, joka on pääosin 2000-luvun lopussa ja 2010-luvun alkupuolella rakennettu pientalovaltainen asuinalue. Suunnittelualueen asuinkortteli on ainut rakentamaton kortteli Ramsinranta II -kaava-alueella.

Lähiympäristön luonnetta määrittelevät merenrantaan laskeutuva kalliainen maasto ja merenrantaluonto. Suunnittelualueen luoteispuolelle jää vuonna 1995 rauhoitettu Rastilannevan luonnonsuojelualue. Suun-



nittelualueen länsi- ja eteläpuolella on kaksi- ja kolmekerroksisia rinteen porrastuvia rivitaloja ja pienkerrostaloja. Asuinalue on rakentunut merenrannassa sijaitsevan, 1970-luvulla rakennetun, entisen Alkon koulutuskeskuksen ja sen kulttuurihistoriallisesti merkittävän pihamijöön ympärille. Lähiympäristössä on käynnissä useita hankkeita, joissa pyritään kehittämään alueen suojeltujen rakennusten käyttöä ja lisäämään asuntorakentamista alueella.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2005. Kaavan mukaan alue on asuinpientalojen korttelialuetta AP ja katualuetta ja Ole Kandelinin puiston lähivirkistysaluetta VL.

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

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia mutta se nostaa alueen arvoa. Maanomistajan ja kaupungin välillä on tehty maankäytösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus. Sopimukselta on päätetty kaupungin osalta tonttipäällikön päätöksellä 12.1.2022 § 1 ja sopimus on allekirjoitettu 15.2.2022.

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
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat joukkoliikenteeseen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että alueen lähibussilinjan palveluun tehtäviä muutoksia tutkitaan yhteistyössä HSL:n kanssa, jotta Ramsinrannan uusien asukkaiden myötä joukkoliikenteen palvelutaso alueella paranisi.

Mielipiteet

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakentamisen määrään ja mittakaavaan, alueen maakuntakaava- ja yleiskaavamerkintöihin, luontoarvojen säilymiseen alueella, Rastilannevan luonnonsuojelualueeseen, liikenteeseen, asuntojen hallintajakaumaan, asemakaavamuutoksen tasapuolisuuteen ja kaupungin tiedottamiseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitus-työssä siten, että ehdotusvaiheessa rakennuksia on porrastettu naapurikortteleihin päin sekä tarkennettu rakennusten mittakaavaa ja materiaaleja paremmin ympäristöönsä sopiviksi. Lisäksi on varmistettu hulevesien ohjaaminen Rastilannevalle sen vesitasapainon säilyttämiseksi. Rastilannevalla ollaan käynnistämässä käyttö- ja hoitosuunnitelman päivittämistä sekä hydrologista selvitystä vesitasapainon parantamiseksi. Kirjallisia mielipiteitä saapui 6 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 1.2.– 2.3.2021, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin viisi muistutusta, joiden tekijöinä olivat läheinen asunto-osakeyhtiö, Vuosaari-Seura r.y., Helsingin luonnonsuojeluyhdistys Helsy r.y. ja kaksi yksityishenkilöä. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat ekologisen yhteyden kapenemiseen ja lähiasukkaiden ulkoilupaikan pienenemiseen, linnuille aiheutuvaan häiriöön, Rastilannevan vesitasapainon säilyttämiseen ja parantamiseen, rakentamisen määrään, kerroslukuun, asuntojen hallintamuotoon, katuverkostoon, rakentamisen aikaisiin riskeihin ja maanomistajien yhdenvertaisuuteen.

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunto ELY-keskukselta. Lausunnossa esitetyt huomautukset kohdistuivat Rastilannevan luonnonsuojelualueen vesitalouden selvittämiseen ja ennallistamiseen. HSY totesi, että asemakaavan muutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista. HSL:llä ei ollut lisättävää aiempaan lausuntoonsa. Lisäksi Helen Oy ja Helen Sähköverkko Oy ilmoittivat, ettei niillä ole lausuttavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.



11.04.2022

Asia/8

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

Kaavaratkaisun tarkemmat vaikutukset ja perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12672 kartta, päivätty 20.4.2021
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12672 selostus, päivätty 20.4.2021, päivitetty 23.2.2022
- 3 Vuorovaikutusraportti 1.2.2021, täydennetty 20.4.2021
- 4 Päätöshistoria
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7119)

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Muistutukset
- 4 Tehdyt muutokset
- 5 Kaavamutoshakemus 26.11.2019
- 6 Maankäyttösopimus Vuosaari Pärnunkatu 6 (ak 12672) allekirj

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Helsingin seudun ym-

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti



11.04.2022

Asia/8

päristöpalvelut -
kuntayhtymä

Kymp/Talouden tuki
Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Esitysteksti

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Kaavamuutoksen haki-
ja

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto

Asemakaavoitus

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 27.04.2021 § 212

HEL 2019-012390 T 10 03 03

Hankenumero 0601_8

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 20.4.2021 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12672 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 54. kaupunginosan (Vuosaari, Meri-Rastila) korttelin 54244 tonttia 1 sekä katu- ja lähivirkistysalueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan



11.04.2022

Asia/8

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:
 - Asunto Oy Helsingin Pärnunkatu 6: 6 000 euroa

20.04.2021 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 24.11.2020 § 57

HEL 2019-012390 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12672 pohjakartan kaupunginosassa 54 Vuosaari. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12672
Kaupunginosa: 54 Vuosaari
Kartoituksen työnnumero: 33/2020
Pohjakartta valmistunut: 30.9.2020
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.



11.04.2022

Asia/8

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911
merja.kyyro(a)hel.fi
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi