



§ 627

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

HEL 2018-004905 T 10 03 03

Hankenumero 0601_7

Päätös

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 luontoalueiden arvojen inventoinnin suorittamiseksi, joko METSO-inventoinnilla tai muulla tarkoituksenmukaisella luontoarvojen kartoituksella. Kaava-alueen metsää ei ole inventoitu, ja sen välittömästä läheisyydestä löytyy arvokkaita metsäluonnon monimuotoisuuskohteita, jotka on luokiteltu METSO-kriteeriluokkaan I.

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

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Sanna Meriläinen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Palautusehdotus:

Anni Sinnemäki: 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 päättää palauttaa kaavan valmisteluun luontoalueiden arvojen inventoinnin suorittamiseksi, joko METSO-inventoinnilla tai muulla tarkoituksenmukaisella luontoarvojen kartoituksella. Kaava-alueen metsää ei ole inventoitu, ja sen välittömästä läheisyydestä löytyy arvokkaita metsäluonnon monimuotoisuuskohteita, jotka on luokiteltu METSO-kriteeriluokkaan I.

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



Kannattaja: Mia Haglund

Asian käsittelyn palauttamisesta äänestettiin ennen keskustelun jatkamista.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

Ei-ehdotus: Anni Sinnemäen palautusehdotuksen mukaisesti

Jaa-äännet: 4

Tarik Ahsanullah, Atte Kaleva, Risto Rautava, Laura Rissanen

Ei-äännet: 9

Silja Borgarsdottir Sandelin, Mia Haglund, Eveliina Heinäluoma, Otso Kivekäs, Sami Kuusela, Tuomas Nevanlinna, Amanda Pasanen, Mika Raatikainen, Anni Sinnemäki

Kaupunkiympäristölautakunta päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi äänin 4 - 9

Risto Rautava jätti päätöksestä seuraavan sisältöisen eriävän mielipiteen:

Kaavaehdotus olisi tullut asettaa nähtäville esittelijän ehdotuksen mukaisesti. Pidän tätä lautakunnan päätöstä vastuuttomana ja vääränä koska,

- Esittelijän ehdotus on yleiskaavan 2016 mukainen ja erittäin hyvin valmisteltu.
- Helsingin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt edellisellä valtuustokaudella aikaisempia vuosia huomattavasti suuremmat asuntotuotantotavoitteet. Useat tavoitteita hyväksymässä olleiden ryhmien luottamushenkilöistä toimivat kuitenkin käytännössä vastoin tätä tavoitetta mm. päättämällä erittäin hyvin laaditun asemakaavan palauttamista uuteen valmisteluun niin, että asuntojen määrä vähenee nyt esitetystä.
- Luonnonmukainen lähivirkistysalue säilyy kaavaehdotuksessa yhtenäisenä ja laajana.
- Kaavan toteutuminen olisi osaltaan parantanut Meri-Rastilan kehitystä elinvoimaisena alueena ja estänyt alueen segregatiota.
- Alueen suunnittelussa on hyödynnetty kaupungin päivittyvän luontotietojärjestelmän tietoja ja otettu seuraavat tiedot suunnittelun lähtökohdaksi:
 - Vartiokylänlahden tärkeä lepakkoalue, arvoluokka II
 - Metsäluonnon monimuotoisuuskohteet, inventointi 2011,
 - Ramsinkannaksen tärkeä lintualue



- uhanalaiset luontotyytit, inventointi 2017
- Helsingin metsä- ja puustoinen verkosto 2019
- Helsingin niittyverkostot
- Lähtötietoja on huomioitu siten, että lepakoille tärkeä rantapuusto säilytetään ja vältetään isoja aukkoja, rantaraittia ei valaista, lintualue ja rannan uhanalaiset luontotyytit säilyvät osana kaava-alueen virkistysaluetta, metsä- ja puustoinen verkoston sekä niittyverkoston tärkeät yhteydet säilyvät. Puronvarren ojanvarsilehto (II-luokan uhanalainen tai silmällä pidettävä luontotyyppi) muokataan, mutta alue säilyy pääosin osana virkistysaluetta.

Tehtyjen selvitysten tulokset ovat vaikuttaneet kaavaratkaisuun siten, että puro on päädytty säilyttämään kokonaisuudessaan avouomana ja lähiympäristöineen suurelta osin luonnontilaisena tai luonnontilaisen kaltaisena. Rakennusten sijaintia ja pysäköintikannen laajuutta on tarkennettu siten, että voidaan säilyttää sekä vanhaa että nuorta puustoa. Alueen lahoaviosammalkuviosta voidaan säilyttää kaksi kolmasosaa, eikä rakentamisella ole vaikutuksia lahoaviosammalten elinvoimaisuuteen alueellisesti. Ramsinkannaksenpuron siirto voidaan toteuttaa luonnonarvoja säilyttäen. Virkistysalueen viitesuunnitelman mukaisesti rantavyöhyke säilyy luonnonmukaisena lähivirkistysalueena. Siis luontotekijät on otettu kaavan valmistelussa hyvin huomioon

Kannattajat: Laura Rissanen, Tarik Ahsanullah, Atte Kaleva

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 26.10.2021 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutossehdotuksen 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:
 - o Oy Transmeri Group Ab 12 000 euroa.

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12739 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-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 Vuosaarissa 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 virkistymetsänä. 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 huvilasuutuksesta 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 rakennustaitteellisesti, 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 hakemuksen 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 valmisteluaihana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaihana 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 kaupun-



ginmuseon 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 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.

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



16.11.2021

- 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, 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

Oheismateriaali

- 1 Mieliopidekirjeet

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta:

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto



16.11.2021

Asia/3

Otteet

Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet osoit-
teensa
Kymp/Taloudentuki

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano

Esitysteksti

Tiedoksi

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

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 09.11.2021 § 608

Kaupunkiympäristölautakunta 02.11.2021 § 587

Kaupunkiympäristölautakunta 26.10.2021 § 568

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 11.12.2018