



14.6.2007

1

7.6.2007 pöydälle pantu asia

**RAMSINRANTA III ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOS-  
LUONNOS**

Kslk 2006-1541, Ali Abdullah ym. 23.11.2006, Autio E. 27.2.2007, Autio Eija ym. 7.11.2006, Helsingin Katiskarinne Asunto Oy 9.11.2006, Helsingin Katiskatie 1 As Oy, Hildén Eero 28.2.2007, Holopainen Mira 28.2.2007, Itä-Helsingin Melojat - IHMe ry ym. 15.11.2006, Jokinen Julia 28.2.2007, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma 15.9.2006, Kokoushotelli Rantapuisto 5.3.2007, Lauronen Joel 13.11.2006, Lauronen Joel 6.3.2007, Lehtinen Annika 28.2.2007, Leivo Harri 16.2.2007, Leivo Harri 16.2.2007, Leskelä Juha 15.11.2006, Lipponen Matti 6.3.2007, Marjaniemen Melojat ry 12.11.2006, Meri-Rastilan aluefoorumi 5.3.2007, Museo 2.3.2007, Nordea Pankki Suomi Oyj ym. 15.11.2006, Nyberg Risto 28.2.2007, Pylkkänen Jaana 14.11.2006, Rontu Eeva 28.2.2007, Rutonen Katja 24.10.2006, Rutonen Katja 29.12.2006, Salo Pasi 6.3.2007, Sanmark Krister 14.11.2006, Vuosaari-Seura ym. 15.11.2006, Vuosaari-Seura ym. 6.3.2007, Mentu Jaan 29.5.2007, Helsingin Ramsinniementie 19 Asunto Oy 13.11.2006, Transmeri Oy Ab 1.3.2007, Transmeri Oy Ab 22.9.2006

Ramsinniementie 14 - 27, Vuosaari, Meri-Rastila, karttaruutu K4/S2-3, hankenro 725

54. kaupunginosa (Vuosaari, Meri-Rastila) kortteleita 54352, 54353, 54354, 54355 ja 54356 sekä osia kortteleista 54240 ja 54241 ja katu-, virkistys- ja vesialueita koskeva asemakaavaluonnos sekä korttelin 54201 tonttia 1 ja katu- ja virkistysalueita koskeva asemakaavan muutoslunnos (muodostuvat uudet korttelit 54350 ja 54351).

**Alueen sijainti**

Alue sijaitsee Meri-Rastilan kerrostaloalueen eteläpuolella Ison Kallahden rannalla. Alueen etäisyys Helsingin keskustasta on noin 13 km, Itäkeskuksesta 3 km ja Vuosaaren keskustasta noin 2 km.

**Tiivistelmä**

Asemakaavan muutos mahdollistaa asuinpienalojen ja asuinkerrostalojen rakentamisen entiselle opetustoimintaa palvelevalle korttelialueelle, kaavoittamattomalle alueelle ja puistoalueelle. Entiselle Unitas-opistolle, nykyiselle kokoushotellille on muodostettu palvelurakennusten korttelialueet, joiden kautta kulkee rantaa pitkin jalankululle varattu yleinen virkistysreitti. Kokoushotellin ja Villa Furuborgin rakennus- ja puutarhataiteellisesti merkittävät ympäristökokonaisuudet suojellaan. Rauhoitetun Rastilannevan luonnonsuojelualueen suojavyöhyke on kaavoitettu virkistysalueeksi.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 00100 HELSINKI <a href="http://www.hel.fi/ksv">http://www.hel.fi/ksv</a>	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566



14.6.2007

Asemakaava mahdollistaa alueen länsiosassa olevien loma-asuntojen säilymisen ja suojelun sekä osan Oy Trans-Meri Ab:n alueesta muuttamisen virkistysalueeksi ja asumiskäyttöön. Kaavaan on merkitty Ramsinkannakselle alue, jolle saa rakentaa kanavan melontaa ja soutuveneilyä varten.

#### Aloite

Kaavoitustyö on käynnistetty Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman hakemuksesta (saapunut 18.9.2006) ja Oy Trans-Meri Ab:n hakemuksesta (saapunut 25.9.2006). Molemmissa hakemuksissa esitetään alueen kehittämistä asuinkäyttöön siten, että olevat arvokkaat rakennukset ja niiden ympäristöt pääosin säilyvät.

#### Lähtökohdat

##### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee erityistavoite: riittävien alueiden varaaaminen jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä verkostojen jatkuvuuden edistäminen. Asemakaava ja asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

##### Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta, jolle on merkitty myös viheryhteystarve Kallahdesta Ramsinniemeen.

##### Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:n (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) mukaan alue on pientalovaltaista aluetta, hallinnon ja julkisten palvelujen aluetta. Ramsinniementien varressa on kapea kerrostalovaltainen alue. Rannassa on kapea virkistysalue. Lisäksi alue on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi. Aluetta kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.

Nyt laadittu asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos poikkeaa yleiskaavasta siten, että rantaan merkitty virkistysalue on osittain korvattu palvelurakennusten korttelialueen läpi rasitteena kulkevalla yleiselle jalankululle varatulla reitillä. Lisäksi kaavaluonnoksessa asuinpientalojen korttelialueet ulottuvat yleiskaavaan merkitylle hallinnon ja julkisten palvelujen alueelle.



14.6.2007

---

## Asemakaavat

Pääosalla alueesta on voimassa 1979 vahvistettu asemakaava. Sen mukaan tontti 54201/1 on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YOA), jolle saa rakentaa sisäoppilaitoksen henkilökunta-asuntoineen. Sen rakennusoikeus on 15 800 k-m<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Tontin pohjoispuolella oleva alue on merkitty puistoksi (P).

Puiston pohjoisreuna on 1991 vahvistuneella asemakaavalla muutettu kaduksi, Ramsinniementieksi.

Ramsinkannaksella olevalla suunnittelualueen osalla ei ole asemakaavaa. Kaavoittamattoman suunnittelualueen osan länsipuolella on voimassa 1991 vahvistettu asemakaava, jossa tuo osa Ramsinkannasta on merkitty puistoksi (P). Lännessä, aivan suunnittelualueen vieressä, on tontti 54200/1, joka on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YOA). Sen pohjoispuolella oleva kaava-alueeseen kuuluva alue Ramsinkannaksella on puistoaluetta (P).

## Muut suunnitelmat ja päätökset

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma on teettänyt Arkkitehtitoimisto Brunow & Maunulalla Ramsinranta III asemakaavamuutoksen viite-suunnitelman. Suunnitelmassa on mukana myös Oy Trans-Meri Ab:n alueelle esitettyjen pientalotonttien ja näiden tonttien viereen, Ramsinniementien pohjoispuolelle esitettyjen pientalotonttien luonnokset.

Helsingin kaupungin ympäristökeskus on teettänyt Vuosaaressa Ramsinniementien eteläpuolella, aivan kaava-alueen vieressä sijaitsevan Rastilannevan luonnonsuojelualueelle hoito- ja käyttösuunnitelman. Helsingin kaupungin rakennusvirasto on teettänyt Rastilannevan suojeiluun liittyvän suunnitelman ”Sadevesien imeytys ja Rastilannevan pato-rakenne”.

Kaupunkisuunnitteluvirastossa on tehty Ramsinniemeä ja Meri-Rastilan länsirantaa koskeva maisema- ja virkistysalueselvitys.

## Maanomistus

Hotellitontti ja huvilatilat ovat yksityisomistuksessa. Katu- ja virkistysalueet ovat Helsingin kaupungin omistuksessa. Vesialue on pääosin yksityisomistuksessa, sen itäisimmän osan omistaa kaupunki.



14.6.2007

### Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue on paikoin poikkeuksellisen komeata metsäistä merenrantamaisemaa. Ramsinniementien ja opistoalueen välinen osa on sekametsää. Suunnittelualueen itäosaa hallitsevat kokoushotelli Rantapuiston, entisen Unitas-opiston rakennukset. Aivan alueen itäreunassa on Villa Furuborg, 1910-luvulla Rosenlewin huvilaksi rakennettu arvoraennus.

Kaava-alueen länsiosassa, Pikku Kortlahden rannalla ja Ramsinkannaksen länsipuolella olevan Kortlahden rannalla on vanhoja kesäasuntoja.

### Rakennettu ympäristö

Tontilla 54201/1 on koulutus- ja majoitusrakennuskokonaisuus, jonka rakennukset on rakennuttanut pääosin Pohjoismaiden Yhdyspankki (myöh. Suomen Yhdyspankki) vuosina 1963–1988 oman henkilökuntansa koulutuskäyttöön. Tällä hetkellä kiinteistö on Keskinäisen Työeläkevakuutusyhtiö Varman omistuksessa ja se on pääosin vuokrattu hotellikäyttöön. Tontilla sijaitsee myös vuonna 1917 valmistunut Villa Furuborg, joka on vuokrattuna edustuskäyttöön. Furuborgin yhteyteen on 1950-luvulla rakennettu rantasauna ja talousrakennus. Tontin pinta-ala on 94 759 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 15 800 k-m<sup>2</sup>, josta on käytetty 9 597 k-m<sup>2</sup>. Huvilan yhteyteen on rakennettu talous- ja saunarakennukset vuonna 1958.

Pikku Kortlahden rannalla sijaitsee Oy Trans-Meri Ab:n omistamat huvilatilat (Gunnars, Tveden, ja Fiskarstugan), joilla sijaitsee vuonna 1935 valmistunut huvila (suunnitellut Artur Kullman) sekä autotalli, rantasauna, vierasmaja ja talousrakennus. Tila on Oy Trans-Meri Ab:n edustuskäytössä.

Ramsinkannaksen luoteispuolella Kortlahden rannalla sijaitsee yksityisessä omistuksessa oleva kesäpaikka. Se muodostuu kahdesta tilasta. Sommarron tilalla sijaitsee kolme asuinrakennusta, sauna ja kaksi talousrakennusta. Kortnäsän tilalla sijaitsee kolme asuinrakennusta ja talousrakennus. Pääosin 1920-luvulla valmistuneita asuinrakennuksia käytetään vapaa-ajan asuntoina.

**Palvelut** Alueella toimii majoitus-, kokous- ja messupalveluja tarjoava hotelli. Kaupallisten ja julkisten lähipalvelujen osalta alue tukeutuu Meri-Rastilan palveluihin.



14.6.2007

## Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue rajautuu Ison Kallahden rantaan. Opistorakennusten edessä on hiekkarantaa. Rannalta on kaunis näkymä Kallahdenselälle.

Opistorakennusten ja rannan välissä on maisemallisesti arvokas puistomainen mäntymetsä. Suunnittelualueen keskiosassa on kallioita ja männikköä, ja kallioiden välissä painanteissa on rehevämpää sekametsää.

Suojellun Rastilannevan eteläpuolella on linnustollisesti arvokas sekametsäpainanne, jossa on vanhaa puustoa. Ramsinkannas ja Vartiokylänlahden itäpuoliset alueet ovat linnuston kannalta arvokkaita. Vartiokylänlahden ja Kortlahden alueet ovat myös lepakoiden kannalta tärkeitä alueita.

Ramsinkannaksen lähivirkistysalueella Ramsinniementien varressa, tien pohjoispuolella, vastapäätä Oy Trans-Meri Ab:n huvilaa on Ramsinkannaksen lehto, joka ympäristökeskuksen luontotietojärjestelmän mukaan on arvokas kasvillisuus- ja kasvistokohde. Lehdossa kasvaa mm. Helsingissä harvinaista ja uhanalaista korpisaraa.

Suunnittelualueetta rajaa koillisessa vuonna 1995 luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu Rastilanneva. Rastilannevan luonnonsuojelualueen suoja-alue kuuluu kaava-alueeseen.

## Suojelukohteet

### Villa Furuborg



Voimassa olevassa asemakaavassa Villa Furuborg (entinen huvila Rosenlew) on merkitty s<sub>0</sub>-merkinnällä suojelluksi rakennukseksi. Arkkitehti Hjalmar Åbergin suunnittelema arvohuvila on rakennettu 1910-luvulla, valmistunut ilmeisesti 1917. Sen rakennutti pankinjohtaja Walter Rosenlew ja huvila oli Rosenlewin suvun hallussa vuoteen 1948, jolloin se myytiin Pohjoismaiden Yhdyspankille.

Huvila on kaksikerroksinen tiilikattoinen keltaiseksi maalattu puuhuvila. Rakennusta ympäröi korkea luonnonkivinen terassijalusta. Huvila on hyväkuntoinen. Sen ulkoasu on säilynyt hyvin alkuperäisessä tai alkuperäistä vastaavassa asussa. Ikkunat on suurimmaksi osaksi korvattu uusilla alkuperäisen mallin mukaisilla puuikkunoilla. Huvilan sisätilat on kokonaan uusittu, kuitenkin alkuperäinen huonejako pääosin säilyttäen.



14.6.2007

Rakennuksen pihapiirissä on ilmeisesti n. 1950-luvulla rakennettu kevytrakenteinen puurakennus. Se ei ole kokonaisuuden kannalta niin merkittävä, että sitä olisi tarpeen suojella asemakaavassa.

#### Kokoushotelli Rantapuisto



Entinen Pohjoismaiden Yhdyspankin (myöh. Suomen Yhdyspankki) koulutuskeskus, sittemmin Unitas-opisto, nykyinen Kokoushotelli Rantapuisto on paviljonkimaisesti sijoittuvista rakennussiivistä koostuva kokonaisuus. Koulutuskeskuksen rakentamispäätös liittyi aikanaan pankin 100-vuotisjuhlaan 1962. Rakennuksen ovat suunnitelleet arkkitehdit Martta ja Ragnar Ypyä ja se valmistui vuonna 1963.

Koulutuskeskuksen perusratkaisu, paviljonkityyppinen pohjakaava ja eri osien väliset lasiset yhdyskäytävät, ilmentää tavoitetta nivoa ympäröivä luonto ja rakennuksen sisätilat yhdeksi kokonaisuudeksi. Tanskalainen Louisiana-taidemuseo, johon Ypyät yhtenä esimerkkinä rakennusta suunnitellessaan tutustuivat, on toiminut innoittajana ratkaisulle. Hyvin rationaalinen ja selkeälinjainen arkkitehtuuri ja ympäröivä metsäinen ja kallioinen luonto muodostavat harmonisen kokonaisuuden. Rakennuksen kaikki yksityiskohdat on tarkoin harkittu, viimeistelty vaihtelma yltää pienimpään detaliin saakka. Rakennus on ”kokonaistaideteos”. Eri puulajeja on käytetty sisustuksessa erittäin runsaasti. Rakennus on ulkoasultaan, sisätiloiltaan ja sisustukseltaan säilynyt alkuperäisasussaan erittäin hyvin.

Koulutuskeskusrakennukseen liittyy muutama asuinrakennus, jotka arkkitehtuuriltaan vastaavat päärakennusta, tosin niiden sisätiloja on muutettu.

Rakennuksista ja piha-alueista muodostuu kokonaisuus, jossa on ominaista rakennusten suhde maisemaan. Pankkiopiston puutarha-arkkitehtuuri perustuu Ypyöitten, Ingel Fontellin ja Paul Olssonin suunnitelmiin.

Koulutuskeskusrakennukseen liittyvä laajennus ja viereinen liikuntahalli ovat valmistuneet 1980-luvulla. Ne on suunnitellut arkkitehti Olli Kuusi.

#### Villa Furuborgin ja Kokoushotelli Rantapuiston piha-alueet

Entisen pankkiopiston ja sen itäpuolella sijaitseva Villa Furuborgin ympäristöt täyttävät suojelualueen kriteerit puutarhataiteellisten ja maisemakulttuuriin liittyvien arvojen perusteella. Olennaista alueen suojelussa on rakennusten, pihatilojen ja rantavyöhykkeen muodostama koko-



14.6.2007

naisuus. Suojeltavaan miljöökokonaisuuteen kuuluvat arkkitehtien Martta ja Ragnar Ypyän ja puutarha-arkkitehti Ingel Fontellin suunnittelema ja Paul Olssonin toimiston toteuttama ympäristökokonaisuus rantavyöhykkeineen ja välittömästi rakennuksiin liittyvine lähiympäristöineen. Pihatilat ja piharakenteet ovat säilyneet lähes alkuperäisinä. Rakennuksen laajennusosaan, joka on valmistunut vuonna 1980, liittyvä ympäristökokonaisuus on myös maisemallisesti arvokas.

Villa Furuborgin terassirakenteet on rakennettu puutarha-arkkitehti Paul Olssonin suunnitelmien pohjalta. Rakennustaiteen arkiston luettelosta on löytynyt Rosenlew-niminen suunnitelma vuodelta 1915. Huvilan terassirakenteet ovat useassa eri tasossa ja ne muodostavat epätasaiseen maastoon suojaista oleskelutiloja, joista avautuu näkymä merelle. Arvokasta kohteessa ovat huvilapuutarhan ja luonnon kontrasti ja avautuva merimaisema.



Oy Trans-Meri Ab:n huvila

Harry Salvesenin Tveden-nimiselle palstalle rakennuttama huvila valmistui 1935. Arkkitehtina toimi Artur Kullman. Vuodesta 1953 lähtien huvila on ollut Oy Trans-Meri Ab:n omistuksessa. Se on toiminut edustus- ja koulutustilana sekä yksityisenä kesänviettopaikkana. Huvila on erittäin hyvin säilynyt alkuperäisessä asussaan. Julkisivu on rapattu, ulko-ovi on koristeltu puuleikkauksin, ikkunaluukut sekä muut julkisivun puuosat on vihreäksi maalattu. Korkea sokkeli on muurattu kookkaista luonnonkivistä. Rakennuksessa on olohuone, jossa on takka, ja keittiö sekä muutamia pieniä makuuhuoneita. Lisäksi talossa on kellari. Huvilassa on meren puolella osittain ikkunoilla varustettu terassi. Rannassa hyvin lähellä rantaviivaa on valkoiseksi maalattu puinen sauna sekä pitkä, kelluva laituri.



Sommarro ja Kortnäs

Kortlahden pohjukassa sijaitsevat vanhat kalastajatilat ovat viime vuosisadan jälkipuoliskolla muuttuneet kesänviettopaikoiksi. Rakennukset pihapiireineen muodostavat mielenkiintoisen ympäristön ja alue on kokonaisuutena säilyttämisen arvoinen.

#### Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella ja sen läheisyydessä on teknisen huollon verkostoa.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 00100 HELSINKI <a href="http://www.hel.fi/ksv">http://www.hel.fi/ksv</a>	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566



14.6.2007

**Maaperä** Valtaosa alueesta on kallioista tai karkeiden kivennäismaiden peittämää, jossa peruskallio on lähellä maanpintaa. Ramsinkannaksen ranta-alueilla on pienet savialueet.

#### Tavoitteet

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on luoda kaupunkirakennetta eheyttävää, taajama-alueen reunaa muodostavaa, korkeatasoista, kaupunkimaisen tilanmuodostuksen ja luonnonläheisyyden yhdistävää asuin ympäristöä ja säilyttää kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas ympäristökokonaisuus sekä turvata alueen nykyisen palvelutoiminnan edellytykset.

Luonnonympäristön osalta tavoitteena on rantamaiseman, Rastilannevan luonnonsuojelualueen ja muiden alueen luontokohteiden arvojen säilyttäminen.

Virkistyskäytön osalta tavoitteena on merenranta-alueen virkistyskäytön edistäminen ja keskeinen tavoite on yhtenäisen Meri-Rastilan rantoja kiertävän ulkoilureitin luominen.

#### Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos

##### Yleisperustelu ja -kuvaus

Yleiskaava 2002:n mukaisesti Ramsinniementien varteen Verkkopolun länsipäähän muodostetaan pientalojen korttelialue. Ramsinniementien eteläpuolelle Rastilannevan länsipuolelle sijoitetaan asuin kerrostalojen korttelialue ja sen eteläpuolelle pientalokorttelialueita. Niiden eteläpuolella rannassa muutetaan opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen käyttötarkoitus palvelurakennusten korttelialueeksi, jolloin alueella voi olla myös kokoontumis-, majoitus, ravintola- ja virkistyspalveluja.

Entisen Unitas-opiston, nykyistä hotellitoimintaa varten muodostettavat palvelurakennusten korttelialueet ja niille sallittava lisärakentaminen mitoitetaan ja rajataan rakennusten ja maiseman suojeluarvot huomioon ottaen. Rakennukset ja rakennus- ja puutarhataiteellisesti merkittävät ympäristökokonaisuudet suojellaan.

Ramsinniementien eteläpuolella erillispientalojen, asuin pientalojen ja asuin kerrostalojen korttelialueet sijoitetaan palvelukortteleiden ympärille kolmen uuden asuntokadun varteen. Ramsinniementien pohjoispuolen pientaloaluetta jatketaan uuden kadun varteen sijoittuvilla erillispientalojen kortteilla. Asuntokorttelien keskinäinen erilaisuus mahdol-



14.6.2007

listaa erilaisia toteutusmuotoja, pientalo- ja kerrostaloasuntoja ja jokaiselle katutilalle omanlaisensa luonteen.

Uudisrakentamisen arkkitehtuurissa otetaan huomioon Unitas-opiston rakennettu ympäristö.

Virkistysalueiden lisäksi virkistysreitit kulkevat palvelukortteleiden läpi. Meri-Rastilan länsirannalta Ramsinniementielle johdetulle virkistysreitille on luotu jatkoyhteys itään kokoushotellin ja meren rannan välistä Furuborgin itäpuolelle, jossa polulta on yhteys edelleen itään joko Vilsandinkujan tai rannan kautta.

Rastilannevan suojeluarvot turvataan varaamalla asuntoalueen ja suojelualueen väliin suojavyöhyke. Maisemallisesti arvokas rantamaisema säilytetään. Rantaviivan muuttaminen on estetty.

#### Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 29,7 ha, josta korttelialuetta on noin 13,0 ha, virkistysaluetta 4,3 ha, katualuetta 1,6 ha ja vesialuetta 10,9 ha.

Kokonaisrakennusoikeus on luonnoksessa 31 750 k-m<sup>2</sup>, josta asumista on 17 680 k-m<sup>2</sup> ja loma-asumista 1 020 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan toteutuminen merkitsee asuintonteilla noin 140 uutta asuntoa ja 450 uutta asukasta. Työpaikkoja alueella on tällä hetkellä n. 30 ja kaava mahdollistaa niiden vähäisen lisääntymisen.

Kaava-alueen aluetehokkuus on noin 0,11. Likimääräinen tonttitehokkuus palvelurakennusten korttelialueella on 0,23 ja asuinrakennusten sekä asuinpientalojen korttelialueilla 0,36.

Asuntojen keskimääräiseksi pinta-alaksi on kaavassa määrätty AK-korttelialueilla vähintään 75 m<sup>2</sup> huoneistoalaa ja AP- ja AO-korttelialueilla vähintään 90 m<sup>2</sup>.

#### Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)



Osa nykyisestä puistoalueesta Ramsinniementien varressa muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, tontti 544351/1.

Korttelin pinta-ala on noin 8 244 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 4 000 k-m<sup>2</sup> ja likimääräinen korttelitehokkuus 0,49. Rakennusten suurin sallittu kerroslu-ku on kolme ja niihin on rakennettava katutasoon kellarikerros, johon tulee sijoittaa pääosa autopaikoista. Asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 as-m<sup>2</sup>.

#### Postiosoite

PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

#### Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3  
00100 HELSINKI  
<http://www.hel.fi/ksv>

#### Puhelin

+358 9 310 1673

#### Faksi

+358 9 310 37409

#### Tilinro

800012-62637

#### Y-tunnus

0201256-6  
Alv.nro  
FI02012566



14.6.2007

Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin poltettua savitiiltä ja kallioleikkaukset on maisemoitava luonnonkivimuurein. Rakennuksissa tulee olla loiva pulpettikatto tai tasakatto.

Puusto on säilytettävä merkityllä alueella ja muutoin tontit on istutettava rakentamattomilta osin avokallioita lukuun ottamatta.

#### Asuinpientalojen korttelialueet (AP)



AP-tontteja muodostetaan kolme. Tontit 54351/2 ja 54350/1 sijoitetaan uuden Valkkusuonkujan varteen ja 54350/4 uuden Furuborginkujan varteen.

Tontin 54351/2 pinta-ala on 5 220 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 2 250 k-m<sup>2</sup> ja likimääräinen korttelitehokkuus 0,43.

Tontin 54350/1 pinta-ala on 982 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 500 k-m<sup>2</sup> ja likimääräinen korttelitehokkuus 0,51.

Tontin 54350/4 pinta-ala on 5 426 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 1 600 k-m<sup>2</sup> ja likimääräinen korttelitehokkuus 0,30. Katuyhteys on järjestetty Haapsalunkujan länsipäästä.

Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Autopaikat sijoitetaan asuntokohtaisesti pihalle siten, että vähintään yksi autopaikka on sijoitettava katokseen. Asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 90 as-m<sup>2</sup>. Kussakin rakennuksessa saa olla enintään 4 asuntoa.

Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa asuntoa kohti rakentaa 10 m<sup>2</sup> kuistia, viherhuonetta, katosta tai varastotilaa sekä 22 m<sup>2</sup> autokatoksen tai tallin sekä erillis- ja paritaloille 12 m<sup>2</sup> piharakennuksen.

Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin tummaa tiiltä ja täydentävät osat kuullotettua puuta. Rakennuksissa tulee olla loiva pulpetti- tai harjakatto avoräystäin. Pihat tulee aidata viereistä pihaa vasten puuaidoin tai tiilimuurein ja katua, naapuritonttia tai virkistysaluetta vasten pensasaidalla.



14.6.2007

### Erillispientalojen korttelialueet (AO)



AO-tontteja muodostetaan kolme. Tontti 54350/2 sijoitetaan uuden Valkkusuonkujan varteen ja tontit 54201/12 ja 54352/1 uuden Huvilavahdinkujan varteen.

Tontin 54350/2 pinta-ala on 9 982 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 3 060 k-m<sup>2</sup> ja likimääräinen korttelitehokkuus 0,31.

Tontin 54201/12 pinta-ala on 1 851 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 890 k-m<sup>2</sup> ja likimääräinen korttelitehokkuus 0,48.

Tontin 54352/1 pinta-ala on 9 686 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 2 700 k-m<sup>2</sup> ja likimääräinen korttelitehokkuus 0,28.

Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Autopaikat sijoitetaan asuntokohtaisesti pihalle siten, että vähintään yksi autopaikka on sijoitettava katokseen. Asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 90 as-m<sup>2</sup>.

Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa asuntoa kohti rakentaa 10 m<sup>2</sup> kuistia, viherhuonetta, katosta tai varastotilaa sekä 22 m<sup>2</sup> autokatoksen tai tallin sekä erillis- ja paritaloille 12 m<sup>2</sup> piharakennuksen.

Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin tummaa tiiltä ja täydentävät osat kuullotettua puuta. Rakennuksissa tulee olla loiva pulpetti- tai harjakatto avoräystäin. Pihat tulee aidata toisiaan ja virkistysaluetta vasten pensasaidalla. Korttelialueella 54201/12 tulee P-korttelialueen puoleisella reunalla tontin piha-alue aidata tiilimuurilla, jossa saa olla rajoitusti läpinäkyviä osia.

Tonteille 54350/2 ja 54352/1 on merkitty korttelialueen sisäistä liikennettä ja jalankulkua varten varattu alueen osa (yh-p), joka tulee rakentaa pihakatunlaiseksi.

### Erillispientalojen korttelialueet (AO-1)

AO-1-korttelialueita sijoitetaan uuden Haavikujan varteen, Verkkopolun länsipäähän.

Tonttien 54240/13 ja 14, 54241/5-8 ja 54355/1-3 rakennusoikeus on 180 k-m<sup>2</sup>. Tonttien 54354/1-5 rakennusoikeus on 160 k-m<sup>2</sup>. Tontin 54241/4 rakennusoikeus on 260 k-m<sup>2</sup> ja sille saa rakentaa kaksi asuntoa. Muille AO-1-tonteille saa rakentaa yhden asunnon. Korttelialueiden



14.6.2007

AO-1 pinta-ala on yhteensä 7 954 m<sup>2</sup>. Likimääräinen tonttitehokkuus on keskimäärin 0,34.

Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Autopaikat sijoitetaan tonttikohtaisesti pihoilta siten, että vähintään yksi autopaikka on sijoitettava katokseen.

Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa asuntoa kohti rakentaa 20 m<sup>2</sup> lasikuistin, talousrakennuksen, pihasaunan tai varaston, jos sitä varten on osoitettu rakennusala sekä 22 k-m<sup>2</sup> autokatoksen tai talin.

Rakennusten julkisivujen tulee olla lämminsävyistä peittomaalattua puuta. Rakennuksissa tulee olla loiva pulpetti- tai harjakatto avoräystäin. Pihat tulee aidata virkistysaluetta vasten pensasaidalla.

#### Palvelurakennusten korttelialue (P/s), hotelli

Entisen Unitas-opiston nykyisistä rakennuksista ja pihapiiristä on muodostettu palvelurakennusten tontti 54201/11, jolle saa rakentaa kokoon-  
tumis-, koulutus-, majoitus-, ravintola- ja virkistyspalvelutiloja.

Tontin pinta-ala on 36 339 m<sup>2</sup>, ja rakennusoikeus yhteensä 8 600 k-m<sup>2</sup>, josta uudisrakentamiseen on osoitettu 800 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuus 0,37. Nykyisten opisto- ja majoitusrakennusten kerrosluku on kaksi ja asuinrakennusten ja rannassa sijaitsevan saunarakennuksen yksi. Korttelialueelle on merkitty rakennusala majoitusrakennuksen laajennusta varten.

Laajennusta varten on tutkittu kahta vaihtoehtoa: nykyisen majoitussii-  
ven suuntaisena siiven itäpuolelle sijoitettua kaksikerroksista majoitus-  
rakennusta (800 k-m<sup>2</sup>) ja toisena vaihtoehtona ratkaisua, jossa em. ma-  
joitusrakennusten eteläpuolelle sijoitetaan vielä toinen kaksikerroksinen  
majoitusrakennus (800 + 800 k-m<sup>2</sup>) rannan suuntaisena. Jatkosuunnit-  
telussa selvitetään onko herkkään rantamaisemaan sijoitettavissa toi-  
nenkin lisäsiipi maiseman arvoja kohtuuttomasti tarvelemättä vai onko  
tämä osa hotellin laajennustarpeista sijoitettava Furuborginkadun poh-  
joispuolella sijaitsevan urheiluhallin yhteyteen.

Alueen vuonna 1963 valmistuneet rakennukset on merkitty suojeltavik-  
si. Myös puutarhataiteellisesti arvokas rakennusten lähiympäristö ja  
maisemallisesti arvokkaat tontinosat on merkitty suojeltaviksi. Aluetta  
tulee hoitaa ja kunnostaa siten, että sen luonne säilyy.



14.6.2007

Tontilla olevan puistomaisen metsäalueen läpi on johdettu rannan suuntaisesti yleiselle jalankululle varattu sijainniltaan likimääräinen reitti, joka on oleellinen osa Keski-Rastilan rantoja kiertävää ulkoilureittiä. Ranta-alueen puusto on säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava siten, että sen merkitys ympäristölle säilyy.

#### Palvelurakennusten korttelialue (P), urheiluhalli

Urheiluhallin alue on merkitty palvelurakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa kokoontumis-, koulutus-, majoitus-, ravintola- ja virkistyspalvelujen tiloja ja henkilökunnan asuntoja. Korttelialueelle saa rakentaa kaksi kellarikerrosta, joihin saa sijoittaa hotellitontin 54201/11 auto-paikkoja.

Tontin 54350/3 pinta-ala on 5 623 m<sup>2</sup>, ja rakennusoikeus 4 000 k-m<sup>2</sup>, josta uudisrakentamiseen on osoitettu n. 2 800 k-m<sup>2</sup>. Likimääräinen tonttitehokkuus 0,71.

#### Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue (PA/s), Villa Furuborg

Villa Furuborgin alue on merkitty palvelurakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa kokoontumis-, koulutus-, majoitus-, ravintola- ja virkistyspalvelujen tiloja tai asuntoja.

Tontin 54201/10 pinta-ala on 15 502 m<sup>2</sup>, ja rakennusoikeus 450 k-m<sup>2</sup>. Likimääräinen tonttitehokkuus 0,03.

Huvilarakennus ja sen terassoitu lähiympäristö sekä tontin maisemallisesti arvokas rannan puoleinen osa on merkitty suojeltavaksi. Puusto on säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava. Ranta-alueen puistomaisen metsän läpi on johdettu rannan suuntaisesti likimääräinen yleinen jalankulkureitti oleellisena osana Meri-Rastilan rantoja kiertävää ulkoilureittiä.

#### Lähivirkistysalueet (VL)

Kaava-alueelle on merkitty kolme lähivirkistysaluetta.

Kaava-alueen itäosa Rastilannevan vieressä (Valkkusuonmetsä), on merkitty lähivirkistysalueeksi. Sen pohjoisosa on merkitty luonnonsuojelun alueen suojavyöhykkeeksi (sl-1). Sen olemassa olevaa puustoa ja kasvillisuutta on hoidettava siten, että sen merkitys suojavyöhykkeenä säilyy. Alueelle on merkitty yleiselle jalankululle varatut alueen osat



14.6.2007

Pakrinpolun länsipäästä AK-korttelialueelle 54351 ja Valkkusuonkujan itäpäähän.

Ramsinniementien eteläpuolelle on Oy Trans-Meri Ab:n huvilan pihapiirin ja Trans-Merin alueen itäosaan sijoitetun AO-korttelialueen väliin muodostettu pohjoisosastaan noin 20 metriä leveä lähivirkistysalue Pikku Kortlahden puisto. Sen kautta ohjataan Meri-Rastilan länsirannalta Ramsinniementielle johdetun virkistysreitlin jatkoyhteys rannan läheisyydessä edelleen itään. Pikku Kortlahden puiston eteläosaan rannalle on merkitty alueen osat uimapaikkaa (vv) ja pienveneiden pitoa (v-1) varten sekä alueen osa yhdyskuntateknistä huoltoa varten. Jätevesipumppaamon ylivuotoputki sekä sadevesien purkuputket johdetaan niin, ettei niistä ole haittaa rannan virkistyskäytölle.

Ramsinkannakselle Ramsinniementien molemmin puolin on sijoitettu lähivirkistysalue Ramsinkannas. Alueelle on merkitty alueen osa, jolle saa rakentaa kanavan melontaa ja soutuveneilyä varten (vk). Kanava muodostaa matalan vesitien lännestä Kortlahden pohjukasta itään Pikku Kortlahdelle. Jatkosuunnittelussa tutkitaan kanavan toteuttamiskelpoisuutta.

Ramsinkannaksella Ramsinniementien pohjoispuolella oleva lehto on merkitty alueen osaksi, jolla on luonnonsuojelullista arvoa (sl).

Ramsinniementien pohjoispuolella oleva polku on merkitty yleiselle jalankululle varatuksi likimääräinen alueen osaksi osana Keski-Rastilan rantoja kiertävää ulkoilureittiä. Alueen eteläosaan on merkitty toinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu. Sen kautta on yhteys viereisille loma-asuntojen tonteille.

#### Loma-asuntojen korttelialueet (RA/s)

Kaava-alueelle on merkitty kolme loma-asuntojen tonttia, joiden maisemallisesti arvokkaat huvilaympäristöt tulee säilyttää.

Tontti 54353/1 on muodostettu Ramsinniementien varressa Pikku Kortlahden rannalla sijaitsevan Oy Trans-Meri Ab:n huvilatontin pihapiiristä ja ranta-alueesta.

Tontin pinta-ala on 14 232 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 330 k-m<sup>2</sup> ja likimääräinen tonttitehokkuus 0,02.

Huvilarakennus ja tontin ranta-alue on merkitty suojeltavaksi.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 00100 HELSINKI <a href="http://www.hel.fi/ksv">http://www.hel.fi/ksv</a>	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566



14.6.2007

Korttelialue 54356 on muodostettu Ramsinniementien varressa Kortlahden pohjukassa sijaitsevista tiloista Sommarro ja Kortnäs.

Tontin 54356/1, Sommarron pinta-ala on 6 653 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 440 k-m<sup>2</sup> ja likimääräinen tonttitehokkuus 0,07.

Tontin 54356/2, Kortnäsin pinta-ala on 2 733 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 250 k-m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuus 0,09.

Tonttien rakennuksille on merkitty rakennusalat, osalle rakennuksista pienin laajennusmahdollisuuksin. Yhteys Ramsinniementieltä tonteille on järjestetty viereisen Ramsinkannaksen lähivirkistysalueen kautta. Sinne on merkitty yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.

#### Vesialueet (W)

Kaava-alueen eteläreunassa ja länsinurkassa on vesialueita, joilla sijaitsee laitureita. Ainoa uusi paikka laiturien sijoittamiseksi on aivan kaava-alueen länsinurkkaan luonnonvoimien tuhoamaa laituria korvaamaan merkitty alueen osa (vl), jolle saa sijoittaa venelaitureita. Vesialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 108 689 m<sup>2</sup>.

#### Katualueet ja liikenne

Ramsinniementie johtaa paikalliselta kokoojakadulta Meri-Rastilantieltä Ramsinniemeen. Sen keskimääräinen liikennemäärä (vuonna 2005) on 200–500 ajon/vrk. Uusi asuinalue tuottaa lisää liikennettä kokonaisuudessaan n. 500–600 ajon/vrk. Ramsinniementien eteläreunaan sijoitettaville uusille kerrostaloille on ajoyhteydet suoraan Ramsinniementieltä. Kerrostalokorttelin AK 54351 reunaan on osoitettu lisäksi jalkakäytävä. Ramsinniementien pohjoisreunalla kulkevaa eroteltua jalankulku- ja pyörätietä jatketaan n. 80 metriä virkistysreitille saakka ja Ramsinniementien linjausta korjataan hiukan tältä osin. Ramsinniementien pohjoispuolelle osoitetulle pientaloalueelle varataan oma katuyhteys, Haavikuja. Ramsinniementien ja Furuborgiin johtavan Furuborginkadun liittymään varataan linja-auton kääntöpaikka, samaan yhteyteen osoitetaan pysäköintipaikat kahdelle kuorma-autolle.

Uusi Furuborginkatu Ramsinniementieltä sen eteläpuolella sijaitseville asuinaluille noudattaa nykyistä ajoyhteyttä Villa Furuborgille. Kadun pohjoisreunaan on osoitettu jalkakäytävä. Katu päättyy kääntöpaikkaan, josta on raittisyhteys, Furuborginkuja edelleen Vilsandinkujalle.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 00100 HELSINKI <a href="http://www.hel.fi/ksv">http://www.hel.fi/ksv</a>	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566



14.6.2007

Pientalokortteleihin johdetaan uudet pistokadut Valkkusuonkuja ja Huvilavahdinkuja, ja niiltä haarautuu korttelialueella sijaitsevia pihakatuja.

Furuborginkadun katualuetta koskee määräys, jonka mukaan alueen toteutuksessa tulee noudattaa maaston korkeusasemaa. Toimenpiteitä, joista on haittaa maisemalle, tulee välttää.

Jalankulkijoille varataan virkistysreitti, joka suuntautuu länteen hotelli Vuorannan rannalta kokoushotelli Rantapuiston rantaa pitkin. Virkistysreitti kulkee Oy Trans-Meri Ab:n puolella kaupungin lunastettavaksi esitetyltä viheralueelta ja yhdistyy Meri-Rastilaan suuntautuvaan virkistysreittiin. Kevyen liikenteen reitit kulkevat pientalokortteleiden halki.

Ramsinniementien varren kerrostalojen pysäköintipaikat sijaitsevat autokatoksissa ja pysäköintikellarissa. Pientalokortteleiden pysäköintipaikat ovat asuntojen yhteydessä autotalli- tai katos- ja avopaikkoina. Vieraspysäköintipaikat sijoitetaan pihakaduille, risteysalueiden ja kääntöpaikkojen yhteyteen. Pientalokorttelin, joka sijaitsee urheiluhallin itäpuolella, pysäköintipaikkoina ovat pysäköintikannet ja maantasopysäköinti. Ajoyhteys korttelialueelle on Haapsalunkujan kautta.

Hotellin pysäköintipaikat on sijoitettu urheiluhallin viereen rakennettavaan pysäköintilaitokseen ja sen länsireunalle maantasolle sekä opiston keittiön huoltopihan yhteyteen. Autopaikkoja laitoksessa on yhteensä noin 110 kpl. Furuborgin vieraspysäköintiä osoitetaan alueen keskellä kulkevan Furuborginkadun kääntöpaikan yhteyteen.

Jäte- ja huoltoajo on järjestetty kerrostaloissa talokohtaisesti ja muuten korttelikohtaisesti. Pelastusajoneuvoille on varattu kulkuyhteys Ramsinniementien kerrostalojen eteläpuolella sijaitsevaa kevyen liikenteen raittia pitkin.

### Luonnonympäristö

Rastilannevan suojavyöhyke on merkitty lähivirkistysalueeksi ja suojavyöhykkeeksi (sl-1) ja tulee rakentaa Rastilannevan sadevesien imeytys- ja patorakenteet. Ramsinkannaksen lehtoalue on osoitettu merkinnällä (sl). Maisemallisesti arvokas rantamaisema säilytetään. Alueen puusto ja avokalliot on säilytettävä. Tarvittaessa puusto on uudistettava niin, että sen merkitys ympäristölle säilyy.

Kokoushotellin komeaan männikkörantaan tontilla 54201/11 sijoitettavalle raitille on kohdistettu määräys, jonka mukaan polku on sovitettava maastoon ja sen enimmäisleveys on 1,5 m. Toteutuksessa tulee nou-



14.6.2007

dattaa maaston korkeusasemaa ja välttää puiden kaatamista. Toimenpiteitä, joista on haittaa luonnolle tai maisemalle tulee välttää.

### Suojelukohteet

Alueella on suojeltavia rakennuksia, rakennusryhmiä ja huvilaympäristöjä sekä arvokkaita luonto- ja maisemakokonaisuuksia.

#### Palvelurakennusten korttelialue (P/s), hotelli

Korttelialuetta koskee määräys:

Rakennus- ja puutarhataiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas ympäristökokonaisuus, joka tulee säilyttää tai tarvittaessa kunnostaa alkuperäisen suunnitelman mukaiseksi rakennuksineen, atrium- ja puoliatrumpihoineen, istutuksineen, piha-alueiden pinnoitteineen ja rakenteineen. Aluetta tulee hoitaa ja kunnostaa siten, että sen luonne säilyy.

Arvokkaimmille rakennuksista on annettu määräys sr-1:

Rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät sen rakennustaiteellista, kaupunkikuvallista tai historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Rakennuksen alkuperäinen huonejako tulee säilyttää. Rakennuksen julkisivut, ikkunat, ulko-ovet, vesikatto, terassit, rakenteet sekä arvokkaat sisätilat, aulat, yhdyskäytävät ja ravintolatilat, materiaaleineen, väreineen ja yksityiskohtineen tulee säilyttää ja tarvittaessa korjata alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Rakennukseen liittyvät pihatilat materiaaleineen tulee säilyttää.

Osalle rakennuksista on annettu määräys sr-2:

Rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät sen rakennustaiteellista, kaupunkikuvallista tai historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Rakennuksen julkisivut, ikkunat, ulko-ovet, vesikatto ja rakenteet materiaaleineen, väreineen ja yksityiskohtineen tulee säilyttää ja tarvittaessa



14.6.2007

---

korjata alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Rakennukseen liittyvät pihatilat materiaaleineen tulee säilyttää.

Palvelurakennusten korttelialue (PA/s), Villa Furuborg

Korttelialuetta koskee määräys:

Rakennus- ja puutarhataiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas huvilaympäristö, joka tulee säilyttää. Huvilapuutarhan kiviset terassirakenteet ja istutukset tulee säilyttää ja tarvittaessa kunnostaa alkuperäisen suunnitelman mukaisesti.

Huvilarakennusta terasseineen koskee määräys sr-1a:

Rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät sen rakennustaiteellista, kaupunkikuvallista tai historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Rakennuksen julkisivut, ikkunat, ulko-ovet, vesikatto, terrassit ja rakenteet materiaaleineen, väreineen ja yksityiskohtineen tulee säilyttää ja tarvittaessa korjata alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Rakennuksen sisätilojen alkuperäiset rakenteet tulee säilyttää.

Loma-asuntojen korttelialueet (RA/s), Oy Trans-Meri  
Ab:n huvila ja Sommarron ja Kortnäsin ympäristökokonaisuus

Korttelialueita koskee määräys: Maisemallisesti arvokas huvilaympäristö, joka tulee säilyttää. Oy Trans-Meri Ab:n huvila-rakennusta koskee lisäksi määräys sr-1a.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueen toteuttaminen vaatii yhdyskuntateknisen verkoston lisärakentamista sekä muutoksia nykyiseen verkostoon.

Vesihuolto, sadevesi ja jätevesi

Alueen vesijohtoverkosto rakennetaan Ramsinniementiellä olemassa olevasta vesijohtoverkosta.

Haavikujan sadevedet johdetaan viettoviemärissä Ramsinniementien vieressä olevaan avo-ojaan. Ramsinniementieltä rakennetaan uusi sadevesiviemäri Ramsinkannakselle sadevesien johtamiseksi edelleen



14.6.2007

---

mereen. Kortteleiden 54350 ja 54352 alueen sade- ja sulamisvedet johdetaan viettoviemärissä johdettavaksi edelleen Pikku Kortlahden puiston eteläpuolella mereen. Furuborginkadulle rakennetaan uusi sadevesiviemäri sadevesien johtamiseksi edelleen Vilsandinkujalla olevaan sadevesiviemäriin.

Korttelin 54350 alueen jätevedet johdetaan viettoviemärissä Ramsinniementiellä olevaan jätevesipumppaamoon. Huvilavahdinkujan sekä Haavikujan jätevedet johdetaan rakennettavien viettoviemäreiden avulla Pikku Kortlahden puiston itäosassa sijaitsevaan jätevesipumppaamoon, josta jätevedet johdetaan rakennettavan paineviemärin avulla Furuborginkadulle johdettavaksi edelleen viettoviemärissä Vilsandinkujalla olevaan jätevesiviemäriin.

Pikku Kortlahden puiston itäosassa sijaitsevan jätevesipumppaamon ylivuotoputki sekä sadevesien purkuputket on johdettava riittävän pitkälle rantaviivasta.

#### Kaukolämpö

Kaukolämmön jakeluverkosto rakennetaan Ramsinniementiellä sekä Furuborginkadulla olemassa olevasta kaukolämpöverkosta.

#### Sähköhuolto

Sähkönjakelua varten alueelle asennetaan uusia keskijännitekaapeleita sekä rakennetaan uusi jakelumuuntamo sekä siirretään korttelin 54351 alueella oleva erillismuuntamo uudelle paikalle ennen korttelin rakentamista. Lisäksi nykyisen opistoa palvelevat keskijännitekaapelit joudutaan siirtämään.

#### Tietoliikenne

Alueen tietoliikenneyhteydet rakennetaan Ramsinniementiellä olemassa olevasta verkostosta.

#### Jätehuolto

Alueen jätehuolto toteutetaan pääkaupunkiseudun yleisten jätehuoltomääräysten mukaisesti.



14.6.2007

## Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Suurin osa alueesta on kantavaa kitkamaata tai kalliota, joten rakennukset voidaan perustaa anturoilla pohjamaan tai kallion varaan. Kunnallistekniikka voidaan perustaa maanvaraisesti.

Tiedossa ei ole maaperän pilaantuneisuutta eikä sellaista aiheuttanutta toimintaa

Nimistö Nimistötoimikunta on 11.4.2007 päättänyt esittää alueelle puistojen ja katujen nimiä seuraavasti:

- Ramsinniementieltä Villa Furuborgin edustalle johtava katu: **Furuborginkatu – Furuborgsgatan.**
- Villa Furuborgin edustalta Vilsandinkujalle johtava kuja: **Furuborginkuja – Furuborgsgränden**
- Lähivirkistysalue Rastilannevan vieressä, nevan länsipuolella: **Valkkusuonmetsä – Myggblomsterskogen.**
- Furuborginkadulta Valkkusuonmetsään johtava tonttikatu: **Valkkusuonkuja – Myggblomstergränden.**
- Furuborginkadulta etelään johtava tonttikatu: **Huvilavahdinkuja – Villavaktsgränden**
- Huvilavahdinkujan eteläpäässä oleva lähivirkistysalue: **Pikku Kortlahden puisto – Lillkortviksparken.**
- Verkkotien lounaispuolella Ramsinniementieltä luoteeseen johtava katu: **Haavikuja – Håvgränden.**
- Kaava-alueen länsiosassa, Ramsinniementien molemmin puolin oleva lähivirkistysalue: **Ramsinkannas – Ramsö-halsen.**

## Asemakaavan toteuttamisen ja asuinalueiden rakentamisen vaikutukset

### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Olemassa olevan asuinalueen laajeneminen on vaikutuksiltaan vähäistä, yhdyskuntarakenne kuitenkin eheytyy tiivistymisen myötä. Vaikutus Helsingin seudun aluerakenteeseen ei ole merkittävä, mutta osaltaan



14.6.2007

eheyttävä. Virkistysreittien jatkuvuuden paranemisella on seudullista myönteistä vaikutusta.

#### Vaikutukset liikenteeseen ja teknisen huollon järjestämiseen

Ajoneuvoliikenne kasvaa Ramsinniementiellä 500–600 ajoneuvoa/ vrk. Kevyen liikenteen yhteydet ja virkistysreitit paranevat, kun jatkuvuus lisääntyy: enemmän jalankulkua ja pyöräilyä. Joukkoliikenneyhteys alueelle tulee tarpeelliseksi ja mahdollistetaan kääntöpaikan rakentamisella.

Uutta jätevesiviemäriä rakennetaan Haavikujalle ja sieltä Ramsinniementien kautta Pikku Kortlahden puiston jätevesipumppaamoon. Pumppaamosta uutta viemäriä rakennetaan Huvilavahdinkujalle ja Furuborginkadulle ja -kujalle. Uusi jätevesiviemäri yhdistetään Vilsandinkujalla olevaan viemäriin.

#### Vaikutukset luontoon, maisemaan ja virkistyskäyttöön

Rastilannevan luonnonsuojeluarvot eivät heikkene. Kaavassa on otettu huomioon vuonna 2006 laadittu nevan hoito- ja käyttösuunnitelma. Kaava mahdollistaa laskuojan padon rakentamisen ja pato parantaa nevan vesitaloutta nykyisestä lisäten syys- ja kevättulvaa. Nevan suojavyöhyke pienenee, mutta säilyy riittävänä.

Virkistyskäyttö ohjataan Rastilannevalla hoito- ja käyttösuunnitelman mukaisesti. Uudet virkistysreitit ohjataan nevan ohitse ja rannan suuntaan.

Yhtenäisen metsäluonnon määrä vähenee rakentamisen takia, mutta kaavalla turvataan yhtenäisen rannan puoleisen puistometsän säilyminen.

Rauhoitetun Rastilannevan ja nevan eteläpuolen arvokkaan linnusto-kohteen linnusto muuttuu. Vartiokylänlahden itäpuolisen metsän linnustoon vaikutus on vähäinen. Linnustolle aiheutuvia haittoja voidaan vähentää ajoittamalla räjäytystyöt pesimäajan ulkopuolelle.

Ramsinkannaksen lehto ja siellä kasvava korpisara säilyy, mutta alue vaatii hoitosuunnitelman. Säilytettävä puusto vaatii valmentamista ja hoitosuunnitelman.

Rantamaisema säilyy ehjänä. Rantaan muodostettavan puistoalueen ja suojeltavan rantamaiseman vuoksi vaikutukset rantamaisemaan ovat



14.6.2007

mereltä katsottuna vähäisiä. Rantamaisemaan sovitettu kapea polku lisää maiseman koettavuutta, mutta muuttaa vähäiseltä osin maisemaa.

Hotellin ympäristö muuttuu metsästä puoliurbaniksi. Arvorakennukset pihoineen suojellaan. Rakennusten ympäristöjen puutarhataiteelliset arvot säilyvät. Puutarhataiteellisesti arvokas ympäristö vaatii hoitosuunnitelman.

Pysäköinnin siirtyminen laitokseen tuo maisemallista hyötyä.

Pientaloalueen rakentaminen muuttaa pienipiirteisen kalliometsän luonteen rakennetuksi ympäristöksi. Rakennusten, katujen sekä vesihuolto-kaivantojen rakentaminen edellyttävät kallion louhimista.

Kadut ja yhdyskuntatekniset verkostot rakennetaan osin nykyisten tontilla olevien kulkuväylien kohdalle, joten niiden rakentamisella on vähäistä vaikutusta alueen luontoon.

Rakentaminen vaikuttaa myös virkistysalueeseen kulutuksen lisääntymisenä. Lisääntyvää kulutusta voidaan vähentää ohjaamalla liikkumista polkujen ja raittien kautta.

Mikäli kanava rakennetaan, lisää se melontaa ja pienveneilyä alueella.

Ramsinkankaan linnustollisesti arvokas alue (LTJ, arvoluokka III) pienenee kanavan alueen raivauksen seurauksena.

Kanavan rakentaminen ei heikennä lepakoiden elinolosuhteita, sillä lepakot suosivat kanavia ja siltojen alusia. (LTJ, Vartiokylänlahden lepakkokohde, luokka II, lepakkotutkija Yrjö Siivosen arvio 28.9.2006)

Kanava on kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa ympäristössä (mm. kalastajakylämiljö). Kanavasta voi muodostua vieras elementti, joka vaikuttaa negatiivisesti ympäristön kulttuuriarvoihin.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Alueen sosiaalinen luonne ja imago muuttuvat pientalojen tuodessa alueelle uusia asukkaita ja todennäköisesti lisää lapsiperheitä. Yksityiselle maalle rakennetaan todennäköisesti pääasiassa omistusasuntoja, joiden hankkimiseen on edellytyksiä keskituloisilla ja varakkailla.



14.6.2007

Ympäristön koettavuus ja virkistysmahdollisuudet paranevat Ramsin-  
niementien eteläpuolella alueen avautuessa yleisölle. Virkistysreittien  
toteuttaminen ja uimapaikka parantavat sekä vanhojen että uusien  
asukkaiden virkistysmahdollisuuksia. Rakentaminen lisää olemassa  
olevien palveluiden kysyntää.

Hotellin toimintaedellytyksiä asuinalueiden rakentaminen parantaa  
tuomalla lisää kysyntää.

Mikäli kanava rakennetaan, lisääntyy sen myötä kesävirikistyskäyttö,  
erityisesti melonta. Melonnan turvallisuus paranee. Hiihtoreitin käyttö-  
aika talvisin lyhenee, koska virtaukset heikentävät jäät.

#### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavan toteutuksesta kaupungille aiheutuvat kustannukset ilman ar-  
vonlisäveroa ovat noin 2,33 milj. euroa. Kustannukset jakautuvat seu-  
raavasti:

Kadut ja raitit	0,28 milj. euroa
Puistot	0,10 milj. euroa
Vesihuolto	0,40 milj. euroa
Sähköhuolto	0,15 milj. euroa
Kaukolämpö	0,25 milj. euroa
Kanava	1,00 milj. euroa
Johtosiirrot	0,15 milj. euroa

Yhteensä 2,33 milj. euroa

#### Toteutus

##### Rakentamisaikataulu

Alueen rakentaminen voidaan aloittaa asemakaavan hyväksymisen jäl-  
keen arvion mukaan vuonna 2008. Ennen rakentamista alueen puustoa  
tulisi valmentaa tulevaan tilanteeseen poistamalla kuuset ja huonokun-  
toiset puut.

#### Suunnittelun vaiheet

##### Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Var-  
man ja Oy Trans-Meri Ab:n aloitteesta.

<b>Postiosoite</b> PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	<b>Käyntiosoite</b> Kansakoulukatu 3 00100 HELSINKI <a href="http://www.hel.fi/ksv">http://www.hel.fi/ksv</a>	<b>Puhelin</b> +358 9 310 1673	<b>Faksi</b> +358 9 310 37409	<b>Tilinro</b> 800012-62637	<b>Y-tunnus</b> 0201256-6 Alv.nro FI02012566
---	--	-----------------------------------	----------------------------------	--------------------------------	---



14.6.2007

---

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 19.10.2006).

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto oli esillä 14.2.–6.3.2007 kaupunkisuunnitteluvirastossa, Meri-Rastilassa Asukaskahvila Fokassa ja Vuosaaren keskustassa Vuotalon aulassa sekä internetissä. Kaavan valmistelija on ollut tavattavissa 28.2.2007 Meri-Rastilan koulun ruokalassa.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, kaupunginmuseon, rakennusviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston ja geoteknisen osaston sekä Uudenmaan ympäristökeskuksen kanssa.

#### Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Maanomistajat ovat teettäneet konsulttityönä viitesuunnitelman kaavaratkaisun pohjaksi. Viitesuunnitelmaa on ohjattu prosessina, jossa suunnitelmaa on kehitetty peräkkäisinä vaiheina. Vaihtoehtoisia tarkasteluja on tehty kerrostalokorttelin ja pientalojen välillä.

Verkkotien alueen jatkeen rakenteesta on tutkittu erilaisia rakennustyyppisiä ja korttelitehokkuuksia.

#### Jatkosuunnittelu

Tontilla 54201/11 tutkitaan jatkosuunnittelussa hotellin laajennusmahdollisuuksia kahden vaihtoehdon pohjalta. Kaavakarttaan on rakennusryhmän itäpäähän merkitty rakennusala yhdelle majoitushuonesiivelle (n. 800 k-m<sup>2</sup>). Jatkosuunnittelussa tutkitaan onko kaavakartassa esitetyn laajennusosan ja sen suuntaisena sen vieressä olevan nykyisen majoitushuonesiiven eteläpuolelle mahdollista sijoittaa viitesuunnitelmassa esitetyn tapainen toinen majoitushuonesiipi (n. 800 k-m<sup>2</sup>) rannan suuntaisena. Paikka on maisemallisesti herkkä. Siinä sijaitsee koko nykyisen rakennusryhmän vieressä avokallion reuna, jonka säilyttäminen mahdollisimman häiriintymättömänä on arvokkaan rantamaiseman kannalta tavoiteltavaa.



14.6.2007

Jatkosuunnittelussa on myös tarkoitus selvittää, onko tarkoituksenmukaista varata Ramsinkannakselta alue mahdollista matalaa kanavaa varten.

#### Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on tullut 14 mielipidekirjettä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta mielipiteensä ilmaisseista neljä tahoja on lähettänyt samansuuntaisen mielipidekirjeen myös nähtävillä olleesta kaavaluonnoksesta ja muusta valmisteluaineistosta, joista kaikkiaan on tullut 18 mielipidekirjettä.

Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhe-  
limitse. Kaikkiaan 25 eri tahoja on ilmaissut mielipiteensä kaavahank-  
keesta.

Saapuneet kirjeet (32 kpl) ovat esityslistan liitteenä.

Mielipiteet on seuraavassa lyhennetty ja yhdistetty. Niihin on annettu  
vastineet aihepiireittäin.

Mielipiteet kohdistuvat mm. alueelle suunniteltuun asuntorakentami-  
seen, luonnon sekä virkistysalueiden ja -mahdollisuuksien suojeluun ja  
säilyttämiseen, nykyisen asunnon lähiympäristön muutoksiin yleensä,  
autopaikkojen riittävyteen, liikennejärjestelyihin ja mahdolliseen kana-  
vaan.

Ramsinniementien pohjoispuolelle rakennettavia erillispientalojen kort-  
telialueita AO-1 vastustaa usea taho. Kerrostalojen rakentamisesta  
luopumista tai talojen siirtämistä esittää myös usea taho. Yhdessä mie-  
lipiteessä esitetään, että kerrostaloista tehtäisiin korkeampia, jotta eril-  
lispientaloaluetta nykyisen Verkkopolun päähän ei tarvitsisi rakentaa.  
Yksi taho esittää, että AO-kortteli 54352 pitää jättää rakentamatta. Yh-  
den tahon mielestä kaikkien uusien asuntojen tulee olla omistusasunto-  
ja. Yhden tahon mielestä asuntojen määrää tulee vähentää.

Alueella asuvat haluavat, että uudisrakentamisen maankäytön tehok-  
kuus olisi pienempi. Kesäasukkaat ja hotelliyrittäjä taas korostavat  
omien rakennustensa laajennustarpeita. Lisää autopaikkoja halutaan  
kolmen tahon esittämissä mielipiteissä.



14.6.2007

---

Uimapaikan ja kulkuyhteyden järjestämistä rannalle tai sitä tarkoittavien rasiteoikeuksien säilyttämistä tai järjestämistä on esitetty useissa mielipiteissä.

Kulttuurihistoriallisen ja maisemallisesti arvokkaan ympäristökokonaisuuden, sen luonto- ja virkistysominaisuuksien, Rastilannevan luonnonsuojelualueen, virkistysyhteyksien ja -reittien sekä erityisesti arvokkaan puuston säilyttämisen ja kehittämisen puolesta mielipiteensä ovat esittäneet useimmat tahot.

Venelaitureita on haluttu lisää. Ramsinkannakselle melontaa ja soutuveneilyä varten esitetystä kanavasta esitetyt mielipiteet jakautuvat tasan puolesta ja vastaan.

Joissakin mielipiteissä uudisrakentamisen tuomaa kehitystä on pidetty myönteisenä, joissakin on sen aiheuttama muutos kyseenalaistettu.

## **Esittelijä**

### Erillispientalojen korttelialueet (AO-1)

Ramsinniementien pohjoispuolelle Verkkopolun länsipäähän on Helsingin Yleiskaava 2002:ssa merkitty pientalovaltainen alue. Kaavaluonnoksessa on erillispientalojen korttelialueille (AO-1) varattu hieman pienempi alue kuin voimassaolevassa yleiskaavassa.

### AO-korttelialue 54352

Ramsinniementien eteläpuolelle erillispientalojen korttelialueita (AO-1) vastapäätä on Helsingin Yleiskaava 2002:ssa merkitty pientalovaltainen alue. Sen eteläpuolelle rantaan asti ulottuvaksi on yleiskaavassa merkitty virkistysalue. AO-alue ulottuu osin yleiskaavan virkistysalueelle, mutta on kuitenkin yleiskaavan periaatteiden mukainen.

### Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Korttelia 54239 vastapäätä on Helsingin Yleiskaava 2002:ssa merkitty kerrostalovaltainen alue, (asuminen/toimitila).

Kaavaluonnoksessa on alue merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja sen itäpuolinen alue Rastilannevan vieressä lähivirkistysalueeksi (VL). Nevan luonnonsuojelualueeseen rajoittuva osa on merkitty luonnonsuojelualueen suojavyöhykkeeksi. Vyöhykkeellä olemassa ole-



14.6.2007

vaa puustoa ja kasvillisuutta on hoidettava siten, että sen merkitys suojavyöhykkeenä säilyy.

Alueelle on rakennettava luonnonsuojelualueen sadevesien imeytys- ja patorakenteet. Kaavaluonnoksessa on siten otettu huomioon alueen luontoarvot.

#### Rannan virkistyskäyttö, uimapaikka ja kulkuyhteys rannalle

Yleiskaavan mukaisesti on luonnokseen Ramsinniementien eteläpuolelle merkitty rantaan asti ulottuva lähivirkistysalue (VL), Pikku Kortlahden puisto. Puiston pienen niemen itäpuolelle on luonnokseen merkitty pieni alueen osa, jossa saa pitää pienveneitä (v-1) sekä pieni uimapaikka (vv). Kulkuyhteys rannalle on luonnoksessa järjestetty korttelien 54201 ja 54252 väliin merkittyä Huvilavahdinkujaa ja sen jatkona puistoon merkittyä yleiselle jalankululle merkittyä alueen osa pitkin. Jalankulkuyhteyden varteen on vielä merkitty toinenkin pieni veneensäilytyspaikka (v-1).

Alueen jatkosuunnittelun toteuttaminen kaavaluonnoksen mukaisesti mahdollistaa ja kehittää edelleen rannan virkistyskäyttöä.

#### Kulttuurihistoriallinen ja maisemallisesti arvokas ympäristökokonaisuus, sen luonto- ja virkistysominaisuuksien säilyttäminen ja kehittäminen.

Yleiskaavan mukaisesti on Ramsinniementien eteläpuolisille kortteli- ja lähivirkistysalueille merkitty suunnittelualueen itäreunasta Ramsinnakselle ulottuen alueen osa, jolla on maisema-arvoa. Alueen puusto ja avokalliot on säilytettävä. Tarvittaessa puusto on uudistettava niin, että sen merkitys ympäristölle säilyy. Rantamaiseman arvojen säilyttämiseksi on vanhat huvila ympäristöt merkitty loma-asuntojen korttelialueiksi. Niille ja palvelurakennusten korttelialueille on rakennusten ja niiden välittömän ympäristön säilyttämiseksi merkitty suojelumääräyksiä. Alueen tärkeimmät polut on merkitty luonnokseen ja lisätty tarvittaessa jalankulkualueiden merkintöjä niin, että muodostuu tarpeellisia virkistysyhteyksiä.

Kaavaluonnos turvaa kulttuurihistoriallisten ja maisemallisesti arvokkaan ympäristökokonaisuuden ja sen luonto- ja virkistysominaisuuksien säilyttämisen ja kehittämisen



14.6.2007

### Laiturit

Luonnokseen on lisätty tarpeelliset merkinnät laitureita varten.

**Nordea Pankki Suomi Oyj ja Kokoushotelli Rantapuisto Oy** ilmoittavat osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa mielipiteessään, ettei heidän hallitsemalleen alueelle voi rakentaa tai aluetta muuttaa heidän hallintaoikeutensa aikana ilman, että he olisivat sopineet alueen käytöstä muutoin nykyisestä käyttötarkoituksesta poiketen alueen omistajan kanssa. Jos alueen kaavoituksen suunnittelua jatketaan, he ilmoittavat olevansa valmiita keskustelemaan.

### **Esittelijä**

Viitesuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta laadittaessa keskusteluja on käyty alueen toimijoiden kanssa ja esitettyjä näkemyksiä on pyritty ottamaan huomioon.

**Sommarron ja Kortnäsin tilojen omistajat** ilmoittavat osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa mielipiteessään, että huvilakiinteistöjen miljöön säilyttävä käyttö olisi toivottavaa kaavassa. Elinvoimainen ja uusia sukupolvia kiinnostava aikakauden mukainen käyttö edellyttäisi pienimuotoisen täydennysrakentamisen ja olevien asuinrakennusten laajentamisen sallimista. Käytännössä tämä tarkoittaisi saniteettitilojen siirtämistä rakennuksen sisälle ulkokäymälän sijaan, ajanmukaisempaa keittiön käyttötapaa jne. Kanavaa ei olisi syytä kaavoittaa kannakselle.

Mielipiteessä esitetään lisäksi, että mikäli kanava kuitenkin päätetään suunnitella ja rakentaa, kaavaluonnokseen pitäisi kanavan varren lomakiinteistöille sallia ympärivuotisten pientalojen rakentaminen.

Lisäksi omistajat haluavat kaavassa otettavaksi huomioon tilojen huvilakäytön kannalta perustellut kehitysmahdollisuudet.

### **Esittelijä**

Kaavamääräykset turvaavat miljöön säilymisen alueella.

Kaavaluonnokseen rakennusalat on merkitty ja rakennusoikeudet määrätty niin, että kiinteistöjen käyttö loma-asuntolina voi jatkua ja kehittyä mielipiteessä esitetyllä tavalla.

Alueen muuttaminen pientaloalueeksi ei olisi yleiskaavan mukaista. Ympärivuotinen asuminen myös muuttaisi ympäristöä siinä määrin, että



14.6.2007

se merkitsisi kulttuurihistoriallisen ja maisemallisesti arvokkaan ympäristökokonaisuuden ja sen luonto- ja virkistysominaisuuksien säilyttämisestä ja kehittämisestä luopumista.

**Helsingin kaupunginmuseo** esittää nähtävillä ollutta kaavaluonnosta ja muuta valmisteluaineistoa koskevassa mielipiteessään korttelia 54352 koskien seuraavaa:

Kaupunginmuseon mielestä esitetyt suojelumerkinnot ja -määräykset ovat kohteiden säilymisen kannalta tarpeelliset ja perustellut. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan suojelun piiriin tulisi kuitenkin vielä liittää Hotelli Rantapuiston eli entisen Unitas-opiston korttelin länsipuolinen, asemakaavaluonnoksessa erillispientalorakentamiselle osoitettu alue.

Neljä erillispientalotonttia on lohkaistu entisen Unitas-opiston kokonaisuuteen kuuluvan asuinrakennuksen eteläpuolelle alueesta, joka sekä kaavahistoriallisesti että visuaalisesti selvästi kuuluu opiston kokonaisuuteen. Opistoalueen nykyinen tontti on muutoin määritelty maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi, jolla puusto ja avokalliot on säilytettävä. Opistoalueen ja pientalorakentamisen välille esitetty uusi rajakohta on keinotekoinen. Opistorakennuksen kanssa samaan kortteliin rakennettavat pientalot turmelisivat opistoalueen alkuperäisen luonnonympäristön ja rakennusten muodostaman kokonaisuuden. Unitas-opiston ravintolatilat sijaitsevat juuri rakennuksen lounaiskulmassa ja avautuvat suurien ikkunoiden ja läpinäkyvien kaiteiden reunustamien terassien kautta luontoon. Rakennuksen arkkitehtuurin eräs leimallisimpia piirteitä on vuoropuhelu ympäröivän luonnon, mäntykankaan punaisten runkojen ja harmaiden avokallioiden, ei muiden rakennusten kanssa. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan samaan kortteliin esitetyt uudet pientalot nousisivat liian lähelle opiston vaikutuspiiriä ja maisemaa ja muuttaisivat sen ominaisluonnetta.

Kaupunginmuseo esittää, että kortteliin 54201 merkityt erillispientalojen tontit muutetaan osaksi säilytettävää palvelurakennusten korttelialuetta P/s.

### Esittelijä

Neljä erillispientalotonttia ja niille merkityt rakennusalat on pyritty sijoittamaan niin, että hotellin (entinen Unitas-opisto) ravintolatiloista avautuva näkymä luontoon säilyy mahdollisimman tarkkaan nykyisen kaltaisena. Lähimmäksi rantaa merkitty rakennusala on täsmälleen yhtä kaukana rannasta kuin paikalla nyt oleva traktorikatos. Tontit ja niille



14.6.2007

merkityt rakennusalat on myös suunnattu niin, että niiden seinä- ja aita-  
linjat noudattavat hotellin seinälinjojen suuntausta. Myös rakennusten  
julkisivujen ja aitojen materiaalit on määrätty huomioon ottaen hotel-  
liympäristössä käytetyt materiaalit.

**Oy Trans-Meri Ab** vaatii nähtävillä ollutta kaavaluonnosta ja muuta  
valmisteluaineistoa koskevassa mielipiteessään kaavaluonnosta muu-  
tettavaksi niin, että virkistysalueen leveys Oy Trans-Meri Ab:n alueella  
rajataan noin 20 metriin. Yleistä uimapaikkaa ei sijoiteta kallioiselle  
rannalle vaan tarvittaessa ainoastaan levennetään olemassa olevaa  
veneiden säilytyspaikkaa. Kanavan rakentamisesta tulee luopua ja pur-  
kukuntoisen pikkumökin tilalle tulee osoittaa korvaava rakennuspaikka  
sellaiseen kohtaan tonttia, johon on korkeusolosuhteet huomioiden tar-  
koituksenmukaista rakentaa.

### Esittelijä

Meri-Rastilan länsirannalta Ramsinniementielle johtavan virkistysreit-  
in jatkamiseksi itään, on luonnokseen merkitty lähivirkistysalue (VL) ja sil-  
le likimääräinen alueen osa yleistä jalankulkua varten Uudenmaan  
maakuntakaavan ja Helsingin Yleiskaava 2002:n mukaisesti. Reittiä  
varten tehty merkintä jatkuu myös korttelin 54201 tonttien ranta-alueel-  
la. Uudenmaan maakuntakaavaan on alueelle merkitty viheryhteystar-  
ve ja sen mukaisesti Helsingin yleiskaava 2002:ssa virkistysalue. Vir-  
kistysyhteydet tulee alueella turvata riittävin aluevarauksin, jotta yleis-  
kaavan ja maakuntakaavan periaatteet toteutuvat.

Uimapaikkaa ei ole sijoitettu kalliorannalle, vaan hiekkarannalle kal-  
lioniemien itäpuolelle. Kaavaluonnokseen on merkitty alue, jolle kana-  
van saa rakentaa. Kaavaluonnos ei siis velvoita rakentamaan kanavaa,  
mutta tarjoaa siihen mahdollisuuden. Jatkosuunnittelun yhteydessä  
selvitetään, onko melontaa ja soutuveneilyä palvelevan kanavan raken-  
taminen perusteltua. Rakennusaloja on tarkistettu ja siirretty esitettyjen  
mielipiteiden pohjalta.

**Kokoushotelli Rantapuisto Oy** toteaa, että asemakaavaluonnoksen  
mukaan rakennuksen vanhin osa on suojeltu sr-1-määräyksellä, jonka  
mukaan mm rakennuksen arvokkaat sisätilat tulee säilyttää materiaa-  
leineen, väreineen ja yksityiskohtineen ja korjata tarvittaessa alkupe-  
räistoteutuksen mukaisesti. Tässä rakennusosassa on mm. ravintola-  
salin yläpuolella suuri pankin johtohenkilöstön juhlerakennus, jota ei enää  
käytetä sen alkuperäiseen tarkoitukseen, vaan tila palvelee hotellin ra-  
vintola/juhlasalina ja kokoustilana.



14.6.2007

Tässä tilassa on osin hyvin arkoja sisutusmateriaaleja mm. pehmeä kokolattiamatto, joka ei nykyisessä käytössä ole kestävä eikä ehkä tarkoituksenmukainenkaan. Tällaisten yksityiskohtien säilyttäminen rakennuksessa ei ole muuttuneessa tilanteessa tarkoituksenmukaista.

Suojelumääräyksen sanamuotoa tulee tarkistaa siten, että se mahdollistaa rakennuksen tarkoituksenmukaisen käytön ja ylläpidon. Rakennuksen sisätilojen yleistä tyyliä ei kuitenkaan ole tarkoitus ryhtyä uusimaan tai muuttamaan.

Autopaikkojen osalta mielipiteessä todetaan, että hotellin käytössä on tällä hetkellä 235 autopaikkaa. Tähän määrään on laskettu nykyisen pysäköintialueen 165 ap ja alueella olevat muut henkilökunnan ja kadun varsilla olevat autopaikat. Kokoushotellissa on suuri n. 300 hengen auditorio, 14 kpl kokoustiloja, tuleva messuhalli (= entinen liikuntahalli) ja majoitustilat. Näiden edellyttämä autopaikkamäärä ei vähene nykyisestä asemakaavamuutoksen myötä.

Asemakaavaluonnoksen perusteella hotellin nykyiset autopaikat jäävät uusien rakennettavien tonttien alle ja hotellille on esitetty pysäköintilaitosta entisen liikuntahallin viereen.

Yleisiä autopaikkoja ei lähialueille ole asemakaavaluonnoksessa esitetty yksittäisiä muutaman autopaikan alueita lukuun ottamatta. Pysäköintilaitokseen on esitetty 108 autopaikkaa.

Tämä autopaikkamäärä ei täytä hotellin menestyksekkään liiketoiminnan turvaamisen edellytyksiä. Autopaikkamäärän tulisi kattaa sekä hotellin nykyinen tarve, että lisärakentamisen mukanaan tuoma autopaikkojen tarve.

Mikäli autopaikkoja ei ole riittävästi on suuri vaara, että autoja tullaan pysäköimään läheisille asuntopihoille ja -kaduille, luonnonalueille ym.

Pysäköintilaitokseen esitetyt kaksi majoituskerrosta tulisi muuttaa pysäköintikerroksiksi ja hotellin läheisyyteen varata riittävä määrä autopaikkoja asiakkaiden ja henkilökunnan käyttöön.

Pysäköintilaitoksen yläpuolelle on esitetty kahteen kerrokseen majoitustiloja. Nämä majoitustilat ovat irrallaan muusta hotellitoiminnasta ja niiden ylläpitäminen, hotellipalvelujen tarjoaminen tiloihin, siivoaminen ym. ei ole hotellin toiminnan kannalta tarkoituksenmukaista.



14.6.2007

Asemakaavamuutoksen viitesuunnitelmassa on esitetty sivulla "hotellirakennuksen lisäsiipi", 1 600 kem<sup>2</sup> sijoittamista hotellin nykyisen majoitustilojen lisäsiiven yhteyteen. Tähän rakennukseen on sisäyhteys muista hotellitiloista.

Hotellin tarkoituksenmukaisen toiminnan kannalta tulee koko hotellin tarvitsema majoitustilojen lisätarve sijoittaa sisäyhteyden päähän hotellin nykyisestä vastaanotto-, siivous-, ravintola-, ym. palvelutiloista. Majoitustilojen lisätarve on 2 800 kem<sup>2</sup>. Tällöin majoitushuoneiden ja muiden kokoushotellin tarjoaminen palvelujen suhde olisi hotellin toiminnan kannalta tarkoituksenmukainen.

Asemakaavan viitesuunnitelmassa esitetty merenrannan suuntainen lisäsiipi on hotellitoiminnan kannalta oikeassa paikassa ja voisi olla pidempi, ulottuen pidemmälle auditoriosiiiven eteen. Suunnitelmassa esitetylle kokous/saunatilalle majoitussiiven pohjakerroksessa ei ole tarvetta.

Yleinen jalankulun reitti rannassa tulee toteuttaa luonnonmukaisena polkuna, joka mahdollisimman hyvin sopeutuu maastoon. Polku tulisi sijoittaa lähemmäs rantaviivaa. Samalla tulee varmistaa, ettei läpiajo autolla Vilsandinkujan ja hotellille johtavan tien välissä olevaa kevyenliikenteen reittiä pitkin ole mahdollista.

### **Esittelijä**

#### Suojelumääräykset:

Sisätilojen korjaaminen tarkoituksenmukaisiksi on kaavamääräyksen mukaan täysin mahdollista ja rakennuksen kunnossa pysymisen kannalta suotavaa.

Kaavamääräys on luonteeltaan yleispiirteinen. Peruslähtökohtana tulee aina olla alkuperäistoteutus. Esimerkiksi kokolattiamatto on rinnastettavissa irtaimeen sisustukseen, jonka vaihtamisen yhteydessä käytetään harkintaa kaavamääräyksen suhteen.

#### Autopaikat:

Autopaikkamäärä on riittävä kokoushotellin toiminta huomioon ottaen.

Tällä hetkellä hotellin pysäköintialueella on maalaten merkityjä linja-autopaikkoja kaksi (vastaa neljää henkilöautopaikkaa) ja henkilöautopaikkoja 131.



14.6.2007

Vanhan opistorakennuksen asunto-osan kellarissa on kolme autotallia. Tontilla on myös traktoritalli. Jos keittiön huoltopihaa käytetään myös pysäköintiin, mahtuu sinne noin 5 autopaikkaa, jotka tosin vaikeuttavat keittiön huoltoliikennettä. Ramsinniementieltä Villa Furuborgille johtava ajotie on leveydeltään noin 5 m. Jos sen varteen pysäköidään koko sen pituudelta, mahtuu sen varteen noin 35 autopaikkaa. Villa Furuborgin edustalla on 5 autopaikkaa. Nykyisellä kokoushotellin alueella on näin laskien yhteensä noin 185 autopaikkaa.

Luonnoksessa esitetty autopaikkojen vähimmäismäärän laskemiskaa-  
van 1 ap/120 k-m<sup>2</sup> mukaan autopaikkoja on kokoushotellin käytössä  
olevilla tonteilla 54201/10 ja 11 sekä 54350/3 järjestettävä yhteensä  
vähintään 143 kpl.

Luonnoksessa on esitetty tontille 54350/3 uudisrakennusta urhei-  
lu/messuhallin viereen. Viitesuunnitelmassa siihen on sijoitettu kahden  
majoituskerroksen alle kahteen kellarikerrokseen yhteensä 108 auto-  
paikkaa sekä pihalle 10 autopaikkaa.

Tontille 54201/11 vanhan opistorakennuksen länsipuolelle keittiön huol-  
topihan viereen on suunnitelman mukaan sijoitettavissa noin 7 auto-  
paikkaa. Tontille 54201/10 on maantasopaikkoina sijoitettavissa noin 5  
autopaikkaa.

Luonnoksen mukaan on tontin 54350/3 uudisrakennukseen mahdollista  
rakentaa myös kolmas kellarikerros, jolloin uudisrakennuksen kellari-  
kerrokseen on sijoitettavissa yhteensä noin 160 autopaikkaa. Tällöin ko-  
koushotelliin kuuluvilla tonteilla on käytettävissä yhteensä noin 185 au-  
topaikkaa.

#### Majoitustilat:

Kaavaluonnoksen mukaan on majoitustilojen laajentaminen molem-  
milla tonteilla 54201/11 ja 54350/3 mahdollista. Viitesuunnitelmassa  
on esitetty tontille 54201/11 hotellirakennuksen laajennusta varten  
kaksi lisäsiipeä.

Jatkosuunnittelussa selvitetään onko tontin 54201/11 maisemallisesti  
herkälle rantaan viettävälle rinteelle mahdollista sijoittaa toinen majoi-  
tushuonesiipi (800 k-m<sup>2</sup>). Jos tämän majoitustilojen laajennusosan si-  
joittaminen ei onnistu rinteeseen, on sitä vastaava osa majoitustilojen  
laajennuksesta sijoitettava tontin 54350/3 uudisrakennukseen.



14.6.2007

Yleisen jalankulun reitti rannassa ja läpiajon  
estäminen Furuborginpolulla

Kaavakarttaan on merkitty yleiselle jalankululle varattu, likimääräinen alueen osa. Polku sovitetaan maastoon ja sen enimmäisleveys on 1,5 m. Tämä mahdollistaa polun toteuttamisen luonnonmukaisena. Kaavaluonnoksessa kevyen liikenteen reitti, Furuborginpolku on jalankululle ja pyöräilylle varattu katu. Toteutussuunnittelussa varmistetaan, ettei läpiajo autoilla ole mahdollista.

Tilastotiedot

Voimassa olevat asemakaavat ja kaavattomat alueet

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Kerrosala k-m <sup>2</sup>
YOA	94 725	15 800
P	8 470	
Katu	3 792	
W	0	
Kaavaton	190 176	
Yhteensä	297 163	15 800

Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Kerrosala k-m <sup>2</sup>
AK	8 244	4 000
AP	11 628	4 350
AO	21 519	6 650
AO-1	7 954	2 680
P	5 623	4 000
P/s	36 339	8 600
PA/s	15 502	450
RA/s	23 618	1 020
VL	42 540	
W	108 689	
Katu	15 507	
Yhteensä	297 163	31 750



14.6.2007

EHDOTUS

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäneen hyväksyä 7.6.2007 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen jatkosuunnittelun pohjaksi.

Pöytäkirjanote ja jäljennös kaupunkisuunnittelulautakunnan kirjeestä hakijalle ja niille mielipiteensä esittäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Lisätiedot:

Kärkkäinen Veli-Pekka, arkkitehti, puhelin 310 37191

Kiljunen-Siirola Raisa, maisema-arkkitehti, puhelin 310 37209

Joensuu Risto, insinööri, puhelin 310 37252

Salonen Peik, insinööri, puhelin 310 37248

Sala-Sorsimo Penelope, diplomi-insinööri, puhelin 310 37118

Laurila Jaakko, diplomi-insinööri, puhelin 310 37118

Makkonen Leena, arkkitehti, puhelin 310 37262

LIITTEET

- Liite 1 [Sijaintikartta](#)  
Liite 2 [Ilmakuva ja viitesuunnitelma sovitettuna viistokuvaan](#)  
Liite 3 [Havainnekuva](#)  
Liite 4 [Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos](#)  
Liite 5 [Viistoilmakuva idästä ja viitesuunnitelma viistokuvassa](#)  
Liite 6 [Viitesuunnitelma, havainnekuva, asemapiirros](#)  
Liite 7 [Viitesuunnitelma, AP- ja AO-tontit 54350/1 ja 2 pihakunäkymä](#)  
Liite 8 [Viitesuunnitelma, AK-tontti 54351/1 ja AO-tontti 54201/12, näkymiä](#)  
Liite 9 [Mielipidekirjeet \(vain linkkinä\)](#)