Asia tulee käsitellä 30.8.2016

3
Ympäristölautakunnan lausunto Meri-Rastilan Lohiniemenrannan tonttien 54207/9 ja 54209/1 sekä lähivirkistys- ja vesialueiden asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12399

HEL 2015-009106 T 10 03 03

Lausuntoehdotus

Ympäristölautakunta antaa seuraavan lausunnon.

Asemakaava-alue on luonnonympäristön, maiseman ja virkistyksen kannalta erittäin arvokas. Näitä arvoja on kaavoitustyön aikana pyritty ottamaan huomioon. Kaavaehdotuksen mukaan Harbo Lounge -edustustilan länsipuolelle sijoittuva arvokas rantaniitty säilyy nykyisellään rakentamattomana.

Kaava-alue sijoittuu Kallahden harju-, niitty- ja vesialueet Natura-alueen (FI0100063) tuntumaan ja itäosa siitä Vuosaaren Kallahdenniemen I arvoluokan tärkeälle lepakkoalueelle. Kaavaehdotuksessa onkin annettu määräys, jonka mukaan lepakoille aiheutuvat haitat on minimoitava ja rakentamisen ja valaistuksen toteuttamisessa on otettava huomioon lepakoiden elinolosuhteiden säilyttäminen. Tämä on erityisen tärkeää, sillä ranta-alueella on jo tapahtunut paljon muutoksia mm. Harbo Loungen ja melontakeskuksen rakentamisen myötä.

Ympäristölautakunnan mielestä asemakaavamuutos heikentää tärkeän rantareitin käytettävyyttä ja virkistysarvoja. Rakentaminen rantareitin molemmin puolin muuttaisi alueen luonnetta entistä yksityisempään suuntaan, mikä voi vähentää reitin houkuttelevuutta ulkoiluun ja virkistykseen.

Aiemmin virkistyskäyttöön kaavoitetulle ranta-alueelle rakentaminen heikentää alueen virkistyskäyttömahdollisuuksia. Kaava-alueelle koulutuskeskuksen ja melontakeskuksen väliin jäävän lähivirkistysalueen läpi on osoitettu yhteys huoltoliikenteelle, mikä edelleen heikentää tilannetta. Mm. uudessa yleiskaavaehdotuksessa rantareittien kehittäminen on nostettu keskeiseksi teemaksi koko kaupungin mittakaavassa.

Ympäristölautakunnan mielestä rantojen vapaan virkistyskäytön tulisi edelleen säilyä alueiden käytön suunnittelun periaatteena.

Esittelijän perustelut

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää lausuntoa 12.9.2016 mennessä.

Alue sijaitsee Ramsinrannassa Lohiniemenrannan alueelle Vuosaaressa.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Lohiniemenrannassa sijaitsevan edustustilan (Harbo Lounge) laajentamisen koulutustiloilla nykyisille A1-korttelialuetta palvelevien rakennusten korttelialueelle ja lähivirkistys- ja vesialueelle sekä toimintaa tukevan majoitustilan rakentamisen nykyiselle asuintontille. Asuinrakennustontti rantaraitin pohjoispuolella muutetaan asuntolarakennusten korttelialueeksi ja rantaraitin eteläpuolella rannan lähivirkistysaluetta ja vesialuetta kokoontumistilojen korttelialueeksi.

Alueelle saa rakentaa 1 100 k-m2 majoitustilaa ja 500 k-m2 koulutustilaa. Lisäksi mahdollistetaan yhdyskäytävän rakentaminen olemassa olevan edustustilan ja viereisen koulutustilan välille 500 k-m2.

Huoltoliikenteen reitti koulutustiloille tulee Harbonkadun kääntöpaikalta rantaraittia pitkin ja siitä kaava-alueen pohjoisosan lähivirkistysalueen läpi on osoitettu huoltoajolle varattu alueen osa. Harbonkadun päähän tulee rakentaa linja-autoille kääntömahdollisuus. Kääntöpaikan rakentaminen ei sisälly tähän kaavamuutokseen. Liikenne majoitustilan pysäköintialueelle järjestetään kaavaselostuksen mukaan Hiidenmaankadulta.

Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta, jonka läpi kulkee viheryhteys Kallahdenniemeltä Ramsinniemelle. Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty virkistysalueeksi ja pientalovaltaiseksi alueeksi. Uudessa yleiskaavaehdotuksessa alue on merkitty Asuntovaltainen alue A4:ksi, jonka läpi kulkee viheryhteys.

Kaupunginhallitus päätti 9.2.2015, että suunnitelmassa on otettava huomioon rannan erityiset luontoarvot ja säilytettävä rannan tuntumassa kulkeva yleinen jalankulkureitti. Lisäksi päätettiin, että kaavaa valmisteltaessa tulee varmistaa se, että asukkailla on vapaa pääsy rantaan. Kaavan valmistelussa on ollut ristiriitaista edellä mainitun kaupunginhallituksen päätöksen ehtojen toteutuminen rantarakentamisen yhteydessä sekä tarvittavan liikenteen sovittaminen alun perin asuinalueelle tarkoitettuun katuverkkoon ja rannan tuntumassa kulkevalle yleiselle jalankulkureitille.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi
Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja (luonto), puhelin: +358 9 310 31534

raimo.pakarinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12399 kartta, päivätty 14.6.2016
2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12399 selostus, päivätty 14.6.2016

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano