



## § 188

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Vallisaaren ja Kuninkaansaaren tarkistettu asemakaavaehdotus (nro 12560)

HEL 2014-000892 T 10 03 03

Hankennumero 0835\_2

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 27.11.2018 päivätyn ja 7.4.2020 muutetun asemakaavaehdotuksen nro 12560 hyväksymistä. Asemakaava koskee 52. kaupunginosan (Suomenlinna) Vallisaarta, Kuninkaansaarta, Reimarisaarta, Pukisaarta, Kukipaatta ja Haminasalmenpaatta sekä suojelu- ja vesialueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

## Käsittely

Asian aikana kuultavana oli tiimipäällikkö Jouni Heinänen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Palautusehdotus:

Tuomas Rantanen: Palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että Kuninkaansaaren mökkikylälle varatusta alueesta esitettyä suurempi osa jää luonnonmukaiseksi ja vapaaseen retkeilyyn sopivaksi samalla, kun sinne sijoitettavaksi esitetyt muut palvelut pyritään keskittämään olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen.

Kannattaja: Amanda Pasanen



Asian käsittelyn palauttamisesta äänestettiin ennen keskustelun jatkamista.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

Ei-ehdotus: Tuomas Rantasen palautusehdotuksen mukaisesti

Jaa-äännet: 9

Sirpa Asko-Seljavaara, Eveliina Heinäluoma, Nuutti Hyttinen, Atte Kalleva, Jape Lovén, Risto Rautava, Laura Rissanen, Anni Sinnemäki, Mikko Särelä

Ei-äännet: 4

Mia Haglund, Noora Laak, Amanda Pasanen, Tuomas Rantanen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti jatkaa asian käsittelyä äänin 9 - 4

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Janne Prokkola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37233  
janne.prokkola(a)hel.fi

Jouni Heinänen, tiimipäällikkö, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 310 37257

jouni.heinanan(a)hel.fi

Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37251  
jouni.kilpinen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavaehdotuksen nro 12560 kartta, päivätty 27.11.2018, muutettu 7.4.2020
- 4 Asemakaavaehdotuksen nro 12560 selostus, päivätty 27.11.2018, muutettu 7.4.2020, päivitetty Kylk:n 7.4.2020 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuvat 27.11.2018, muutettu 17.3.2020
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Tilastotiedot 27.11.2018, päivitetty 17.3.2020
- 8 Vuorovaikutusraportti 27.11.2018, täydennetty 17.3.2020
- 9 Osa päätöshistoriaa

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

##### Ote

##### Otteen liitteet



Hakija	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 6
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 8
Metsähallitus	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 8

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava (kaavaratkaisu) koskee Vallisaarta ja Kuninkaansaarta sekä niiden ympärillä olevia pienempiä luotoja ja saaria. Kaavaratkaisu mahdollistaa saarten kehittämisen luonto- ja kulttuurimatkailuun sekä virkistyskäyttöön. Tavoitteena on kehittää aluetta Helsingin saariston merkittävänä luontomatkailemisen kohteena siten, että alueen arvot luonnonsuojelukohteena ja arvokkaana kulttuurihistoriallisena ympäristönä eivät vaarannu.

Alueelle on suunniteltu uutta rakentamista Vallisaaren koillisosaan sekä Kuninkaansaaren pohjoisosaan. Uutta kerrosalaa alueelle on osoitettu oleviin rakennuksiin ja uudisrakennuksiin 22 745 k-m<sup>2</sup>. Uuden rakentamisen on tarkoitus palvella luontomatkailemista ja alueelle voi tätä tarkoitusta varten sijoittua ravintola-, tapahtuma- ja majoituspalveluita tuottavia yrityksiä sekä niihin liittyviä työtiloja.

Alueen pinta-ala on noin 280 ha. Keskimääräinen aluetehokkuusluku rakentamiseen osoitetuilla alueenosilla on noin  $e = 0,1$ . Suurin osa alueesta on luonnonsuojelualuetta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että saarien arvokkaat luonto- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet suojellaan ja merellisten virkistysalueiden määrä kasvaa Helsingissä.

## Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista siten, että alueen tunnistettavaa identiteettiä vahvistetaan, merellistä Helsinkiä vahvistetaan sekä helsinkiläisille varataan alueita virkis-



tykseen ja liikuntaan. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen. Yleiskaavassa alue on merellisen virkistys- ja matkailun aluetta.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on entistä sotilasaluetta. Saarten linnoittaminen käynnistyi jo 1850-luvulla, jonka vuoksi alue on merkittävää kulttuurihistoriallisesti arvokasta aluetta. Alueen nykykäyttöön vaikuttaa vuonna 1937 tapahtunut räjähdetörmäys, jonka seurauksena ympäristössä on edelleen räjähdystarvikkeita maaperässä. Nykyisin alue on Metsähallituksen hallinnassa. Suuri osa alueesta on esitetty suojeltavaksi luonnonsuojelulain nojalla. Saarilla on muinaismuistolain suojaamia arkeologisia kohteita. Myös saarta ympäröivillä vesialueilla on vedenalaisia arkeologisia kohteita. Saarten rakennuskanta on osin huonokuntoista, mutta kulttuurihistoriallisesti arvokasta.

Alueella ei ole asemakaavaa.

Suomen valtio / Metsähallitus omistaa käytännössä koko alueen lukuun ottamatta vähäistä kaistaletta alueen länsireunasta, jonka omistaa Helsingin kaupunki. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun merkittävimmät kustannukset aiheutuvat saarten liittämisestä yhdyskuntateknisen huollon piiriin. Kustannukset ja kustannustenjakoperiaatteet määrittyvät jatkosuunnittelussa ja -neuvotteluissa. Lähtökohtaisesti muista saarten kehittämiseen liittyvistä kustannuksista vastaavat maanomistaja tai alueen toimijat.

Mahdollisista maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 23.1.–21.2.2019

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 27.11.2018 ja lautakunta päätti 11.12.2018 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville. Lisäksi lautakunta edellytti, että nähtävillä olon yhteydessä tarkastellaan erityisen tarkasti Kuninkaansaaren pohjoispuolelle suunniteltua rakentamista ja sen vaikutuksia saaren arvokkaihin luontoarvoihin ja yleiseen virkistyskäyttöön nähtävillä olon aikana saatujen palautteiden ja lausuntojen pohjalta.

Kaavaehdotuksesta tehtiin kahdeksan muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui yksi kirje.



Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Kuninkaansaaren pohjoisrannan rakentamisalueeseen, muinaismuistoalueiden kasvillisuuden kulumisen huomioimiseen kaavamääräyksissä, rakentamisen alta poistettavan maa-aineksen hyödyntämiseen, vieraslajien leviämiseen, patteredialueiden merkintään sekä naapurien kuulemiseen. Kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat Kuninkaansaaren pohjoisrannan rakentamisalueeseen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat sr-merkintöihin, rakennusperinnön sekä muinaisjäännösten määräyksiin, luonnonsuojelualue-merkintään, uimarannan alueen kaavamääräykseen, alueen vesihuoltoon, verkostoon ja siitä annettuihin määräyksiin, selostuksen kirjauksiin valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, Suomenlinnan kautta suunniteltavan kunnallistekniikan liitosten vaikutuksiin kulttuuriperintöön, sähkönjakeluverkon riittävyteen ja uusiin käyttöpaikkaratkaisuihin, Kuninkaansaaren uusiin rakennusaloihin, joita pidettiin kulttuuriympäristön näkökulmasta mahdollisina, Vallisaaren alueen rakennusalojen kokoihin sekä uusien rakenteiden maisemallisiin vaikutuksiin, Kustaanmiekansalmen väyläalueen turvallisuuteen sekä kaavakartalta puuttuviin merenkulun turvalaitteiden merkintöihin, raskaiden aseiden alueelle aiheuttavaan meluun sekä kunnallistekniikan rakentamiseen jostain muualta kuin Santahaminan alueen kautta, henkilölauttaliikenteen ohjelmointiin ja suunnitteluun, merenpinnan nousuennusteiden vaikutuksiin, rakentamisen mittakaavaan ja rakeisuuteen, maisemaan vaikuttavien uusien rakenteiden ja materiaalien sopivuuteen ympäristöönsä sekä vanhojen pinnoitemateriaalien suojeluun.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Puolustusvoimat
- Metsähallitus
- Suomenlinnan hoitokunta

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä sekä kaupunginmuseo.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen



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

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin. Lautakunnan edellyttämänä erityistä huomiota on osoitettu Kuninkaansaaren pohjoisosan rakentamisalueen vaikutuksiin. Alueen rakentamisen määrää ja sijaintia on tarkistettu maisemavaikutusten, virkistyskäytön sekä luontotietojen perusteella kaavaehdotusta suppeammaksi. Majoitusrakennusten määrä alueella on vähennetty 41 rakennuksesta 26 majoitusrakennukseen. Kerrosala alueella on laskenut noin 10 %. Palveluiden, kuten saunojen ja ravintolatoiminnan tilojen määrä on kasvanut.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Janne Prokkola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37233

janne.prokkola(a)hel.fi

Jouni Heinänen, tiimipäällikkö, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 310 37257

jouni.heinanan(a)hel.fi

Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37251

jouni.kilpinen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavaehdotuksen nro 12560 kartta, päivätty 27.11.2018, muutettu 17.3.2020



- 4 Asemakaavaehdotuksen nro 12560 selostus, päivätty 27.11.2018, muutettu 17.3.2020  
5 Havainnekuvat 27.11.2018, muutettu 17.3.2020  
6 Tehdyt muutokset  
7 Tilastotiedot 27.11.2018, päivitetty 17.3.2020  
8 Vuorovaikutusraportti 27.11.2018, täydennetty 17.3.2020  
9 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

- 1 Muistutukset ja kirje

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote**  
Hakija

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Metsähallitus

## Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 6

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Lindén, Hakola

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 31.03.2020 § 184

Kaupunkiympäristölautakunta 17.03.2020 § 159

Kaupunkiympäristölautakunta 11.12.2018 § 647

Kaupunkiympäristölautakunta 04.12.2018 § 615

Kaupunkiympäristölautakunta 27.11.2018 § 602

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 25.10.2018 § 39



Nimistötoimikunta 06.06.2018 § 34

Nimistötoimikunta 09.05.2018 § 22

Rakennusvirasto 16.8.2016

Rakennusvirasto 27.8.2015

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 5.8.2016