



§ 203

V 24.4.2024, Nuottaniemen huviloiden asemakaavan muutos (nro 12747) (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2021-009377 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 49. kaupunginosan (Laajasalo) lähivirkistys- ja vesialueita koskevan asemakaavan muutoksen 13.2.2024 päivätyn ja 3.4.2024 muutetun piirustuksen numero 12747 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein. Kaavamutoksen myötä muodostuvat uudet korttelit 49345, 49346, 49347, 49348 ja 49465.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Anna Villeneuve, erityisasiantuntija, puhelin: 09 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12747 kartta, päivätty 13.2.2024, muutettu 3.4.2024
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12747 selostus, päivätty 13.2.2024, muutettu 3.4.2024
- 3 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7245)
- 4 Vuorovaikutusraportti päivätty 28.3.2022, täydennetty 13.2.2024
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Asemakaavapäällikön kirje Khlle 3.4.2024

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5



Helen Sähköverkko Oy Esitysteksti
Helsingin seudun ym- Esitysteksti
pääriköpalvelut -
kuntayhtymä HSY

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Nuottaniemen virkistysaluetta, joka sijaitsee Laajasalon eteläosassa Santahaminaa vastapäätä. Kaavaratkaisun tarkoituksena on mahdollistaa ympärivuotinen asuminen alueen neljässä kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa huvilassa. Huviloiden yhteyteen osoitetaan talousrakennusoikeutta ja huviloille osoitetaan tontit, jolloin virkistysalue pienenee hieman.

Kaavaratkaisu on tehty, koska kaupungin toimitilastrategian mukaisesti kaupunki luopuu rakennuksista, joille sillä ei ole omaa palvelukäyttöä. Tavoitteena on, että alueen huvilat kunnostetaan ja että huviloita sekä niiden pihapiirejä vaalitaan. Kaupungin on tarkoitus myydä huvilat ja myydä tai vuokrata niille osoitetut tontit. Muu alue säilyy laajalti yleisenä virkistysalueena. [Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi huviloiden myynnin 25.5.2021, 273 §.](#)

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan, että alueen luonto-, maisema- ja kulttuurihistorialliset arvot otetaan huomioon ja että alueen tärkeimmät piirteet säilyvät osana alueen identiteettiä. Erityistä huomiota on kiinnitetty alueen huviloiden puutarhakulttuurin vaalimiseen sekä alueen luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseen. Lisäksi kunnallistekniikan ratkaiseminen luontoarvojen ehdoilla on ollut suuressa roolissa alueen kehittämisen kannalta. Uutta asuntokerrosalaa on 820 k-m². Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on e=0,13. Asukasmäärän lisäys on arviolta 20.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma numero 7245, jonka mukaan tonteilleajo sekä huolto- ja pelastusajo alueelle säilyy nykyistä reittiä Porekujaa ja Lahdensivunpolkua pitkin. Liikennemäärien rajaamiseksi alueella ei tule olemaan yleistä pysäköintiä, vaan pysäköinti järjestetään tonttikohtaisesti.

Tavoitteena on laittaa huvilat myyntiin, kun kaava on tullut voimaan – arviolta tulevana kesänä 2024. Alueelle jäävät pienemmät rakennukset puretaan (ajoyhteyden vieressä oleva pieni sauna ja entinen Esplana-



dilla sijainnut käymälärakennus) tai siirretään tonteille kaupungin toimesta ennen huviloiden luovuttamista (leikkimökki ja lepakoiden lisääntymispaikaksi todettu varastorakennus).

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta siten, että kaupunki pystyy luopumaan kiinteistöistä, joille sillä ei ole osoittaa omaa palvelukäyttöä. Tavoitteena on selvästi erottaa yksityiset ja julkiset alueet sekä samalla vähentää kaupungin huoltovastuuta alueen rakennuskannasta.

Kaupunkistrategian mukaisesti kaavoituksessa otetaan entistä paremmin huomioon kulttuurihistoriallisten arvojen lisäksi alueen luontoarvot, kuten arvokas puusto ja lepakkokanta sekä muut arvokkaat luontokohdet. Virkistysalueen hoidossa on otettava huomioon maisemallisesti arvokkaiden puiden säilyminen ja alueelle tyypillisten maisemamäntien jatkumon turvaaminen. Lähivirkistysalueen hoidossa säilytetään ekologisena yhteytenä tärkeän alueen eheys sekä vaalitaan metsäluonnon monimuotoisuutta.

Osalla aluetta on voimassa [Kruunuvuorenrannan osayleiskaava](#), jossa alue on osoitettu virkistysalueeksi, jonka kulttuurihistoriallinen arvo tulee säilyttää (V/S1) ja loppuosa alueesta on osoitettu yleiskaavassa 2016 virkistys- ja viheralueeksi. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 ja Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan mukainen, sillä kaavamutoksen myötä suurin osa Nuottaniemen alueesta säilyy yleisessä virkistyskäytössä.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue sijoittuu Laajasalon eteläosaan. Maisemakokonaisuus muodostuu luonnonympäristöstä sekä vuosisadan vaihteen merellisestä huvilaympäristöstä. Alueella on neljä kulttuurihistoriallisesti arvokasta huvilaa, jotka on rakennettu 1800-luvun lopun ja 1930-luvun välillä. Huviloiden lisäksi alueella sijaitsee leikkimökki, rantasauna, toinen sauna ja muita talousrakennuksia. Alueella on merkittäviä luontoarvoja ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Ydinmetsän, niittyverkoston tukialueen, saranevan ja kalkkipitoisten kallioiden lisäksi alueella esiintyy lepakoiden levähdys- ja lisääntymispaikkoja.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2012.

Helsingin kaupunki omistaa nykyisen Nuottaniemen virkistysalueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset



Kaavasta aiheutuu kaupungille kohdistuvia kustannuksia yhdyskuntateknisen huollon järjestämisestä sekä alueen kulku- ja ajoyhteyksien parantamisesta. Alustavan arvion mukaan yhdyskuntateknisen vesihuollon järjestämisestä ja Lahdensivunpolun tasauksen korottamisesta aiheutuvat kustannukset ovat 240 000 - 450 000 euroa. Kustannusarvio perustuu kaupungin teettämään kunnallistekniseen selvitykseen.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa tuloja rakennusten ja tonttien myynnistä. Myytävät rakennukset ovat suojeltuja, jolloin rakennusoikeuteen kohdistuu huomattavia velvoitteita. Huviloiden myynti tapahtuu hintakilpailulla.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 28.3. - 26.4.2022, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin kaksi muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat virkistysalueen ja pihapiirien valaisemiseen, alueen ja huviloiden esteettömyyteen, tulvariskialueelle rakentamiseen, sekä lintujen turvallisuuden huomioimiseen huviloiden lasipinnoissa.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat alueen luonnonsuojeluun, meluun, vesi- ja jätehuoltoon sekä sähköverkkoon.

Lausunnot saatiin Helen Sähköverkko Oy:ltä, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä (HSY), Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY-keskus) ja kaupungin museolta.

Kaavaehdotuksen asettaminen uudelleen nähtävillä (MRA 32 §)

Kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen jatkettiin kunnallisteknistä suunnittelua. Kunnallisteknisten selvitysten myötä todettiin, että ylläpidon sekä kunnallistekniikan toteutettavuuden ja hallinnoinnin kannalta Lahdensivunpolusta tulee tehdä katualue, mikä johti kaava-alueen laajentamiseen.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti uudelleen nähtävillä 2.10. - 31.10.2023, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin kolme muistutusta.



Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat asemakaavamääräysten kieliasuun sekä siihen, miten kaavamääräykset vaikuttavat pihojen ja yleisten alueiden valaistukseen ja tulvarajan alapuolelle sijoitettavaan rakentamiseen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat luonnonsuojeluun, meluun ja vesihuoltoon.

Lausunnot saatiin Helen Sähköverkko Oy:ltä, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä (HSY), Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY-keskus), Puolustusvoimilta ja kaupunginmuseolta.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa (liite 4) on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Toimenpiteet kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen jälkeen

Kaupunkiympäristölautakunnan esitettyä kaupunginhallitukselle kaavan hyväksymistä 13.2.2024 (97 §), huomattiin kaupunkimittauspalvelussa, että kaavakartassa on kiinteistönmuodostukseen liittyvä ongelma. Kaavakartan määräyksiin ja muuhun kaava-aineistoon on tehty muutokset asemakaavoituspalvelun, rakennusvalvonnan, kaupunkimittauspalvelun, pelastuslaitoksen, ja tontit-yksikön kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta.

Kaavakartan merkintöihin ja määräyksiin tehtiin seuraavat muutokset:

- Rantasaunalle osoitettu AH-kortteli ja tontti sekä niiden kortteli- ja tonttinumerot on poistettu.
- Rantasaunalle on osoitettu pihapiiri, jonka sijainti on ohjeellinen.
- Rantasaunan yhteyteen on lisätty lv-alueen osa -merkintä, joka mahdollistaa laiturin sijoittamisen saunan yhteyteen.

Tehdyillä muutoksilla ei ole vaikutusta kaavan muihin osa-alueisiin, kerrosalaan tai rakennusaloihin. Kaavaehdotukseen kohdistuvilla vähäisillä muutoksilla mahdollistetaan kaavan tavoitteiden toteutuminen ilman



merkittäviä muutoksia alueen luontoon, maastoon tai toteutuskustannuksiin. Tarve asemakaavan tarkistamiseen syntyi, kun kaupunkimitauspalvelu huomasi teknisen virheen kaavakartassa. Kaavavalmisteluun aikana alun perin purettavaksi aiottu pieni saunarakennus jouduttiin säilyttämään, koska se osoittautui lepakoiden lisääntymisalueeksi. Rantasaunalle osoitettiin tontti ja sen vesi- ja muu huolto suunniteltiin tehtäväksi hyvin kevyin rakentein, jolloin muutokset luontoalueeseen jäisivät mahdollisimman pieniksi.

Tehdyt muutokset kaavakartan määräyksiin ja muuhun aineistoon eivät ole olennaisia, eikä tarkistettua kaavaehdotusta ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Anna Villeneuve, erityisasiantuntija, puhelin: 09 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12747 kartta, päivätty 13.2.2024, muutettu 3.4.2024
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12747 selostus, päivätty 13.2.2024, muutettu 3.4.2024
- 3 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7245)
- 4 Vuorovaikutusraportti päivätty 28.3.2022, täydennetty 13.2.2024
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Asemakaavapäällikön kirje Khlle 3.4.2024

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Havainnekuva, 13.2.2024

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2



08.04.2024

Asia/7

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -
kuntayhtymä HSY

Esitysteksti

Esitysteksti

Tiedoksi

Asemakaavoitus
Kaupunginmuseo
Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 13.02.2024 § 97

HEL 2021-009377 T 10 03 03

Hankennumero 6504_2

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 13.2.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12747 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) lähivirkistys- ja vesialueita (muodostuvat uudet korttelit 49345, 49346, 49347, 49348 ja 49465).

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisina nähtävilläoloaikoina saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2021-009377>



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

Käsittely

13.02.2024 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Roope Piipponen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Roope Piipponen, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 310 42062
roope.piipponen(a)hel.fi

Emmaleena Krankkala, projektipäällikkö, teknistaloudellinen yksikkö, puhelin: 09 310 39255

emmaleena.krankkala(a)hel.fi

Janne Antila, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 20355
janne.antila(a)hel.fi

Sofia Kangas, maisema-arkkitehti, kaupunkitila ja maisemasuunnittelu, puhelin: 09 310 42159

sofia.kangas(a)hel.fi

Perttilä Jaana, rakennuskonservaattori, rakennussuojelu, puhelin: 09 31036664
jaana.perttila(a)hel.fi

Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja, ympäristöpalvelut, puhelin: 09 310 31534
raimo.pakarinen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 06.06.2023 § 39

HEL 2021-009377 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12747 pohjakartan kaupunginosassa 49 Laajasalo. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12747

Kaupunginosa: 49 Laajasalo

Kartoituksen työnumero: 32/2021



08.04.2024

Asia/7

Pohjakartta valmistunut: 31.3.2023 uusinta (ensitilaus 2021)

Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25

Korkeusjärjestelmä: N2000

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

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

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus
Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö
29.06.2022 § 39

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus
Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö
28.10.2021 § 48

Lisätiedot

Kari Rajala, paikkatietosuunnittelija, puhelin: 09 310 31976
kari.rajala(a)hel.fi

Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi