



13.02.2024

Asia/7

## § 97

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Nuottaniemen huvilat, tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12747) (sisältää liikennesuunnitelman)

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

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

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12747 kartta, päivätty 13.2.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12747 selostus, päivätty 13.2.2024, päivitetty Kylk:n 13.2.2024 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 13.2.2024
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7245)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti päivätty 28.3.2022, täydennetty 13.2.2024
- 10 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 9

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Nuottaniemen virkistysaluetta, joka sijaitsee Laajasalon eteläosassa Santahaminaa vasta-



päätä. 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, sekä myydä tai vuokrata niille osoitetut tontit. Muu alue säilyy laajalti yleisenä virkistysalueena.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, 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 ehtoilla on ollut suuressa roolissa alueen kehittämisen kannalta. Uutta asuntokerrosalaa on 820 k-m<sup>2</sup>. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on  $e=0,13$ . Asukasmäärän lisäys on arviolta 20.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma nro 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 tontikohtaisesti.

Tavoitteena on laittaa huvilat, myyntiin kun kaava on tullut voimaan, arviolta tulevana kesänä 2024. Alueelle jäävät pienemmät rakennukset puretaan (sauna, entinen Esplanadilla sijainnut käymälärakennus) tai siirretään (leikkimökki, vihreä lepakoiden lisääntymispaikaksi todettu varastorakennus) kaupungin toimesta ennen huviloiden luovuttamista.

## 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, 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 maisemamänty-



jen 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 kaavamuutoksen 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 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 ja alueen kulku- ja ajoyhteyksien parantamisesta. Alustavan arvion mukaan yhdyskuntateknisen vesihuollon järjestämisestä sekä Lahdensivunpolun tasauksen korottamisesta aiheutuvat kustannukset ovat 240 000 - 450 000 euroa. Kustannusarvio perustuu kaupungin teettämään kunnallistekniseen selvitykseen (Afy, 2023, Nuottaniemen huviloiden asemakaavamuutokseen liittyvä kunnallistekniikan ja kadun viitesuunnitelma).

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

### Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana



Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kaupunginmuseo
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Puolustusvoimat
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen kunnallistekniikkaan, meluhaittoihin ja kulttuuriympäristöön.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä seuraavasti:

- suojeltuja kohteita koskevat kaavamääräykset on uusittu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa
- alueen kunnallistekniikan järjestelyiden suunnittelua jatketaan.

### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen luontoarvoihin, reitteihin ja lepakkokantaan. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että luontoarvojen huomioiminen on tuotu paremmin esille asemakaavassa. Lisäksi alueen lepakkokanta otetaan huomioon kaavassa.

Kirjallisia mielipiteitä saapui yksi.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 28.3.– 26.4.2022

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, 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 seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kaupunginmuseo

Kaavaehdotuksen asettaminen uudelleen nähtäville (MRA 32 §) 2.10.– 31.10.2023

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

Kaavaehdotus on ollut julkisesti uudelleen nähtävillä, 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 seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Puolustusvoimat
- kaupunginmuseo

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen



Vuorovaikutusraportissa 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. 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.

## 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

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12747 kartta, päivätty 13.2.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12747 selostus, päivätty 13.2.2024
- 5 Havainnekuva, 13.2.2024
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7245)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti päivätty 28.3.2022, täydennetty 13.2.2024



13.02.2024

Asia/7

10 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

- 1 Mieli-pide
- 2 Muistutukset
- 3 Nuottaniemen huviloiden asemakaavamuutokseen liittyvä kunnallistekniikan ja kadun viitesuunnitelma ja suunnitelman liitteet

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa  
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 9

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksi-antona

## Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 30.10.2023

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 2.5.2022

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 26.10.2021