



29.10.2024

Asia/3

3

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Sarvaston alueen (Laajasalo) tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12909) (sisältää liikennesuunnitelman) (a-asia)

Pöydälle 22.10.2024

HEL 2020-012979 T 10 03 03

Hankenumero 5325_5

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 22.10.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12909 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49112 tonttia 1, korttelin 49140 tontteja 9, 32 ja 33 sekä katu-, puisto-, venesatama-, pysäköinti-, retkeily- ja loma-alueita. (muodostuu uusi kortteli 49465).

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana 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-2020-012979>

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:

- 1 333 euroa

- 1 333 euroa



- 1 333 euroa

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Sarvaston aluetta, joka sijaitsee Laajasalon itärannalla, Jollaksentien kummallakin puolen Iso-Sarvaston rannalla. Kaavaratkaisu mahdollistaa Sarvaston sataman ja telakka-alueen kehittämisen, päiväkodin rakentamisen Sarvastonkaaren varrella sekä pienimuotoista täydennysrakentamista Jollaksentien eteläpuolella. Kaavaratkaisu on tehty, koska Sarvaston satama- ja telakka-alueita on ollut tarve tehostaa ja ajanmukaistaa. Sarvastonkaaren päiväkotitontille tarvitaan lisää kerrosalaa suuremmalle päiväkotirakennukselle. Tavoitteena on, että Sarvaston satama- ja telakka-alueen merelliset palvelut ja toiminnot paranevat ja niille osoitetaan riittävät tilavaraukset. Tavoitteena on myös vaalia alueen monimuotoista luontoa ja vahvistaa metsäistä verkostoa ja niittyverkostoa.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että nykyiset merelliset palvelut säilyvät ja kehittyvät alueella ja niille mahdollistetaan aluevarausten osalta hyvät toiminnan edellytykset Helsingin merellisen strategian mukaisesti niin, että samalla turvataan alueen tärkeimmät luontoarvot.

Venesatama-alueen ranta-alueiden järjestelyjä pyritään turvaamaan kävelijöille turvallinen rantareitti ja pienimittakaavaisella rakentamisella luodaan saaristorakentamisen tunnelmaa alueelle. Pienten liiketilojen avulla tuodaan mahdollisuus kaupallisten palveluiden kuten kahvila- ja ravintolatilaille ja veneilyyn liittyen tarvikkeiden myyntiin. Puistoalueen suuntaan venesatama-alue rajataan maisemaan pehmentävillä ja telakkatoimintoja osin kätkevillä istutusalueilla. Aittasaaren osoitettu venevalkama tarjoaa mahdollisuuden tuoda palveluja suosituksen virkistysalueen oheen merelliseen ympäristöön.

Kaavaratkaisun myötä alueen kerrosala kasvaa 7 890 k-m²:llä. Alueelle on suunniteltu uutta asuntokerrosalaa 655 k-m² (tehokkuudella 0,4), uutta liike- ja toimitilakerrosalaa 6 700 k-m² sekä uutta yleisten rakennusten kerrosalaa 535 k-m². Asukasmäärän lisäys on 15.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7637), jonka mukaan ajoyhteys satama-alueelle Jollaksentieltä linjataan uudelleen ja nykyinen yhteys poistuu. Jollaksentiellä liittymä satama-alueelle järjestellään uudelleen siten, että venekuljetukset mahtuvat kääntymään siinä nykyistä väljemmin.



Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että merelliset palvelut ja toiminnot säilyvät Sarvaston alueella ja niitä tehostetaan ja lisätään.

Kaava-alue on pienentynyt OAS-vaiheesta, koska osa Jollaksentien eteläpuolen tonteista jäi pois kaavamuutoksesta.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisun tavoitteena on, että Sarvaston satama- ja telakka-alueen merelliset palvelut ja toiminnot alueella paranevat, ja niitä tehostetaan ja lisätään. Tavoitteena on vahvistaa metsäistä verkostoa ja niittyverkostoa sekä vaalia alueen monimuotoista luontoa sekä kaava-alueella sijaitsevilla metsäalueilla että rakennetuilla ranta-, puisto- ja venesatama-alueilla. Tavoitteena on myös mahdollistaa päiväkodin uudisrakennukselle sekä piha-alueelle riittävä määrä kerrosalaa vastamaan alueen varhaiskasvatuksen tarpeita.

Kaava-alue oli osana Laajasalon itärannan suunnitteluperiaatteita (Helsingin kaupunki, 28.1.2020).

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka -Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten, että kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet, saamalla aikaan elävää, omaleimaista ja turvallista kaupunkinosaa sekä mahdollistamalla monipuolisia sijaintipaikkoja yrityksille.

Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Jollaksentien pohjoispuolen Sarvastonvalkaman alueelle sijoittuu nykyisin Sarvaston telakka- ja satama-alue laitureineen, telakkatarhoineen, varastoineen sekä veneilypalveluja tarjoavia yrityksiä rakennuksineen. Iso-Sarvaston lahden pohjukassa noin 800 venelaituripaikkaa. Veneilyalan yritysten lisäksi alueella on venekerhotoimintaa.

Sarvaston aluepuisto on niittyistä ja aukeaa puistoaluetta. Alueella sijaitsee palloilukenttä ja koirapuisto. Sarvastonkaaren varrella puiston kupeessa sijaitsee huonokuntoinen päiväkotikoti, joka on nyt purettu. Aittasaari on virkistysaluetta, jonka kallioisten metsäalueiden välisessä laaksossa sijaitsee golf-kenttä. Aittasaaren rantoja pitkin kulkee ranta-reitti, joka katkeaa Sarvaston telakka-alueella.

Jollaksentien eteläpuolella sijaitseva asuinpientalojen korttelialue on nykyisen asemakaavan mukaisesti rakennettua pientalojen aluetta.



Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1977–1988.

Helsingin kaupunki omistaa suurimman osan kaava-alueesta. Osa Jol-laksentien eteläpuolen tonteista on yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille kaupungin ja yksityisten tontinomistajien aloitteesta ja kaa-varatkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Satama-alueen ruoppaukset ja kaava-alueen rakenteet noin 17 milj. euroa (alv 0%)

Kustannukset eivät sisällä päiväkotirakennusta eivätkä päiväkotitonttiin maanrakentamisesta tai mahdollisesta pohjanvahvistamisesta koituvia kustannuksia.

Lisäksi alueesta aiheutuu seuraavia kustannuksia:

Vesihuoltoverkostot 0,8 milj. euroa

Vesihuoltoverkostojen kustannusarvio sisältää uuden jätevesiviemärin ja vesijohdon rakentamisen.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavaa rakennusoi-keutta syntyy merelliseen toimintaan tarkoitetuista toimitiloista ja päivä-kotirakennuksesta. Toimitilarakennusten rakennusoikeuden arvo on alustavasti arvioitu olevan noin 2–4 milj. euroa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaa-van valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallis-ten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupun-kiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kaupunginmuseo
- kaupunginkanslia



Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat yleisten vesihuoltolinjojen huomiointiin kaavoituksessa sekä Vanhan sotilaspolun selvitystarpeeseen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaupunki on teettänyt kaavatyön yhteydessä kaava-alueelle kunnallisteknisen selvityksen ja kaavakarttaan on annettu tonteille 49465/1, 49465/2, 49465/3, 49465/4 määräys, joka mahdollistaa toisen tontin tonttijohtojen sijoittamisen toisen tontin alueelle.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Aittasaaren luontoarvoihin, Sarvaston satama-alueen ja puistoalueen luontoarvoihin, lepakoihin, lumen läjitysalueen sijoittamiseen, pientalotontteihin, venesataman toimintojen säilymiseen, liikenne- ja ratkaisuihin sekä lintujen elinolosuhteisiin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että Aittasaarta on jätetty mahdollisimman paljon edelleen virkistysalueeksi, venesatama-alueelle on määrätty istutettavaksi puustoa ja pensastoa, venesatama-alueen toimintoja on kasvatettu sallimalla enemmän tilaa alueelta näiden käyttöön, Jollaksentien eteläpuolelle on kaavoitettu pientalotontteja, liikennesuunnitelma on tehty suurten kuljetusten osalta toimivammaksi, lintujen ja lepakoiden suojelemiseksi alueella on kaavaan tehty kaavamääräyksiä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 22.7.–20.8.2024

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat satama-alueen lv-alueen kasvattamiseen ja pysäköintipaikkojen siirtoon, telakointialueen kasvattamiseen, puiston polkuihin, yritystonttien sijoittamiseen, Aittasaaren uusiin venepaikkoihin, päiväkodin kokoon ja päiväkodin aiheuttamaan liikennehaittaan.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisen lausunto sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnossa esitetyt huomautukset kohdistuivat jätevesiviemärin siirtoon, johtokujien kaavamerkintöihin sekä jätevedenpumpun kaavamerkintään.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)



29.10.2024

Asia/3

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Sähköverkko Oy, kaupunginmuseo ja pelastuslaitos.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisen lausunnosta 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. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla ja Teams-kokouksessa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Toimivalta

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Jatkotoimenpiteet

Kaavaratkaisun johdosta ei maanomistajille koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 26.4.2021 (§ 310) tekemän päätöksen mukaiselle maankäytösopimusmenettelylle ei ole tarvetta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Suvi Huttunen, johtava arkkitehti, puhelin: 09 310 37335
suvi.huttunen(a)hel.fi
Sofia Kangas, maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 42159
sofia.kangas(a)hel.fi
Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 37088
markus.ahtiainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Sijaintikartta



29.10.2024

Asia/3

- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12909 kartta, päivätty 22.10.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12909 selostus, päivätty 22.10.2024
- 5 Havainnekuva, 22.10.2024
- 6 Tilastotiedot
- 7 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7635)
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 22.7.2024, täydennetty 22.10.2024
- 10 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpito
- 2 Muistutukset

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote Hakijat

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

KYMP Myyntilaskut

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 9

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto