



§ 312

Kivinokan asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12624) ja sen asettaminen nähtäville

HEL 2017-002742 T 10 03 03

Hankenumero 5365_1

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat maisema-arkkitehti Maija Lounamaa ja liikenneinsinööri Markus Ahtiainen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Risto Rautava: Pyydän asian pöydälle kahdeksi viikoksi.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anri Linden, yksikön päällikkö, itäinen alueyksikkö, puhelin: 310 37352

[anri.linden\(a\)hel.fi](mailto:anri.linden(a)hel.fi)

Johanna Himberg, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 21806

[johanna.himberg\(a\)hel.fi](mailto:johanna.himberg(a)hel.fi)

Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37088

[markus.ahtiainen\(a\)hel.fi](mailto:markus.ahtiainen(a)hel.fi)

Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja, puhelin: 310 31534

[raimo.pakarinen\(a\)hel.fi](mailto:raimo.pakarinen(a)hel.fi)

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12624 kartta, osa 1/2, päivätty 8.6.2021
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12624 kartta, osa 2/2, päivätty 8.6.2021
- 5 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12624 selostus, päivätty 8.6.2021
- 6 Havainnekuva 8.6.2021
- 7 Havainnekuvaluonnos 28.9.2020



8	Arvokkaat luontokohteet kartta
9	Asemakaavalla suojeltavat rakennukset -kuvaliite
10	Tilastotiedot
11	Vuorovaikutusraportti 8.6.2021 ja asukastilaisuuden (9.12.2020) muistio
12	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 8.6.2021 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutos-ehdotuksen nro 12624 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee Helsingin kaupungin 42. kaupunginosan (Kulosaari) virkistys-, kesämaja-, matkailu-, leirintä-, palstaviljely-, siirtolapuutarha-, luonnonsuojelu-, Natura-, vesi-, venesatama-, liikenne- ja katualueita ja 43. kaupunginosan (Herttoniemi) kortteleita 43291 - 43293 ja virkistys-, leirintä-, palstaviljely-, luonnonsuojelu-, vesi-, venesatama-, liikenne- ja katualueita. Asemakaavan muutos koskee 42. kaupunginosan (Kulosaari) siirtolapuutarha-alueita sekä kaupunginosan rajaa ja 43. kaupunginosan (Herttoniemi) katu- ja erityisalueita sekä kaupunginosan rajaa
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12624 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.



Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Kivinokan aluetta, joka käsittää Kulosaaren ja Herttoniemen väliin jäävän Kivinokan niemen ja vesialueita Vanhankaupungin selällä. Kaavaratkaisu mahdollistaa, että Kivinokka säilyy sekä merkittävänä luontokohteena että monipuolisena virkistysalueena, jossa perinteinen kesämajatoiminta ja veneily jatkuvat ja yleisen virkistyskäytön edellytykset paranevat. Kivinokasta voi kehittyä uusi merellisen virkistys- ja matkailun kohde. Kaavaratkaisu on tehty, koska kaava-alue on Kivinokan osalta ollut asemakaavoittamaton.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että Kulosaaren kartanomiljööstä muodostuu entistä vetovoimaisempi kohde, joka palvelee sekä matkailua että paikallisia asukkaita. Alueelle on suunniteltu majoitus-, liike- ja palvelutiloja ja telttailua sekä virkistys- ja viljelytoimintaa. Uutta toimitilakerrosalaa on 180 m² ja uutta majoitustilakerrosalaa 1 740 m².

Kaavaratkaisun liikenne- ja reittijärjestelyissä on otettu huomioon Kivinokassa esiin nousseet jalankulun, pyöräilyn ja autoilun yhteensovittamiseen liittyvät tarpeet siinä määrin kuin niitä on liikenteen ja reittien suunnittelulla mahdollista ohjata. Kaavaan on lisätty varaukset vireillä olevia Itäbaanan suunnitelmia ja katualueen muutoksia varten.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueen tullessa asemakaavoituksen piiriin hankkeet ja investointi lähivirkistysalueiden sekä merellisen virkistys- ja matkailun palveluiden kehittämiseen mahdollistuvat.

Helsingin kaupunki omistaa koko alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kivinokka on osa seudullisesti merkittävistä virkistys- ja luonnonsuojelualueiden vyöhykkeistä, Helsinki-puiston ja Viikki-Kivikon ”vihersormista”. Suunnittelualue on laaja vilkkaassa ulkoilu- ja virkistyskäytössä oleva luonto- ja kulttuurimaisema kokonaisuus. Alueen käyttäjät arvostavat Kivinokan luontoa ja luonnonmukaisia rantoja. Kivinokka kaavoitetaan virkistys- ja viheralueeksi ja merellisen virkistys- ja matkailun



alueeksi, jolla on kulttuurihistoriallisia, maisemallisia ja luontoarvoja. Alueen lisääntyvään virkistyskäyttöön varaudutaan mahdollistamalla uusien, alueelle sopivien palvelujen ja virkistystoimintojen sijoittuminen niemen lounaisrannalle ja suunnittelemalla alueelle kattavan kävely- ja pyöräilyverkoston.

Alueella on voimassa Herttoniemen siirtolapuutarhan asemakaava vuodelta 2007. Muilta osin alue on kaavoittamaton.

Helsingin kaupunki omistaa koko alueen.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti.

Kaupunkiympäristön toimialalle tulevat kustannukset ovat noin 4,8 milj. euroa. Merkittävimmät kustannukset muodostuvat katujen, huoltoajoh-
teyksien ja reittiverkoston rakentamisesta ja kunnostamisesta sekä lähivirkistysalueiden palvelujen rakentamisesta ja puistojen kunnostami-
sesta.

Kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialalle tulevat kustannukset ovat noin 1,1 milj. euroa. Kustannukset sisältävät uimarannan palvelujen parantami-
sen, laajennuksen ja kunnostamisen sekä venesatama-alueiden laa-
jennus- ja kunnostustyöt.

Katujen rakentaminen ei sisällä baanasuunnitelmasta johtuvia muutok-
sia metroradan viereisellä EV-alueella ja Kipparlahden silmukan katua-
alueella. Itäbaanasuunnitelmaan liittyvät katu- ja pyöriteiden sekä pysä-
köintialueen rakentaminen toteutetaan Itäbaanahankkeen yhteydessä.

Kaavaratkaisu nostaa alueen rahallista arvoa vain vähäisessä määrin.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaa-
van valmisteluaihana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten
mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Sähköverkko Oy
- Uudenmaan ELY-keskus



- Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: Kaupunginmuseo
- Keskushallinto: Kaupunginkanslia ja Stara

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 29.11. - 20.12.2019.

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat pyyntöön maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen viranomaisneuvottelun pitämisestä, sekä Helsingin kaupunginmuseon osallistamisesta asemakaavatyöhön. HSY:n kannanotossa todettiin, ettei osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ollut huomautettavaa. Museovirasto ilmoitti kaupunginmuseon antavan asiasta lausunnon. Kaupunginmuseon lausunnossa kiinnitetään huomiota alueen maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin, jotka tulee ottaa huomioon asemakaavatyössä.

Kannanotossa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että asemakaavan valmistelun aikana järjestettiin ELY-keskuksen kannanotossaan pyytämä MRL:n mukainen viranomaisneuvottelu sekä tehtiin yhteistyötä Helsingin kaupunginmuseon kanssa. Lausunnossa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavaratkaisussa siten, että Kivinokan käyttö virkistykseen ja kesämajatoimintaan jatkuu ja kesämaja-alueiden säilymistä perinteen mukaisessa käytössä ohjataan kaavamääräyksin. Kaavaratkaisun ja yleissuunnitelman pohjaksi on laadittu ympäristöhistorialliset selvitykset ja kartanomiljööseen kuuluvat puistot on merkitty kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti, kulttuurihistoriallisesti tai puisto-historiallisesti arvokkaiksi. Kulosaaren kartanon päärakennus ja muut kartanoon kuuluneet rakennukset sekä kesämajaperinteeseen liittyvät Elannon vanha kesämyymälä, Ponnistuksen kerhotalo ja yksi alkupe-
räisistä tyyppikäymälöistä suojellaan asemakaavalla.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

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

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin 5.10. - 2.11.2020. Luonnosaineistoa ei käsitelty kaupunkiympäristölautakunnassa, saatu palautte huomioitiin kaavaehdotusta tehdessä. Ylimääräisestä luonnosaineiston nähtävilläolosta olost ei pyydetty viranomaisilta kannanottoja.

Mielipiteet



Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat pääasiassa osin luontoarvojen, ns. Kivinokan tunnelman sekä olevien toimintojen säilymiseen. Tarpeettoman liikenteen, hallitsemattoman pyöräilyn sekä pysäköintipaikkojen riittämättömyyden aiheuttamat haitat nousivat myös esille.

Merkittävimmät kehittämistoiveet liittyivät vesibussiliikenteeseen, uusiin saunoihin sekä virkistys- ja kulttuuripalveluihin yleisesti. Yksittäisiä toiveita oli mm. Maijan kahvilaksi kutsutun kahvikioskin säilyminen, kahvilat ja ravintolat yleensä, uimarannan parantaminen, grillauspaikat, ekokäymälät, rantareitti, pitkospuut jne.

Asemakaavan laatimista ylipäätään pidettiin tärkeänä ja sen säilyttävää luonnetta yleisellä tasolla onnistuneena. Vastakkaisiakin näkemyksiä oli. Pieni vähemmistö vastusti kaikenlaista kehittämistä ja muutosta. Merkittävin vastustuksen aihe oli kesämajojen siirtäminen pois rantavyöhykkeeltä.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaava on luontoarvojen suhteen hyvin säilyttävä, valtaosa nykyisistä suojelu-, metsä- ja puistoalueista säilyy ja niiden hoito ja uudistuminen mahdollistetaan. Myös olevista toiminnoista suurimman osan säilyminen ja/tai kehittäminen mahdollistetaan.

Palautteessa saatuihin toiveisiin uusista toiminnoista ja palveluista on vastattu lisäämällä maltillinen määrä uusia toimintoja ja palveluita, joiden ei katsota tuottavan siinä määrin lisää liikennettä, huoltoajoa tai pysäköintitarvetta, että jalankulun turvallisuus ja säilyminen vehreänä luontoalueena vaarantuisi. Uusille yksityisille palveluille on osoitettu omat pysäköintialueet.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 25 kpl. OAS-vaiheen ulkopuolella saatiin lisäksi kaksi kirjettä.

Luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat pääosin samoihin asioihin kuin OAS-vaiheen palautteessa. Painopiste siirtyi kuitenkin visioinnista entistä konkreettisempiin ja vastustusta aiheuttaviin seikkoihin. Kesämajojen siirtoa pois rantavyöhykkeeltä vastustettiin edelleen eniten. Kesämajojen siirtämiseen liittyy myös esiin noussut läntiselle rannalle suunnitellun uuden rantareitin vastustaminen. Ylimääräisen nähtävilläolon myötä nousi kartanon vie-reisen viljelypalsta-alueen käyttötarkoituksen muutosten voimakas vastustaminen. OAS-vaiheen jälkeen viljelypalsta-alue oli kesällä 2020 avattu yleiseen vuokraukseen ja alueelle oli tullut suuri määrä uusia viljelijöitä jotka eivät tienneet tekeillä olevista suunnitelmista. Uusien pysäköintialueiden yleinen vastustaminen kohdistuu myös suurelta osin



viljelypalsta-alueen tilalle tulevien uusien toimintojen tarvitsemiin pysäköintipaikkoihin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että sekä kesämajojen siirtoja koskevien että viljelypalstalaisia edustavien tahojen kanssa on käyty vielä erillisiä keskusteluja ja käyttäjien näkemyksiä on erikseen kuultu, kaavaratkaisujen perusteluita on heille selvitetty. Sen sijaan kaavaratkaisua ei ollut perusteita muuttaa. Sekä kesämajalaisilla että viljelypalstalaisilla on voimassa olevat vuokrasopimukset ja kaavan mukaiset toimenpiteet laitetaan täytäntöön aikanaan sitten kun asemakaavaa aletaan toteuttamaan.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 44 kpl.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sekä muut mahdolliset tahot

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anri Linden, yksikön päällikkö, itäinen alueyksikkö, puhelin: 310 37352
anri.linden(a)hel.fi
Johanna Himberg, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 21806
johanna.himberg(a)hel.fi
Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37088
markus.ahtiainen(a)hel.fi
Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja, puhelin: 310 31534
raimo.pakarinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12624 kartta, osa 1/2, päivätty 8.6.2021



- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12624 kartta, osa 2/2, päivätty 8.6.2021
- 5 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12624 selostus, päivätty 8.6.2021
- 6 Havainnekuva 8.6.2021
- 7 Havainnekuvaluonnos 28.9.2020
- 8 Arvokkaat luontokohteet kartta
- 9 Asemakaavalla suojeltavat rakennukset -kuvaliite
- 10 Tilastotiedot
- 11 Vuorovaikutusraportti 8.6.2021 ja asukastilaisuuden (9.12.2020) muistio
- 12 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta
- 2 Mielenpitoet kaavaluonnoksesta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielenpitoensa esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Rämö, Lindén, Hakola

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 07.05.2021 § 21

Nimistötoimikunta 11.11.2020 § 56

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 17.12.2019