



§ 313

Hallkullanniemen ja Nuottasaaren asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12530) ja sen asettaminen nähtäville

HEL 2016-014035 T 10 03 03

Hankenumero 5544_3

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli tiimipäällikkö Tuukka Linnas. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Risto Rautava: Pyydän asian pöydälle kahdeksi viikoksi.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tuukka Linnas, tiimipäällikkö (asemakaavoitus), puhelin: 310 37308
tuukka.linnas(a)hel.fi

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

Anu Kiiskinen, tiimipäällikkö (virkistysalueet), puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu), puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri (kunnallistekniikka ja tulvasuojelu), puhelin: 310 37251

jouni.kilpinen(a)hel.fi

Jani Kuokkanen, projektipäällikkö (maanhankinta), puhelin: 09 310 71427
jani.kuokkanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12530 kartta, päivätty 8.6.2021
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12530 selostus, päivätty 8.6.2021
- 5 Havainnekuva, 8.6.2021



6	Kuvaliite suojelukohteista ja ympäristöstä 8.6.2021
7	Kiinteistön kuntoarvio, Hallkullanniemi 10C/Notsund, Sitowise 14.5.2021
8	Tilastotiedot
9	Vuorovaikutusraportti 16.11.2020, täydennetty 8.6.2021
10	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

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

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 8.6.2021 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutos-ehdotuksen nro 12530 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 54. kaupunginosan (Vuosaari) kortteleita 54520 ja 54521, retkeily- ja ulkoilu-, katu-, ja vesialuetta ja asemakaavan muutos koskee 54. kaupunginosan (Vuosaari) retkeily- ja ulkoilu-, palstaviljely-, katu- ja vesialueita.
 - 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
 - kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle



- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12530 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 Hallkullanniemen ja Nuottasaaren aluetta Vuosaaren Uutelassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa Uutelan yleisen virkistysalueen laajentamisen uusille ranta-alueille sekä virkistyspalveluiden, laiturin ja polkuverkoston toteuttamisen alueelle. Yhtä asuinkäytössä toimivaa sekä toista aiemmin toiminutta pihapiiriä täydennetään uusilla rakennuksilla samalla, kun pihapiirit määritellään palvelu ja/tai asuinrakennusten korttelialueiksi. Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa Hallkullaniemi-katuyhteyden jatkamisen olemassa olevaa tieuraa pitkin Hallkullaniemeen sekä Uutelan viljelypalsta-alueen eteläpäädyssä olevan pysäköintialueen laajentamisen. Kaavan mahdollistamat muutokset ovat verrattain pieniä ja alueen luonne tulee säilymään pääosin ennallaan. Kaavaratkaisu on tehty, jotta aiemmin kaavoittamattoman alueen maankäyttö tulee määriteltyä. Pääosa alueesta saadaan virkistysalueiden ylläpidon piiriin ja avattua kaupunkilaisten käyttöön. Samalla kaavaratkaisu mahdollistaa kaupungin omistamien kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten myymisen.

Tavoitteena on, että Uutelan virkistysalue saa monipuolisen laajennuksen, joka on saavutettavissa myös vesitse. Samalla tavoitteena on turvata alueen luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty sovittamaan yhteen virkistyskäyttö ja rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilyttäminen taloudellisesti toteutuskelpoisella tavalla.

Uutta asemakaavoitettua palvelu- ja/tai asuntokerrosalaa on 735 k-m² ja matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevaa kerrosalaa 180 k-m². Alueen olemassa olevat pihapiirit on rakennettu ennen asemakaavoitusta, joten toteutuva rakentamisen lisäys on yhteensä n. 500 k-m². Asukasmäärän lisäys on enintään n. 10.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Vuosaaren virkistyskäytössä olevat merenranta-alueet laajenevat n. 5 ha.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana



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

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Uutelan hoito- ja kehittämissuunnitelman 2017–2026 kokouksessaan 28.11.2017.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue liittyy osaksi Uutelan ulkoilupuistoa, joka kuuluu laajempaan Vuosaaren ulkoilupuiston vihersormeen. Uutelan alueella on runsaasti arvokkaita ja suojeltavia luontokohteita. Lisäksi alue on maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta. Alue on osa Kallahti-Ramsinniemi-Uutela –kokonaisuutta, jolla on lukuisia rakennustaiteellisesti arvokkaita, paikallisliikenteen höyryvenereittien varteen pääosin 1900-luvun alussa rakennettuja huviloita. Kaavaratkaisun aiemmin kaavoittamaton alue on ollut viime vuosiin saakka yksityisomistuksessa ja palvellut huvilakulttuuriin pohjaten harvaan rakennettuna asuinympäristönä ja yksityisen lomailun kohteena.

Suurin osa alueesta on aiemmin kaavoittamatonta. Alueen itä- ja pohjoisosissa on voimassa asemakaava, jonka mukaan alue on retkeily- ja ulkoilualuetta, katualuetta sekä palstaviljelyaluetta.

Helsingin kaupunki omistaa alueen yhtä yksityisomisteista tilaa lukuun ottamatta. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta. Yksityisomisteinen tila on liitetty kaava-alueeseen hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa n. 0,6 milj. euroa. Kaavan edellytyksenä on ollut kauppa, jossa kaupunki on ostanut kaksi tosiasiallista rantarakennuspaikkaa ja raakamaata maanvaihtona 2,1 milj. euron arvosta vuonna 2013. Kaavaratkaisun toteuttamisen edellytyksenä on lisäksi n. 6 000 m² yksityisen maan hankkiminen kaupungin hallintaan. Kaupungin maalle kaavoitettavan palvelu- ja/tai asuinrakennusten tontin arvo on n. 1,4 milj. euroa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana 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 liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- rakennusvirasto
- ympäristökeskus

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat virkistysalueiden kasvamiseen, kaupungille aiheutuviin kustannuksiin, reittiverkoston, opastukseen, maaperään, kunnallistekniikan järjestämiseen, valaistuksen suunnitteluun lepakoiden elinympäristöt huomioiden, matkailupalveluiden mittakaavaan alueen luonnonympäristö huomioiden, alueen kulttuurihistorian säilyttämiseen ja huomioimiseen sekä suojelumerkintöihin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että alueen huvilakulttuuriin liittyvät pihapiirit säilytetään ja merkitään ympäristön säilyttämistä koskevin suojelumerkinnöin. Lisäksi merkittävimmät yksittäiset rakennukset suojellaan. Suojelutavoitteiden toteutuminen varmistetaan säilyttämällä pihapiirit alkuperäisessä asuinkäytössään. Kaavaluonnoksessa on määräykset koskien maisema-arvojen säilyttämistä, ympäristön säästämistä sekä linnustolle ja lepakoille aiheutuvien haittojen minimoimista. Nuottasaaren matkailupalveluiden alue on kohdistettu puretun rakennuksen kohdalla olevan sepelikentän paikalle. Kaavaratkaisussa huomioidaan alueen maaperä ja varaudutaan vesihuollon toteuttamiseen yksityisin järjestelyin sekä mahdollistetaan alueen virkistysreitiverkoston toteuttaminen.

Päivitetyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen, jolloin viranomaisten kannanotot kohdistuivat vesihuollon järjestämiseen ja suojelumääräyksiin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että selostuksessa on kuvattu kaavan mahdollistamat vesihuollon järjestelyt, kaavaan on lisätty vesihuoltoa koskeva määräys ja kaavaratkaisun suojelumääräyksiä on täsmennetty.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat asuintonttien tarpeellisuuteen, rantojen yksityistämiseen, luontoarvoihin, rantojen säilyttämiseen luonnontilaisina, luontoselvitysten riittävyyteen, virkistyskäyttöön, virkistysreitteihin, lisäänty-



västä virkistyskäytöstä naapurikiinteistölle aiheutuviin haittoihin, tulvariskeihin, Nuottasaaren rakennuksen purkamiseen, yrittämisen mahdollisuuksiin, yleiskaavan mukaisuuteen, Notsundin huvilan käyttömahdollisuuksiin, tieyhteyksiin sekä pyöräilyn kieltämiseen Nuottasaassa.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennuksia on pelkästään nykyisissä pihapiireissä sekä Nuottasaaren puretun rakennuksen paikalla. Kaavaratkaisu on luonteeltaan nykytilannetta pääosin säilyttävä ja tähtää alueen kulttuuri-, luonto- ja maisema-arvojen säilyttämiseen. Nuottasaaren luontoselvitys on lisätty kaavan valmisteluaineistoon. Koko Vuosaaren alueesta on laadittu laihokaviosammalselvitys keväällä 2020. Kaavaratkaisu huomioi alueen arvokkaat luontotyypit sekä lepakoiden, linnuston, ja matelijoiden sekä sammakkoeläinten olosuhteet. Kaavaratkaisussa on useita alueen ympäristön säilyttämistä sekä luonnonympäristön huomioimista edellyttäviä määräyksiä. Kaavaratkaisu mahdollistaa virkistystä palvelevan reitistön toteuttamisen, ja jatkosuunnittelussa voidaan toteuttaa toimenpiteitä, jotka ohjaavat virkistyskäyttöä pysymään rakennetuilla reiteillä. Kaava-alueita sekä yleiseen virkistyskäyttöön osoitettavia alueita on laajennettu, ja samalla olemassa olevan yksityisomisteisen kiinteistön ja yleisen virkistyskäytön välisiä ristiriitoja on lievennetty suunnitteluratkaisulla. Kirjallisia mielipiteitä saapui 11 kpl.

Päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä luonnosaineiston nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat virkistyskäyttöön, virkistysreitteihin ja –palveluihin sekä niiden esteettömyyteen, Villa Notsundin käyttötarkoitukseen ja kunnostamiseen, rakennussuojeluun, Nuottasaaren sillan suojeluun, asuintontteihin, Nuottasaaren esitettyyn palvelurakentamiseen ja laituriin, moottoriveneilyyn, pysäköintialueen laajennukseen sekä liikennelähtöisyyteen, ihmisten ja eläinten liikenneturvallisuuteen, luontoselvitysten riittävyys ja luontoarvoihin, luontopolkujen toteuttamiseen, virkistysalueelle jäävään olemassa olevaan mökkiin, huviloiden alkuperäiseen käyttötarkoitukseen, suunnitteluprosessiin, kaavatalouteen, alueen tämänhetkiseen hallintointiin, kaavoitusaikatauluun, segregaaion vähentämiseen, vapaassa käytössä oleviin rantoihin ja rantareittiin, ilmastonmuutokseen (mielipiteessä ilmastohätätila), puun polttamiseen, kaupungin kiinteistöstrategiaan, yksityisen maanomistuksen kunnioittamiseen, päätöksenteon valmistelun ja päättäjien luotettavuuteen, valmistelun lainmukaisuuteen, vuorovaikutusraportin sisältöön sekä vuorovaikutukseen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että erillispienalojen korttelialueet on muutettu palvelu- ja/tai asuinrakennusten korttelialueiksi, olemassa olevan Hallkullanniemessä sijaitsevan lomarakennuksen kohdalta on poistettu rakennusala ja Nuottasaaresta on vähennetty matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevan rakennusoikeuden mää-



rää. Muita mielipiteissä nousseita aiheita on avattu asemakaavan selostuksessa. Kirjallisia mielipiteitä saapui 22 kpl.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ja vaikutukset ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselistuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tuukka Linnas, tiimipäällikkö (asemakaavoitus), puhelin: 310 37308
tuukka.linnas(a)hel.fi

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

Anu Kiiskinen, tiimipäällikkö (virkistysalueet), puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu), puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri (kunnallistekniikka ja tulvasuojelu), puhelin: 310 37251

jouni.kilpinen(a)hel.fi

Jani Kuokkanen, projektipäällikkö (maanhanke), puhelin: 09 310 71427
jani.kuokkanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12530 kartta, päivätty 8.6.2021
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12530 selostus, päivätty 8.6.2021
- 5 Havainnekuva, 8.6.2021
- 6 Kuvaliite suojelukohteista ja ympäristöstä 8.6.2021



08.06.2021

Asia/8

- 7 Kiinteistön kuntoarvio, Hallkullanniemi 10C/Notsund, Sitowise
14.5.2021
8 Tilastotiedot
9 Vuorovaikutusraportti 16.11.2020, täydennetty 8.6.2021
10 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieli-pidekirjeet
2 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 31 k)

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote
Hakijat

Ne mielipiteensä esittä-
neet, jotka ovat ilmoitta-
neet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Rämö, Lindén, Hakola
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 3.12.2020

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 2.3.2017