



## § 350

### Nordsjön kartanon ympäristön asemakaavan muuttaminen (nro 12711)

HEL 2020-010250 T 10 03 03

Hankenumero 6464\_1

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 13.6.2023 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12711 (liite nro 3). Asemakaavan muutos koskee 54. kaupunginosan (Vuosaari, Nordsjön kartano) kortteleita 54160–54163 sekä puisto-, pysäköinti- ja katualueita (muodostuvat uudet korttelit 54518, 54519 ja 54523)
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

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

## Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Olga Airaksinen ja tiimipäällikkö Tuukka Linnas. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Olga Airaksinen, arkkitehti, puhelin: 040 6501365  
olga.airaksinen(a)hel.fi  
Pihla Sillanpää, johtava maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 33671  
pihla.sillanpaa(a)hel.fi  
Susanna Ratinen, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 32129  
susanna.ratinen(a)hel.fi  
Tomi Varjus, diplomi-insinööri, puhelin: 310 26530



13.06.2023

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

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12711 kartta, päivätty 13.6.2023
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12711 selostus, päivätty 13.6.2023, päivitetty Kylk:n 13.6.2023 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva ja alueleikkaukset 13.6.2023
- 6 Kuvaliite suojelukohteista
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti päivätty 27.3.2023, täydennetty 13.6.2023 ja asukastilaisuuden muistio 7.11.2020
- 10 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

## Otteet

### Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 9

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 9

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 3

Liite 4

Liite 9

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 9

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut



## Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Nordsjön kartanon aluetta, joka sijaitsee Vuosaaren asutuskeskuksen itäpuolella. Kaavaratkaisu mahdollistaa kartanoalueella sijaitsevien kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten säilymisen parantamalla niiden käytettävyyttä muun muassa tonttien rajauksia muuttamalla. Tontteja kasvatetaan siten, että rakennusten pihatoiminnot mahtuvat niiden rajausten sisäpuolelle, jolloin puistoalueet hahmottuvat nykyistä paremmin julkisena tilana. Kartanon talouspihan alueella olevia uudisrakentamisen paikkoja muutetaan alueen maisemarakenteen ja historian perusteella siten, että rakennusten keskelle rajautuu selvemmin pihapiiri. Samalla kulureittejä sekä pysäköinnin sijoittumista selkeytetään. Kartanopuiston perusilme säilyy nykyisen kaltaisena ja vanhat rakennukset säilyvät suojeltuina.

Nordsjön kartanon päärakennus on myyty vuoden 2021 lopulla. Talouspihan alueella olevista rakennuksista osoitteissa Itäreimarinkuja 2 ja 4 järjestettiin tarjouskilpailu vuonna 2022, ja niiden myyntiä valmistellaan.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, kuinka yksityisessä omistuksessa olevat ja yksityiseen omistukseen siirtyvät rakennukset sekä julkinen puistoalue toimivat yhtenäisenä ja elinvoimaisena kokonaisuutena säilyttäen samalla kulttuuriympäristön arvot.

Alueen käyttötarkoitukset säilyvät pääosin ennallaan siten, että kartanon päärakennus säilyy palvelurakennusten korttelialueena (P), kartanon talouspihan vanhat rakennukset ja rakennuspaikat palvelu- ja/tai asuinrakennusten korttelialueina (PA) ja loput puisto-, pysäköinti- ja kaualueina. Alueen rakennusoikeus kasvaa 100 k-m<sup>2</sup>:llä ollen 1 750 k-m<sup>2</sup>. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on e=0,25.

## Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta vahvistamalla kaupunginosan omaleimaisuutta ja vetovoimaisuutta, ehkäisemällä alueiden välistä eriytymistä sekä mahdollistamalla yrityksille niiden tarpeita vastaavia monipuolisia sijoittumismahdollisuuksia alueella. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

## Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue on osa maakunnallisesti merkittävää Keski-Vuosaaren kulttuuriympäristöä ja helsinkiläisittäin merkittävä 1500-luvulta peräisin oleva historiallinen asuinpaikka ja kartanomiljö. Kaava-alue on pääosin kult-



tuurihistoriallista Nordsjön kartanopuiston aluetta, jossa sijaitsee vanhoja kartanon rakennuksia, sekä näitä toimintoja ja viereistä hautausmaavarusta palveleva yleinen pysäköintialue. Puistossa on aiemmin alueella toimineelle päiväkodille kuulunut aidattu leikkipaikka, jolle ei ole tarvetta kaupungin omassa palveluverkossa.

Laajemmassa tarkastelussa kartanoalue on osa Vuosaaren ulkoilupuistoa, joka on osa luonto- ja virkistysalueiltaan merkittävää yhtenäistä Uutelasta Mustavuoreen ulottuvaa viheraluetta. Alueen lounaisosan läpi kulkee metsäisen ja puustoisien verkoston runkoyhteys, ja puiston avoimet alueet ovat osa kaupungin niittyverkostoa.

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa vuosilta 2002 ja 2003. Niissä alue on puistoaluetta, palvelurakennusten korttelialuetta, asuin- ja palvelurakennusten korttelialuetta, pysäköintialuetta ja katualuetta.

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

#### 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
- Museovirasto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennussuojeluun, alueen muinaisjäänökseen (historiallinen kylänpaikka) ja kunnallistekniikkaan.

Helsingin kaupunginmuseon esitti kannanotossaan, että korttelin 54162 huonokuntoisen, mutta vielä korjauskelpoisen asuinrakennuksen suoje-  
lustatusta ei tulisi purkaa. Kannanotossa todettiin myös, että ottaen huomioon alueen arkeologinen intressi historiallisena kylänpaikkana, uudisrakentamisalueella tulisi suorittaa arkeologinen tutkimus ennen



kaavan valmistumista tai vaihtoehtoisesti ennen rakentamista. Teleoperaattorien ja Helsingin Seudun ympäristöpalvelujen kannanotot kohdistuivat alueella oleviin yhdyskuntateknisten rakenteiden huomioimiseen suunnittelussa ja rakennustöissä. Pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaikki olemassa olevat suojelumääräykset säilyvät lukuun ottamatta pehtoorintalon purettua talousrakennusta koskevaa sr-3-merkintää. Uudisrakentamisalueella on suoritettu kaupunginmuseon lausunnon pohjalta arkeologinen inventointi. Inventoinnin perusteella muinaisjäännöksen raja-alue on päivitetty muinaisjäännösrekisteriin ja asemakaavaan niin, että muinaisjäännöksen aluerajaus ei enää käsitä uudisrakentamisen aluetta.

#### Mielipide

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Vuosaari-seuran, Vuosaari-säätiön ja Vuosaari-toimikunnan yhdessä laatima mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui vanhojen asuinrakennusten ja entisen tallipihan muodostamaan aluekokonaisuuteen, joka on kartanon maisemallisesti arvokkaimpia paikkoja päärakennuksen ja puiston yhteydessä. Koska pihapiiri on muinaisjäännösrekisterissä keskiaikaisen kylätontin vuoksi, tulisi uudisrakentamista mielipiteen mukaan osoittaa vain talouspihan pohjoislaidalle entisen vajan paikalle, ja rakentamisesta pihapiirin itä-laidalle tulisi luopua. Lisäksi toivotaan arkeologisten tutkimusten suorittamista paikalla. Mielipiteessä puolustetaan pihapiirin itäisimmän asuinrakennuksen suojelua vedoten sen maisemalliseen ja rakennushistorialliseen arvoon. Lisäksi mielipiteessä huomautettiin, että tonttikoon kasvattaminen on yleisen puistoalueen kannalta haitallista ja siihen liittyy uhka alueen privatisoitumisesta. Talouspihan alueelle toivotaan aitaamiskieltoa. Ylipäänsä mielipiteessä korostui toive kontrollin säilyttämisestä kaupungilla, joka on kaupunkilaisten yhteisen edun valvoja.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että korttelin 64162 rakennus säilyttää suojelumerkintänsä ja uudisrakentamisen alueelle on teetetty arkeologinen inventointi. Talouspihan keskeinen alue, joka OAS-aineiston maankäyttöluonnoksessa oli esitetty tonttialueeksi, on säilytetty puistoalueena. Tonttien aitaamisesta ja liittymisestä puistoalueeseen on annettu tarkentavia määräyksiä asemakaavassa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 27.3.– 25.4.2023

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



Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus, jonka olivat laatineet Vuosaari-Seura, Vuosaari-Säätiö ja Vuosaari-toimikunta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kartanon päärakennuksen korttelialueen kokoon, tonttien aitaamiseen ja uudisrakentamiseen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat vesihuoltolinjojen merkitsemiseen sekä pohjavettä koskevan määräyksen täsmentämiseen. Kaupunginmuseo totesi lausunnossaan aiemmin esittämiensä kannanottojen otetun huomioon kaavaratkaisussa. Helen Sähköverkko Oy:llä ei ollut huomautettavaa.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saadusta muistutuksesta 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. Tehdyt muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä, joten kaavaehdotusta ei ole ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 §, 51 §, 52 §, 54 §, 57 §, 59 §, 62 §.



13.06.2023

Asia/11

## Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asemakaavan muutoksesta hallintosäännön 16 luvun 1 §:n kohdan 2 perusteella, koska kaavaratkaisulla ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

## Lisätiedot

Olga Airaksinen, arkkitehti, puhelin: 040 6501365  
olga.airaksinen(a)hel.fi  
Pihla Sillanpää, johtava maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 33671  
pihla.sillanpaa(a)hel.fi  
Susanna Ratinen, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 32129  
susanna.ratinen(a)hel.fi  
Tomi Varjus, diplomi-insinööri, puhelin: 310 26530  
tomi.varjus(a)hel.fi  
Sakari Mentu, arkkitehti, puhelin: 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12711 kartta, päivätty 13.6.2023
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12711 selostus, päivätty 13.6.2023
- 5 Havainnekuva ja alueleikkaukset 13.6.2023
- 6 Kuvaliite suojelukohteista
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti päivätty 27.3.2023, täydennetty 13.6.2023 ja asukastilaisuuden muistio 7.11.2020
- 10 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

- 1 Mieliipide
- 2 Muistutus

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

## Otteet

### Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Helsingin seudun ympäristö-

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Liite 9  
Esitysteksti



13.06.2023

Asia/11

---

palvelut -kuntayhtymä	Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 9
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 3 Liite 4 Liite 9
Helen Sähköverkko Oy	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 9

### Tiedoksi

Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto  
Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

### Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 21.4.2023

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 3.12.2020