



§ 36

V Kaarelan puisto-, lähivirkistys-, vesi-, urheilu- ja virkistysalueiden (Malminkartanon liikuntapuisto ja Kaarelan talli) asemakaavan muuttaminen (nro 11995)

HEL 2011-001356 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 33. kaupunginosan (Kaarela, Kannelmäki, Malminkartano, Hakuninmaa) puisto-, lähivirkistys-, vesi-, urheilu- ja virkistysalueiden asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 21.10.2010 päivätyn ja 14.12.2011 muutetun piirustuksen nro 11995 mukaisena.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11995 kartta, päivätty 21.10.2010, muutettu 14.12.2011
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11995 selostus, päivätty 21.10.2010, muutettu 14.12.2011
- 3 Havainnekuva, maisemallinen yleissuunnitelma
- 4 Vuorovaikutusraportti
- 5 Päätöshistoria

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4



16.01.2012

Kaj/1

Liite 5

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helsingin Energia -liikelaitos

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäne hyväksyä 33. kaupunginosan (Kaarela, Kannelmäki, Malminkartano, Hakuninmaa) puisto-, lähivirkistys-, vesi-, urheilu- ja virkistysalueiden asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 21.10.2010 päivätyn ja 14.12.2011 muutetun piirustuksen nro 11995 mukaisena.

Tiivistelmä

Alue sijaitsee Malminkartanossa Kaarelanpuiston ja Mätäjoen välisellä alueella.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Malminkartanossa sijaitsevan Kaarelan Ratsutallin laajentamisen ja maneesin rakentamisen. Tallille on osoitettu rakennusoikeutta 900 k-m². Nykyisessä kaavassa tallille on osoitettu 700 k-m² rakennusoikeutta, josta noin 300 m² on käytetty. Rakennusoikeutta uutta maneesia varten on osoitettu 1 500 k-m². Alueella jo aiemmin olleen liikuntapuiston aluevarauksia ja suunnitelmia on päivitetty. Liikuntapuistolle varattu alue pienenee hieman voimassa olevan kaavan mukaisesta alueesta ja siirtyy aiempaa lännemmäksi. Ratsastustallille ja liikuntapuistolle osoitetaan yhteinen uusi ajoyhteys alueiden välistä. Samoin alueille osoitetaan yhteinen pysäköintialue, jolle mahtuu noin 50 pysäköintipaikkaa.

Esittelijä

Lähtökohdat

Kaavoitustilanne

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on virkistysaluetta ja kaupunkipuistoa. Alue on lisäksi merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Alueella on voimassa kolme eri asemakaavaa. Pääosalla kaava-alue on voimassa vuonna 2001 voimaan tullut asemakaava. Kaavan mukaan nykyinen tallin alue, tallin laidun ja laitumen viereinen viljeltävä pelto ovat lähivirkistysaluetta (VL). Tallia varten on Kaarelanpuiston



viereen osoitettu tallirakennuksen rakennusala. Rakennusosalalle on osoitettu rakennusoikeutta 700 k-m².

Muu osa kaava-alueesta on jo aiemmin kaavoitettua lähivirkistysaluetta tai puistoa.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa alueen maat. Kaarelan Ratsutalli Oy on vuokrannut käytössään olevat alueet vuonna 2032 päättyvällä 30 vuoden vuokrasopimuksella.

Alueen yleiskuvaus

Mätäjokea reunustavat viheralueet, Kartanonhaan ja Kaarelanpuiston alueet on yleiskaavassa luokiteltu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäviksi alueiksi. Alueella on asuttu jo kivikaudella ja se lienee yksi Helsingin vanhimpia viljelymaisemia. Mätäjoen laakson kulttuurimaisema, johon kuuluu myös Malminkartanon vanha kartanomiljö, muodostaa yhtenäisen ja omaleimaisen maisemakokonaisuuden tiivistyvän kaupungin keskellä. Mätäjoen varsi on myös merkitty maakuntakaavaan seudulliseksi viheryhteydeksi, joka yhdistää Helsingin läntisen vihersormen ja Keskuspuiston.

Ympäristökeskuksen ylläpitämän luontotietojärjestelmän mukaan Mätäjoki lähiympäristöineen on tärkeä lintu- ja lepakkokohde. Malminkartanon ympäristön viheralueet, joilla on erityyppisiä kasvupaikkoja, avointen ja suljettujen alueiden vaihtelua, reunavyöhykkeitä, kosteikkoja ja vesialueita tai pintavesiä, ylläpitävät monipuolista kasvillisuutta ja eläimistöä.

Suunnittelualueella on suojeltuja muinaisjäännöksiä, kivikautisia asuinpaikkoja. Mätäjoen varren alueet on suojeltu luonnonsuojelullisista syistä.

Alue on liitettävissä Tollintiellä sijaitsevaan teknisen huollon verkostoon. Liikuntapuiston toteuttaminen edellyttää 20kV:n maakaapelin siirtämistä alueen eteläosassa.

Olemassa olevan tiedon mukaan alueen maaperä on suurimmaksi osaksi savea, jossa savikerroksen arvioitu paksuus on 1–13 metriä. Kaava-alueen pohjoisosan maaperä on kitkamaa-aluetta.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa monipuolinen liikunta ja virkistäytyminen alueella niin, että alueen maisemalliset arvot ja avoin kulttuurimaisema säilyvät. Alueella toimiva talli on tarkoitus



laajentaa nykyisestä 11 hevosen tallista 22 hevosen talliksi ja ratsastusmahdollisuuksien parantamiseksi alueelle rakennetaan 24 m x 64 m kokoinen maneesi. Alueella toimivan tallin toiminta- ja palvelumahdollisuudet paranevat uuden maneesirakennuksen myötä, jolloin ratsastamista on mahdollista harrastaa huonolla säällä sisätiloissa. Jo aiemmassa asemakaavassa olevan Malminkartanon liikuntapuiston tilavaraukset on tarkistettu ja päivitetty. Alueella olevat ulkoilureitit säilyvät. Ulkoilureitit, tallin ja liikuntapuiston liikenne sekä ratsastusreitit erotetaan selkeämmin toisistaan.

Lähivirkistysalue (VL)

Mätäjokilaakson varren alueet ja kevyen liikenteen reittien varressa olevat alueet on osoitettu lähivirkistysalueeksi. Kaava-alueen lähivirkistysalueet ovat osa Malminkartanon ja Kaarelan laajoja lähivirkistysalueita ja maisemakokonaisuutta.

Lähivirkistysaluetta on myös ratsastukseen osoitettujen (VU-ra) alueiden välissä 10 m leveä alue, jolle on osoitettu Kaarelanpuistosta Mätäjoelle kulkeva ulkoilureitti. Reitti on tärkeä alueen käytön ja myös maisemahistorian takia ja kaavalla halutaan varmistaa reitin säilyminen yleisessä käytössä.

Mätäjoen varret on merkitty suojeltavaksi alueen osaksi (s) ja itse Mätäjoki likimääräiseksi vesialueen osaksi (~w~).

Alueella olemassa olevat ulkoilureitit on merkitty kaavaehdotukseen ohjeellisina ulkoiluteinä (ut).

Tallialueen kaakkoispuolella olevan pellon reunaan on merkitty ohjeellinen ratsastusreitti. Reitti alkaa ja loppuu tallin alueelta. Takaisin tallin alueelle reitti kaartaa ennen Kartanopuistosta joen rantaa tulevaa ulkoilureittiä. Ratsastusreitti ei risteä ulkoiluteiden kanssa ja niillä on 7 metrin turvaväli.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU)

Malminkartanon liikuntapuistolle on varattu aluetta Kartanonkaaren ja Mätäjoen väliseltä alueelta. Alue on merkitty kaavaan urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU). Voimassa olevan asemakaavan aluevaraukseen verrattuna alue on pienentynyt ja siirtynyt lännemmäksi. Alueelle on ohjeellisesti osoitettu kaksi suurta urheilukenttää (65 x 100 m) ja neljä pienempää kenttää. Huoltorakennukselle on osoitettu rakennusala lähelle Kartanonkaarta. Huoltorakennuksen rakennusosalalle on osoitettu rakennusoikeutta 375 k-m². Liikuntapuiston pysäköinti on osoitettu liikuntapuiston pohjoiskulmaukseen, jossa se palvelee sekä liikuntapuistoa että ratsastuskäyttöä.



Nykyisin pellon poikki kulkeva Kannelmäen puolelta Jouhipolulta Malminkartanon puolelle Tollintielle johtava ulkoilutie on kaavassa osoitettu kiertämään liikuntapuiston urheilukenttävarauksia.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue ratsastusta varten (VU-ra)

Kaarelan Ratsutallin käytössä nykyisin oleva alue ja sille varattu laajennusalue maneesia varten on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi ratsastusta varten (VU-ra). Aluetta on kahdessa eri osassa ja niiden välissä lähivirkistysaluetta, jolle on merkitty Kaarelanpuistosta Mätäjoelle kulkeva ulkoilureitti.

Nykyiselle tallin alueelle on osoitettu laajennusvara tallia varten. Tallille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 900 k-m². Rakennukseen saa sijoittaa myös yhden korkeintaan 150 k-m²:n kokoisen asunnon tallin toiminnan kannalta välttämättömälle henkilökunnalle ja enintään 100 k-m² toimintaan liittyviä sosiaali- ym. vastaavia tiloja.

Maneesia varten on kaavassa osoitettu erillinen alue kaava-alueen länsiosasta. Alueella on 24 x 64 metrin kokoinen rakennusala, 1 500 k-m², maneesia varten ja ohjeellinen ratsastusalue. Maneesiin ei saa sijoittaa katsomotiloja tai pysyviä tallipaikkoja. Alueen eteläreunassa kulkee ajoyhteys tallille ja liikuntapuiston pysäköintiin. Tallin ajoyhteys risteää Kaarelanpuistosta Mätäjoelle kulkevan ulkoilutien poikki.

VU-ra-alueet tulee aidata maalaamattomalla harvalla vaakasuuntaisella puisella lauta-aidalla. Lisäksi ratsastusalueet on määrätty erikseen aidattaviksi.

Maisemallisesti arvokkaat peltoalueet, jotka tulee säilyttää avoimena ja maanviljelyskäytössä (MA)

Ratsastuskäyttöön osoitettujen peltoalueiden kaakkois- ja lounaispuolella olevat peltoalueet on osoitettu maisemallisesti arvokkaiksi peltoalueiksi, jotka tulee säilyttää avoimena ja maanviljelyskäytössä (MA). Peltoalueet muodostavat yhdessä laajan avoimen maiseman, joka on ollut viljelykäytössä jo vuosisatoja ja jonka säilyminen avoimena on maisemahistorian säilymisen vuoksi tärkeää.

Liikenne

Kaava-alueella ei ole katualuetta. Alueelle on merkitty sillä olevat ulkoilutiet, ajoyhteydet ja ratsastusreitit. Ajo liikuntapuiston alueelle ja ratsastustallin alueelle on merkitty Kartanonkaarelda ratsastusalueen reunaa pitkin. Kaarelan tallin huoltoajo siirtyy tallin koillispuolelle, eikä enää jatkossa risteää nyt Juhannuskallionpoluksi nimetyn ulkoilutien kanssa.

Luonnonympäristö



Kaavan osoittama rakentaminen, sekä rakennukset että ulkoilutiet ja liikuntapaikat, on pyritty sijoittamaan mahdollisimman hyvin arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Kulttuurimaisema säilyy pääosin avoimena. Kaavassa on kuitenkin annettu joitakin istutusmääräyksiä. Niiden tarkoituksena on sopeuttaa uusi rakentaminen maisemaan. Kulttuurimaiseman ja jokivarren luontokohteiden suojelusta on lisäksi annettu erillisiä määräyksiä.

Suojelukohteet

Kivikautinen asuinpaikka Juhannuskallionpolun varressa lähellä Mätäjokea on suojeltu sm-merkinnällä. Merkinnän aluerajaus on tarkistettu kaupunginmuseon 26.5.2009 suorittamien koekaivausten perusteella. Voimassa olevan kaavan mukaiset suojelualuemerkinnot on poistettu toinen erheellisenä ja toinen jo tuhoutuneena. Mätäjoen varren suojelualue laajenee hieman kaava-alueen itäosassa Mätäjoen mutkassa. Muut joenvarren suojelualueet säilyvät entisellään.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on olemassa oleva teknisen huollon verkosto. Kartanonkaaren itäpuolelle toteutettava ulkoilutie vaatii alueellista kuivatusta palvelevan ojan siirtämistä. Alueella sijaitsee 110 kV:n ilmajohto ja 20 kV:n maakaapeleita. Liikuntapuiston toteuttaminen edellyttää 20 kV:n maakaapelin siirtämistä kenttien alueelta ulkoilureitille.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Olemassa olevan tiedon mukaan alueen maaperä on suurimmaksi osaksi savea, alueen pohjoisosassa esiintyy kitkamaata. Rakennukset perustetaan kitkamaa-alueella maan varaan ja savialueella tukipaaluin kantavan kerroksen varaan.

Alueella ei ole tiedossa maaperää mahdollisesti pilaavaa toimintaa.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 18.3.2009 esittää Kartanonkaarelta Hakuninmaan puolelle kulkevalle kevyen liikenteen reitille nimeä Juhannuskallionpolku. Nimistötoimikunnan perusteluna nimeämiselle on läheisyydessä sijaitseva ns. juhannuskallio. Kalliolla on vietetty malminkartanolaisten juhannusjuhlia ainakin vielä 1950-luvulla.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Asemakaavan muutos muokkaa osan Malminkartanon peltomaisemasta rakennetuksi alueeksi. Aiempaan asemakaavaan verrattuna peltoaluetta säilyy suurin piirtein yhtä paljon, mutta



liikuntapuisto ei enää jaa peltoaluetta kahteen osaan ja alueelle jää laajempi yhtenäinen viljelyalue. Asemakaavan muutos säilyttää alueen maisemakulttuuria.

Kaavan mukainen liikennejärjestely selkiyttää alueen kevyen liikenteen ja tallin ajoneuvoliikenteen liikennejärjestelyjä. Paljon käytetty Juhannuskallionpolun ulkoilutie rauhoittuu ajoneuvoliikenteeltä, mikä parantaa liikenneturvallisuutta. Myös ulkoilutiet ja ratsastusreitit erottuvat selkeämmin toisistaan. Seudullisesti merkittävä viheryhteys säilyy.

Myöhemmin rakentuva liikuntapuisto voi tapahtumien yhteydessä satunnaisesti aiheuttaa paljon liikennettä. Ratsastustallin laajentamisen ja maneesin rakentamisen aiheuttama liikennemäärän lisäys on liikenneverkon kapasiteettiin nähden vähäistä.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Alueella tallia pitävä Kaarelan Ratsutalli Oy on 1.2.2009 hakenut asemakaavan muuttamista siten, että kaavamuutos mahdollistaa tallin laajentamisen siten, että tallin hevospäärä kaksinkertaistuu ja että alueelle on mahdollista rakentaa maneesi.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 20.2.2009). Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2009 ja 2010 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavan lähtökohdat, kaavaluonnos ja selostusluonnos olivat nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, Malminkartanon kirjastossa sekä viraston internetsivuilla 2.3.–27.3.2009, valmisteluun liittyvä yleisötilaisuus pidettiin 2.3.2009. Nähtävillä olon yhteydessä ilmeni tarve laajemman maisemallisen yleissuunnitelman laatimisesta. Yleissuunnitelma teetettiin yhteistyössä liikuntaviraston, rakennusviraston katu- ja puisto-osaston sekä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin 11.1.2010.

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, yleissuunnitelmaluonnos, päivitetty kaavaluonnos ja selostusluonnos olivat nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, Malminkartanon kirjastossa sekä viraston internetsivuilla 18.1.–5.2.2010. Yleisötilaisuus pidettiin 20.1.2010.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot



Kaavamuutoksessa osoitettu maneesirakennus on kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävään ympäristöön haastavan kokoinen rakennus. Kaavavalmistelun aikana tutkittiin rakennukselle montaa eri sijaintipaikkaa. Maneesia suunniteltiin peltoalueelle tallin koillispuolelle, metsän siimekseen Kaarelanpuistoon ja muutosehdotuksessa esitetylle paikalle nykyiselle paikalle, mutta pitkä julkisivu toisin päin. Muutosehdotuksessa osoitettu sijaintipaikka osoittautui maiseman kannalta parhaimmaksi ja alueen kulttuurihistorialliset arvot parhaiten huomioon ottavaksi. Myös ratsastuskäytön ja liikuntapuiston liikenne oli tässä ratkaisussa helpoimmin järjestettävissä. Kaavan valmistelun yhteydessä keskusteltiin pienemmän maneesin mahdollisuudesta. Osoittautui kuitenkin järkeväksi sallia kaavassa esitetyn kokoinen maneesi, jolloin ratsastuksen harrastajat pääsevät harjoittelemaan kilpailutilanteita vastaavissa olosuhteissa.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaistyötä liikuntaviraston, rakennusviraston katu- ja puisto-osaston, kiinteistöviraston, ympäristökeskuksen ja kaupunginmuseon kanssa.

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat muinaismuistolain nojalla suojeltujen muinaisjäännösten ja ratsutallin toiminnan ympäristövaikutusten huomioon ottamiseen.

Muinaismuistojen suojelumerkinnät tarkistettiin yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa ja ympäristökeskuksen ilmoittamat asiat on otettu kaavan valmistelussa huomioon.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen asemakaavaosastolle saapui 24 mielipidekirjettä ja maneesin rakentamista puoltava adressi. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuuksissa ja puhelimitse.

Saadut mielipiteet koskivat laajasti suunnitteluratkaisun eri yksityiskohtia, yleensä muutoksen tarpeellisuutta sekä talliyrittäjän ja liikuntaviraston toimintaa alueella.

Mielipiteet on niiden osittaisesta ristiriitaisuudesta huolimatta pyritty ottamaan kaavoitustyössä huomioon.

Viranomaisten kannanotot, mielipiteet ja vastineet niihin on selostettu yksityiskohtaisemmin vuorovaikutusraportissa.

Tilastotiedot



Kaava-alueen pinta-ala on 214 133 m² ja kerrosala 2 725 m², josta lähivirkistysaluetta (VU) 84 317 m², urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU) 34 163 m² (kerrosala 375 m²), urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta ratsastustoimintaa varten (VU-ra) 46 792 m² (kerrosala 2 400 m²), ja maisemallisesti arvokasta peltoaluetta, joka tulee säilyttää avoimena ja maanviljelyskäytössä (MA) 48 681 m².

Ehdotuksen nähtävillä olo ja lausunnot

Ehdotus on ollut julkisesti nähtävänä 12.11. - 13.12.2010. Ehdotus vastaan ei ole tehty muistutuksia.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa ympäristölautakunta, yleisten töiden lautakunta, liikuntalautakunta, kaupunginmuseon johtokunta, kiinteistölautakunta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, Helsingin Energia -liikelaitos ja Helen Sähköverkko Oy sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Lausunnot

Helsingin Energialla ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen.

Liikuntalautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa monipuolinen liikunta ja virkistäytyminen alueella niin, että alueen maisemalliset arvot ja avoin kulttuurimaisema säilyvät. Jo aiemmassa asemakaavassa olevan Malminkartanon liikuntapuiston tilavaraukset on tarkistettu ja päivitetty. Alueella olevat ulkoilureitit säilyvät. Ulkoilureitit, tallin ja liikuntapuiston liikenne sekä ratsastusreitit erotetaan selkeämmin toisistaan. Liikuntapuiston rakentaminen ei sisälly liikuntatoimen vuosien 2011–2015 taloussuunnitelmaan.

Kaupunginmuseon johtokunta toteaa, että kaavoituksen alkuvaiheessa havaittiin vuoden 2001 lainvoimaisessa asemakaavassa olevan useita virheitä kiinteiden muinaisjäännösten sijainneissa ja aluerajauksissa. Havaitut virheet on korjattu asemakaavan muutosehdotuksessa.

Tallin koillispuolella, lähellä Mätäjokea, ollut muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (sm-alue) on poistettu täysin virheellisenä kokonaan. Tallin eteläpuolella sijainnut sm-alue (Malminkartano 5) on myös poistettu. Asuinpaikka on sijainnut todellisuudessa korkeammalla nykyisen tallin ja kentän kohdalla. Se on tuhoutunut 1900-luvun alkupuolen rakentamisen sekä nykyisen tallin ja kentän rakentamisen takia. Helsingin yliopiston tekemän inventoinnin (2006–2007) perusteella oli mahdollista, että tallin länsipuolella kaavaehdotuksessa osoitetun maneesin kohdalla, olisi peltoalueella säilynyt asuinpaikan laitaosia. Museoviraston tutkijan kanssa alueelle



tehdyssä koekuopituksessa todettiin alueen sijaitsevan asuinpaikan ulkopuolella tai niin tuhoutuneen, että sm-suojelumerkintä ei ollut tarpeellinen.

Suunnittelualueen pohjoisosassa Juhannuskallionpolun halkaiseman sm-alueen (Malminkartano 4) sijaintia ja rajoja on muutettu vastaamaan arkeologisen koekaivauksen (1981) ja inventoinnin (2006–2007) tuloksia.

Kiinteät muinaisjäännökset on otettu huomioon asemakaavan muutosehdotuksessa riittävästi ja ne eivät ole esteenä suunnitelluille toimenpiteille. Kulttuurimaiseman kannalta maneesin valittu sijainti on paras eri vaihtoehdoista. Kaavassa on riittävät määräykset uudisrakennusten ulkoasun sopeuttamisesta maisemaan. Myös viherympäristöstä on määrätty erikseen.

Kiinteistölautakunnalla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotukseen. Kaavaehdotuksessa on pyritty sovittamaan yhteen liikunta- ja urheilutoiminta sekä ratsastuksen harjoittaminen kaupungin alueen rajojen sisällä. Kaava-alueella on varattu aluetta Malminkartanon liikuntapuistolle. Alue on merkitty urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU). Malminkartanon liikuntapuisto tullaan vuokraamaan sisäisenä vuokrauksena liikuntavirastolle, kun alueen rakentaminen alkaa.

Kiinteistölautakunta on vuokrannut pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella ratsastustoimintaa varten Kaarelan Ratsutalli Oy:lle noin 8 600 m²:n suuruisen talli- ja varastoalueen sekä 3 ha:n suuruisen laidunalueen ajalle 1.11.2001–31.12.2030. Kaavamuutoksen mahdollistama maneesin rakentaminen liittyy olemassa olevaan toimintaan ja yhtiön kanssa tehtyä maanvuokrasopimusta tarkistetaan asemakaavan muutosta vastaavaksi sen jälkeen, kun kaavamuutos on tullut voimaan ja laajennushanke on ajankohtainen.

Ympäristölautakunnan mielestä Mätäjoki lähiympäristöineen on tärkeä lintu- ja lepakkokohde. Kaavassa Mätäjoen varren viheralueet on merkitty suojelumerkinnällä luonnonsuojelullisista syistä. Jokivartta koskevassa asemakaavamääräyksessä ja alueen hoidossa tulee ottaa huomioon myös Mätäjoen vesiensuojelu ja riittävän suojavyöhykkeen varaaminen. Suojavyöhykkeen maaperään ja kasvillisuuteen pidättyä ravinteita, bakteereita ja torjunta-aineita.

Vastine

Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry:n julkaisemassa Suojavyöhykkeet ja Vantaanjoen alueen peltoviljely -kirjasessa suositellaan vesiuoman suojavyöhykkeen leveydeksi 10–20 metriä. Asemakaavan muutosehdotuksessa Mätäjoelle on esitetty



suojavaöhyke, joka lyhyeltä matkalta kapeimmalta kohdaltaan on noin 10 metriä leveä, mutta suurimman osan matkaa yli 20 metriä leveä. Suojavaöhyke on ohjeen mukainen ja riittävän leveä.

Yleisten töiden lautakunnan mielestä tulisi vielä selvittää Kartanonkaaren varren hulevesiuoman säilyttämistä nykyisellä paikallaan. Kaavaehdotuksessa on Kartanonkaaren varteen merkitty istutettava puurivi ja sen viereen ulkoilutie. Kuivatusta palveleva oja on tarkoitus säilyttää avoimena uomana, mutta se on esitetty siirrettäväksi uuden ulkoilutien itäpuolelle. Jos oja jäisi nykyiselleen, kustannussäästöä syntyisi arviolta noin 120 000 euroa. Kartanonkaaren varressa olevaa puistoaluetta tulisi leventää nykyisestä 10 metristä 15 metriin. Maneesin ja tallin välistä Mätäjoen rannalle johtavaa lähivirkistysalueyhteyttä on perusteltua jatkaa tasalevyisenä koko matkaltaan. Osa maanalaisten johtojen merkinnöistä puuttuu kaavasta. Asemakaavan muutosehdotuksen mukaisten viheralueiden rakentamiskustannukset ovat noin 480 000 euroa. Laskelmassa ei ole mukana VU- ja VU-ra -merkinnällä osoitettuja alueita. Lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä mainituin huomautuksin.

Vastine

Yleisten töiden lautakunnan lausunnossaan esittämät korjaukset on tehty asemakaavan muutosehdotukseen. Puistoalue on levennetty 15 metriä leveäksi ja hulevesiuoma osoitettu pääosin nykyiselle paikalleen. Ohjeellisia liikuntakenttämerkintöjä on siirretty vastaavasti. Liikuntapuiston huoltorakennuksen kohdalla avo-ojan paikkaa osoittava kaavamerkintä on jätetty pois, koska huoltorakennukselle on haluttu jättää tilaa. Huoltorakennuksen kohdalla oja joudutaan putkittamaan. Ratsastusalueiden välissä kulkeva reitti on muutettu tasalevyiseksi, jolloin maisemallisesti arvokas peltoalue pienenee noin 3 metriä leveän kaistaleen verran.

Asemakaavaehdotuksessa on tarvittavat johtokujamerkinnot. Asemakaavaselostuksen liitekartassa on esitetty VU-alueella sijaitsevan 20 kV:n maakaapelin siirto uuden urheilukentän alueelta rakennettavan ulkoilureitin alle.

Kustannusarvio on muutettu lausunnossa esitetyn mukaisesti.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä toteaa, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Asemakaavaselostuksen mukaan Kartanonkaaren itäpuolelle toteutettava ulkoilutie vaatii alueellista kuivatusta palvelevan avo-ojan siirtämistä. Siirron pituus on noin 400 metriä. Avo-ojan siirto tulee suunnitella ja toteuttaa ulkoilutien suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä ja kustantaa vesilaitostoiminnan ulkopuolisella



rahoituksella. Avo-oja tulee merkitä kaavaan esimerkiksi merkinnällä w, aluekuivatukselle tärkeä oja.

Vastine

Kaavakarttaa on yleisten töiden lautakunnan lausunnon johdosta muutettu siten, että vesihuollon lausunnossa mainitsemaa ojan siirtoa ei ole tarpeen tehdä. Tärkeä hulevesiuoma on lausunnon johdosta merkitty kaavakarttaan merkinnällä, ~w~, Likimääräinen aluekuivatukselle tärkeä oja.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) toteaa, että kyseistä asemakaavan muutosta on käsitelty kaupunkisuunnitteluviraston ja ELY-keskuksen kuukausikokouksessa 3.11.2010. ELY-keskus totesi tuolloin, että eri tavoitteet on sovitettu hyvin yhteen. Vaikutuksia tulee arvioida osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyjen lisäksi myös seudullisesti merkittävän ekologisen käytävän toimintaedellytyksiin ja Mätäjoen vedenlaatuun.

Vastine

Mätäjoen ekologisen käytävän toimintaedellytykset eivät kaavamuutoksen myötä heikkene. Mätäjoen jokirannoilla olevat nykyiset luonnonmukaiset metsiköt säilyvät ja alueella säilyvät sen vaihtelevat luontotyypit. Kaavan myötä ekokäytävän pinta-ala ei pienene – joen mutkassa sitä on hieman levennetty.

Aiempaan asemakaavaan verrattuna liikuntakäyttöön varatut kenttäalueet pienenevät hieman.

Tallin toiminta ei aiheuta ongelmia alueen vesistölle. Tallin rakennusluvan yhteydessä tullaan vaatimaan riittävät lannan ja virtsan käsittelyyn tarvittavat tilat ja -järjestelmät.

Lausunnot ja vastineet niihin on selostettu yksityiskohtaisemmin vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotukseen on lausuntojen johdosta tehty seuraavat tarkistukset:

- Kartanonkaaren varressa oleva avo-oja on merkitty likimääräisellä "aluekuivatukselle tärkeä oja" -merkinnällä kaavakarttaan pääosin nykyiselle paikalleen. Maneesin ja sen vieressä olevan ratsastuskentän kohdalla oja on turvallisuussyistä merkitty pellon puolelle ja kevyen liikenteen



reitti kadun varteen.

- Kartanonkaaren varressa oleva 10 metriä leveä puistoalue on levennetty 15 metriä leveäksi.
- Liikuntapuiston korttelialueella (VU) olevia ohjeellisia kenttäalueita on siirretty puiston leventämistä vastaavasti.
- Ratsastusalueiden (VU-ra) välissä lähivirkistysalueella (VL) kulkeva reitti on muutettu tasalevyiseksi.
- Tallin rakennusala on hieman väljennetty.

Lisäksi kaavaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Asemakaavan muutosehdotuksen selostukseen on lausuntojen johdosta tehty seuraavat tarkistukset:

- Selostukseen on lisätty arvio kaavamuutoksen vaikutuksista seudullisesti merkittävään ekologiseen käytävään ja Mätäjoen veden laatuun.
- Kaavamuutoksesta aiheutuvat kustannukset on tarkistettu vastaamaan yleisten töiden lautakunnan lausunnossaan antamia summia.

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11995 kartta, päivätty 21.10.2010, muutettu 14.12.2011
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11995 selostus, päivätty 21.10.2010, muutettu 14.12.2011
- 3 Havainnekuva, maisemallinen yleissuunnitelma
- 4 Vuorovaikutusraportti
- 5 Päätöshistoria

Otteet



Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helsingin Energia -liikelaitos

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Kaupunginmuseon johtokunta
Liikuntalautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta