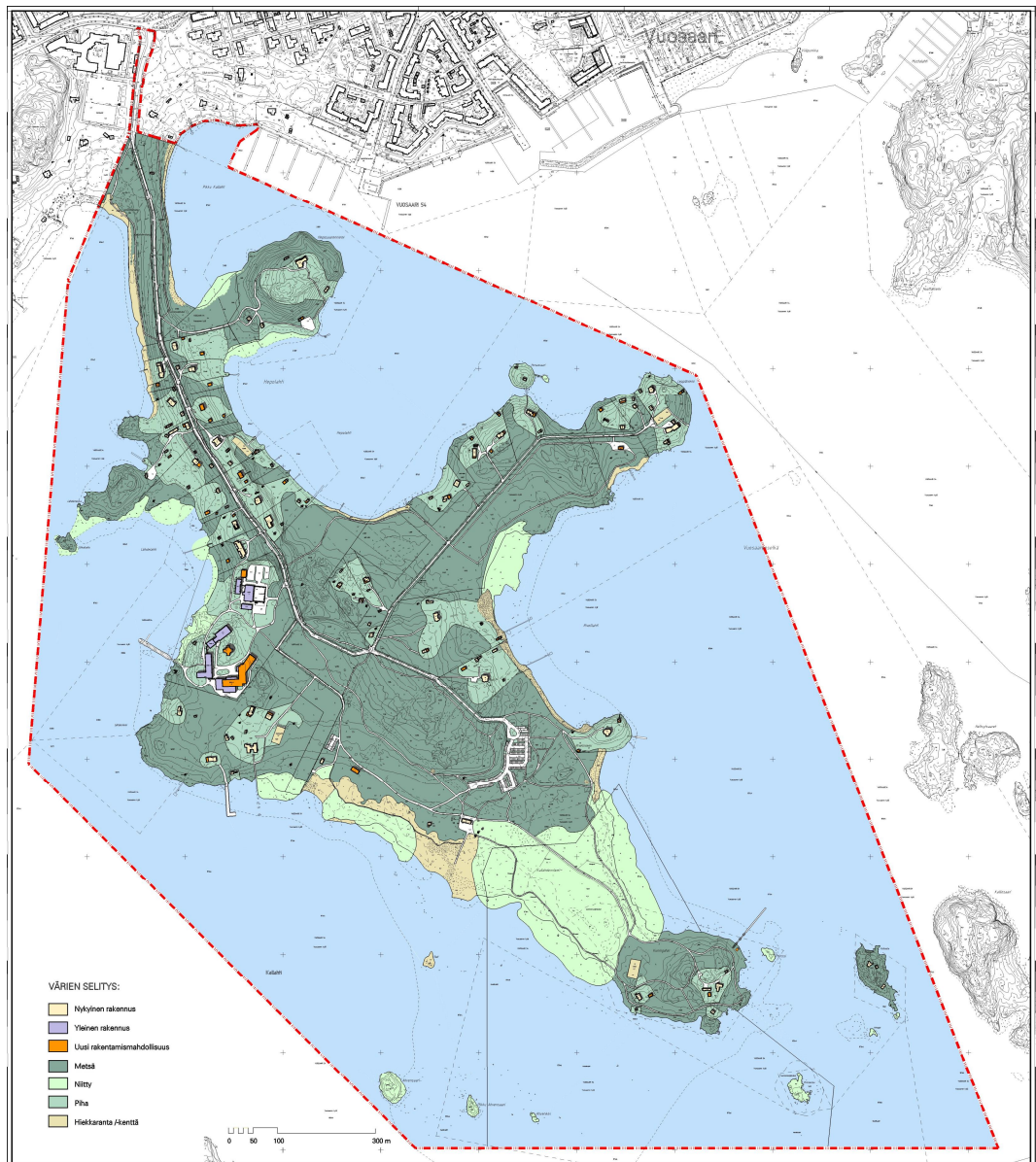




KALLAHDENNIEMI

Vuosaari

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 11970
PÄIVÄTTY 27.5.2010

Asemakaava koskee:

Helsingin kaupungin
54. kaupunginosan (Vuosaari)
kortteleita 54340–54346,
osaa korttelia 54202 sekä
liikenne-, virkistys-, luonnonsuojelu- ja vesialueita

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
54. kaupunginosan (Vuosaari)
korttelia 54202, puistoaluetta ja
osaa venesatamasta

Kaavan nimi: Vuosaaren Kallahdenniemi
Hankennumero: 0595_1

Laatija: Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 24.4.2001
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 3.6.2010
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 6.8.–6.9.2010
Kaupunkisuunnittelulautakunta: muutettu 4.10.2011
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Kallahdenniemi, osa 1: maisema- ja kulttuurihistoriallinen selvitys ja virkistysalueen yleissuunnitelma. Kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2005:7.

Kallahdenniemi, osa 2: Rakennusperinnön arvot. Kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2005:8.

Uutelan ja Kallahdenniemen alueiden vesihuoltoselvitykset. SCC VIATEK OY, 2002.

Kallahdenniemen luontoselvitys ja maankäytön luontovaikutukset. Ympäristösuunnittelu Enviro Oy ja Alleco ky, 2003.

Kallahdenniemen ympäristön vesikasvillisuus. Alleco ky, 2002.

Kallahdenharjun luonnonsuojelualueen hoito- ja käyttösuunnitelma v. 2003–2012. Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2003.

Kallahden rantaniityn luonnonsuojelualueen hoito- ja käyttösuunnitelma v. 2003–2012. Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2003.

Kuningattaren niemi Vuosaassa, kehittämissuunnitelma. MA-arkkitehdit ja Matti Ollila & Co, 2007.

Kuningattaren niemeen suunnitellun maankäytön vaikutukset Kallahden Natura 2000 -alueeseen. Alleco Oy ja Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2007.

Kuningattaren laituru suunnitelma. MA-arkkitehdit ja Matti Ollila & Co, 2008.

Kallahdenniemen laiturihankkeiden maisema- ja luontovaikutusten selvitys, MA-arkkitehdit, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy ja Alleco Oy, 2011.

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto:

projektipäällikkö Ilkka Laine
arkkitehti Keiko Yoshizaki-Tyrkkö
maisema-arkkitehti Raisa Kiljunen-Siirola
arkkitehti Leena Makkonen
insinööri Harri Verkamo
diplomi-insinööri Heikki Palomäki
insinööri Peik Salonen
suunnitteluavustaja Pirkko Salomaa
suunnitteluavustaja Matti Päivänsalo

Helsingin Vesi: Jukka Saarijärvi

Kaupunginmuseo: Jaana Perttilä

Kiinteistövirasto: Merja Sederholm
Erik Nieminen
Tapio Koskinen

Liikuntavirasto: Antti Salaterä
Turo Saarinen

Rakennusvalvontavirasto:
Juha Veijalainen

Rakennusvirasto: Helena Ström

Sosiaalivirasto: Inkeri Rehtilä

Ympäristökeskus: Pekka Paaer
Paula nurmi
Raimo Pakarinen

Muut asiantuntijat

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä:
Ville Lepistö

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus:
Leena Eerola
Markku Humberg

SISÄLLYS

1		
1	TIIVISTELMÄ	1
	Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sisältö	1
	Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet	2
2		
2	LÄHTÖKOHDAT	3
	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	3
	Maakuntakaava	4
	Yleiskaava	4
	Asemakaavat	5
	Rakennusjärjestys	5
	Kiinteistörekisteri	5
	Päätökset	5
	Selvitykset	5
	Muut suunnitelmat	6
	Pohjakartta	7
	Maanomistus	7
	Alueen yleiskuvaus	7
	Rakennettu ympäristö	8
	Palvelut	9
	Luonnonympäristö	9
	Suojelukohteet	10
	Liikenne	12
	Yhdyskuntatekninen huolto	12
	Maaperä	12
	Ympäristöhäiriöt	13
3		
3	TAVOITTEET	13
4		
4	ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	13
	Yleisperustelu ja -kuvaus	13
	Mitoitus	14
	Erillispientalojen korttelialue, jolla on kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja (AO/s) ja erillispientalojen ja virkistyspalvelujen korttelialue, jolla on kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja (AO-1/s)	15
	Yleisten rakennusten korttelialue, jolla on kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja (Y/s)	15
	Loma-asuntojen korttelialue, jolla on kulttuuri-historiallisia ja maisemallisia arvoja (RA/s)	16

Virkistyspalvelujen alue, joka on tarkoitettu yleiseen tai yhteisöjen käyttöön (V-1/s)	16
Lähivirkistysalue, jolla on maisemallisia ja geologisia arvoja (VL/s)	17
Uimaranta-alue, jolla on maisemallisia ja geologisia arvoja (VV/s)	17
Luonnonsuojelualueet (SL)	17
Suojelualue (S-1)	17
Venesatama (LV)	17
Vesialue (W)	18
Liikenne	18
Palvelut	19
Luonnonympäristö	19
Suojelukohteet	19
Yhdyskuntatekninen huolto	20
Nimistö	21
5	
ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	21
Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön	21
Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen	22
Vaikutukset Natura 2000 -alueeseen, luontoon ja maisemaan	22
Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	26
Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	26
6	
SUUNNITTELUN VAIHEET	26
Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus	26
Viranomaisyhteistyö	27
Esitetyt mielipiteet	28
Muistutukset ja lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset	29
7	
KÄSITTELYVAIHEET	31

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sisältö

Vuosaaren Kallahdenniemi on Itä-Helsingille tärkeä merellinen virkistysalue. Kallahdenniemen etelärannalla sijaitsee suosittu uimaranta. Kallahdenharjun ja Kallahden rantaniityn luonnonsuojelualueet sekä niemeä ympäröivä vesialue ovat Natura 2000 -aluetta. Huvilayhdyskunta edustaa Helsingin rannikon huvilakulttuurin historiaa. Kallahdenniemen eri vuosikymmenien aikana rakennetut huvilat ja vaihteleva ranta- ja harjuluonto muodostavat seudullisesti merkittävän ja säilyttämisen arvoisen kokonaisuuden.

Asemakaavan tavoitteena on säilyttää alueen luonto-, maisema- ja kulttuurihistorialliset arvot ja luoda edellytykset alueen virkistyskäytön kehittymiselle.

Pääosa Kallahdenniemestä on osoitettu virkistysalueeksi. Kallahdenniemen uimaranta on merkitty uimaranta-alueeksi. Natura-alue, luonnonsuojelualueet ja muut tärkeät luontokohteet on merkitty kaavaan. Virkistysalueille on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatut reitit. Reitistöä lisäämällä pyritään ohjaamaan kulkua niin, että arvokas ympäristö säilyy. Kallvikinniementien maisemallisesti arvokas ympäristö tulee säilyttää ja rannat tulee säilyttää luonnonmukaisina ja rakentamattomina.

Kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaat huvila-alueet on merkitty kaavaan pientalojen tai virkistyspalvelujen korttelialueiksi. Huvilakulttuuriin liittyvä ympäristö tulee säilyttää. Kaavaratkaisu sallii mallillisen lisärakentamisen, joka mahdollistaa asuttavuuden ja virkistyspalveluiden toiminnan kehittämisen, mutta ei muuta oleellisesti alueen luonnetta.

Ortodoksisen kulttuurikeskus Sofian alue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi. Kaava antaa mahdollisuuden kulttuurikeskustoiminnan kehittämiseen siten, että toiminnot sopeutuvat Kallahdenniemen arvokkaaseen ympäristöön. Tontin rakennusoikeus antaa mahdollisuuden esim. uuden majoitussiiven rakentamiseen.

Asemakaavassa on merkitty suojeltaviksi yhteensä 29 rakennusta (sr-1 ja sr-2).

Liikenneverkko on pidetty suppeana ja Kallvikinniementien päähän on osoitettu uimarannan pysäköintialue.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 264 ha, josta kaavamuutosaluetta on 7,8 ha ja loput on ennestään asemakaavoittamatonta. Kaava-alueesta korttelialuetta on noin 30 ha, virkistyspalvelu- ja virkistysaluetta 42 ha, suojelu- ja luonnonsuojelualuetta 35 ha ja liikennealuetta 6 ha. Vesi- aluetta on 151 ha, josta Natura-alueeseen kuuluva osa on 144 ha.

Koko kaava-alueella rakennusoikeus on yhteensä 21 150 k-m², josta 11 900 k-m² on Kulttuurikeskus Sofian korttelialueella (Y/s), 6 735 k-m² pientalojen korttelialueilla (AO/s, AO-1/s) ja 2 380 k-m² virkistyspalvelu- (V-1) ja virkistysalueilla (VV).

Nykyiseen rakennuskantaan nähden uutta rakennusmahdollisuutta on yhteensä n. 5 200 k-m², josta pääosa, n. 3 400 k-m² on kulttuurikeskuksen korttelialueella. Kulttuurikeskuksen tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta myös voimassa olevassa kaavassa, johon nähden rakennusoikeus kasvaa vain 575 k-m². Muuten lisärakentaminen jakautuu pieninä yksiköinä pientalojen ja virkistyspalvelujen korttelialueille ja virkistysalueille.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitetty 7 kirjallista mielipidettä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan suunnitteluperiaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi v. 2002.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Vuotalossa. Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksesta on jätetty 10 mielipidettä, jotka on otettu kaavoituksessa huomioon.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 21.1.2010 palauttaa asemakaava- ja asemakaavan muotosehdotuksen nro 11940 uudelleen valmisteltavaksi siten, että kaavaehdotuksen AO-1/s-korttelia 54202/2 pienennettäisiin ja vastaavasti virkistysaluetta laajennettaisiin niin kuin kaupunkisuunnitteluvirasto on aiemmassa käsittelyssä vuonna 2002 suunnitteluperiaatteiden yhteydessä esittänyt.

Uudesta asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksesta nro 11970 on esitetty kaksi kirjallista mielipidettä, jotka eivät antaneet aihetta muuttaa kaavaehdotusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 27.5.2010 asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 11970 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 6.8.–6.9.2010. Ehdotuksesta tehtiin 5 muistutusta ja annettiin 10 lausuntoa.

Aluetta koskevat rakentamistapaohjeet ovat valmisteilla.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavaa ja asemakaavan muutosta koskee viisi erityistavoitetta:

- valtakunnallisesti merkittävien kulttuuri- ja luonnonperinnön arvojen säilymisen varmistaminen
- ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävien ja yhtenäisten luonnonalueiden ottaminen huomioon siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota
- rantaan tukeutuvan loma-asutuksen mitoittaminen siten, että turvataan luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen sekä loma-asumisen viihtyisyys
- väestön tarpeiden edellyttämien ylikunnalliseen virkistyskäyttöön soveltuvien riittävän laajojen ja vetovoimaisten vapaa-ajan alueiden turvaaminen
- vapaa-ajan alueita yhdistävän viheralueverkoston jatkuvuuden turvaaminen ja yhtenäisen kokonaisuuden muodostaminen vapaa-ajan alueista.

Tavoitteet toteutuvat kaavassa seuraavasti:

- Kallahdenniemen luonto-, maisema- ja kulttuurihistorialliset arvot, alueen käyttö ja rakennuskanta säilyvät pääosin ennallaan.

- Kaavaan on merkitty luonnonsuojelualueet, Natura 2000 -alue ja muut arvokkaat luontokohteet. Rakennussuojelumerkinnöillä (sr-1, sr-2) osoitettuja arvokkaita rakennuksia on runsaasti. Myös arvokkaat puutarhat on suojeltu kaavamerkinnällä. Kaikki korttelialueet ja virkistysalueet on merkitty lisämerkinnällä /s, jonka mukaan alue on kulttuurihistoriallisesti ja/tai maisemallisesti arvokas.
- Kaavaratkaisu sallii ranta-alueella maltillisen lisärakentamisen, joka mahdollistaa asuttavuuden, virkistyspalveluiden ja kurssikeskuksen toiminnan kehittämisen mutta ei muuta oleellisesti alueen luonnetta. Ranta on säilytettävä luonnonmukaisena.
- Maapinta-alasta lähes 70 % on osoitettu virkistys- tai luonnonsuojelualueeksi ja pääosa ranta-alueista palvelee yleistä virkistyskäyttöä.

Asemakaava ja asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on virkistysaluetta, Natura 2000 -verkostoon kuuluvaa aluetta ja arvokasta harjualetta tai muuta geologista muodostumaa. Lisäksi alueen kaakkoisnurkka on pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhykettä.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on vesi-, virkistys- ja luonnonsuojelualuetta, pientalovaltaista aluetta asumiseen sekä hallinnon ja julkisten palvelujen aluetta. Lisäksi suurin osa alueesta on osoitettu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi sekä Natura-alueeksi.

Nyt laadittu asemakaava ja asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Suurin osa alueesta on asemakaavoittamatonta. Ortodoksisen kulttuurikeskuksen alueella on voimassa asemakaava nro 7826 (vahvistettu 8.6.1979). Asemakaavassa alue on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta sekä puisto- ja katualuetta. Korttelin rakennusoikeus on 11 700 k-m². Lisäksi alueen pohjoisosassa Pikku Kallahden venesatama-alueella on voimassa asemakaava nro 9860 (vahvistettu 20.3.1992).

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin lukuun ottamatta korttelia 54202.

Päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavan suunnitteluperiaatteet 13.11.2002.

Ympäristölautakunta hyväksyi 12.8.2008 esityksen Helsingin luonnonsuojeluohjelmasta 2007–2016. Ohjelmassa on esitetty Kallahden matallikon rauhoittamista.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on antanut 4.2.2010 poikkeamispäätöksen uuden laiturin rakentamista varten vanhalle laituri paikalle Kuningattaren niemellä. Päätöksestä on valitettu ja asian käsittely on kesken korkeimmassa hallinto-oikeudessa, joten päätös ei ole voimassa.

Selvitykset

Kaavoituksen ja muun aluetta koskevan suunnittelun yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset:

- Uutelan ja Kallahdenniemen alueiden vesihuoltoselvitykset. SCC VIATEK OY, 2002.
- Kallahdenniemen ympäristön vesikasvillisuus, Alleco Ky 2002.
- Kallahdenniemen luontoselvitys ja maankäytön luontovaiikutukset. Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, Alleco Ky, 2003.

- Kallahdenniemi, osa 1: maisema- ja kulttuurihistoriallinen selvitys ja virkistysalueen yleissuunnitelma. Kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja, 2005:7.
- Kallahdenniemi, osa 2: Rakennusperinnön arvot. Kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja, 2005:8.
- Kuningattaren niemeen suunnitellun maankäytön vaikutukset Kallahden Natura 2000 -alueeseen. Alleco Oy ja Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2007.
- Kallahdenniemen laiturihankkeiden maisema- ja luontovai-
kutusten selvitys, MA-arkkitehdit, Ympäristösuunnittelu En-
viro Oy ja Alleco Oy, 2011.

Muut suunnitelmat

Kallahdenniemen raitin yleissuunnitelma on hyväksytty kaupunginhallituksessa 22.9.1997. Suunnitelma koskee osaa Kallvikintien varren kevyen liikenteen raittia.

Liikuntavirasto on teettänyt Kallahdenniemen uimarantasuunnitelman, joka koskee uimaranta-aluetta ja sen ympäristöä liikenne- ja pysäköinti-järjestelyineen (Arkkitehtiryhmä A6 oy ja Arkkitehtitoimisto Jyrki Sinkkilä, 1998).

Helsingin ympäristökeskus on laatinut Kallahdenharjun luonnonsuojelun hoito- ja käyttösuunnitelman 2003–2012 (Helsingin ympäristökeskus 2003).

Helsingin ympäristökeskus on teettänyt Kallahden rantaniityn luonnonsuojelun hoito- ja käyttösuunnitelma v. 2003–2012 (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2003).

Kaupunginhallitus päätti 10.10.2005 Kuningattaren saaren kehittämissuunnitelman laatimisesta. Tavoitteena on, että alue muodostaisi jatkossa vetovoimaisen, helsinkiläistä saaristoperinnettä esittelevän alueen, jonne voisi sijoittua esim. tilausravintola ja sauna.

Kiinteistöviraston tilakeskus on teettänyt Kuningattarenniemi Vuosaarissa -kehittämissuunnitelman (MA-arkkitehdit, Insinööritoimisto Matti Ollila & Co, 2007).

Kiinteistöviraston tilakeskus on teettänyt laiturisuunnitelman Kuningattar-niemelle (MA-arkkitehdit, Insinööritoimisto Matti Ollila & Co, 2008).

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 9.11.2009.

Maanomistus

Kaupunki omistaa Kallahdenniemen maa-alasta noin kaksi kolmasosaa, mm. Kallahdenharjun ja Kallahden rantaniityn luonnonsuojelualueet, Kallahden ulkoilupuiston sekä valtaosan suunnittelualueen virkistysalueesta. Ortodoksinen kulttuurikeskus on säätiön omistuksessa. Suurin osa huvilatiloista on yksityisten omistuksessa. Yksityisomistus on keskittynyt pääasiassa Kallvikintien huvila-alueelle sekä Leppäniemeen. Suurin osa vesialueesta on kaupungin omistuksessa.

Alueen yleiskuvaus

Kallahdenniemi on Itä-Helsingille tärkeä merellinen virkistysalue. Kallahdenniemen luonto ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset muodostavat seudullisesti ainutlaatuisen ja säilyttämisen arvoisen kokonaisuuden. Alueella on tärkeä virkistysarvo vuosaarelaisille ja Kallahdenniemen matalat hiekkarannat ovat kesäisin hyvin suosittuja.

Alue on jääkauden muodostamaa hiekkaharjua ja sitä ympäröivää merialuetta. Maa-alue on pääosin metsän peitossa. Harju vanhoine mäntyineen on vaikuttava osa Vuosaaren maisemaa. Maasto on monipuolista ja alueella on erilaisia luontotyyppejä. Kallahdenharju, Kallahden rantaniitty ja Prinsessa-niminen saari ovat luonnonsuojelualueita. Luonnonsuojelualueet ja niemeä ympäröivä merialue kuuluvat Natura 2000 -verkostoon.

Kallahdenniemen rakennuskanta on monipuolista huvilakulttuurin edustajista moderneihin omakotitaloihin. Rakennukset sijaitsevat harvaksen pääosin Kallvikintien varrella ja Leppäniemessä. Alueen huvilayhdyskunta on kulttuurihistoriallisesti arvokas. Helsingissä on jäljellä enää muutamia huvilayhdyskuntia, jotka ovat säilyneet yhtä alkuperäisessä asussaan. Ortodoksinen kulttuurikeskus Sofian rakennukset muodostavat huviloiden mittakaavasta poikkeavan, 50-luvulta alkaen rakennetun opistorakentamista edustavan rakennusryhmän.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 264 ha, josta maata on noin 87 ha. Niemi on noin 2,5 km pitkä. Kallahdenniemellä oli asukkaita vuoden 2009 alussa noin 30.

Rakennettu ympäristö

Kallahdenniemen rakennuskanta on inventoitu ja arvioitu kulttuurihistoriallisen merkityksen suhteen (Kallahdenniemi, osa 2: Rakennusperinnön arvot, Kaupunkisuunnitteluvirasto 2005:8).

Kallahdenniemen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta koostuu eri-ikäisistä huviloista, kesämökeistä, omakotitaloista ja yhteisöjen käytössä olevista rakennuksista sekä niihin liittyvistä piharakennuksista ja saunoista. Kallahdenniemen rakennetussa ympäristössä kuvastuvat niemen historian vaiheet yli sadan vuoden ajalta ja se on säilynyt pääpiirteissä muuttumattomana viimeiset 30 vuotta. lällinen kerroksellisuus onkin eräs Kallahdenniemen rakennuskannan merkittävä arvo. Kerroksellisuus kuvastuu myös alueen ja rakennusten käytön monipuolisuudessa.

Voimakkaimmin painottunut alueen käyttömuoto on vapaa-ajanvietto. Kallahdenniemen varhaisinta rakennusperintöä edustavat alueen lukuisat huvilat. Niiden historia liittyy Helsinkiä ympäröivään saaristoon 1880-luvulta lähtien syntyneen huvila-asutuksen muodostumiseen. Etenkin höyrylaivaliikenteen kehittyminen edisti vuosisadan lopulla kesäasutuksen leviämistä. Ensimmäinen varsinainen kesähuvila Kallahdenniemelle rakennettiin vuonna 1885. Se on säilynyt miltei alkuperäisasussaan sisätilojaan myöten Kallvikintien varressa. Tämän huvilan rakentamisen jälkeen Kallahdenniemen rakennuskanta on vähitellen täydentynyt, ensin suurehkoilla huviloilla ja myöhemmin, 1950–60-luvuilla pienemmillä ja tyyliään vaatimattomammilla huviloilla ja kesämökeillä. Helsingissä on jäljellä enää muutamia huvilayhdyskuntia, jotka ovat säilyneet yhtä alkuperäisessä asussa, ja alue on kulttuurihistoriallisesti arvokas.

Muutamissa huviloissa asutaan nykyisin ympärivuotisesti. Varsinaisia omakotitaloiksi alun perin tarkoitettuja rakennuksia on myös jonkin verran, pääasiassa 1940–60-luvuilta. Alueen rakennuskanta kertoo myös Pikku Kallahden rannalla vuosina 1938–1983 toimineen Sasekan historiasta. Tehtaan tuottamaa rakennusmateriaalia, Siporexia, eri muodoissaan on käytetty monissa Kallahdenniemen rakennuksissa.

Suuri osa Kallahdenniemen rakennuksista on yksityiskäytössä, mutta myös erilaiset yhteisöt sekä Helsingin kaupunki 1960-luvulta alkaen ovat hankkineet omistukseensa useita tiloja ja rakennuksia. Monet rakennuskokonaisuudet ovat yhteisöjen vapaa-ajanviettotiloina tai toimivat mm. koululaisten yhdistysmuotoisen kesäleiritoiminnan paikkoina.

Uudempaa rakennuskerrostumaa edustavat koulutustiloiksi tarkoitetut rakennukset. Osuuspankki-opisto, silloinen Gebhard-opisto, aloitti kurssitoimintansa Lähdelahden rannalla 1950-luvun lopulla, ja sen suuri tontti on vähitellen täydentynyt aina 1980-luvulle saakka. Kurssikeskuksen suurmittakaavaiset rakennukset poikkeavat ympäristön huvila-alueen pienimuotoisuudesta. Osuuspankki on myynyt opiston vuonna 2006 Suomen ortodoksisen kulttuurikeskuksen säätiölle. Vuonna 2008 avattu Kulttuurikeskus Sofia tarjoaa hiljentymispalveluita, kokous- ja kurssitiloja majoitustiloineen sekä virkistys- ja ravitsemuspalvelua.

Palvelut Alueella on uimaranta- ja muita virkistyspalveluja, kuten kesäleiritoimintaa ja tilausravintolapalveluita. Kallahdenniemen uimaranta on valvottu uimaranta. Kulttuurikeskus Sofia tarjoaa mm. erilaisia kokous-, kurssi- ja majoituspalveluja.

Lähimmät päiväkodit ja peruskoulu sijaitsevat Meri-Rastilan ja Kallahden asuntoalueilla n. 1 km etäisyydellä. Sosiaali- ja terveystyöpalvelut sekä kaupalliset palvelut ovat Vuosaaren keskustassa, noin 2 km päässä.

Luonnonympäristö

Kallahdenniemen asemakaavatyön pohjaksi on selvitetty alueen maisema- ja luonnonarvoja, alueen historiaa sekä maiseman ja huvila-alueiden ominaispiirteitä ja säilyneiden puutarhojen arvoa (Kallahdenniemi, osa 1, Maisema- ja kulttuurihistoriallinen selvitys ja virkistysalueiden yleissuunnitelma, Kaupunkisuunnitteluvirasto 2005:7).

Kallahdenniemi on syntynyt jäätikköjoen kuljettamasta hiekasta ja sorasta. Niemi on osa harjuksoa, joka ulottuu Suomenlahdelta Hyvinkäälle. Se on Helsingin ainoa selvän harjannemuodon omaava pitkitäisharju. Maiseman perustekijä on metsäinen harjuselänne. Niemen tyven kapea harju kilpikaarnamäntyineen vaihtuu tasaisemmaksi ja alavammaksi kangasmetsäksi niemen eteläosiin edettäessä. Harjun kapea osa, Kallahdenharju muistuttaa Punkaharjua pienoiskoossa (Kallahdenharjun luonnonsuojelualue). Niemen kärjessä on laakea niittyalue (Kallahden rantaniityn luonnonsuojelualue), joka on muodostunut merenpohjan kohoamisen seurauksena. Kallahden rantaniitty on yksi Etelä-Suomen parhaiten säilyneistä yksittäisistä kasvillisuuskohteista.

Kallahdenniemi on kasvillisuudeltaan monipuolinen kokonaisuus. Metsät ovat pääosin kuivaa kangasmetsää. Kallahdenharjulla kasvaa keskimäärin 150-vuotiaita kilpikaarnamäntyjä. Heposaaren ja Leppäniemen tyvissä on tervaleppä- ja mesiangervokasvustot. Leppäniemen tyven tervaleppäkorpi on rehevä ja siellä esiintyy runsaasti kasvilajeja. Luonnonsuojelulain perusteella erityisesti suojeltava kasvilaji on myös

havaittu korvessa. Lähdeniemen ja Lähdenokan rannoilla on hyvin säilyneitä rantaniittyjä.

Pesimälinnuston kannalta Heposaarenniemen, Leppäniemen ja Lähdenokan tyvet ja ulkoilupuiston itäosa ovat paikallisesti arvokkaita. Muuttolintujen suosimia alueita ovat Hepolahti, Rivelilahti ja Kallahden rantaniityn edustojen matalikot.

Kallahden rantaniityn viereinen länteen avautuva Kallahden uimaranta on erikoisen matala ja laaja. Kahluukorkeudessa oleva vesi ulottuu kauas ulapalle saakka. Hiekkarantoja on lisäksi Riveliniemen molemmilla puolilla ja Leppäniemen kärjen läheisyydessä.

Myös historia on muokannut maastoa. 1800-luvun loppupuolella hiekkaa ja soraa nostettiin Helsingin keskustan rakentamiseksi. Soranotto-paikat ovat nykyään metsittyneet mutta selvästi nähtävissä. Pikku Kallahden ja Hepolahden rannoilla on satoja metrejä pitkä ja 5–10 metriä korkea, jyrkkäreunainen rantavalli sekä niemen keskiosassa syvät hiekanottokuopat. Muutama II maailmansodan aikainen pommikuoppa on vielä havaittavissa maastossa.

Suojelukohteet

Luonnonsuojelu

Valtioneuvosto on vahvistanut 1984 valtakunnallisen harjijensuojeluohjelman, johon Kallahdenniemi kokonaisuudessaan kuuluu. Aluerajaus käsittää Kallahdenniemen ja sitä ympäröivät vedenalaiset hiekkaselänteet kallio- ja soraluotoineen Kutusärkän eteläpuolelle saakka. Harju ja hiekkaselänteet ovat rauhoitettuja maa-aineslain nojalla.

Luonnonsuojelulain perusteella rauhoitettuja luonnonsuojelualueita on kolme. Kallahdenharjun luonnonsuojelualue on rauhoitettu 1973. Aluetta on laajennettu pohjoissuuntaan vuonna 1990. Suojelun perusteina ovat harvinainen pitkittäisharju, sen luontotyyppijä ja arvokas maisema. Kallahden rantaniityn luonnonsuojelualue on rauhoitettu 1993. Suojelun perusteena on maankohoamisen yhteydessä syntynyt arvokas niittyalue valtakunnallisen harjijensuojeluohjelman alueella. Alue edustaa useita eri niittytyyppejä ja on myös maisemallisesti arvokas. Prinsessan kallioluoto, joka on osa Kallahdenniemen harjijaksoa, on rauhoitettu vuonna 1999. Suojelun perusteena on alueen linnusto ja geologiset arvot.

Kallahdenniemen Natura 2000 -alue on kooltaan 251 hehtaaria. Siihen kuuluvat Kallahdenharjun luonnonsuojelualue, Kallahden rantaniityn

luonnonsuojelualue sekä suunnittelualueen ja sitä ympäröivät vesialueet Kutusärkän saaren eteläpuolelle saakka. Alueella pesii lintudirektiivin liitteen I lintulajeja. Alueen luontodirektiivin luontotyyppinä ovat vedenalaiset hiekkasärkät, Itämeren borealiset rantaniityt ja harjumuodostumien metsäiset luontotyypit.

Leppäniemen tyvessä on luonnonsuojelulain mukainen uhanalaisen erityisesti suojeltavan lajin esiintymispaikka. Uudenmaan ympäristökeskus on päätöksellään 29.7.2003 rauhoittanut alueen luonnonsuojelulain nojalla.

Kallahden rantaniityn luonnonsuojelualueen länsi- ja itäpuoleiset matalikot ovat vesikasvillisuuden ja muuttolintujen kannalta maakunnallisesti merkittäviä kohteita. Ympäristölautakunta hyväksyi 12.8.2008 esityksen Helsingin luonnonsuojeluohjelmasta 2007–2016. Ohjelmassa on esitetty Kallahden matalikon rauhoittamista.

Helsingin kaupungin luontotietojärjestelmän mukaan arvokkaita kasvilisusalueita ovat Leppäniemen tyven korpi- ja lehtoalue (I), Lähdeniemen rantaniitty (III), Lähdenokan kärki (III) ja Heposaarenniemen kainalo (III). Heposaarenniemen tyvi on tervaleppälehdon ja pesimälinnuston takia paikallisesti merkittävä kohde.

Rakennetun ympäristön suojelu

Kallahdenniemi on kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas. Kallahdenniemen rakennusperinnön arvoja koskevan selvityksen mukaan (Ksv, 2005) alueella on 18 tilaa tai pihapiirikokonaisuutta, joissa on rakennus tai rakennuksia, jotka täyttävät rakennussuojelun kriteerit.

Suojeltavat rakennukset ovat pääosin 1900-luvun alkupuolella rakennettuja kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokkaita huviloita, saunoja, talousrakennuksia ja kulttuurikeskuksen majoitusrakennuksia 1950- ja 1960-luvuilta. Huviloista kuusi on myös rakennustaiteellisesti huomattavia, ja ne ovat säilyneet miltei alkuperäisessä muodossa.

Huvilaelämään kuului puutarhanhoito. Alueen pihosta osa on säilynyt alkuperäisen oloisena ja niissä näkyy edelleen vaikutteita varhaisen 1900-luvun pihajäsentelystä. Säilyneet pihat ovat luonteeltaan toisistaan poikkeavia ja kuvastavat alueella vallinnutta monimuotoista puutarhakulttuuria. Muutamassa pihassa puutarharakenteet ja pengerrykset ovat säilyneet selväpiirteinä.

Kallahdenharjun luonnonsuojelualueen pohjoisreunassa sijaitseva, 1900-luvun alussa rakennettu huvila tuhoutui tulipalossa helmikuussa 2010 korjauskelvottomaksi. Kaupunginmuseon kannanoton mukaan rakennuksen suojeluarvot on pääosin menetetty, rakennuksen voi purkaa, eikä sitä tarvitse merkitä asemakaavaan.

Liikenne Niemelle johtava katu, Kallvikintie (kaavaehdotuksessa Kallvikin niementie) kulkee kapean kannaksen läpi, ja kadun molemmilla puolilla on luonnonsuojelualueita. Katu jatkuu niemen keskellä ulkoilualueen päähän. Kallvikintien reunassa on osalla matkaa erillinen kevyen liikenteen väylä. Rantapaadentie haarautuu Kallvikintieltä ennen Leppäniementietä uimarannalle ja jatkaa rantaniityn kautta alueen eteläkärkeen, Kuningattareen saakka kapeana soratienä. Leppäniementie haarautuu Kallvikintieltä Leppäniemeen. Nopeusrajoitus koko alueella on 30 km/h.

Kulttuurikeskuksessa järjestetään kursseja ja hotellimajoitustoimintaa, mikä aiheuttaa henkilöauto-, linja-auto- ja taksiliikennettä. Alueella on muuten vain vähän ajoneuvoliikennettä, mutta poikkeuksen muodostavat kauniit kesäpäivät, jolloin uimarannalle menevien yksityisautoilijoiden määrä on suuri. Ongelmia syntyy autojen kohtaamisessa, pysäköimisessä ja jalankulkijoiden kanssa. Suuri osa autoilijoista ajaa Rantapaadentietä uimarannalle asti ja pysäköi uimarannan kapean soratien varrelle ja välillä myös maastoon. Kallvikintien ajorata rajautuu epäselvästi, mikä houkuttelee pysäköimään kadun varrelle kohtiin, joissa katu vaikuttaa leveämmältä.

Maaliskuusta 2010 alkaen palvelulinja J98 poikkeaa Kallahdenniementä kulttuurikeskus Sofian pihassa. Muuten lähin bussipysäkki sijaitsee Leikosaarentiellä kaava-alueen pohjoispuolella. Etäisyys sekä Vuosaaren että Rastilan metroasemalle on 1–3 km.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kulttuurikeskus Sofian alue kuuluu vesilaitoksen toiminta-alueeseen ja se on liitetty vesi- ja viemäriverkostoon. Kallvikintien ja Leppäniementien kiinteistöistä osa kuuluu yksityisiin vesiosuuskuntiin. Viemäriverkoston ulkopuolella jätevesienkäsittelymenetelminä ovat käytössä umpikaivot, saostuskaivot ja maahan imeytys.

Maaperä Kaava-alueen maaperä on pääosin rakennettavuudeltaan hyvää kitka maata, maakerroksen paksuus on yli 1 metri. Kallahdenharjun pohjoisosa on saven lievealuetta, jossa saven päällä olevan hiekkakerroksen paksuus on yli 3 metriä. Alueella on myös muutamia kalliopaljastumia.

Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen julkaisun 5/2001 (Kartoitus mahdollisesti saastuneista alueista Helsingissä) mukaan alue kuuluu maaperän puhtauden kannalta luokkaan: "tutkimustarve vähäinen / kunnostustarve epätodennäköinen". Maaperän pilaantuneisuustutkimuksia ei ole tehty.

Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

3

TAVOITTEET

Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymien suunnitteluperiaatteiden mukaisesti asemakaavan tavoitteet ovat seuraavat:

- Alue suunnitellaan luonnon, maiseman ja kulttuurihistorian kannalta arvokkaaksi ympäristöksi.
- Luonnonsuojeluarvot säilytetään.
- Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja pihapiirit säilytetään ja tilat kaavoitetaan pääasiassa asumisen tai virkistyspalveluiden käyttöön. Yleisiä ja yhteisöjen virkistyspalveluja tiloilla kehitetään.
- Virkistyskäyttöä ja -reittejä kehitetään.
- Liikenneverkko pidetään suppeana, liikennesuunnittelun keinoin pyritään hillitsemään ajonopeuksia ja pysäköintiä keskitetään.
- Varataan paikka Kallahdenniemestä kertovalle info- ja opeustilalle.

Kuningatar-niemen kehittämistavoitteet perustuvat kaupunginhallituksen päätökseen Kuningattaren kehittämissuunnitelman laatimisesta. Toiveena tässä päätöksessä on, että alue muodostaisi jatkossa vetoimaisen, helsinkiläistä saaristoperinnettä esittelevän alueen, jonne voisi sijoittua esim. tilausravintola ja sauna.

4

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Kallahdenniemen luonto-, maisema- ja kulttuurihistorialliset arvot, alueen käyttö ja rakennuskanta säilyvät pääosin ennallaan.

Kaavaan on merkitty luonnonsuojelualueet, Natura 2000 -alue ja muut arvokkaat luontokohteet. Rakennussuojelumerkinnöillä (sr-1, sr-2) osoi-

tettuja arvokkaita rakennuksia on yhteensä 29. Myös arvokkaat puutarhat on suojeltu. Lisäksi kaikki korttelialueet ja virkistysalueet on merkitty lisämerkinnällä /s, jonka mukaan alue on kulttuurihistoriallisesti ja/tai maisemallisesti arvokas. Ranta on säilytettävä luonnonmukaisena.

Kaavaratkaisu sallii maltillisen lisärakentamisen, joka mahdollistaa asuttavuuden, virkistyspalveluiden ja kurssikeskuksen toiminnan kehittämisen mutta ei muuta oleellisesti alueen luonnetta. Nykytilanteeseen nähden merkittävin laajennusmahdollisuus on kulttuurikeskuksen korttelialueella.

Liikenneverkko on pidetty suppeana ja Kallvikinniementien päähän on osoitettu yleinen pysäköintialue uimarannan ja virkistysalueen käyttäjille.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 264 ha, josta pääosa on ennestään asemakaavoittamatonta ja 7,8 ha kaavamuutosaluetta. Kaava-alueesta korttelialuetta on noin 30 ha, virkistyspalvelu- ja virkistysaluetta 42 ha, suojelu- ja luonnonsuojelualuetta 35 ha, liikennealuetta 6 ha. Vesialuetta on 151 ha, josta Natura-alueeseen kuuluva osa on 144 ha. Korttelialueesta on erillispientalojen korttelialuetta (AO/s) 7,1 ha, erillispientaloille ja virkistyspalveluille varattavaa korttelialuetta (AO-1/s) 17,9 ha, yleisten rakennusten korttelialuetta (Y/s) 4,6 ha ja loma-asuntojen korttelialuetta (RA/s) 0,5 ha.

Koko kaava-alueella rakennusoikeus on yhteensä 21 150 k-m², josta 11 900 k-m² on Kulttuurikeskus Sofian korttelialueella (Y/s), 6 735 k-m² pientalojen korttelialueilla (AO/s, AO-1/s), 2 380 k-m² virkistyspalvelu- (V-1) ja virkistysalueilla (VV) sekä 135 k-m² loma-asumisen korttelialueella (RA).

Nykyiseen rakennuskantaan nähden uutta rakennusmahdollisuutta on yhteensä n. 5 200 k-m², josta pääosa, n. 3 400 k-m² on kulttuurikeskuksen korttelialueella. Kulttuurikeskuksella on käyttämätöntä rakennusoikeutta myös voimassa olevassa kaavassa, johon nähden rakennusoikeus kasvaa 575 k-m². Muuten lisärakentaminen jakautuu pieninä yksiköinä pientalojen ja virkistyspalvelujen korttelialueille ja virkistysalueille.

Asemakaavan toteutuminen ei merkitse juurikaan asukasmäärän lisäystä.

Erillispientalojen korttelialue, jolla on kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja (AO/s) ja erillispientalojen ja virkistyspalvelujen korttelialue, jolla on kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja (AO-1/s)

Huvilatilojen käyttötarkoitus on määritelty yleiskaavan perusteella seuraavasti: Kallahdenharjulla, Yleiskaava 2002:ssa asuntoalueella sijaitsevat huvilatilat on merkitty pääosin asuntokäyttöön erillispientalojen korttelialueeksi (AO/s). Yleiskaavassa virkistysalueella sijaitsevat, yksityisomistuksessa olevat huvilat on merkitty asunto- ja virkistyskäyttöön erillispientalojen ja virkistyspalvelujen korttelialueeksi (AO-1/s).

Tarkoituksena on säilyttää nykyinen rakennuskanta ja toiminta sekä huvilakulttuuriin liittyvä puutarhamainen ympäristö. Kallvikinniementien varrella kahdelle tontille saa rakentaa kokonaan uuden päärakennuksen. Kaava mahdollistaa olemassa olevien päärakennusten tai saunojen laajentamisen. Tontin rakennusoikeus on määritelty laskemalla yhteen nykyisen päärakennuksen ja saunan kerrosala sekä 40 k-m²:n lisärakennusoikeus. Yleiskaavan mukaisella asuntoalueella tontin rakennusoikeudeksi on merkitty kuitenkin vähintään 200 k-m². Tonteille, joilla on useita päärakennuksia ja saunoja, on merkitty 40 k-m² lisärakennusoikeus kutakin asuinryhmää kohti. Asuinrakennuksille ja saunoille on merkitty rakennusalat. Rakennusalojen ulkopuolelle saa sijoittaa yhteensä 40 k-m² talousrakennuksia. Rakennusten ullakoille on mahdollista sisustaa asuintiloja merkittyjen kerrosalojen lisäksi. Muutos- ja korjaustyöt sekä uudisrakentaminen sekä piharakenteet ja kasvillisuus tulee toteuttaa alueelle ominaiseen rakennustapaan ja tyyliin soveltuvalla tavalla.

Rakennussuojelun kriteerit täyttävät rakennukset on merkitty suojelumerkinnöillä sr-1 tai sr-2. Joidenkin tonttien piha-alueet on merkitty puutarhakulttuurin vuoksi arvokkaiksi (s-1).

Yleisten rakennusten korttelialue, jolla on kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja (Y/s)

Ortodoksisen kulttuurikeskuksen alue osoitetaan yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y/s). Alueelle saa sijoittaa koulutus-, majoitus-, koontumis-, ravintola-, kulttuuri-, hoivapalvelu- ja virkistyspalvelutiloja sekä toiminnan edellyttämiä henkilökunnan asuntoja. Toiminnot eivät saa aiheuttaa sellaista liikennemäärää, joka haittaa virkistysalueen käyttöä, Kallvikinniementien liikenneturvallisuutta tai tieympäristön luontoarvoja.

Korttelialueen rakennusoikeus on 11 900 k-m², josta on käytetty 8 470 k-m². Tontilla on siis mahdollisuus 3 430 k-m²:n uudisrakentamiseen. Voimassa olevaan kaavaan nähden rakennusoikeus kasvaa 575 k-m².

1950- ja 60-luvuilla rakennetut majoitusrakennukset sekä rantasauna ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita. Ne on merkitty rakennussuojelumerkinnällä (sr-2). Rakennuksiin saa sijoittaa hoivapalveluja edellyttävää asumista, edellyttäen että tarvittavat palvelut järjestetään korttelialueella.

Alueella on pumppaamon rakennusala ja johtokujan merkintä, jotka palvelevat myös Kallvikinniementien muita kiinteistöjä. Rannalle on merkitty alueen osa vuorovenelaituria varten.

Loma-asuntojen korttelialue, jolla on kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja (RA/s)

Voirasia-saari on merkitty loma-asuntojen korttelialueeksi, jolla on kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja. Huvilakulttuuriin liittyvä puoliavoin ja puutarhamainen ympäristö tulee säilyttää. Saaressa on kolme rakennusta vapaa-ajankäyttöön ja rakennusoikeus on nykyisen mukainen, 135 k-m².

Virkistyspalvelujen alue, joka on tarkoitettu yleiseen tai yhteisöjen käyttöön (V-1/s)

Virkistyspalvelujen alueet sijaitsevat Heposaarenniemellä, Lähdenokassa, Rivelilahden rannalla, Riveliniemessä ja Kuningattaressa. Alueet ovat kaupungin omistamia huviloita, jotka sijaitsevat yleiskaavan virkistysalueella ja ovat nykyisin yhteisöjen tai yritysten käytössä.

Alueella on kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja. Huvilakulttuuriin liittyvä puoliavoin ja puutarhamainen ympäristö tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa henkilökunnan asunnon.

Kaavaan merkitty rakennusoikeus mahdollistaa 40 k-m² lisärakentamista kutakin aluetta kohti lukuun ottamatta Kuningattaren rannan saunoja, joissa ei ole laajennusmahdollisuutta. Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennusten ullakoille on mahdollista rakentaa kerrosalaan laskeettavia tiloja olemassa olevia ikkuna-aukkoja hyödyntäen.

Rakennussuojelun kriteerit täyttävät rakennukset on merkitty suojelumerkinnöillä sr-1 tai sr-2.

Lähivirkistysalue, jolla on maisemallisia ja geologisia arvoja (VL/s)

Yleiset virkistysalueet sijaitsevat pääosin niemen eteläosassa. Alueita tulee hoitaa osana harjumaisemaa niin, että alueen luonto- ja maisema-arvot säilyvät. Leppäniemeen hiekkarannan lähelle on merkitty rakennusala ja 50 k-m² rakennusoikeutta nykyisten katosten ja vajojen kohdalle. Kuningattaren laiturin tyveen on osoitettu rakennusala ja 20 k-m² rakennusoikeutta puretun venevajan kohdalle. Virkistysalueelle on osoitettu reitit jalankulkua ja pyöräilyä varten ja kaksi suojeltavaa pommikuoppaa (s) sekä alueenosa, jolla on luonnonsuojeluarvoa (ls).

Uimaranta-alue, jolla on maisemallisia ja geologisia arvoja (VV/s)

Kallahdenniemen nykyinen uimaranta on merkitty uimaranta-alueeksi. Aluetta tulee hoitaa osana harjumaisemaa niin, että alueen luonto- ja maisema-arvot säilyvät. Korjaus- ja uudisrakentamisen tulee sopeutua alueen luonto- ja maisema-arvoihin. Ranta-alueet tulee säilyttää luonnonmukaisena ja rakentamattomana.

Uimarannalla on neljä rakennusalaa. Eteläisin (120 k-m²) on nykyistä kioskirakennusta varten. Vastaava rakennusala (120 k-m²) on merkitty rannan pohjoisosaan. Muut rakennusalat (40 ja 80 k-m²) ovat nykyistä grillikatosta ja surffaajien varastoa varten. Pohjoisosaan on merkitty surffaajien käyttöön pysäköimispaikka (p) noin 20 autoa varten.

Luonnonsuojelualueet (SL)

Kallahdenharjun luonnonsuojelualue, Kallahden rantaniitty ja Kallahden matalikko rantaniityn edustalla on merkitty luonnonsuojelualueeksi. Luonnonsuojelualueet on merkitty myös Natura 2000 -verkostoon kuuluviksi alueiksi (-nat).

Suojelualue (S-1)

Luonnonsuojelulain 47 §:n perusteella suojeltu uhanalaisen eliölajin esiintymisalue on merkitty suojelualueeksi. Alue sijaitsee Leppäniemen tyvessä Hepolahden puolella.

Venesatama (LV)

Osa Kallahden nykyistä venesatamaa on merkitty Natura-alueeksi (-nat). Alueelle saa sijoittaa veneiden poijupaikkoja kuten tähänkin asti, mutta ei muita rakennelmia.

Vesialue (W)

Suurin osa vesialueesta on Natura-alueita (-nat). Kallahden matalikko on merkitty vesialueen sijasta luonnonsuojelualueeksi. Rantaviiva on säilytettävä luonnonmukaisena. Natura-alueella sallitaan olemassa olevan laiturin ja uimapaikan ylläpito ja vähäinen ruovikon niitto luontoarvojen huomioiden. Muille veteen tai rantaan kohdistuville toimenpiteille on haettava vesialueen omistajan suostumus ja rakennus-, toimenpide- tai maisematyöluupa, ja siitä on tehtävä ilmoitus Uudenmaan ELY-keskukselle. Laiturin rakentaminen ja käyttö eivät saa haitata luonnonsuojeluarvoa. Laituri tulee sovittaa maisemaan.

Vesialueella on neljä alueen osaa (lv, lv-1 ja lv-2), joille saa sijoittaa venelaiturin. Myös laitureille johtavat veneväylät on merkitty kaavaan. Laitureista kolme on olemassa, ja ne on merkitty myös vuoroveneiden käyttöön. Kuningattaren niemelle on merkitty vanhan laiturin paikalle uusi enintään 96 m pitkä laituri Kuningattaren kehittämistä koskevien suunnitelmien perusteella.

Vesialueelle on lisäksi merkitty johtoa varten varatut alueen osat vesihuoltoa varten.

Liikenne Liikenneverkko on pidetty suppeana ja se perustuu nykyisiin ajo- ja kulkureitteihin. Kallvikinniementie johtaa Leikosaarentieltä virkistysalueen yleiselle pysäköintialueelle. Leppäniementie haarautuu Kallvikinniementieltä. Katualueet ovat maisemallisesti arvokkaita ja niiden ympäristö tulee säilyttää. Ajouradan enimmäisleveys on 5 metriä lukuun ottamatta tarvittavia kohtaamispaikkoja. Kohtaamispaikkoja sijoitetaan erityisesti liittymien yhteyteen sekä kaarteisiin, ja ne ovat pääosin leveydeltään 6,7 m perustuen kahden linja-auton kohtaamiseen. Alueella tulee välttää sellaisia toimenpiteitä, joista on haittaa luonnolle ja maisemalle. Katua ei saa reunustaa tavallisesti käytetyillä reunakivillä. Ajouradan reunustaminen maisemaan sopivilla rakenteilla on kuitenkin tärkeää, jotta ajorata saadaan rajattua selkeästi ja erotettua vieressä kulkevasta raitista sekä estettyä kadun varren hallitsemattoman pysäköinnin. Pyöräilijät ohjataan käyttämään ajorataa.

Rantapaadentie on merkitty uimaranta-alueelle saakka jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla tontille ja pysäköintialueelle ajo on sallittu (pp/t). Loppuosa Rantapaadentietä on merkitty jalankululle ja pyöräilylle varatuksi virkistys- ja uimaranta-alueen osaksi. Tontille 54202/2 on osoitettu ajoyhteys Rantapaadentietä.

Yleinen pysäköintialue (LP) on sijoitettu Kallvikinniementien päähän entiselle hiekanotto paikalle, joka toimii pysäköintialueena nykyisinkin. Py-

säköintialue sijaitsee uimarantaa ja muita virkistystoimintoja ajatellen keskeisellä paikalla. Pysäköintialueelle voidaan pysäköidä kolme linja-autoa ja noin 200 henkilöautoa. Riveliniemelle ja Kuningattarelle on sallittu ainoastaan huoltoajo.

Uimarannalle kulkevan linja-autovuoron mahdollisuus on tutkittu. Normaali linjaliikenne ei ole tarkoituksenmukaista vakituisen käyttäjämäärän vähäisyyden vuoksi. Sen sijaan palvelulinja J98 on aloittanut liikennöimisen kulttuurikeskukselle maaliskuussa 2010.

Virkistysalueelle on merkitty reitit jalankululle ja pyöräilylle tai vain jalankululle.

Vesialueelle on merkitty veneväylät vuorovenettä varten. Vuoroveneen tulee kulkea ainoastaan veneväylää pitkin vuorovenelaitureille, koska vesialue on Natura-alue.

Korttelialueiden autopaikkamäärät on merkitty vähimmäis- ja enimmäismäärinä. Erillispientalojen korttelialueilla (AO/s) sekä erillispientalojen tai virkistyspalvelujen korttelialueilla (AO-1/s) autopaikkoja on oltava vähintään 1 autopaikka/100 k-m², kuitenkin enintään 3 autopaikkaa asuntoa kohden. Yleisten rakennusten korttelialueella (Y/s) autopaikkoja on oltava vähintään 1 ap/100 k-m² ja enintään 1 ap/80 k-m². Virkistyspalvelujen alueilla autopaikat on sijoitettava kaavakarttaan merkitylle pysäköimispaikalle.

Palvelut Asemakaava mahdollistaa alueen virkistyspalvelujen ja ortodoksisen kulttuurikeskuksen toiminnan jatkumisen ja kehittämisen.

Luonnonympäristö

Luonnonsuojelualueet, Natura 2000 -alue ja muut arvokkaat luontokohteet on merkitty kaavaan. Kortteli- ja virkistysalueet on varustettu /s-merkinnällä, joka kertoo alueiden olevan kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti tai geologisesti arvokkaita. Maisemallisesti arvokas puusto on säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava siten, että sen merkitys ympäristölle säilyy. Ranta on säilytettävä luonnonmukaisena.

Suojelukohteet

Kallahdenharjun luonnonsuojelualue, Kallahden rantaniitty ja Kallahden matalikkoalue on merkitty luonnonsuojelualueeksi (SL). Uhanalaisen kasvin esiintymisalue on merkitty suojelualueeksi (S-1). Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue (luonnonsuojelualueet ja vesialue) on merkitty kaavakarttaan (-nat).

Kasvillisuuden ja linnuston kannalta arvokas kohde on osoitettu merkinnällä sl (alueen osa, jolla on luonnonsuojeluarvoa).

Asemakaavalla suojeltavia rakennuksia (sr-1 ja sr-2) on yhteensä 29. Ne ovat pääosin 1900-luvun alkupuolella rakennettuja kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokkaita huviloita, saunoja ja talousrakennuksia sekä 50- ja 60-luvuilla rakennettuja kulttuurikeskuksen rakennuksia. Puutarhakulttuurin kannalta arvokkaat pihat on osoitettu merkinnällä s-1.

Virkistysalueella kaksi pommikuoppaa on merkitty suojeltavaksi (s).

Yhdyskuntatekninen huolto

Vesihuolto

Yleiskaava 2002:ssa asuntoalueeksi merkitty alue ehdotetaan liitettäväksi kaupungin vesihuoltoverkkoon rakentamalla Kallvikinniementielle vesijohto ja jätevesiviemäri. Liitos olemassa olevaan verkkoon tehdään ortodoksisen kulttuurikeskuksen tontilla. Tämä edellyttää vesilaitoksen toiminta-alueen laajentamista. Vesihuoltojohtoa varten on merkitty johdotuja tonteille 54202/3 ja 4 sekä vesialueelle.

Osa Kallvikinniementien kiinteistöistä voi liittyä rakennettavaan jätevesiviemäriin painovoimaisesti, osa kiinteistökohtaisella pumppaamalla. Muilta osin vesihuolto hoidetaan kiinteistökohtaisesti tai nykyisen vesiosuuskunnan muodossa. Kiinteistökohtainen jätevesienkäsittely toteutetaan umpisäiliöratkaisuna.

Vesihuoltotöissä on käytettävä ympäristöä säästävää tekniikkaa ja työtapaa. Kallvikinniementiellä on säilytettävä tieympäristön arvokkaat ominaispiirteet ja vältettävä sellaisia toimenpiteitä, joista on haittaa puuston juuristolle.

Kaavoitusta seuraavassa jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota Kallvikintien ja yleisen pysäköintialueen hulevesien käsittelyyn Helsingin kaupungin hulevesistrategian periaatteet huomioon ottaen.

Energiahuolto ja tietoliikenne

Sähköverkkoa ja tietoliikenneverkkoa täydennetään tulevaa rakennuskantaa vastaavaksi.

- Nimistö Nimistötoimikunta päätti esittää alueen nimistöksi seuraavaa:
- Riveliniemeen johtavalle reitille nimeksi Riveliniemenpolku (Revelsuddsstigen) ja Kuningatar-nimiseen entiseen saareen johtavalle reitille nimeksi Kuningattarenpolku (Drottningstigen).
 - Heposaareen johtavalle ajoyhteydelle nimeksi Heposaarentie (Hästholmsvägen) ja pääuimarannalle nimeksi Kallahdenniemen uimaranta (Kallviksuddens badstrand).
 - Kallahdenraitille ja Kallvikintielle yhtenäiseksi nimeksi Kallvikinniementie asukaspalautteen perusteella.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteuttamisella ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen, väestön taikka työpaikkojen määrään, koska kaava on luonteeltaan säilyttävä eikä siihen sisälly kovin merkittäviä rakentamismahdollisuuksia kulttuurikeskusta lukuunottamatta.

Kulttuurikeskuksen tontilla on myös voimassa olevan asemakaavan mukaan merkittävä lisärakentamismahdollisuus. Uudisrakentaminen on kaavassa sovitettu kulttuurikeskuksen nykyisten rakennuksien mittakaavaan, mutta muutos on lähiympäristön tasolla merkittävä. Laajennuksen kerrosluku on sama kuin nykyisten majoitusrakennusten ja laajennus sijoittuu mereltä katsottuna nykyisten rakennusten taakse. Näin ollen vaikutus rantamaisemaan jää vähäiseksi.

Huviloiden osalta kaavaratkaisu tukee alueen nykykäytön jatkamista ja mahdollistaa pienen lisärakentamisen korjaus- ja kunnossapitosuunnitelmien toteuttamiseksi ja asumisen laadun parantamiseksi. Kaava tukee näin alueen pitämistä elävänä, ja arvokkaalla rakennuskannalla on paremmat edellytykset säilyä. Arvokkaiden rakennusten ja ympäristöjen säilymistä edistävät myös kaavan suojelumääräykset.

Kallahdenharjun asuntoalueelle kaava sallii kaksi kokonaan uutta huvilaa. Kaavassa uudet huvilat on sovitettu olemassa olevien rakennusten välimatkoihin ja mittakaavaan. Muutos vaikuttaa Kallvikinniementien katukuvaan, mutta ei ole ristiriidassa alueen luonteen kanssa vaan pikemminkin täydentää nykyisten rakennusten sarjaa.

Kaavan sallima lisärakentaminen voi hidastaa tai pysäyttää alueen väestömäärän vähenemisen. Vuonna 2004 alueen asukasmäärä oli 50, mutta vuoden 2009 alussa vain 31.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Alueella rakennukset ja toiminnot säilyvät miltei ennallaan, joten liikennemäärään ei ole odotettavissa merkittävää muutosta. Asuntoalueiden, yleisten rakennusten korttelialueen ja virkistyspalveluille varattavien alueiden autopaikkojen määräksi on merkitty myös enimmäismäärät sekä yleisten rakennusten korttelialueella liikennemäärään liittyvä määräys, mikä lieventää liikennemäärien kasvua. Vuosaaren edelleen kasvava väestömäärä voi kasvattaa virkistyskäyttäjien määrää. Vuosaaressa on kuitenkin varauduttu väestön kasvuun ja rakennettu laaja virkistysalueverkosto, joka vähentää Kallahdenniemen kohdistuvia virkistyskäytön paineita. Varsinkin Aurinkolahden uimaranta tasaa Kallahdenniemen suuntautuvaa liikennettä.

Kaava mahdollistaa liikenteen sujuvuutta ja liikenneturvallisuutta parantavia toimenpiteitä Kallvikinniementiellä.

Alueelle osoitetun kolmen vuorovenelaiturin käyttömahdollisuus voisi tuoda jonkun verran helpotusta Kallvikinniementien liikennemäärään, jos uimarannan käyttäjät voisivat käyttää vuoroveneitä henkilöautojen sijaan.

Virkistysalueen ja uimarantojen pysäköintiongelmiin kaava tuo selkeän parannuksen. Yleinen pysäköintialue voidaan rakentaa noin 200 autopaikkaa varten. Autoliikenne ohjataan Kallvikinniementietä pitkin pysäköintialueelle. Pysäköintialueen rakentaminen selkeyttää alueen pysäköintijärjestelyjä. Rantapaadentien pysäköintiongelma poistuu ja ympäristön metsän kulutus vähenee. Myös ajoradan selkeä rajaaminen selkeyttää pysäköintiä, ja sillä pyritään vähentämään hallitsematonta pysäköintiä kadun varteen.

Kaavassa on varauduttu vesihuoltojärjestelmän laajentamiseen Yleiskaava 2002:ssa asuntoalueeksi merkityllä alueelle. Vesihuollon järjestäminen Kallahdenharjun alueelle edellyttää vesilaitoksen toiminta-alueen laajentamista.

Vaikutukset Natura 2000 -alueeseen, luontoon ja maisemaan

Kallahdenniemen asemakaavan vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen ja arvokkaisiin luontokohteisiin sekä Natura-alueisiin on selvitetty Enviro Oy:n vuonna 2003 tekemässä Kallahdenniemen luontoselvitys

ja maankäytön luontovaikutukset -nimisessä raportissa. Asemakaavaa on valmisteltu vuorovaikutteisesti luontoselvityksen kanssa.

Kallahdenniemen asemakaavan vaikutukset
Kallahden niitty-, harju- ja vesialueiden Natura
2000 -alueeseen

Asemakaavan vaikutukset Kallahden harju-, niitty- ja vesialueet Natura 2000 -alueen luontoarvoihin on arvioitu luonnonsuojelulain 65–66 §:n mukaisesti. Kallahden Natura 2000 -alue on suojeltu luontodirektiivin perusteella, joten luontovaikutusten arvioinnissa on ensisijaisesti selvitetty suunnitelman vaikutukset suojeltaviin luontotyyppisiin. Natura-tietolomakkeen mukaan alueen luontotyyppinä ovat vedenalaiset hiekkasärkät, merenrantaniityt, harjumetsät, rantavallit ja Itämeren hiekkarannat. Luontotyyppisiin kohdistuvien vaikutusten lisäksi on arvioitu vaikutuksia lintudirektiivin liitteen I lajeihin ja muihin Natura-tietolomakkeessa mainittuihin lajeihin. Koska Natura 2000 -alue on monien Helsingissä harvinaisten kasvi- ja lintulajien tärkeä elinympäristö, tehtiin lajikohtainen arviointi.

Kaavan vaikutuksesta merenrantaniittyihin on todettu, että jos laadittujen hoito- ja käyttösuunnitelmien toimenpiteet toteutuvat, merenrantaniittyjen ja harjumetsien arvot säilyvät vähintäänkin nykyisinä. Kaava ei heikennä rantavallien ja Itämeren hiekkarantojen luontoarvoja. Vedenalaiset hiekkarannat -luontotyyppin matalikot kattavat puolet Natura-alueen vesialueesta. Laajimmat Kallahdenniemeä reunustavat matalikot on esitetty liitettäväksi luonnonsuojelualueeseen, mikä parantaa luontotyyppin suojelutilannetta, koska veneilyä ja muuta luontotyyppiin mahdollisesti vaikuttavaa virkistyskäyttöä voidaan ohjata nykyistä paremmin.

Kallahdenniemen suunniteltu maankäyttö ei vaikuta suojeltuihin lintu- ja kasvilajeihin.

Yhteisvaikutukset on arvioitu Yleiskaava 2002:n vaikutusarviossa (Ympäristötutkimus Metsätähti Oy 2002). Suurimpina uhkina mainitaan Natura-alueen lisääntyvästä käytöstä johtuva luontotyyppien ja kasvillisuuden kulumisen sekä linnuston häirinnän lisääntyminen.

Osa Vuosaaren virkistyskäytöstä ohjautuu Aurinkolahden hiekkarannalle ja on mahdollista, että Vuosaaren muiden virkistysmahdollisuuksien kehittäminen vähentää Kallahdenniemen uimarannan käyttöä ja ympäröivien luontokohteiden kulumista.

Kuningattaren laiturihankkeen vaikutukset Natura-arvoihin

Kuningattaren niemeen suunnitellun maankäytön vaikutukset on selvitetty erikseen Kuningattaren niemeen suunnitellun maankäytön vaikutukset Kallahden Natura 2000 -alueeseen -nimisessä raportissa (Alleco Oy & Enviro Oy 2007).

Natura-selvityksen mukaan Kuningattaren niemen suunniteltu huvila-alueen kunnostus ja laiturin rakentaminen tapahtuvat pääosin Kallahden harju-, niitty- ja vesialueiden Natura 2000 -alueen ulkopuolella, johon Kuningattaren kohdalla kuuluu ainoastaan ympäröivä vesialue. Laiturin kiinteä noin 2,5 metriä meren puolelle ulottuva rakenne ja sen jatkeeksi tuleva kelluva laituri sijaitsevat Natura-alueella. Laiturin kohdalla oleva vesialue edustaa luontotyyppiä ”vedenalaiset hiekkasärkät”. Muuten laiturin kohdalla ei esiinny Natura-tietolomakkeessa mainittuja luontotyyppisiä eikä lajeja.

Edelleen selvityksessä on todettu, että alueen suunnitelmissa ehdotetut hoito- ja käyttötoimet (kulun ohjaaminen, kasvillisuuden hoito ja suoje-lualueen laajentaminen) lieventävät toteutuessaan haitallisia vaikutuksia, sillä kasvillisuuden kuluminen ei lisääny nykyisestä ja kuluneiden alueiden palautuminen luonnontilaisempaan suuntaan on mahdollista. Venereitin viitoittaminen uudelle laiturille sekä mahdollinen ankkurointi-kielto Rivelinniemen eteläpuolisessa lahdessa ohjaa myös vesialueen käyttöä.

Selvityksen mukaan Kuningattaren alueelle suunniteltu hanke ei synnyttä merkittäviä, uusia Natura-alueeseen kohdistuvia vaikutuksia, eikä sillä ole merkittäviä yhteisvaikutuksia muiden hankkeiden kanssa.

Uudenmaan ympäristökeskus on antanut 2.11.2007 kiinteistöviraston tilakeskukselle lausunnon Kuningattaren niemen suunniteltuun maankäyttöön liittyvästä Natura-selvityksestä. Lausunnossaan Uudenmaan ympäristökeskus katsoo, että kunhan Kallahden rantaniityn vuonna 2003 laaditussa luonnonsuojelualueen hoito- ja käyttösuunnitelmassa ehdotetut toimenpiteet toteutetaan, hanke ei yksinään tai yhdessä muiden tiedossa olevassa hankkeiden kanssa merkittävästi heikennä Kallahden niitty-, harju- ja vesialueet Natura 2000 -alueen perusteena olevia luontodirektiivin liitteen I luontotyyppisiä siten, että luontotyyppien suojelun taso vaarantuisi Natura 2000 -alueella.

Lausunnon jälkeen suunniteltua laituria on pidennetty vesialueen mataluuden vuoksi. Laiturin kokonaispituus on 74–95 metriä. Syksyllä 2008 Uudenmaan ympäristökeskus on todennut tilakeskukselle antamas-

saan sähköpostilausunnossa aikaisempaa pidemmästä laiturisuunnitelmasta, että laiturisuunnitelmaa on jonkin verran muutettu ja että muutos ei vaikuta ympäristökeskuksen lausunnon lopputulokseen.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on antanut 4.2.2010 poikkeamispäätöksen uuden laiturin rakentamista varten vanhalle laituripaikalle Kuningattaren niemellä. Päätöksestä on valitettu ja asian käsittely on kesken korkeimmassa hallinto-oikeudessa, joten päätös ei ole voimassa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on katsonut muistutusten ja ympäristölautakunnan lausunnon johdosta tarpeelliseksi teettää lisäselvitys n. 96 metriä pitkän laiturin vaikutuksista Natura-alueeseen ja maisemaan. Selvitys koskee sekä Kuningattareen suunniteltua laituria että Riveliniemessä olevaa laituria. Lähtökohdaksi otettiin, että Kuningattaren laituripalvelueet ainoastaan Kuningattareessa sijaitsevia virkistyspalvelujen alueita (V-1/s) ja mahdollinen vuoroveneliikenne ohjataan Riveliniemeen. Selvitys Kallahdenniemen laiturihankkeiden maisema- ja luontovaikutuksista (MA-arkkitehdit, Enviro Oy ja Alleco Oy) valmistui 10.6.2011.

Natura-vaikutuksien osalta selvityksessä todetaan, että jos kulunohjaus ja muut lieventävät toimenpiteet toteutuvat, Kuningattaren ja Riveliniemen laiturihankkeet sekä tiedossa oleva tuleva käyttö eivät synnytä merkittäviä uusia Natura-alueeseen kohdistuvia vaikutuksia. Laiturin rakentamisella ei ole merkittäviä yhteisvaikutuksia muiden hankkeiden kanssa.

Maisemaselvityksessä todetaan, että suunnitellut uudet laiturit eivät merkittävästi poikkea alueen nykyisistä laitureista ja että ne sopivat hyvin Kallahdenniemen rannikkomaisemaan.

Vaikutukset muihin luontoarvoihin

Kallahdenniemen luontoselvitys -raportissa todetaan, että rakentamiseen käytettävän pinta-alan muutos on vähäinen. Rakennuspaikkoja ei ole osoitettu jo rakennettujen alueiden ulkopuolelle ja maankäyttö pysyy lähes nykyisellään. Kaava ei tuo muutoksia uimarantojen ja uima- paikkojen käyttöön, eikä välittömästi vaikuta alueiden luontoarvoihin. Vesibussiliikenteen järjestäminen ei vaikuta Kallahdenniemen luontoarvoihin. Leppäniemen luontopolku sivuaa kahta arvokasta luontokohtetta, mutta jos annetut suositukset otetaan huomioon, rantapolun rakentaminen ei merkittävästi heikennä kohteiden luontoarvoja. Arvokkaille luontokohteille ei osoiteta kaavassa rakentamista. Kaavalla ei ole suo-

ria luonnonarvoja heikentäviä vaikutuksia. Virkistyskäytöstä aiheutuvaa epäsuoraa vaikutusta voi ilmetä esim. roskaantumisena ja kulumisena.

Asemakaavan ja luonnonsuojelualueiden hoito- ja käyttösuunnitelmien avulla pyritään ohjaamaan Yleiskaava 2002:n mukaisen asukasmäärän virkistyskäyttöä siten, että alueen luontoarvot säilyvät.

Maiseman ja geologisten arvojen säilyttäminen on turvattu asemakaavamääräyksin. Arvokasta harjumaisemaa, katumiljöötä, huvila-alueita ja rantamaisemaa koskevilla määräyksillä pyritään säilyttämään maisemallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta tärkeän alueen arvot.

Autoliikenteen aiheuttamaan luonnon kulumiseen on varauduttu järjestämällä autojen kohtaamispaikkoja ja pysäköintialueita. Katualueen miljöönsäilyttämiseksi on määrätty ajoradan enimmäisleveys ja kielletty sellaiset toimenpiteet, joista on haittaa luonnolle ja maisemalle.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Asemakaava mahdollistaa alueen nykyisten toimintojen, asumisen, virkistyspalvelujen ja ortodoksisen kulttuurikeskuksen toiminnan jatkumisen ja kehittämisen.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavan toteutuksesta kaupungille aiheutuvat kustannukset ilman arvonlisäveroa ovat yhteensä noin 1,0 milj. euroa. Katujen ja yleisten alueiden kustannukset ovat noin 0,55 milj. euroa ja vesihuollon noin 0,45 milj. euroa. Yleiseen virkistyskäyttöön osoitettujen yksityisten maiden hankinnasta aiheutuu n. 1,0 miljoonan euron kustannukset.

6

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta vuonna 2001.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 24.4.2001). Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja

tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 9.5.2001 monitoimitalo Rastik-
sessa. Kaavan valmistelusta on tiedostettu kaavoituskatsauksessa
vuodesta 2001 alkaen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavan ja ase-
makaavan muuttamisen periaatteet 31.10.2002 jatkosuunnittelun poh-
jaksi.

Osallisille lähetettiin päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma
(4.9.2009) sekä ilmoitus asemakaavan muutosluonnoksesta (kirje päi-
vätty 4.9.2009).

Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos, selostusluonnos ja päi-
vitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävänä kaupunki-
suunnitteluvirastossa, Vuotalossa ja viraston internetsivuilla 14.9.–
2.10.2009. Kaavoittaja oli tavattavissa Vuotalossa 24.9.2009 klo 17–19.

Lisäksi kaavaluonnosta on esitelty keväällä 2009 Vuosaaren asukas-
toimikunnalle ja tiehoitokunnan kokouksessa alueen maanomistajille.
Yksittäisten maanomistajien kanssa on käyty lukuisia neuvotteluja.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 21.1.2010 palauttaa asemakaa-
va- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 11940 uudelleen valmistel-
tavaksi siten, että kaavaehdotuksen AO-1/s-korttelia 54202/2 pienen-
nettäisiin ja vastaavasti virkistysaluetta laajennettaisiin niin kuin kau-
punkisuunnitteluvirasto on aiemmassa käsittelyssä vuonna 2002 suun-
nitteluperiaatteiden yhteydessä esittänyt. Päätöksen johdosta on neu-
voteltu kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa sekä muutoksen kohtee-
na olleen tontin 54202/2 maanomistajien kanssa ja heille on varattu
mahdollisuus mielipiteen esittämiseen 6.4.2010 mennessä.

Uudesta asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksesta nro
11970 on esitetty kaksi kirjallista mielipidettä, jotka eivät antaneet aihet-
tä muuttaa kaavaehdotusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 3.6.2010 puoltaa asemakaava- ja
asemakaavan muutosehdotuksen nro 11970 hyväksymistä.

Aluetta koskevat rakentamistapaohjeet ovat valmisteilla.

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelu on käyty 5.2.2002 Uudenmaan ympäristökes-
kuksen, Uudenmaan liiton, kaupunginmuseon, ympäristökeskuksen ja
liikuntaviraston kanssa.

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin Energian, Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, Helsingin Veden, kaupunginmuseon, HKL:n, liikuntaviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston ja tilakeskuksen, rakennusviraston, rakennusvalvontaviraston, sosiaaliviraston sekä Uudenmaan ympäristökeskuksen kanssa.

Kaupunginmuseo on ilmoittanut, ettei sillä ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 19 mielipidekirjettä. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuuksissa, neuvotteluissa ja puhelimitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan liittyen asemakaavaosastolle saapui 7 mielipidekirjettä. Mielipiteet kohdistuivat pääasiassa luonnon-suojeluun, rakennusoikeuteen ja liikenteeseen.

Kaavaluonnoksen nähtävilläoloon liittyen asemakaavaosastolle on saapunut kirjeitse 10 mielipidettä. Mielipiteet kohdistuivat pääosin seuraaviin asioihin:

- Kuningattaren rannalle merkityn laiturin vaikutukset Natura- ja luonnonsojeluarvoihin sekä maisemaan
- Kuningattaren ja Riveliniemen välillä kulkevan vesihuolto-putken puuttuminen kaavakartasta
- kaavan luontovaikutusten arviointi
- rakennusoikeuden lisääminen ja/tai rakennusalan laajentaminen muutamalla tontilla
- yleisten virkistysreittien sijainti Kuningattaressa virkistyspalvelujen alueiden läheisyydessä.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon mm. siten, että

- Kuningattaren ja Riveliniemen väliselle vesialueelle on lisätty johtoa varten varattu alueen osa.
- Tontin 54340/2 käyttötarkoitus on muutettu erillispientalojen korttelialueesta erillispientalojen ja virkistyspalvelujen korttelialueeksi (AO-1/s) ja tontille on lisätty saunan rakennusala sekä 40 k-m² rakennusoikeutta.
- Kortteli 54342 on jaettu kahdeksi tontiksi.
- Tontin 54202/7 rakennusala on siirretty 3 m etelään.
- Kuningattaren laiturin tyvelle on lisätty rakennusala ja 20 k-m² rakennusoikeutta.

- Kuningattaressa sijaitsevaa saunaa varten merkittyä virkistyspalvelujen aluetta on laajennettu.
- Virkistysreitit Kuningattaressa on muutettu.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kaavaehdotuksen nro 11940 palautuspäätöksen jälkeen valmistellusta uudesta kaavaehdotuksesta nro 11970 on saapunut asemakaavaosastolle 2 kirjettä. Kirjeissä lautakunnan päätöksen kohteena olevan alueen maanomistaja vastustaa alueen kaavoittamista virkistyskäyttöön ja kiinnittää huomiota mm. seuraaviin asioihin:

- yleinen virkistyskäyttö vaarantaa alueen luontoarvot
- alueen ottamiselle yleiseen virkistyskäyttöön ei ole perusteita ja
- alueen merkitys on virkistyskäytön kannalta vähäinen.

Edelleen maanomistaja esittää alueen rauhoittamista yksityisessä omistuksessa olevana suojelualueena ja kiinteistön edustalla olevan kaupungin vesijättömaan liittämistä kiinteistöön.

Esitetyt mielipiteet eivät ole johtaneet muutoksiin kaavaehdotuksessa. Vesijättömaan osalta on tarkoituksenmukaista, että maanomistaja lunnastaa kaupungin vesijättömaasta sen osan, joka on kaavaehdotuksessa merkitty korttelialueeksi.

Muistutukset ja lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 6.8.–6.9.2010.

Kaavaehdotuksesta antoivat lausuntonsa Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko, kaupungin museon johtokunta, kiinteistölautakunta, liikuntalautakunta, nuorisoasiainkeskus, pelastuslautakunta, ympäristölautakunta, yleisten töiden lautakunta, HSY Vesi sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Ehdotuksesta tehtiin 5 muistutusta.

Lisäksi on neuvoteltu mm. Uudenmaan ELY-keskuksen, kiinteistöviraston tilakeskuksen, rakennusvalvontaviraston ja Kulttuurikeskus Sofian kanssa.

Muistutuksissa, lausunnoissa ja neuvotteluissa kiinnitettiin huomiota pääosin seuraaviin asioihin:

- Kuningattaren laiturin rakentaminen ja käyttö
- laiturin vaikutusten arvioinnin riittävyys
- linnustoalueen kaavamääräykset

- AO-1/s-tontin 54202/2 pienentäminen ja virkistysalueen vastaava laajentaminen
- rakennusoikeuden lisääminen ja rakennusalan laajentaminen AO/s-tontilla 54202/7
- kaikkien kaupungin omistamien huviloiden merkitseminen korttelialueeksi
- arvokkaan puuston huomioiminen LP-alueen kaavamääräyksissä
- Natura-alueen koneellinen niittäminen
- luontopolun merkitseminen Kallahdenharjun luonnonsuojelualueelle
- kahden rakennusalamerkinnän lisääminen muuntamoille
- Kulttuurikeskus Sofian omistamien tonttien välisen rajan tarkistaminen, pysäköintialueen merkitseminen kaavaan ja korttelin käyttötarkoituksen tarkistaminen.

Elinkeino, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa lausunnossaan seuraavaa:

- asemakaava on hyvin laadittu ja sisältää riittävän arvioinnin asemakaavan vaikutuksista Natura-alueeseen
- jätevesiasetukseen viittaava kaavamääräys on poistettava.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 4.10.2011, että asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotusta tarkistetaan lausuntojen ja muistutusten johdosta seuraavasti:

- Kuningattaren laituria koskevaa kaavamääräystä (lv-1) on muutettu siten, että laituri ei palvele vuoroveneliikennettä eikä yleistä virkistyskäyttöä, vaan ainoastaan Kuningattaren virkistyspalvelujen alueita (V-1/s). Lisäksi laiturin kiinteä osa saa olla enintään 28 m pitkä.
- Riveliniemen laiturille johtava rantakaistale on muutettu lähivirkistysalueeksi (VL/s).
- Venereittiä koskeva kaavamääräys on muutettu muotoon "Veneväylä, jonka sijainti on likimääräinen. Rakentamisessa tulee välttää luontoon kohdistuvaa haittaa." Maininta vuoroveneestä on poistettu.
- Jätevesien käsittelyyn liittyvä kaavamääräys on poistettu.
- Leppäniemen virkistysalueella ulkoilupolku on siirretty pois rakennuksen välittömästä läheisyydestä.
- Natura-alueen kaavamääräystä (-nat) on muutettu niin, että vähäinen ruovikon koneellinen niitto luontoarvot huomioiden on mahdollista. Määräystä on lisäksi täsmennetty ja täydennetty.
- Kallahdenharjun luonnonsuojelualueelle on lisätty ulkoilupolun merkinnät.

- Kaavakarttaan on merkitty kahdelle muuntamolle rakennusalat (et).
- Kaavaselostuksessa esitetyt yhdyskuntataloudelliset kustannukset on tarkistettu lausunnoissa esitetyn mukaisiksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti samalla, että asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotusta tarkistetaan lisäksi seuraavasti:

- Rakennusjärjestystä koskeva määräys on muutettu muotoon " Rakennusjärjestyksen 21 § ja 22 §:stä poiketen jäteaitauksille, -katoksille tai -suojille, piharakennelmille ja laitureille on haettava toimenpidelupa".
- Kulttuurikeskus Sofian omistamien tonttien välistä rajaa on siirretty muutama metri pohjoiseen, Y/s-korttelialueelle on lisätty pysäköintialueen merkintä ja korttelialueen käyttötarkoitukseen on lisätty mahdollisuus järjestää hoivapalvelua ja sijoittaa suojeltuihin (sr-2) rakennuksiin hoivapalvelua edellyttävää asumista.

Lisäksi kaavakarttaan on tehty teknisluonteisia tarkistuksia.

7 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 27.5.2010. Lautakunta jätti asian pöydälle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 3.6.2010 puoltaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Merkittiin, että keskustelun kuluessa jäsen Palmroth-Leino jäsen Johanssonin kannattamana teki seuraavan muutosesityksen:

"Kallahdenniemen asemakaavaa muutetaan siten, että AO-1/s-korttelia 54202/2 ei pienennetä, vaan tontti jää kokonaisuudessaan asuinkäyttöön kuten aikaisemmin päätettiin. Perusteluna, että virkistysalueen laajennus tulee liian kalliiksi kaupungin veronmaksajille saatuaan hyötyyn nähden."

Suoritettussa äänestyksessä esittelijän ehdotus voitti äänin 5 (Holopainen, Modig, Niemi, Puura, Soininvaara)–4 (Johansson, Sipilä, Palmroth-Leino, Rauhamäki).

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 4.10.2011 muuttaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotusta lausuntojen ja muistutusten johdosta.

Käsittely 4.10.2011

Palautusehdotus:

Palmroth-Leino Elina: Palautusehdotus: Palautetaan Kallahdenniemen asemakaava uudelleen valmisteltavaksi siten, että AO-1/s-korttelia 54202/2 ei pienennetä vaan tontti jää kokonaisuudessaan asuinkäyttöön. Perusteluna on, että virkistysalueen laajennus ei tuo merkittävää parannusta alueelle ja tulee liian kalliiksi kaupungin veronmaksajille hyötyyn nähden. Lisäksi alueen luonto säilyisi monimuotoisempana nykytilassa.

Kannattajat: Johansson Stefan

1. Äänestys

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

EI-ehdotus: Palautusehdotus: Palautetaan Kallahdenniemen asemakaava uudelleen valmisteltavaksi siten, että AO-1/s-korttelia 54202/2 ei pienennetä vaan tontti jää kokonaisuudessaan asuinkäyttöön. Perusteluna on, että virkistysalueen laajennus ei tuo merkittävää parannusta alueelle ja tulee liian kalliiksi kaupungin veronmaksajille hyötyyn nähden. Lisäksi alueen luonto säilyisi monimuotoisempana nykytilassa.

Jaa-äännet: 5

Mari Holopainen, Matti Niemi, Heli Puura, Osmo Soininvaara, Sampo Villanen

Ei-äännet: 4

Stefan Johansson, Arja Karhuvaara, Lasse Männistö, Elina Palmroth-Leino

Tyhjä-äännet: 0

Poissa: 0

Suoritettussa äänestyksessä lautakunta päätti äänin 5-4 jatkaa asian käsittelyä.

Helsingissä 4.10.2011

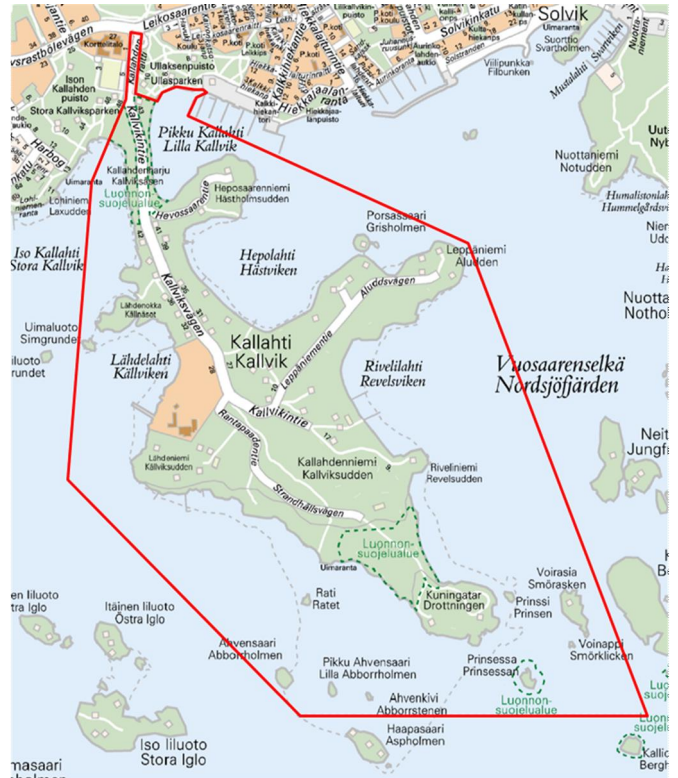
Olavi Veltheim

VUOSAARI, KALLAHDENNIEMI ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemman, 24.4.2001 päivätyn suunnitelman.

Suunnittelualue

Kallahdenniemi sijaitsee Vuosaaren eteläosassa. Vuosaaren metroasemalta alueelle on noin 1 km. Kaava-alue käsittää Kallahdenniemen ja sitä ympäröivää merialuetta saarineen. Alueen pinta-ala on noin 210 ha, josta maapinta-ala on noin 85 ha.



kuva kaava-alueesta

Nykytilanne

Alue on suurelta osin luonnontilaista metsää ja meren rantaa. Alueella on kaksi luonnonsuojelualuetta, Kallahdenharju ja Kallahden rantaniitty. Kallahdenharju kuuluu myös valtakunnalliseen harjijensuojeluohjelmaan. Luonnonsuojelualueet ja niemeä ympäröivä merialue kuuluvat Kallahdenniemen Natura-alueeseen.

Alueen rakennuskanta on monipuolinen alkaen 1900-luvun alun huviloista 1960–70-luvun omakotitaloihin. Huvilayhdyskunta on kulttuurihistoriallisesti arvokas.

Pääosa huviloista on yksityisessä asuntotai loma-asuntokäytössä, osa virkistyspalvelukäytössä. Huviloiden lisäksi Kallahdessa on 1950–1980 rakennettu kursikeskus, jossa toimii nykyisin Ortodoksinen kulttuurikeskus.

Kallahdenniemi ja etenkin sen uimarannat ovat hyvin suosittua virkistysaluetta. Alueelle liikennöidään luonnonsuojelualan läpi kapeaa tietä, mistä aiheutuu ajoittain liikenneongelmia.



Mitä alueelle suunnitellaan

Asemakaavoituksen tavoitteena on säilyttää alueen kulttuurihistorialliset, maisemalliset ja luontoarvot sekä kehittää virkistyskäyttöä. Alueen käyttö ja rakennuskanta säilyvät pääosin ennallaan.

Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa Kallahdenniemen maa-alasta noin kaksi kolmasosaa. Ortodoksinen kulttuurikeskus on säätiön omistuksessa. Suurin osa alueen huviloista on yksityisomistuksessa.

Kaavatilanne

Pääosalla alueesta ei ole asemakaavaa. Ortodoksinen kulttuurikeskuksen alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1979. Asemakaavassa alue on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta sekä puisto- ja katualuetta. Korttelin rakennusoikeus on 11 700 k-m².

Yleiskaava 2002:ssa alueella on vesi-, virkistys- ja luonnonsuojelualuetta sekä hallinnon ja julkisten palvelujen aluetta ja pientalovaltaista aluetta asumiseen. Osa alueesta on lisäksi merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi ja pääosa vesialueesta on merkitty Natura-alueeksi.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Liikuntavirasto on teettänyt Kallahdenniemen yleissuunnitelman, joka käsittää Kallahdenniemen virkistys- ja maisema-

suunnitelman (Maisema & suunnittelu Fairhurst, 1992).

Liikuntavirasto on teettänyt Kallahdenniemen uimarantasuunnitelman, joka käsittää uimaranta-alueen ja sen ympäristöä liikenne- ja pysäköintijärjestelyineen (Arkitekhtiryhmä A6 Oy ja Arkkitehtitoimisto Jyrki Sinkkilä, 1998).

Kallahdenniemen raitin yleissuunnitelma on hyväksytty Kaupunginhallituksessa 22.9.1997. Suunnitelma käsittää osan Kallvikintien varren kevyen liikenteen raitia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavan ja asemakaavan muuttamisen periaatteet 13.11.2002.

Kiinteistöviraston tilakeskus on teettänyt Kuningattarenniemi Vuosaassa - kehittämissuunnitelman (MA-arkkitehdit, Insinööritoimisto Matti Ollila & Co, 2007).

Ympäristölautakunta hyväksyi 12.8.2008 esityksen Helsingin luonnonsuojeluohjelmasta 2007–2016. Ohjelmassa on esitetty Kallahden matalikon rauhoittamista.

Tehdyt selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Kallahdenniemen luontoselvitys ja maankäytön luontovaikutukset (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, Alleco Ky, 2002)
- Uutelan ja Kallahdenniemen alueiden vesihuoltoselvitykset (SCC VIATEK OY, 2002)
- Kallahdenharjun luonnonsuojelualueen hoito- ja käyttösuunnitelma 2003–2012. Helsingin ympäristökeskus 2003.
- Kallahdenniemi, osa 1: maisema- ja kulttuurihistoriallinen selvitys ja virkis-





tysalueen yleissuunnitelma. Kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2005:7.

- Kallahdenniemi, osa 2: Rakennusperinnön arvot. Kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2005:8.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto arvioi kaavan valmistelun yhteydessä kaavan toteuttamisen vaikutuksia

- yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin,
- virkistyskäyttöön, nykyisten asukkaiden olosuhteisiin ja kulttuurikeskuksen toimintaedellytyksiin,
- maisemaan, luonnonolosuhteisiin ja luonnonsuojeluarvoihin,
- yhdyskuntatekniseen huoltoon, yhdyskuntatalouteen ja liikenteen toimivuuteen.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Aloitusvaihe

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 24.4.2001). Vireillölostä on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa vuodesta 2001 alkaen. Kaavan lähtökohtia esiteltiin yleisötilaisuudessa 9.5.2001 monitoimitalo Rastiksessa.

Valmisteluvaihe

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavan ja asemakaavan muuttamisen periaatteet 31.10.2002 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Asemakaavaluonnos, päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä muuta valmisteluaineistoa on esillä 14.9.–2.10.2009:

- Kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 5. krs
- Vuotalon aulassa, Mosaiikkitori 2
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt")

Kaavaluonnoksesta on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle syksyllä 2009.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä vuonna 2010.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Vuosaaren asukastoimikunta
- Vuosaari-Seura
- Vuosaarisäätiö
- Helsingin Yrittäjät
- Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: liikuntavirasto, kiinteistövirasto, rakennusviraston katu- ja puisto-osasto, ympäristökeskus, kaupungin museo, nuorisoasiainkeskus, opetusvirasto, pelastuslaitos, Helsingin Vesi, Helsingin Energia.
- Valtion asiantuntijaviranomaiset: Uudenmaan ympäristökeskus.





Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille
- Vuosaari- lehdessä ja Helsingin Uutisissa
- www.hel.fi/ksv (kohdassa Nähtävänä nyt)
- Helsingin kaavoituskatsauksessa.

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston Internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Mielipiteet

Mielipiteet kaavaluonnoksesta ja kaavan valmisteluaineistosta tulee esittää viimeistään 5.10.2009.

Kaavan valmistelija on tavattavissa 24.9. klo 17–19 Vuotalon aulassa, Mosaiikkitori 2 ja kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

Kaupunkisuunnitteluvirasto, kirjaamo
PL 2100, 00099 Helsingin kaupunki
(käyntiosoite Kansakoulukatu 3)

tai faksi 310 37378
tai sähköposti [kaupunkisuunnittelu\(a\)hel.fi](mailto:kaupunkisuunnittelu(a)hel.fi)

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Keiko Yoshizaki-Tyrkkö
puhelin 310 37166
sähköposti [keiko.yoshizaki\(a\)hel.fi](mailto:keiko.yoshizaki(a)hel.fi)

maisema-arkkitehti Raisa Kiljunen-Siirola
puhelin 310 37209
sähköposti [raisa.kiljunen\(a\)hel.fi](mailto:raisa.kiljunen(a)hel.fi)

liikennesuunnittelija Harri Verkamo
puhelin 310 37127
sähköposti [harri.verkamo\(a\)hel.fi](mailto:harri.verkamo(a)hel.fi)

insinööri Peik Salonen
puhelin 310 37248
sähköposti [peik.salonen\(a\)hel.fi](mailto:peik.salonen(a)hel.fi)



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	15.09.2011
Kaavan nimi	54. Vuosaari, Kallahdenniemen asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	03.06.2010
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	24.04.2001
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09111970
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	264,2313	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	254,2777
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	9,9536

Ranta-ase maakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	264,2313	100,0	21150	0,01	254,2777	9450
A yhteensä	23,6315	8,9	6735	0,03	23,6315	6735
P yhteensä						
Y yhteensä	4,6553	1,8	11900	0,26	-0,8272	200
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	43,5108	16,5	2380	0,01	41,1601	2380
R yhteensä	0,5434	0,2	135	0,02	0,5434	135
L yhteensä	5,9532	2,3			3,8328	
E yhteensä						
S yhteensä	34,9166	13,2			34,9166	
M yhteensä						
W yhteensä	151,0205	57,2			151,0205	

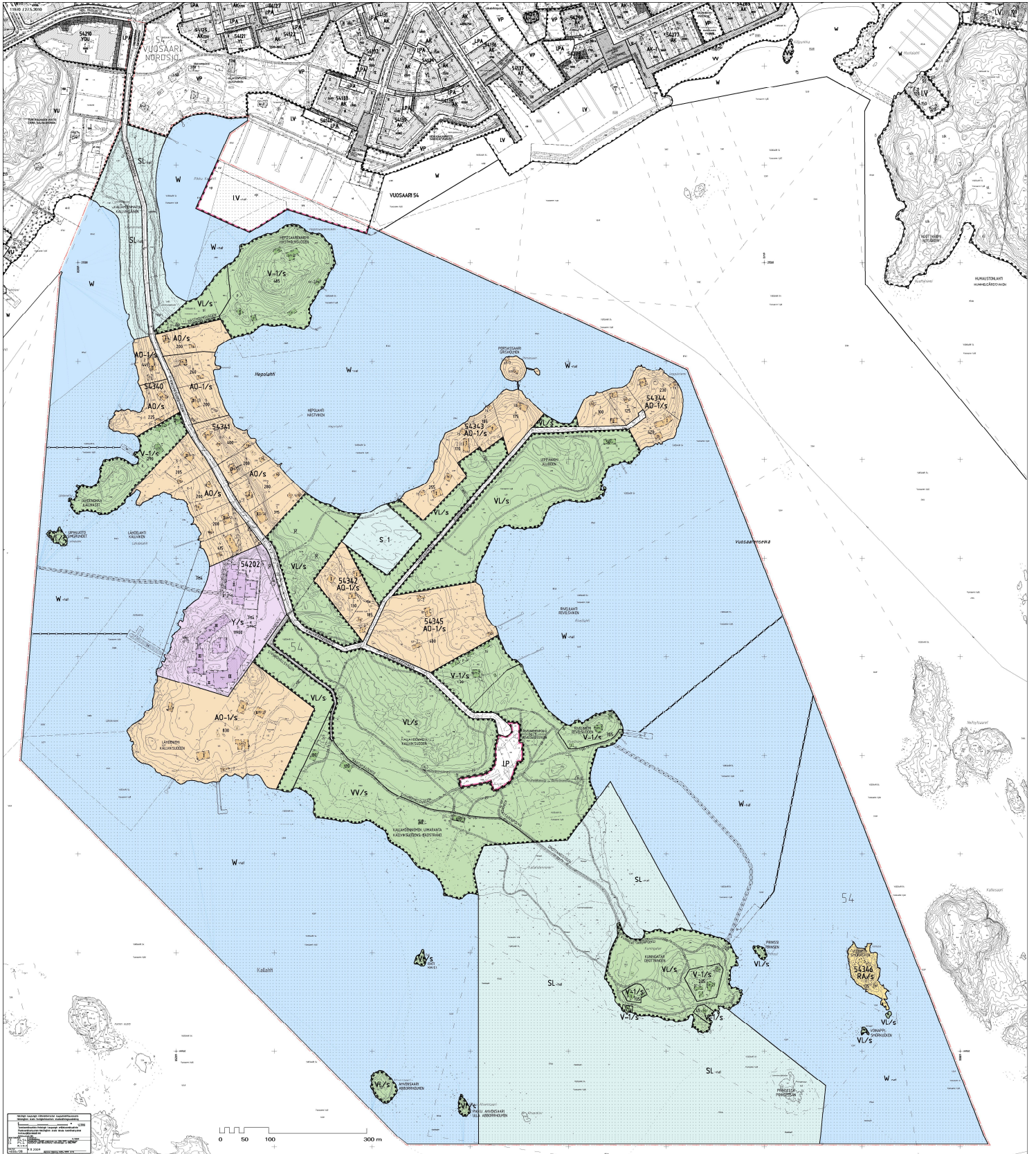
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	29	6822	29	6822

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	264,2313	100,0	21150	0,01	254,2777	9450
A yhteensä	23,6315	8,9	6735	0,03	23,6315	6735
AO-1/s	17,0096	72,0	3280	0,02	17,0096	3280
AO/s	6,6219	28,0	3455	0,05	6,6219	3455
P yhteensä						
Y yhteensä	4,6553	1,8	11900	0,26	-0,8272	200
Y/s	4,6553	100,0	11900	0,26	-0,8272	200
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	43,5108	16,5	2380	0,01	41,1601	2380
V-1/s	7,9088	18,2	1950	0,02	7,9088	1950
VL/s	30,3975	69,9	70	0,00	28,0468	70
VV/s	5,2045	12,0	360	0,01	5,2045	360
R yhteensä	0,5434	0,2	135	0,02	0,5434	135
RA/s	0,5434	100,0	135	0,02	0,5434	135
L yhteensä	5,9532	2,3			3,8328	
Kadut	2,9491	49,5			2,9491	
Kev.liik.kadut	0,2012	3,4			0,2012	
LV	2,1204	35,6				
LP	0,6825	11,5			0,6825	
E yhteensä						
S yhteensä	34,9166	13,2			34,9166	
S-1	1,2871	3,7			1,2871	
SL-nat	33,6295	96,3			33,6295	
M yhteensä						
W yhteensä	151,0205	57,2			151,0205	
W	151,0205	100,0			151,0205	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	29	6822	29	6822
Asemakaava	29	6822	29	6822



Vuosaari
KALLAHDENNIEMI
 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus nro 11970

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

A0/s

Erillispientalojen korttelialue, jolla on kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja. Huvilakulttuuriin liittyvä puoliavoin ja puutarhamainen ympäristö tulee säilyttää.

A0-1/s

Erillispientalojen ja virkistyspalvelujen korttelialue, jolla on kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja. Huvilakulttuuriin liittyvä puoliavoin ja puutarhamainen ympäristö tulee säilyttää.

Y/s

Yleisten rakennusten korttelialue, jolla on kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja. Toimintojen tulee soveltua Kallahdenniemen arvokkaaseen ympäristöön. Alueelle saa sijoittaa koulutus-, majoitus-, kokoontumis-, ravintola-, kulttuuri-, hoivapalvelu- ja virkistyspalvelutiloja sekä toiminnan edellyttämiä henkilökunnan asuntoja. Lisäksi sr-2 -merkittyihin rakennuksiin saa sijoittaa hoivapalveluja edellyttävää asumista, edellyttäen että tarvittavat palvelut järjestetään korttelialueella. Toiminnot eivät saa aiheuttaa sellaista liikennemäärää, joka haittaa virkistysalueen käyttöä, Kallvikinniementien liikenneturvallisuutta tai tienympäristön luontoarvoja.

RA/s

Loma-asuntojen korttelialue, jolla on kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja. Huvilakulttuuriin liittyvä puoliavoin ja puutarhamainen ympäristö tulee säilyttää.

V-1/s

Virkistyspalvelujen alue, joka on tarkoitettu yleiseen tai yhteisöjen käyttöön. Alueella on kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja. Huvilakulttuuriin liittyvä puoliavoin ja puutarhamainen ympäristö tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa henkilökunnan asunnon.

YL/s

Lähivirkistysalue, jolla on maisemallisia ja geologisia arvoja. Aluetta tulee hoitaa osana harjumaisemaa niin, että luonto- ja maisemarvot säilyvät.

VV/s

Uimaranta-alue, jolla on maisemallisia ja geologisia arvoja. Aluetta tulee hoitaa osana harjumaisemaa niin, että luonto- ja maisemarvot säilyvät.

SL

Luonnonsuojelualue.

S-1

Suojelualue. Luonnonsuojelulain 47 §:n perusteella suojeltu uhanalaisen eliölajin esiintymisalue.

LV

Venesatama.

W

Vesialue.

LP

Yleinen pysäköintialue.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för fristående småhus. Området har kulturhistoriska och landskapsmässiga värden. Den till villakultur anknutna halvöppna och trädgårdsaktiga miljön ska bevaras.

Kvartersområde för fristående småhus och rekreationsservice. Området har kulturhistoriska och landskapsmässiga värden. Den till villakultur anknutna halvöppna och trädgårdsaktiga miljön ska bevaras.

Kvartersområde för allmänna byggnader. Området har kulturhistoriska och landskapsmässiga värden. Verksamheten ska anpassas till den värdefulla miljön på Kallviksudd. På området får placeras utrymmen för utbildning, inkvartering, möten, restaurang, kultur, vårdservice och rekreationsservice samt personalbostäder som verksamheten förutsätter. I sr-2 -märkta byggnader får därutöver placeras boende som kräver vårdservice, förutsatt att de nödvändiga tjänsterna anordnas i kvartersområdet. Verksamheten får inte medföra sådan trafikmängd som stör rekreativområdets användning, Kallviksuddsvägens trafiksäkerhet eller vägmiljöns naturvärden.

Kvartersområde för fritidsbostäder. Området har kulturhistoriska och landskapsmässiga värden. Den till villakultur anknutna halvöppna och trädgårdsaktiga miljön ska bevaras.

Område för rekreationsservice som är avsedd för allmänt eller kollektivt bruk. Området har kulturhistoriska och landskapsmässiga värden. Den till villakultur anknutna halvöppna och trädgårdsaktiga miljön ska bevaras. På området får placeras en personalbostad.

Område för närrekreation. Området har landskapsmässiga och geologiska värden. Området ska skötas som en del av åslandskapet så att natur- och landskapsvärden bevaras.

Område för badstrand. Området har landskapsmässiga och geologiska värden. Området ska skötas som en del av åslandskapet så att natur- och landskapsvärden bevaras.

Naturskyddsområde.

Skyddsområde. Förekomstområde för hotad art skyddat i enlighet med naturskyddslagens 47 §.

Småbåtshamn.

Vattenområde.

Område för allmän parkering.



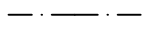
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



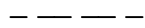
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



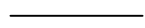
Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.



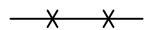
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Riktgivande gräns för område eller del av område.



Ohjeellinen tontin raja.

Riktgivande tomtgräns.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckningen anger att beteckningen slopas.

54
54342

Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

1

Ohjeellisen tontin numero.

Nummer på riktgivande tomt.

KALLAHDENNIE

Kadun tai muun yleisen alueen nimi.

Namn på gata eller annat allmänt område.

120

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

II

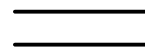
Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaden eller i en del därav.

II (1/2)

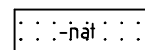
Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Ett bråktal inom parentes efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i byggnadens översta våning för ett utrymme som inräknas i våningsytan.



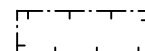
Maisemallisesti arvokas katu, jolla ympäristö tulee säilyttää. Ajouradan enimmäisleveys on 5 metriä lukuun ottamatta kohtaamispaikkoja. Alueella tulee välttää sellaisia toimenpiteitä, joista on haittaa luonnolle tai maisemalle. Katua ei saa reunustaa reunakivin.

Landskapsmässigt värdefull gata, på vilken miljön ska bevaras. Körbanans maximibredd är 5 meter med undantag för mötesplatser. På området ska undvikas sådana åtgärder som förorsakar skada på natur eller landskap. Gatan får ej avgränsas med kantsten.



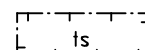
Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue. Rantaviiva on säilytettävä luonnonmukaisena. Alueella sallitaan olemassa olevan laiturin ja uimapaikan ylläpito ja vähäinen ruovikon niitto luontoarvot huomioiden. Muille veteen tai rantaan kohdistuville toimenpiteille on haettava vesialueen omistajan suostumus ja rakennus-, toimenpide- tai maisematyöluupa, ja siitä on tehtävä ilmoitus Uudenmaan ELY-keskukselle. Laiturin rakentaminen ja käyttö eivät saa haitata luonnonsuojeluarvoa. Laituri tulee sovittaa maisemaan.

Område som hör till nätverket Natura 2000. Strandlinjen ska bevaras i naturtillstånd. På området tillåts underhåll av befintlig brygga och simplats samt småskalig slätter av strandgräs, under förutsättning att naturvärdena beaktas. För andra åtgärder på strand eller vatten ska ansökas om godkännande av vattenområdets ägare samt bygglov, åtgärdstillstånd eller tillstånd för miljöåtgärder och det ska redovisas till ELY-centralen i Nyland. Byggnad och användning av brygga får inte störa naturskyddsvärdena. Bryggan bör anpassas till landskapet.



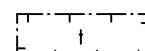
Rakennusala.

Byggnadsyta.



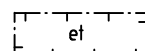
Saunan rakennusala. Saunan enimmäiskerrosala on 50 k-m² ja enimmäiskorkeus 4 m.

Byggnadsyta för bastu. Bastuns maximivåningsyta är 50 m² vy och maximihöjd 4 m högt.



Talousrakennuksen rakennusala. Rakennuksen enimmäiskerrosala on 50 k-m² ja enimmäiskorkeus 4 m.

Byggnadsyta för ekonomibyggnad. Byggnadens maximivåningsyta är 50 m² vy och maximihöjd 4 m högt.



Muuntamon rakennusala.

Byggnadsyta för transformator.

et-ma

Pumppaamon rakennusala.

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä tai sen arvokkaissa sisätiloissa saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennustaiteellisia ja historiallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Mikäli rakennuksessa tai sen arvokkaissa sisätiloissa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee ne korjaus- ja muutostöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi. Rakennuksen alkuperäiset tai niihin verrattavat rakenteet, julkisivut, vesikatto, ikkunat ja ulko-ovet yksityiskohtineen, materiaaleineen ja väreineen sekä arvokkaat sisätilat tulee säilyttää, minkä tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Lisärakentaminen saa poiketa rakennus- alasta vähäisessä määrin.

sr-2

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennustaiteellisia ja historiallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee ne korjaus- ja muutostöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi. Rakennuksen alkuperäiset tai niihin verrattavat rakenteet, julkisivut, vesikatto, ikkunat ja ulko-ovet yksityiskohtineen, materiaaleineen ja väreineen tulee säilyttää, minkä tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Lisärakentaminen saa poiketa rakennus- alasta vähäisessä määrin.

s

Suojeltava pommikuoppa. Maaston muoto on säilytettävä ja ympäristö pidettävä avoimena.

sl

Alueen osa, jolla on luonnonsuojeluarvoa. Alueella ei saa suorittaa luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä.

s-1

Alueen osa, joka on puutarhakulttuurin kannalta arvokas. Alueella olevat puutarhasommitelmat ja rakenteet kuten terassit, muurit ja portaat tulee säilyttää ja kunnostaa. Puutarhan kasvillisuus tulee säilyttää elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa niin, että puutarhan kulttuurihistoriallinen arvo säilyy.

Byggnadsyta för pumpstation.

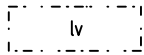
Arkitektoniskt, historiskt och ur miljömässig synpunkt värdefull byggnad. Byggnaden eller en del av den får inte rivas och den eller dess värdefulla interiör får inte heller repareras, ändras eller byggas till så att dess arkitektoniska eller historiska värde försvagas eller arkitekturens karaktär ändras. Ifall sådana åtgärder tidigare vidtagits i byggnaden, ska man i samband med reparations- eller ändringsarbeten återställa den i sitt ursprungliga skick. Detaljer, material och färger i byggnadens ursprungliga eller med dessa motsvarande konstruktioner, fasader, vattentak, fönster och ytterdörrar samt värdefulla inre utrymmen ska bevaras och utgöra referenser vid reparationsarbeten. Ifall ursprungliga byggnadsdelar måste förnyas av tvingande skäl, ska dessa göras i enlighet med originalutförandet. Tillbyggnad får i någon mån avvika från byggnadsytan.

Arkitektoniskt, historiskt och ur miljömässig synpunkt värdefull byggnad. Byggnaden eller en del av den får inte rivas och den får inte heller repareras, ändras eller byggas till så att dess arkitektoniska eller historiska värde försvagas eller arkitekturens karaktär ändras. Ifall sådana åtgärder tidigare vidtagits i byggnaden, ska man i samband med reparations- eller ändringsarbeten återställa den i sitt ursprungliga skick. Detaljer, material och färger i byggnadens ursprungliga eller med dessa motsvarande konstruktioner, fasader, vattentak, fönster och ytterdörrar ska bevaras och utgöra referenser vid reparationsarbeten. Ifall ursprungliga byggnadsdelar måste förnyas av tvingande skäl, ska dessa göras i enlighet med originalutförandet. Tillbyggnad får i någon mån avvika från byggnadsytan.

Bombkrater som ska skyddas. Terrängformen ska bevaras och omgivningen ska hållas öppen.

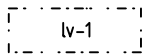
Del av område med naturskyddsvärde. På området får inte företas åtgärder som ändrar dess naturtillstånd

Del av område som har trädgårdskulturmässiga värden. Trädgårdskompositioner på området och konstruktioner som terrasser, murar och trappor ska bevaras och istandsättas. Trädgårdens växtbestånd ska bevaras livskraftigt och vid behov förnyas så att trädgårdens kulturhistoriska värde bevaras.



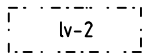
Alueen osa, jolle saa sijoittaa vuorovenelaiturin.

Del av område där reguljärbåtbygga får förläggas.



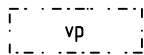
Alueen osa, jolle saa sijoittaa venelaiturin Kuningattaren v-1/s -alueiden käyttöön. Laiturin kiinteä osa saa olla enintään 28 m pitkä.

Del av område där båtbygga får förläggas för Drottningens v-1/s -områdenas bruk. Den fasta delen av båtbyggan får vara högst 28 m lång.



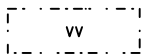
Alueen osa, jolle saa sijoittaa venelaiturin Riveliniemen v-1/s -alueen, vuoroveneiden ja yleiseen käyttöön.

Del av område där båtbygga får förläggas för Revelsuddens v-1/s -områdets, reguljärbåtars och allmänhetens bruk.



Alueen osa, jolle saa sijoittaa veneiden poijupaikkoja. Alueelle ei saa sijoittaa muita rakennelmia.

Del av område där bojplatser för båtar får förläggas. På området får inte förläggas andra konstruktioner.



Alueen osa, jolle ei saa sijoittaa rakennelmia.

Del av område där konstruktioner inte får förläggas.



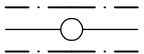
Pysäköimispaikka.

Parkeringsplats.



Veneväylä, jonka sijainti on likimääräinen. Rakentamisessa tulee välttää luontoon kohdistuvaa haittaa.

Riktgivande läge för farled för småbåtar. Vid byggande ska olägenheter för naturen undvikas.



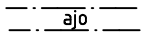
Johtoa varten varattu alueen osa.

För ledning reserverad del av område.



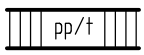
Vesialueen ylittävä silta.

Bro över vattenområde.



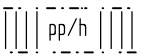
Alueella oleva ajoyhteys.

Körförbindelse.



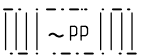
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ja pysäköimispaikalle ajo on sallittu.

Gata reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt och parkeringsplats är tillåten.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område där servicetrafik är tillåten.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu likimääräinen alueen osa.

För allmän gång- och cykeltrafik reserverad ungefärlig del av område.



Yleiselle jalankululle varattu ulkoilupolku, jonka sijainti on likimääräinen. Rakentamisessa tulee välttää luontoon ja maisemaan kohdistuvaa haittaa.

För allmän gångtrafik reserverad friluftsstig vars läge är riktgivande. Vid byggande ska undvikas skador på natur och landskap.

ASEMAKAAVA-ALUEELLA:

- Vesihuoltotöissä on käytettävä ympäristöä säästävää tekniikkaa ja työtapaa. Kallvikiniementiellä on säilytettävä tieympäristön arvokkaat ominaispiirteet ja vältettävä sellaisia toimenpiteitä, joista on haittaa puuston juuristolle.

- Muutos- ja korjaustyöt sekä uudisrakentaminen, piharakenteet ja istutukset tulee toteuttaa alueelle ominaiseen maisemaan, rakennustapaan ja tyyliin soveltuvalla tavalla. Mikäli rakennuksissa tai niiden lähiympäristössä on suoritettu toimenpiteitä näiden pyrkimysten vastaisesti, tulee tällaiset muutokset kunnostus-, lisärakentamis- tai muutostöiden yhteydessä pyrkiä korjaamaan alueelle soveltuvalla tavalla.

PÅ DETALJPLANEOMRÅDET:

- Vid vattenförsörjningsarbeten ska användas sådan teknik och arbetsmetoder som skonar miljön. På Kallviksuddsvägen ska vägmiljöns värdefulla karaktär bevaras och åtgärder som skadar trädbeståndets rotsystem ska undvikas.

- Ändrings- och reparationsarbeten och nybyggande på tomten samt gårdskonstruktioner och planteringar ska förverkligas enligt områdets typiska byggnadssätt och med anpassning till dess stil och landskap. Om åtgärder på byggnader eller i deras närmiljö tidigare vidtagits i strid med denna strävan ska man i samband med reparations-, tillbyggnads- eller ändringsarbeten försöka återställa dessa på ett för området lämpligt sätt.

- Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakennuksen olemassa olevalle ullakolle sisustaa asuintiloja olemassa olevia ikkuna-aukkoja hyödyntäen.

- Aluetta ei saa aidata ilman erityissyytä. Aidan korkeus saa olla korkeintaan 120 cm. Aidan on oltava läpinäkyvä ja sovelluttava kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen huvilaympäristöön. Kuningattaren niemellä sijaitsevia V-1/s - alueita ei saa aidata.

- Maisemallisesti arvokas puusto on säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava siten, että sen merkitys ympäristölle säilyy.

- Ranta on säilytettävä luonnonmukaisena.

- Rakennusjärjestyksen 21 § ja 22 §:sta poiketen jäteaitauksille, -katoksille tai -suojille, piharakennelmille ja laitureille on haettava toimenpidelupa.

- Korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

AO/S JA AO-1/S -KORTTELIALUEILLA:

- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi kullekin asemakaavakartan ohjeelliselle tontille saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle yhteensä enintään 40 k-m² talousrakennuksia kuten autotalli-, varasto- ja huoltotiloja. Yksittäisen talousrakennuksen pinta-ala ei saa ylittää 40 k-m² ja korkeus 4 m. Rakennuksen etäisyyden on oltava vähintään 10 m kadun rajasta, 30 m rantaviivasta ja 5 m naapurin rajasta. Tontille 54202/2 saa sijoittaa yhteensä enintään 120 k-m² talousrakennuksia edellä mainituin ehdoin.

- Uudisrakennusten on oltava yksiasuntoisia. Enintään 40 k-m²:n suuruinen osa saa kuitenkin olla erotettavissa sivuasunnoksi.

AUTOPAIKKOJEN MÄÄRÄT:

- AO/s ja AO-1/s -korttelialueilla vähintään 1 ap/100 k-m² + tila yhden auton tilapäistä pysäköintiä varten, kuitenkin enintään 3 ap/asunto.

- Y/s -korttelialueella vähintään 1 ap/100 k-m² ja enintään 1 ap/80 k-m².

- V-1/s -alueella autopaidat on sijoitettava kaavakarttaan merkitylle pysäköimispaikalle. Riveliniemeen ja Kuningattareen ei saa sijoittaa autopaidkoja.

- Utöver den in detaljplanen angivna våningsytan får på befintlig vind i byggnad inredas bostadsutrymmen med utnyttjande av befintliga fönsteröppningar.

- Området får inte inhägnas utan speciella skäl. Staketet får vara högst 120 cm högt. Staketet ska vara transparent och passa in i den kulturhistoriskt värdefulla villamiljön. V-1/s - områden på Drottningens udd får inte inhägnas.

- Det landskapsmässigt värdefulla trädbeståndet ska bevaras och vid behov förnyas så att dess betydelse för omgivningen bevaras.

- Stranden ska bevaras i naturtillstånd.

- Med avvikelse från byggnadsordningens 21§ och 22 § ska för sopinhägnader, -skjul eller -skydd, gårdsbyggnader och bryggor ansökas om åtgärdstillstånd.

- Ska på kvartersområde uppgöras separat tomtindelning.

PÅ AO/S OCH AO-1/S -KVARTERSOMRÅDE:

- Utöver den i detaljplanen angivna våningsytan får på varje riktgivande tomt i detaljplanekartan placeras totalt högst 40 m² vy ekonomibygnader såsom garage, förråds- och serviceutrymmen utanför byggnadsytan. Ytan för enskild ekonomibygnad får inte överskrida 40 m² vy och höjd 4 m högt. Byggnadens avstånd ska vara minst 10 m från gatugräns, 30 m från strandlinje och 5 m från gräns mot grannen. På tomt 54202/2 får placeras sammanlagt högst 120 m² vy ekonomibygnader på förut nämnda villkor.

- I nybyggnaderna får finns endast en bostad. En högst 40 k-m² stor del får gå att avskilja som sidobostad.

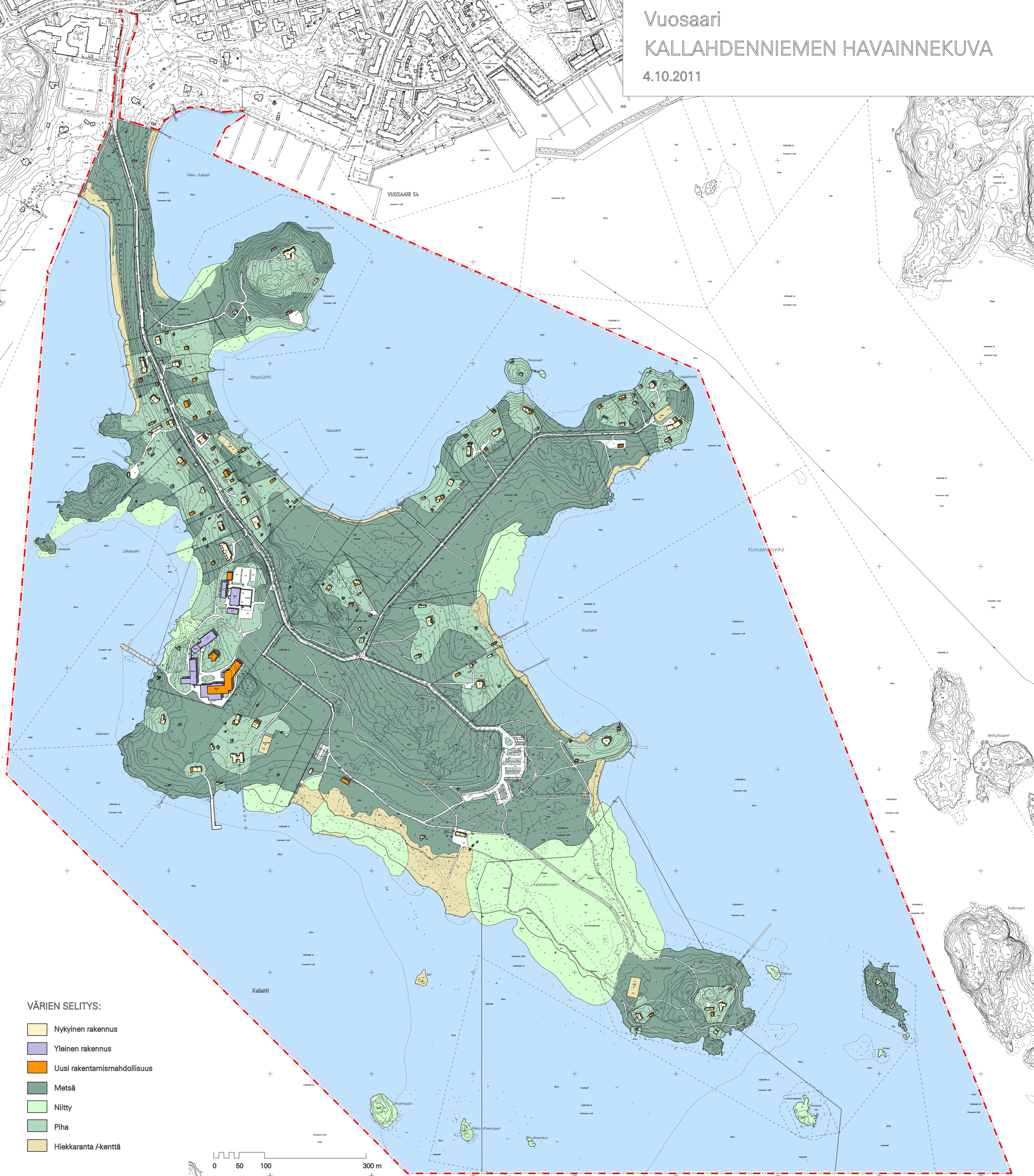
BILPLATSERS ANTAL PÅ TOMT:

- På AO/s och AO-1/s -kvartersområde minst 1 bp/100 m² vy + utrymme för tillfällig parkering av en bil, dock högst 3 bp/bostad.

- På Y/s -kvartersområde minst 1bp/100 m² vy och högst 1bp/80 m² vy.

- På V-1/s -område ska bilplatser placeras på parkeringsplats som angivits i detaljplanen. På Revelsudden och Drottningen får bilplatser inte placeras.

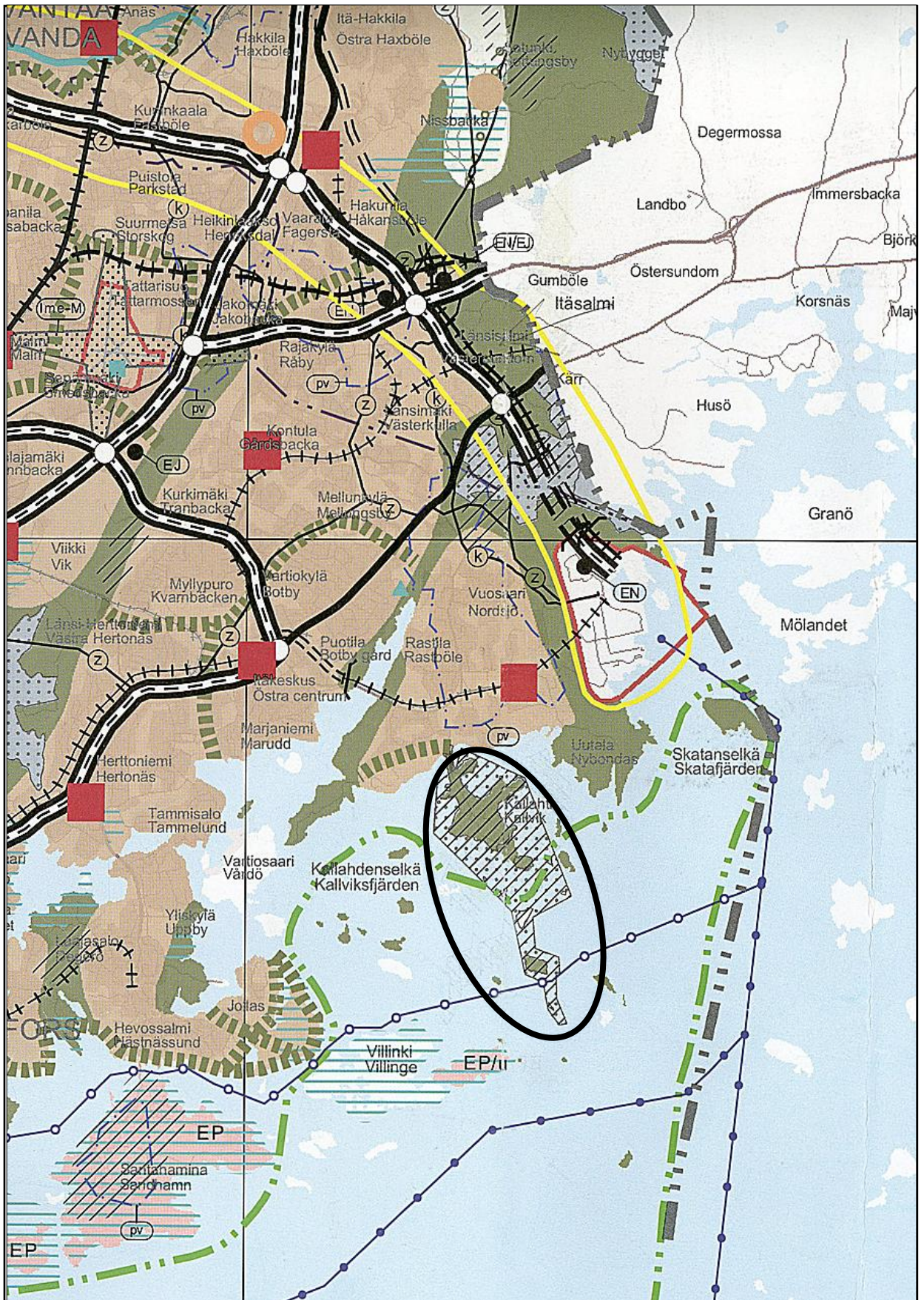
Vuosaari
KALLAHDENNIEMEN HAVAINNEKUVA
4.10.2011



VÄRIEN SELITYS:

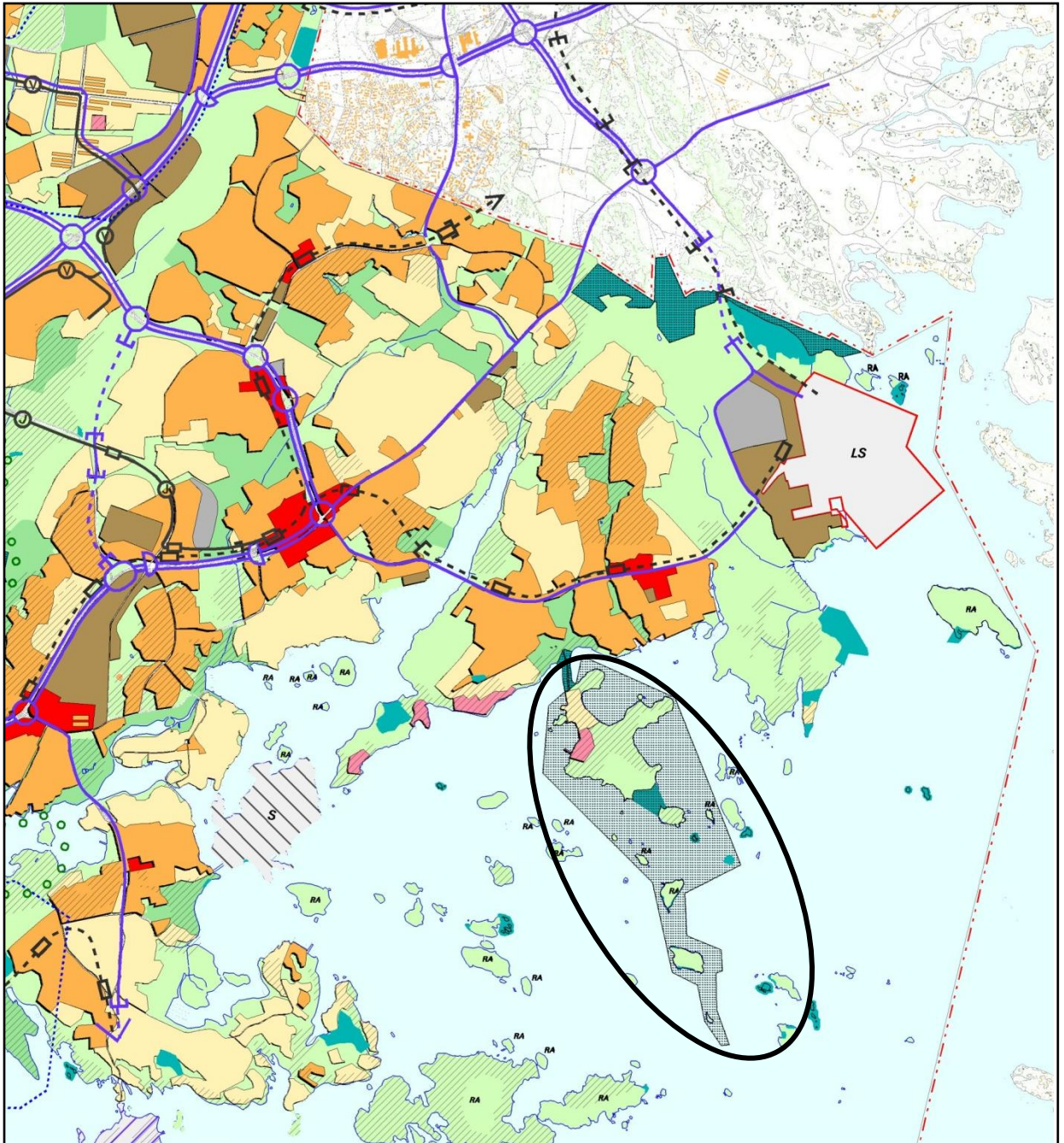
-  Nykyinen rakennus
-  Yleinen rakennus
-  Uusi rakentamismahdollisuus
-  Metsä
-  Niitty
-  Piha
-  Hiekkaranta /kenttä

































Ote maakuntakaavasta
Kallahahti, Kallahdenniemi
 Liite kaavaan nro 11970 / 27.5.2010

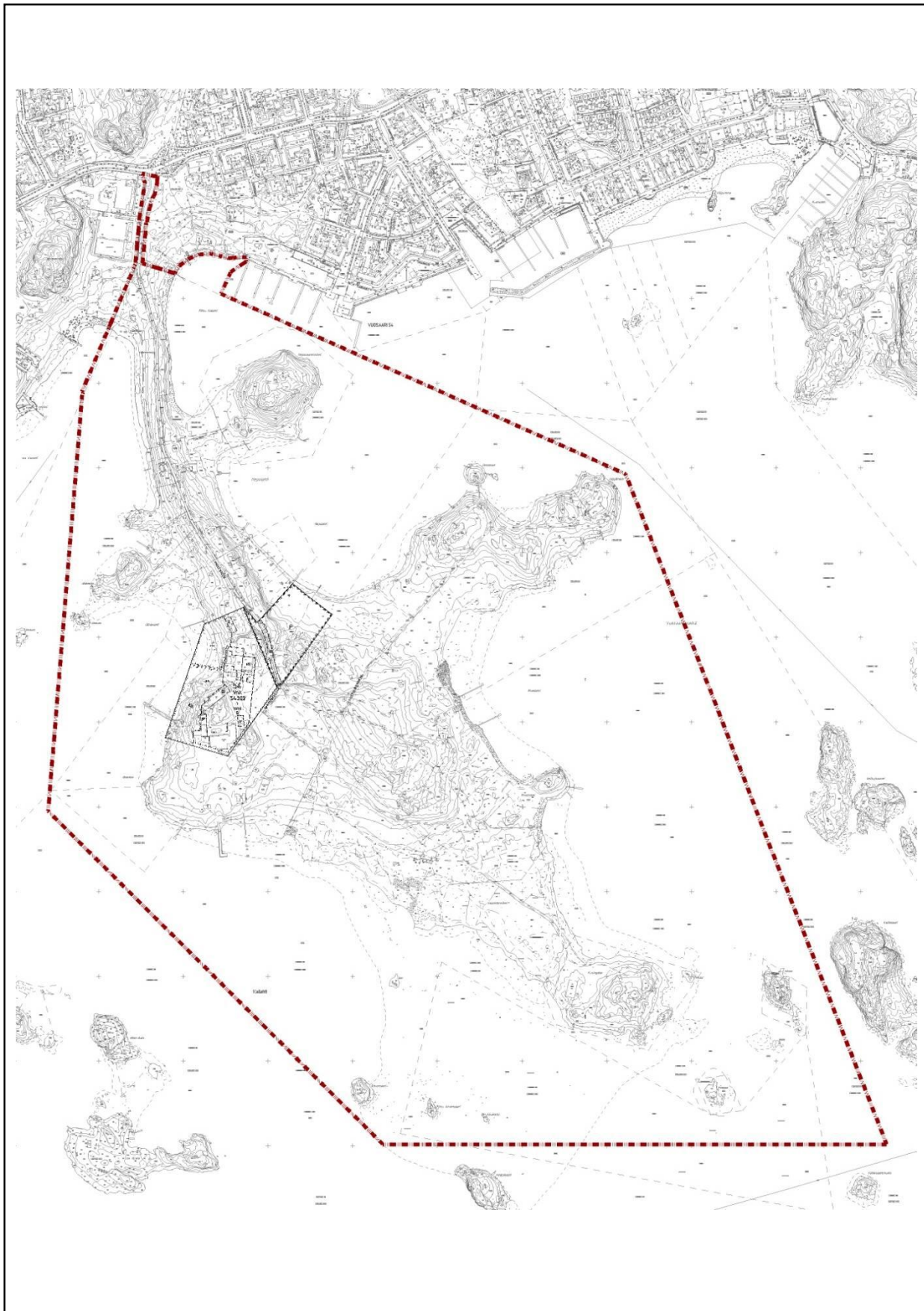




	KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE		VIRKISTYSALUE		VESIALUE
	KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA		Helsinki-puistona kehitettävä alue.		KESKUSPUISTON ALUE
	PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN		LIIKENNEALUE		SUUNNITTELUALUE
	HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE		SATAMA-ALUE		SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA
	TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTOSATAMA		SOTILASALUE		MOOTTORIKATU
	TEKNISEN HUOLLON ALUE		Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalla osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.		PÄÄKATU
	KAUPUNKIPUISTO		LUONNONSUOVELUALUE		METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN
	HUVI EA Ympärivuotuisena tivolialueena kehitettävä alue. Ekoasumisen kokeilualue.		KULTTUURIHISTORIAALISESTI, RAKENNUS- TAITEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIIN KANNALTA MERKITTÄVÄ ALUE		JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKO- LINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)
			MAAILMANPERINTÖKOHDE		PÄÄLIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS
					VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS
					KÄVELYKESKUSTA

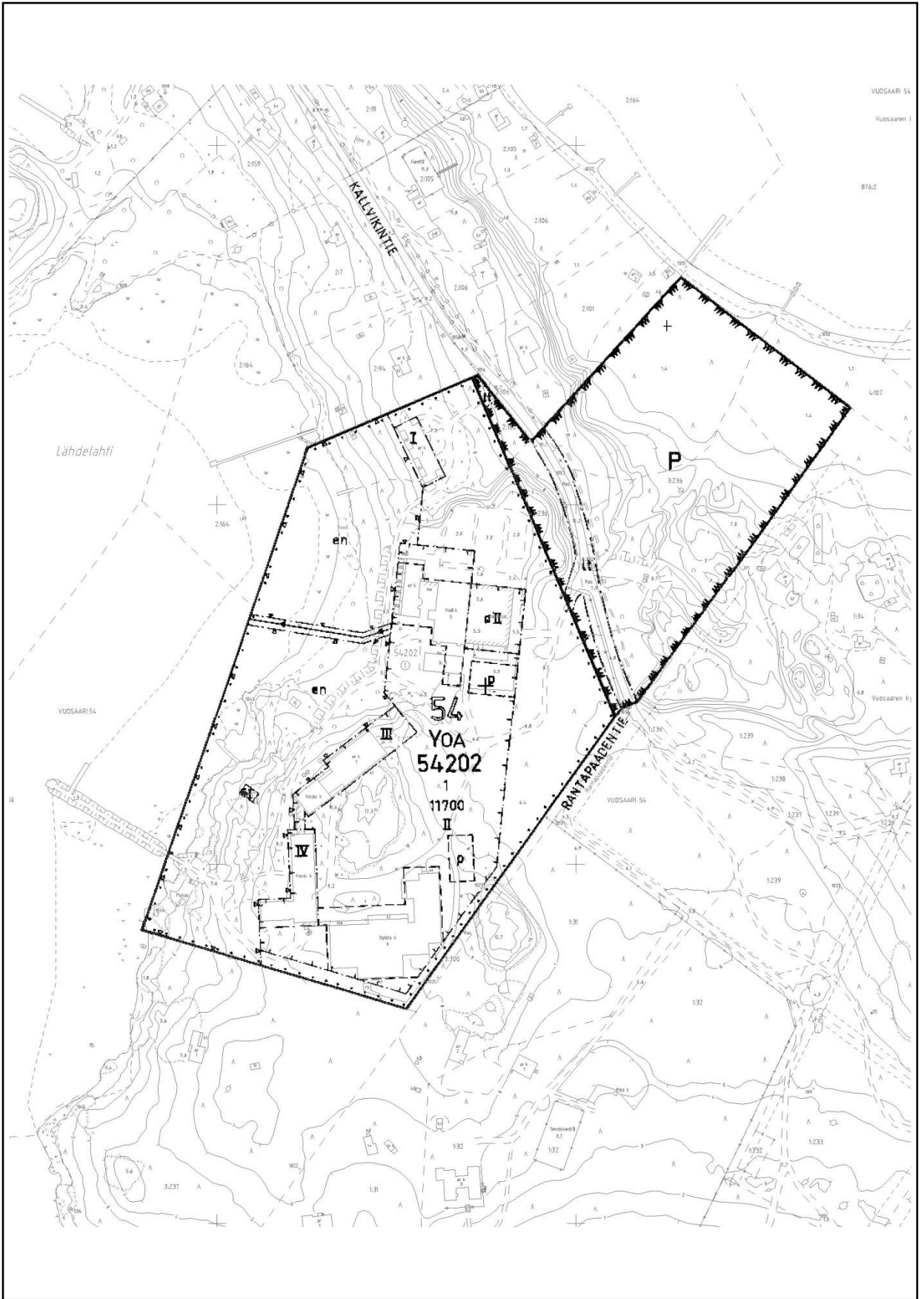
Ote yleiskaava 2002:sta
Kallati, Kallahdenniemi
Liite kaavaan nro 11970 / 27.5.2010





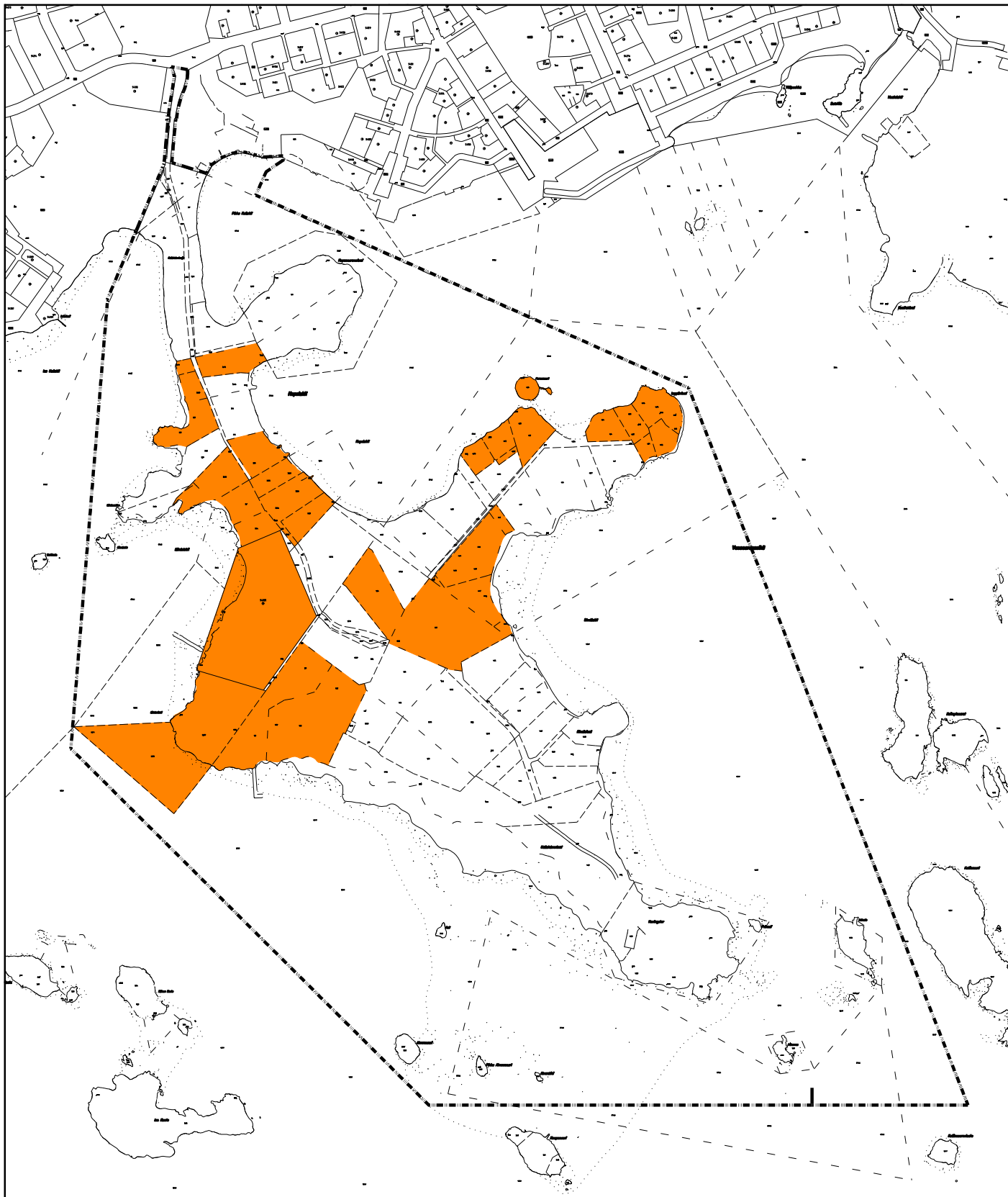
Ote ajantasa-asemakaavasta
Kallahti, Kallahdenniemi
Liite kaavaan nro 11970 / 27.5.2010





Ote voimassa olevasta asemakaavasta
 Kallahahti, Kallahdenniemi
 Liite kaavaan nro 11970 / 27.5.2010





VUOSAARI

KALLAHDENNIEMI

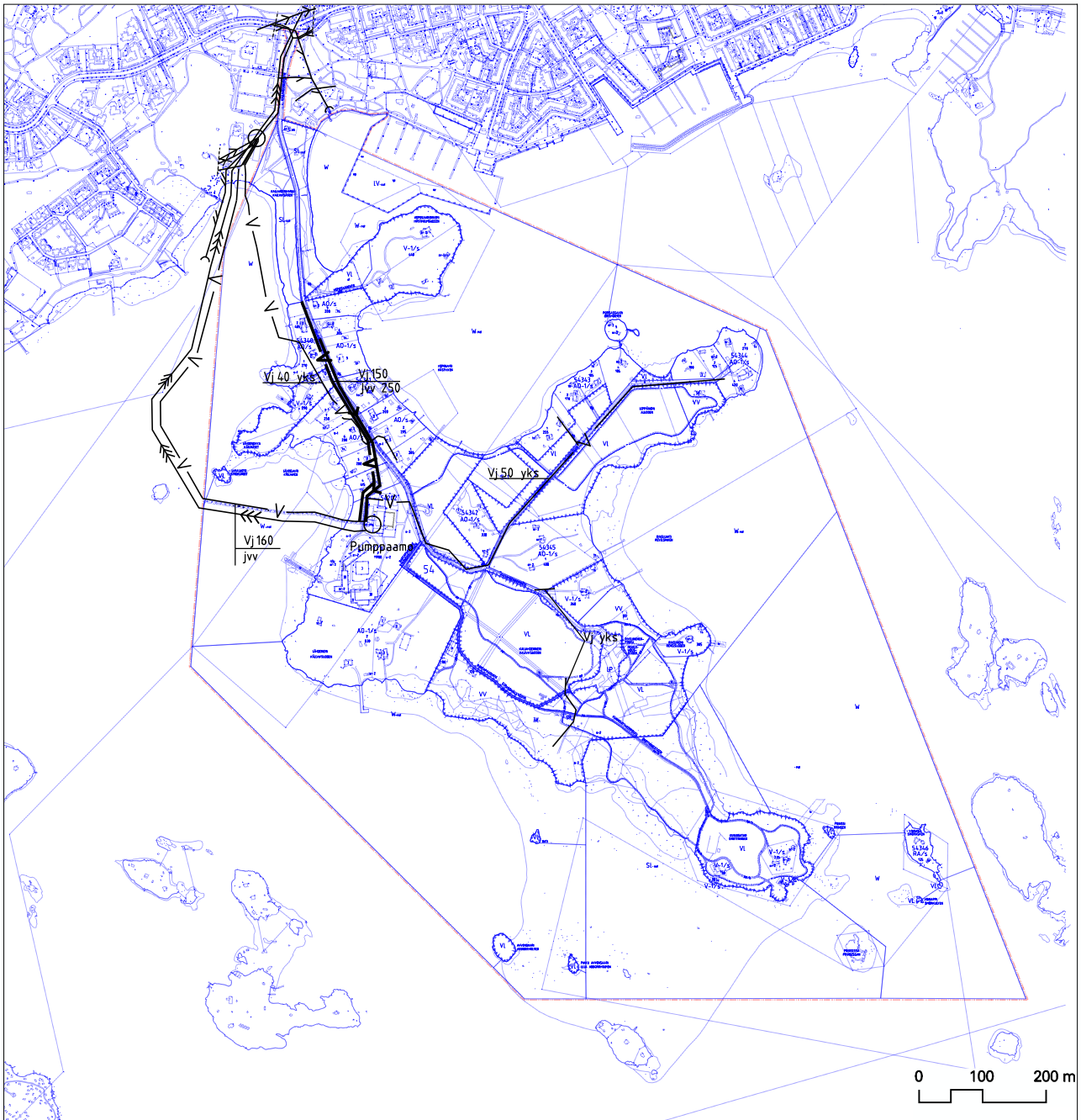
Maanomistustilanne



YKSITYINEN ALUE

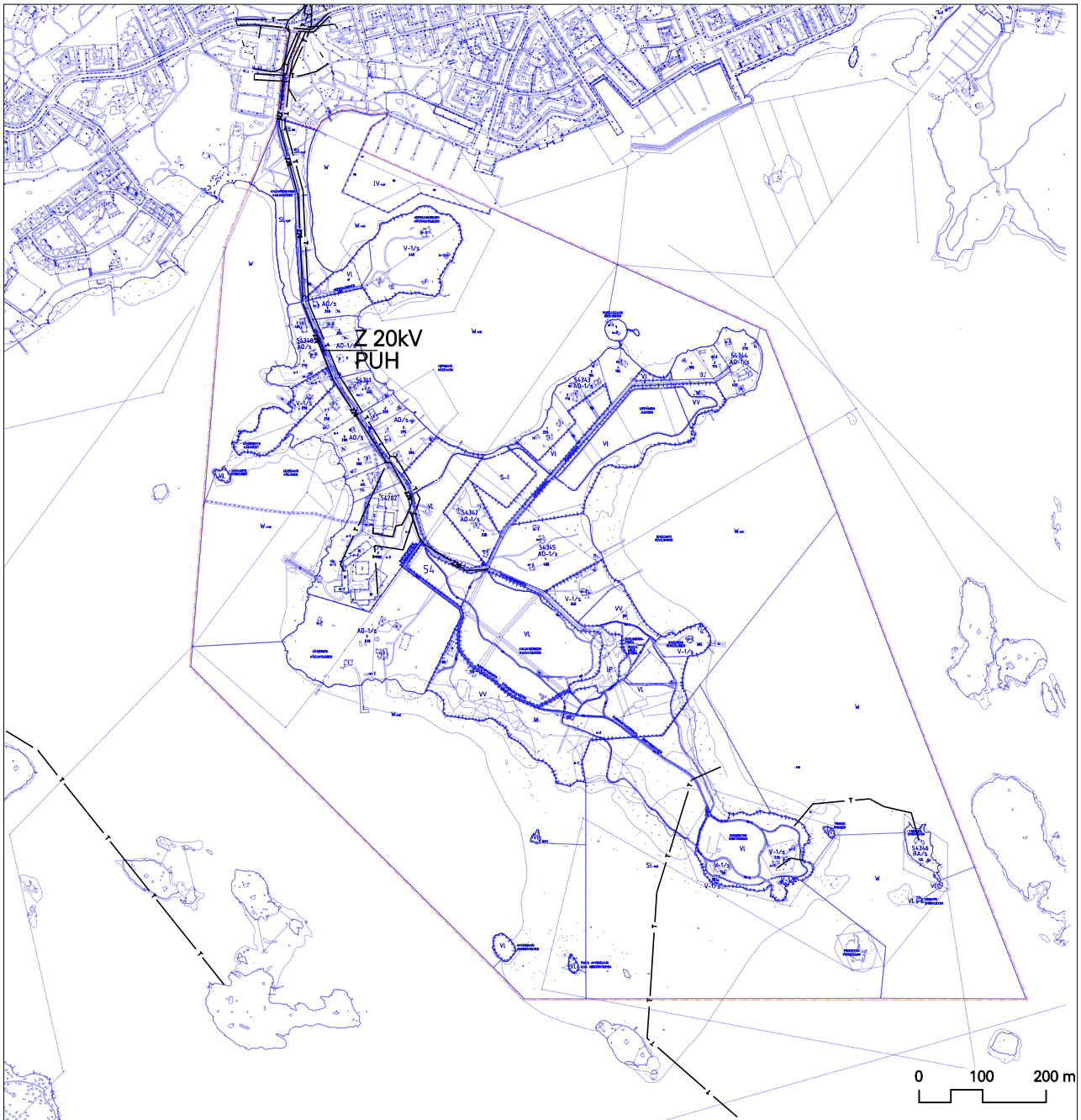


KAUPUNGIN OMISTUKSESSA OLEVA ALUE



VUOSAARI, KALLAHDENNIEMI ASEMAKAAVAN MUUTOS VESIHUOLTO

- V — UUSI VESIJOHTO
- V — NYKYINEN VESIJOHTO
- > — UUSI JÄTEVESIVIEMÄRI
- > — NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI
- > — NYKYINEN SADEVESIVIEMÄRI
- >>> — NYKYINEN PAINESIVIEMÄRI
- NYKYINEN JÄTEVESIPUMPPAAMO
- >> — NYKYINEN SEKAVESIVIEMÄRIN YLIVUOTO



VUOSAARI, KALLAHDENNIEMI ASEMAKAAVAN MUUTOS ENERGIAHUOLTO JA TIETOLIIKENNE

- T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPPELI
- Z — NYKYINEN 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPPELI
- L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO

KALLAHDENNIEMEN RAKENNUSOIKEUDET

2010-05-27

Tontin numero	Tila-/tonttinumero ja osoite	Nykytilanne	k-m2	Lisärakennusmahdollisuus	Rakennus-oikeus	Käyttö-tarkoitus
		AO/s ja AO-1/s = asuinrakennus + sauna+ sr- talousrakennukset. V-1/s= kaikki. RA/s= kaikki.	AO/s:n ja AO-1/s:n talousrakennukset = autotalli, vaja ym.	Nykytilanne: yli 200 k-m2 => + 40 k-m2. Nykytilanne: alle 200 k-m2 => nykytilan- teen ja 200 k-m2 vä- linen erotus	Pyörästys ylöspäin 5 k-m2 tark- kuudella	
54202/2	435:1:31 Rantapaadentie 435:1:32 Rantapaadentie 435:3:237 Lähdeniemi 435:3:300 Lähdeniemi	287 332 84	52+20+10+3+3 18+10+3 15+5	40 40 40	830	AO-1/s
54202/3	54202/1 Kallvikintie 28-30	(Asemakaava)11328	(Käytetty: 8473 k-m2)	572	11900	Y/s
54202/4	54202/1 Kallvikintie 28-30	372		40	415	AO/s
54202/5	435:2:94 Kallvikintie 32	132		68	200	AO/s
54202/6	435:2:7 Kallvikintie 34	85		115	200	AO/s
54202/7	435:2:159 Kallvikintie 36	163	45+13+2,5	40	205	AO/s
54340/1	435:2:31 Kallvikintie 40	183	45+24+4	40	225	AO/s
54340/2	435:2:169 Kallvikintie 42 435:2:171 Kallvikintie 44	405	42	40	445	AO-1/s
54341/1	435:2:101 Kallvikintie 29	275	15,2	40	315	AO/s
54341/2	435:2:106 Kallvikintie 31	239	24+14	40	280	AO/s
54341/3	435:2:105 Kallvikintie 33	76		124	200	AO/s
54341/4	435:2:18 Kallvikintie 35	357	48	40	400	AO/s
54341/5	435:2:14 Kallvikintie 37		0	200	200	AO-1/s
54341/6	435:2:168 Kallvikintie 39	219	45	40	260	AO-1/s
54341/7	435:2:172 Kallvikintie 41	150	13	50	200	AO/s
54342/1	435:1:34 Leppäniementie 10	144	16+20+7	40	185	AO-1/s

54342/2	435:1:34 Leppäniementie 10	89	20+7+11+17+3	40	130	AO-1/s
54343/1	435:4:101 Leppäniementie 12	211		40	255	AO-1/s
54343/2	435:4:73 Leppäniementie 14	130	15	40	170	AO-1/s
54343/3	435:4:72 Leppäniementie 16 435:4:122 Leppäniementie	143	26	40	185	AO-1/s
54343/4	435:4:13 Leppäniementie 18 Porsassaari (RN:o 4:13)	134	29	40	175	AO-1/s
54344/1	435:4:14 Leppäniementie 20	56	16+9	40	100	AO-1/s
54344/2	435:4:92 Leppäniementie 20	84	15	40	125	AO-1/s
54344/3	435:4:76 Leppäniementie 22	186	45+27	40	230	AO-1/s
54344/4	435:4:75 Leppäniementie 17 435:4:91 Leppäniementie	378	42+27	40	420	AO-1/s
54345/1	435:1 /37 Leppäniementie 3 435:4:42 Leppäniementie 435:4:47 Leppäniementie 7	356	15	40	400	AO-1/s
54346/1	435:1:152 Voirasia	134		0	135	RA/s
	435:4:9 Kallahdenharju 43		21		-	SL:lla
	435:1:55 Kallvikintie 17	390		40	430	V-1/s
	435:2:11 Hevossaarentie 1 435:2:12 Hevossaarentie 2	267 174		40	485	V-1/s
	435:1:168 Rivelinniemi	263		40	305	V-1/s
	435:2:32 Kallvikintie 38	248		40	290	V-1/s
	435:1:153 Kuningatar /Kuhlefelt	195		40	235	V-1/s
	+ sauna	42			45	V-1/s
	/Wahlberg	93		40	135	V-1/s
	+ sauna	12			15	V-1/s
	/Vaja			20	20	VL/s
	435:4:17 Leppäniemi	40		10	50	VL/s
	435:878:1 Kallahdenniemi 435:876:4 Kallahdenniemi 435:1:173 Kallahdenniemi 435:3:300 Kallahdenniemi	80 120 40 0		120	80 120 40 120	VV/s
Yhteensä		18691	861,7	2399	21150	