



07.01.2015

Kaj/5

## § 12

### V 14.1.2015, Laajasalon Stansvikin alueen asemakaava (nro 11960, Stansvikin alue)

HEL 2011-001170 T 10 03 03

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo, Tahvonlahti) puisto-, virkistys-, kesämaja-, palstaviljely-, vesi-, katu-, liikenne- sekä urheilu- ja liikennepalvelujen alueita koskevan asemakaavaehdotuksen 28.1.2010 päivätyn ja 30.9.2010 sekä 21.10.2014 muutetun piirustuksen numero 11960 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

#### Käsittely

Palautusehdotus:

Sirpa Puhakka: Asemakaavaehdotus palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että

1. Villbergin viljelypalsta-alue poistetaan ja pohjoinen pysäköintialue mitoitetaan vähentyneen tarpeen mukaiseksi ja
2. Tahvonlahden pohjukan alueelle lisätään kaavamerkintä VL/S.

Kannattaja: Hannu Oskala

Äänestys:

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

EI-ehdotus: Asemakaavaehdotus palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että

1. Villbergin viljelypalsta-alue poistetaan ja pohjoinen pysäköintialue mitoitetaan vähentyneen tarpeen mukaiseksi ja
2. Tahvonlahden pohjukan alueelle lisätään kaavamerkintä VL/S.

Jaa-äännet: 9

Jorma Bergholm, Juha Hakola, Arja Karhuvaara, Jarmo Nieminen, Osku Pajamäki, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Kaarin Taipale, Ulla-Marja Urho



07.01.2015

Kaj/5

Ei-äänet: 6

Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Tuuli Kousa, Hannu Oskala, Sirpa Puhakka, Tuomas Rantanen

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Äänin 9 - 6 kaupunginhallitus päätti jatkaa asian käsittelyä ja hyväksyä esittelijän ehdotuksen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri

Lisätiedot

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
katri.erroll(a)hel.fi  
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Asemakaavaehdotuksen nro 11960 kartta, päivätty 28.1.2010, muutettu 30.9.2010 ja 21.10.2014, päivitetty Kslk:n 21.10.2014 päätöksen mukaiseksi
- 2 Asemakaavaehdotuksen nro 11960 selostus, päivätty 28.1.2010, muutettu 30.9.2010 ja 21.10.2014, päivitetty Kslk:n 21.10.2014 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva 7.10.2014
- 4 Vuorovaikutusraportti 28.1.2010, täydennetty 30.9.2010 ja 7.10.2014
- 5 Stansvikin kartanoalueen asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset (päivitetty 15.12.2014)
- 6 Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvien kustannusten liitekartta

## Otteet

### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Muistutuksen tehnyt, joka on pyytänyt tietoja kaavan käsittelyn etenemisestä

### Otteen liitteet

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



07.01.2015

Kaj/5

---

Esitysteksti

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Tiivistelmä**

Alue sijaitsee Laajasalossa, saaren lounaisosassa. Alue liittyy pohjoisessa ja lännessä suunniteltuun Kruunuvuorenrannan asuinalueeseen. Etelässä aluetta rajaa meri.

Stansvikin kartanoalue on monipuolinen luontoalue, jossa kulttuurimaisema, luonto ja merimaisema vaihtelevat. Asemakaava turvaa valtakunnallisesti merkittävän kulttuurihistoriallisen ympäristön säilymisen ja kehittämisen julkisena virkistysalueena. Tahvonlahdenniemen harju, joka on arvokasta luonnonaluetta, suojellaan osana maisemapuistokokonaisuutta.

Asemakaava luo edellytykset kartanopuiston ytimen ennallistamiseen ja kartanon kulttuurimaiseman palauttamiselle. Kartanon päärakennus ja Keltainen huvila suojellaan merkinnällä sr-1. Venevaja ja huvimaja merkinnällä sr-1b. Piikojen talo eli Pitkähovi, Punainen huvila eli Renkien talo, Tilanhoitajan talo, varasto (entinen vaunuvaja) kellari ja hirsimökki (entinen sauna) suojellaan merkinnällä sr-2. Kaavassa sallitaan myös kartanon rakennuskokonaisuuden täydentäminen.

Tavoitteena on, että elämyksellinen, 22 hehtaarin suuruinen kartanoympäristö palvelisi käyttäjiään mahdollisimman hyvin ja monipuolisesti. Tavoitteena on Kruunuvuorenrannan rakentamisen myötä lisääntyvän virkistyskäytön ja alueen nykyisen lomakäytön yhteensovittaminen. Kruunuvuorenrannan osayleiskaavassa Uudenkylän kesämaja-alueelle on suunniteltu asuinrakentamista. Uudenkylän korvaavat 29 kesämajapaikkaa on asemakaavassa osoitettu Vanhankylän kesämaja-alueelta. Stansvikintien varteen on osoitettu kaksi viljelypalsta-aluetta, yhteensä n. 100 viljelypalstaa.

Kruunuvuorenrannan rakentamisen myötä alue tulee laajempaan virkistyskäyttöön ja myös käyttöpaine alueen arvokkaille luontoalueille kasvaa. Kulkua ohjataan ja kanavoidaan reiteillä, joilla pyritään säästämään esimerkiksi Tahvonlahden harjun luontoa. Stansvikin kartanon pihapiiriin osoitetut uudisrakennukset sijaitsevat pääosin paikoissa, joissa on ollut aiemmin rakennus. Uudisrakentaminen (yhteensä 2448 k-m<sup>2</sup>) on maltillista ja noudattaa alueen kulttuurihistoriallista perinnettä. Uudet mökkipaikat on sijoitettu siten, että vanha komea hongikko säilyy eheänä.



## Esittelijän perustelut

Laadittu asemakaava on maakuntakaavan ja 2. vaihemaakuntakaavan mukainen.

Kaava-alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Helsingin höyrylaivareittien kesähuvi-asutus). Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi kaupunkipuistoalueeksi. Kaupunkipuistoaluetta kehitetään monipuolisena toiminta-, kohtaamis-, kulttuuri- ja luonnonympäristönä.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 10.12.2008 Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan. Stansvikin kartanon virkistysalueen laajuus on määritelty Kruunuvuorenrannan osayleiskaavassa. Osayleiskaavassa Uudenkylän kesämaja-alue on osoitettu asuntorakentamiseen. Osayleiskaavassa on virkistysaluetta koskevia määräyksiä. Kaavamääräys V/S1, joka kattaa koko kartanoalueen Koirasaarentiehen asti, on "Virkistysaluetta, jonka kulttuurihistoriallinen arvo tulee säilyttää. Alue on arvokas ja hyvin säilynyt 1800-luvun kartanoympäristö, jonka keskeiset tekijät ovat rakennuskanta, laiturit, pihapiiri, tammikuja sekä näkymät merelle. Alueen täydennysrakentaminen on mahdollista siten, että rakentaminen soveltuu mittakaavaltaan, rakentamistavaltaan ja sijainniltaan olevaan rakennuskantaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön." Kaavamääräys V/S2, joka kohdistuu Tahvonlahdenniemen harjulle, on seuraava: "Virkistysalue, jonka kulttuurihistoriallinen arvo sekä geologiset ja muut luonnonarvot tulee säilyttää."

Stansvikin alue on asemakaavoittamatonta aluetta.

Kaupunki omistaa Stansvikin alueen.

Asemakaava toteutetaan Kruunuvuorenrannan alueprojektin osana. Uudenkylän alueen, Stansvikinnummen asemakaava, jossa Uudenkylän kesämaja-alue sijaitsee, on ohjelmoitu valmistumaan vuonna 2016. Uudenkylän kesävieraiden ei tarvitse lähteä alueelta ennen kuin se on Stansvikinnummen alueen rakentamisen kannalta välttämätöntä. Uudenkylän eteläosan mökeistä joitakin sijoittuu v. 2012 voimaan tulleen asemakaavan alueelle (Haakoninlahti. Rannat, puisto ja palvelukortteli -asemakaava nro 12080). Nämä saattavat joutua siirtymään aikaisemmin, jos kaavassa osoitetun uimarannan rakentaminen sitä edellyttää.

Stansvikin alueen asemakaavan toteuttamisesta syntyy kaupungille kustannuksia uuden viljelypalsta-alueen perustamisesta ja nykyisen



laajentamisesta, huoltoajoyhteysien järjestämisestä ja parantamisesta, pysäköintialueen laajentamisesta ja uuden perustamisesta sekä kevyen liikenteen sillan rakentamisesta Tahvonlahden yli. Ensimmäisenä tulisi toteuttaa uusi rantareitti ja huolto/ajoyhteys Stansvikintieltä Vanhakylään, mikä mahdollistaa Uudenkylän mökkikylän korvaavien paikkojen rakentamisen Vanhakylään. Hankkeiden toteuttamisjärjestys ilmenee tarkemmin liitteestä. Toteuttaminen ajoittuu vuosille 2016 – 2014. Kustannukset ovat yhteensä noin 3,4 miljoonaa euroa.

Saunakylän rakennukset toteuttaa hankkeeseen ryhtyvä yrittäjä ja sinne on toimiva huoltoyhteys. Stansvikin aluetta palvelevat mahdolliset uudet vesijohdot ja viemärit tulee toteuttaa yksityisin järjestelyin.

#### Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosluonnoksesta on jätetty yhdeksän mielipidettä. Mielipiteet on otettu huomioon kaavan tavoitteiden mukaisesti. Tarkistettu asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Laajasalon kirjastossa. Tarkistetusta asemakaavaluonnoksesta on jätetty kaksi mielipidettä. Mielipiteet on otettu huomioon kaavan tavoitteiden mukaisesti.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä 19.2. - 22.3.2010. Muistutuksia esitettiin kuusi. Muistutukset eivät antaneet aihetta muuttaa kaavaehdotusta. Helsingin kaupunginvaltuusto hyväksyi Stansvikin alueen asemakaavan piirustuksen nro 11960 mukaisena 14.9.2011, 160 §.

Helsingin hallinto-oikeus kumosi 25.5.2012 kaupunginvaltuuston päätöksen siitä tehdyn valituksen johdosta. Asian oikeudellisessa arvioinnissa hallinto-oikeus totesi, etteivät Stansvikin alueen asemakaavan kaavaselostukseen tai muihinkaan kaava-asiakirjoihin ole kaavan laatimisen selvitysaineistoksi merkitty ympäristökeskuksen luontotietojärjestelmässä mainittuja tietoja eikä sellaisia ole liitetty myöskään kaavan asiakirja-aineistoon. Luontotietojärjestelmässä mainitut selvitykset, muun muassa "Linnustollisesti arvokkaat kohteet 1999" ja "Lepakkokartoitus 2003" eivät ole olleet asemakaavaa laadittaessa selvitysaineistona. Maankäyttö ja rakennuslain 54 §:n 2 momentissa säädettyjen asemakaavan sisältövaatimusten täyttymistä ei siten voida oikeudellisesti arvioida. Myöskään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 §:n 2 momentissa säädetty vuorovaikutus



07.01.2015

Kaj/5

kaavan valmistelussa ei ole toteutunut. Tämän vuoksi kaupunginvaltuuston päätös asemakaavan hyväksymisestä oli lainvastaisena kumottava.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on täydentänyt asemakaavan selostusta luonnonympäristöä, siitä tehtyjä selvityksiä ja luontovaikutuksia koskevilta osin. Asemakaavaehdotus on pidetty uudelleen nähtävänä 23.8. - 23.9.2013. Nähtävänä ollut kartta oli sama kuin aiemmin 19.2. - 22.3.2010 nähtävänä ollut asemakaavakartta.

Asemakaavaselostukseen tehtiin seuraavat muutokset:

- selostuksen liitteeksi on lisätty "Luontoselvitykset, Helsingin kaupungin ympäristökeskus", Metso elinympäristötyypit" ja "Metso-kohteiden arvoluokat"
- selostusta on täydennetty luontovaikutuksia koskevilta osin.

Uudelleen nähtävänä pidetystä asemakaavaehdotuksesta jätettiin neljä muistutusta.

#### Muistutukset

Muistutuksen jättivät Stansvikin kyläyhdistys, Helsingin luonnonsuojeluyhdistys sekä kaksi yksityishenkilöä.

Muistutukset koskivat alueelle tehtyjen luontoselvitysten puutteellisuutta, alueelle tehtyjä maankäyttöratkaisuja (mm. viljelypalsta-alueita ja sen sijaintia), jalankulkureittien linjausta ja arvokkaiden luontoalueiden turvaamista erityisesti Stansvikinniemen harjualueella.

Muistutusten tiivistelmät ja niihin annetut vastineet ilmenevät kokonaisuudessaan vuorovaikutusraportista (liite 4).

#### Lausunnot

Lausunnot saatiin asemakaavaehdotuksen ensimmäisen nähtävänäpidon aikana 19.2. - 22.3.2010 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY-keskus), kaupunginmuseolta, kiinteistölautakunnalta, liikuntalautakunnalta, pelastuslautakunnalta, yleisten töiden lautakunnalta ja ympäristölautakunnalta.

ELY-keskus kiinnitti huomiota Tahvonlahdenniemen vesialueella sijaitsevaan sa-merkintään ja esitti, että se tulee poistaa vesialueelta ja korvata esim. lv-merkinnällä, joka sallii virkistyskäyttöä palvelevan laiturin rakentamisen.

Kaupunginmuseon johtokunta totesi, että suojelumerkinnot ovat asianmukaiset muilta osin paitsi, että Keltaisen huvilan



suojelumääräyksen tulee olla sr-1, jossa on myös arvokkaita sisätiloja koskevia määräyksiä. Kaava-alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, minkä tulisi käydä jollakin tavalla ilmi kaavakartan kaavamerkinnöistä tai alueen rajauserkinnässä.

Kiinteistölautakunta piti tärkeänä, alueen suojeluarvot huomioiden, kehittää aluetta julkisena virkistysalueena, parantaa alueella harjoitetun mökki- ja huvilatoiminnan edellytyksiä ja luoda uusia toimintoja, jotka edesauttaisivat alueen ympärivuotista käyttöä ja täydentäisivät palveluja.

Liikuntalautakunta mainitsi, että kaavaehdotus on ulkoilun ja virkistyksen kannalta hyvä.

Yleisten töiden lautakunta esitti, että kaavamerkintä VL/s tulisi muuttaa merkinnäksi VL/sl ja määräysteksti kuulumaan seuraavasti: Virkistysalue, joka liittyy kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen maisemapuistokokonaisuuteen, joka muodostaa luonnonsuojelun kannalta arvokkaan harjukokonaisuuden. Aluetta tulee hoitaa siten, että sen geologia-, luonto- ja maisema-arvot säilyvät. Vesialueelle merkitty sa-merkintä tulee poistaa.

Ympäristölautakunta totesi, että asemakaavaehdotuksen suojelumerkinnät ja tiukat kaavamääräykset suojelevat hyvin arvokkaan kulttuuri-, luonto- ja maisemakokonaisuuden ja säätelevät sen kehittämistä ja hoitoa. Kaavamääräyksiä tulee kuitenkin vielä tarkentaa siten, että ne vastaavat ympäristölautakunnan 12.8.2008 hyväksymässä luonnonsuojeluohjelmassa alueelle esitettyjä suojelun, hoidon ja käytön periaatteita. Kartano- ja harjualueen VP/s-merkinnällä osoitetun osan kaavamääräys tulisi muuttaa muotoon "Aluetta tulee hoitaa siten, että alueen ja rakennuskannan kulttuurihistoriallinen ja maisemallinen arvo sekä alueen geologiset ja luonnonarvot säilyvät". VL/s-alueen eli harjun luonnonmukaisen osan kaavamääräystä tulisi täydentää niin, että geologisesti arvokasta kohdetta ei saa muuttaa kaivamalla, rikkomalla, ottamalla tai muuten siirtämällä maa-ainesta. Näin kaavamääräys olisi riittävässä määrin luonnonsuojeluohjelman mukainen.

Lausuntojen tiivistelmät sekä lausuntoihin annetut vastineet ovat vuorovaikutusraportissa (liite 4).

#### Asemakaavaan tehdyt muutokset

Muistutusten johdosta viljelypalsta-alueen sijaintia muutettiin, lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka Vanhakylän metsämajalla säilytettiin ja sen paikalle suunnitelluille kesämajoille osoitettiin uudet rakennuspaikat. Pysäköintialue Stansvikin niemen harjun kupeessa



poistettiin ja siirrettiin pohjoisemmaksi Stansvikintien varteen. Stansvikintien ja tammikujan risteyksestä poistettiin talousrakennuksen varaus. VL/s-1 asemakaavamerkintään lisättiin velvoite hoitaa aluetta siten, että sen luontoarvot säilyvät. Uusi asemakaavamerkintä: "VL/s-1 on virkistysalue, joka liittyy kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen maisemapuistokokonaisuuteen. Aluetta tulee hoitaa siten, että sen maisema- ja luontoarvot säilyvät."

Ravintolan rakennusala (rv) on tarkastettu siten, että asemakaava mahdollistaa joko nykyisen ravintolarakennuksen laajentamisen tai uuden erillisen baari- tai kioskirakennuksen rakentamisen. Rakennusoikeus pysyy samana (420 k-m<sup>2</sup>).

Lausuntojen mukaiset muutokset ja täydennykset on tehty asemakaavaehdotukseen jo ennen jälkimmäistä nähtävänäpitoa, joten ne sisältyivät kaupunginvaltuuston 14.9.2011 (160 §) hyväksymään asemakaavaan, jonka hallinto-oikeus kumosi 25.5.2012. VL/s-aluetta koskeva kaavamääräys on muutettu ympäristölautakunnan esittämään muotoon. Lausuntojen perusteella on tehty myös seuraavat muutokset:

- Keltaisen huvilan suojelumääräystä on muutettu siten, että se on sr-1 (aiemmin sr-1b).
- Kaavakarttaan on lisätty merkintä siitä, että alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.
- Vesialueella oleva sa-merkintä on poistettu ja korvattu lv-2-merkinnällä (alueen osa, jolle saa sijoittaa alueen virkistyskäyttöä palvelevia laitureita).
- VL/s-alueen eli harjun luonnonmukaisen osan kaavamääräystä on täydennetty siten, että geologisesti arvokasta kohdetta ei saa muuttaa kaivamalla, rikkomalla, ottamalla tai muuten siirtämällä maa-ainesta.
- VP/s-alueen eli kartano- ja harjualueen kaavamääräystä on täydennetty lauseella "Aluetta tulee hoitaa siten, että alueen geologiset ja luonnonarvot säilyvät".

Lisäksi on tehty seuraavat muutokset:

- Koirasaarentien varteen on lisätty yhdyskuntatekniselle huollolle varattu alueen osa (et). Paikalle tulee sadevesipumppaamo.
- Asemakaava-aluetta on laajennettu ulottumaan Koirasaarentien kaava-alueen reunaan, minkä johdosta kaava-alueen reuna siirtyi noin 2,5 metriä pohjoisemmaksi 120 metrin matkalla.

Muistutusten johdosta tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäväksi. Asemakaava-





07.01.2015

Kaj/5

alueen laajentaminen on teknisluonteinen muutos eikä sen johdosta ole ollut tarpeen kuulla osallisia.

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan tarkistetun esityksen mukainen.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

**Lisätiedot**

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
katri.erroll(a)hel.fi  
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Asemakaavaehdotuksen nro 11960 kartta, päivätty 28.1.2010, muutettu 30.9.2010 ja 21.10.2014, päivitetty Kslk:n 21.10.2014 päätöksen mukaiseksi
- 2 Asemakaavaehdotuksen nro 11960 selostus, päivätty 28.1.2010, muutettu 30.9.2010 ja 21.10.2014, päivitetty Kslk:n 21.10.2014 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva 7.10.2014
- 4 Vuorovaikutusraportti 28.1.2010, täydennetty 30.9.2010 ja 7.10.2014
- 5 Stansvikin kartanoalueen asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset (päivitetty 15.12.2014)
- 6 Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvien kustannusten liitekartta

**Oheismateriaali**

- 1 Hgin HAO:n päätös Stansvikin kyläyhdistys ry:n valitukseen Kvston päätös 14.9.2011 § 160
- 2 Ilmakuva 7.10.2014

**Otteet**

**Ote**

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Muistutuksen tehnyt, joka on pyytänyt tietoja kaavan käsittelyn etenemisestä

**Otteen liitteet**

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



07.01.2015

Kaj/5

hyväksyminen  
Esitysteksti

## Tiedoksi

Kaupunginmuseo  
Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Liikuntalautakunta  
Pelastuslautakunta  
Yleisten töiden lautakunta  
Ympäristölautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 15.12.2014 § 1322

HEL 2011-001170 T 1003 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle seuraavaan kaupunginhallituksen kokoukseen 7.1.2015 asti.

30.01.2012 Ehdotuksen mukaan

05.09.2011 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
katri.erroll(a)hel.fi  
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.10.2014 § 313

HEL 2011-001170 T 1003 03

Ksv 0782\_1, karttalehti J2, J3

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle



07.01.2015

Kaj/5

- 28.1.2010 päivätyn ja 30.9.2010 ja 21.10.2014 muuetun 49. kaupunginosan (Laajasalo, Tahvonlahti) puisto-, virkistys-, kesämaja-, palstaviljely-, vesi-, katu-, liikenne-, sekä urheilu- ja liikennepalvelujen alueita koskevan asemakaavaehdotuksen nro 11960 hyväksymistä ja etteivät tehdyt muistutukset anna aiheutta muihin toimenpiteisiin. Muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti pöytäkirjan liitteestä ja kaavaselostuksesta.
- ettei asemakaavaehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Samalla lautakunta päätti

- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin.

Käsittely

21.10.2014 Esittelijän muuetun ehdotuksen mukaan

Esittelijä muutti esitystään siten, että asemakaavakarttaan tehdään kaksi teknistä korjausta:

- kesämaja-alueen (R-1) yhteen puuttuvaan rakennusalaan lisätään käyttötarkoituksen osoittava a-merkintä,
- ohjeellisen ulkoilupolun kaavamerkinnän (ut) muoto muutetaan otsikon asemakaavamerkinnät ja -määräykset alla samaan muotoon kuin kaavakartassa (ul).

Eija Loukoila teki Outi Silfverbergin kannattamana seuraavan vastaehdotuksen:

- Asemakaavaehdotus palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että
1. Villbergin viljelypalsta-alue poistetaan ja pohjoinen pysäköintialue mitoitetaan vähentyneen tarpeen mukaiseksi
  2. Tahvonlahden pohjukan alueelle lisätään kaavamerkintä VL/S

1 äänestys

JAA-ehdotus:

Esittelijän muuettu ehdotus.

EI-ehdotus:

- Asemakaavaehdotus palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että
1. Villbergin viljelypalsta-alue poistetaan ja pohjoinen pysäköintialue mitoitetaan vähentyneen tarpeen mukaiseksi
  2. Tahvonlahden pohjukan alueelle lisätään kaavamerkintä VL/S

Jaa-äännet: 6

Michael Berner, Jape Lovén, Matti Niiranen, Tom Packalén, Risto Rautava, Heta Välimäki



07.01.2015

Kaj/5

Ei-äännet: 3

Eija Loukoila, Outi Silfverberg, Osmo Soininvaara

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Suoritetussa äänestyksessä esittelijän muutettu ehdotus voitti Eija Loukoilan tekemän vastaehdotuksen äänin 6 - 3.

07.10.2014 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37221  
mervi.nicklen(a)hel.fi  
Ulla Kuitunen, projektipäällikkö, puhelin: 310 37293  
ulla.kuitunen(a)hel.fi  
Sanna Ranki, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37146  
sanna.ranki(a)hel.fi

Kaupunginlakimies 22.12.2011

HEL 2011-001170 T 1003 03

Oikeuspalvelut toteaa, että kaupunginhallituksen tulisi antaa hallinto-oikeudelle seuraava lausunto, jossa pyydetään valituksen jättämistä osittain tutkimatta ja muutoin sen hylkäämistä.

Lausunnon antaja

Helsingin kaupunginhallitus

Kaupunginhallituksen johtosäännön 8 §:n 2 momentin 5 kohdan mukaan kaupunginhallitus antaa selityksen kaupunginvaltuuston päätöstä koskevan valituksen johdosta, jos kaupunginhallitus katsoo voivansa yhtyä valtuuston päätöksen lopputulokseen.

Muutoksenhakija

Stansvikin kyläyhdistys on tehnyt asiassa kunnallisvalituksen.

Valitusoikeus ja määräajan noudattaminen



Kuntalain 90 §:n mukaan muutosta kunnallisvalituksella haetaan hallinto-oikeudelta. Edelleen 92 §:n mukaan valitusoikeus on sillä, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä kunnan jäsenellä.

Muutoksenhakija on yhdistys, jonka kotikunta on Helsinki.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 188 §:n mukaan valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen puolestaan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Viranomaisen 14.9.2011 päivätty pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävillä 23.9.2011. Valitus on toimitettu hallinto-oikeudelle 24.10.2011. Valitus on toimitettu hallinto-oikeudelle määräajassa.

## Valitus

Stansvikin kyläyhdistys on vaatinut, että asemakaava on kumottava ja palautettava valmisteluun riittämättömien luontoselvitysten ja EU-direktiivien vastaisuuden vuoksi.

## Valituksen keskeiset perustelut

Asemakaava ei perustu MRL:n 9 §:n edellyttämiin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Asemakaavan toteuttamisen ympäristövaikutukset ovat laajalti selvittämättä. Luontoselvityksiä ei ole tehty kattavasti koko alueelta, eivätkä alueella tehdyt kartoitukset ole ajantasaisia tai ne ovat yksipuolisia. Linnustonselvitykset on tehty vaillinaisesti. Tahvonlahdenniemen luontoarvot ovat vaarassa. Tahvonlahden pohjukan luontoarvot ovat vaarassa. Lepakkonselvitykset ovat puutteellisia. Asemakaava vähentää toteutuessaan hiljaisen alueen kokoa merkittävästi.

## Valituksen tutkimatta jättäminen

Valitus tulee jättää tutkimatta siltä osin kun se kohdistuu kaupunginvaltuuston päätöksen tarkoituksenmukaisuuteen.

## Valituksen hylkääminen

Jäljempänä esitettävillä perusteilla on katsottava, että vastoin valittajan käsitystä kaupunginvaltuuston 14.9.2011 § 160 päätös ei ole syntynyt MRL sisältövaatimuksien tai menettelysäännösten vastaisesti. Kaava perustuu MRL:n edellyttämiin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin.



07.01.2015

Kaj/5

Tämän vuoksi valitus tulee hylätä.

#### Asemakaavan ympäristövaikutusten-, luonto- ym. selvitykset

Kruunuvuorenrannan osayleiskaavaa ja maankäyttösuunnitelmaa laadittaessa arvioitiin mm. rakentamisen vaikutuksia luontoon ja virkistysalueisiin ja arviointi koottiin 4.2.2008 päivättyyn selvitykseen ”Vaikutukset virkistysalueisiin ja luonnonympäristöön”. Aluetta koskevia perusselvityksiä tehtiin jo osayleiskaava- ja maankäyttösuunnitelmaa laadittaessa, esim. Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan suunnitteluohjelma.

Perusselvityksiä on tarkennettu ympäristökeskuksen ja kaupunkisuunnitteluviraston yhteisellä konsulttiyöllä (Kruunuvuorenrannan osayleiskaava-alueen luontoselvitys ja maankäytön luontovaikutusten arviointi, Enviro 2005), jossa yhdessä valituilta alueilta päivitettiin luontotietoja.

Stansvikin asemakaava-alueella tarkennetut tutkimukset kohdistuivat Tahvonlahdenniemeen ja Kruunuvuorenrannan rantametsään. Stansvikin kartanoalueesta on tehty ympäristöhistoriallinen selvitys (Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisu 2003:1) ja alueen hoito- ja kehittämissperiaatteita sekä suosituksia jatkosuunnittelulle (Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston selvityksiä 2003:3).

Kaavoituksen pohjana käytetään ympäristönsuojelulain 21 §:n mukaisena kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisena toimivan ympäristökeskuksen luontotietojärjestelmää, jonka tietosisältö on Suomen oloissa poikkeuksellisen laaja ja monipuolinen. Järjestelmän ensisijaisia käyttötarkoituksia on tarjota riittävät pohjatiedot kaavoitukselle ja luonnonhoidolle. Tärkeimmät luontotietojärjestelmän selvitykset, joita on tehty koko kaupungin ja siten myös koko osayleiskaava-alueelta ovat mm. Arvokkaat kasvillisuus- ja kasvistokohteet 1990–1998 Arto Kurtto ja Leena Helyranta (päivitetty 2004–2006), Linnustollisesti arvokkaat kohteet 1999 Matti Koivula (täydennyskartoitus 2003) sekä Lepakkokohdekartoitus 2003, Matelija-sammakkoeläinkohdekartoitus 2007 sekä Geologiset kohteet Antti Salla 2003.

Stansvikin kartanoalueella olevat arvokkaat luontotiedot on ympäristökeskuksen toimesta inventoitu ja ne ovat tutkittavissa luontotietojärjestelmästä. Ympäristökeskuksen nettisivuilla on luontotietojen tietojärjestelmä yleisölle ja luontotietojen tietojärjestelmä virkakäyttöön. Monin paikoin yleisölle ja virkakäyttöön tarkoitetut luontotietojen tietojärjestelmän tiedot eivät eroa toisistaan. Mikäli kohteessa on salassa pidettäviä luontotietoja (esim. yksittäisiä



harvinaisia kasvillisuushavaintoja asuinalueiden läheisyydessä tai uhanalaisten lintujen pesimätietoja) nämä tiedot ovat vain virkakäyttöön tarkoitettussa luontotietojärjestelmässä. Stansvikin alueella on yhdessä kohteessa luottamuksellista pesimätietoa joka ei näy yleisöversiossa. Muiden kohteiden osalta tiedot ovat Stansvikin alueella yhteneväiset yleisö- ja virkakäyttöön tarkoitetuissa luontotietojärjestelmissä.

Asemakaavoituksen yhteydessä on arvioitu vaikutuksia luontoon, vaikutuksia maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön, vaikutuksia virkistysmahdollisuuksiin, ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, vaikutuksia liikenteeseen ja teknisen huollon järjestämiseen. Asemakaavoituksen yhteydessä on arvioinnin lähtökohtana käytetty Kruunuvuorenrannan osayleiskaavaan ja maankäyttösuunnitelmaan liittyviä 14.2.2008 päivättyjä selvityksiä "Vaikutukset virkistysalueisiin ja luonnonympäristöön" ja "vaikutukset maisemaan, rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön".

## Linnut

Lintujen kartoitus perustuu ympäristökeskuksen ylläpitämään luontotietojärjestelmään ja se on tehty koko asemakaava-alueelta ja sitä on myös tarvittavin osin täydennetty (Enviro 2005). Asema-kaava-alueella linnustollisesti arvokkaita alueita ovat Varisluodonkari (0,95 ha) arvoluokka III ja Tahvonlahti (8,2 ha) arvoluokka II. Muut alueet ovat linnustoltaan tavanomaisia, eikä niitä siksi ole määritelty linnustoltaan arvokkaiksi alueiksi. Linnustollisesti arvokkaat kohteet määritellään luokkiin I-III, joista I on arvokkain.

Asemakaavaselostuksessa asemakaavan toteuttamisen vaikutukset luontoon todetaan seuraavasti:

### Varisluodonkari

Suunnitellun uimarannan ja kaavassa esitetyn melontavajan läheisyydessä sijaitsevan Varisluodonkarin pesimälinnusto tulee jonkin verran häiriintymään melojista. Saareen ei ole tarvetta rantautua.

Rauhoittamattomille saarille / alueille ei voida laittaa varsinaista rantautumiskieltoa, mutta ympäristökeskus suosittaa, ettei lintuluodoille mennä pesimäaikana. Suositus tulee olla näkyvissä myös uimarannalla.

### Tahvonlahti

Stansvikintien varteen esitetään viljelypalsta-aluetta (n. 0,5 ha). Viljelypalsta-alueen reunaan on mahdollista jättää vanhaa jalo-puustoa,



mikä on linnuston kannalta tärkeää. Viljelypalsta-alue on koko alueen pinta-alaan suhteutettuna pieni, eikä viljelypalsta-alueeksi muutettu alue heikennä linnuston elinolosuhteita.

Asemakaavassa palstaviljelyalueeksi merkityllä alueella kasvaa nyt 1970- luvulla istutettuja tammia. Tammien kasvuun lähtö on ollut vaihtelevaa. Tammien osittainen poisto viljelypalstojen tieltä ei vaaranna alueen luonnon monipuolisuutta, päinvastoin, viljelypalstat ja mahdollisesti niiden viereen sijoittuva kotieläinpiha rikastuttavat eliömaailmaa. Tammimetsikön raivaaminen avoimemmaksi palauttaa alueen kulttuurimaisemaa.

Tahvonlahden perukka ruovikoineen säilyy nykyisen kaltaisena eikä arvokas lintualue kaavan vaikutuksesta supistu. Asemakaavassa on ruovikon kohdalla merkintä ma: "ohjeellinen kulttuuri-historiallisesti ja maisemallisesti merkittävä alueen osa, jota tulee hoitaa siten, että alueen avoin maisema säilyy." Tämän tarkoituksena on estää esim. alueen metsittyminen, mikä taas huonontaisi ruovikkolintujen elinolosuhteita. Asemakaavassa ei ole merkintää ruoppaamisesta. Stansvikin kartanon päärakennuksen edustan vesialueella on asemakaavassa merkintä wa: "kulttuurihistoriallisesti merkittävään maisemapuistoon liittyvä ohjeellinen vesialueen osa, jonka tulee olla avoimena vesipintana." Tämä ohjeellinen vesialueen osa ei sijaitse linnustollisesti arvokkaalla alueella.

## Lepakot

Koko asemakaava-alueelta on tehty lepakkotutkimus. Arvokkaaksi lepakkoalueeksi (10,8 ha) arvoluokka I on rajattu laaja alue Tahvonlahden kärjestä kartanoalueelle ja ruovikoitunutta lahtea myöten hieman pohjoiseen. Asemakaava-alueen 22,4 ha maa-alasta hieman alle puolet on arvokasta lepakoiden esiintymisaluetta. Lepakkolajistoon kuuluvat pohjanlepakko, pikkulepakko, vesisiippa ja viiksisiiippa (Enviro 2005). Tahvonlahdenniemen harjumetsikössä saalistaa viiksisiiippoja, jotka karttavat valoa (Siivonen 2004). Reittien valaiseminen ei ole lepakoiden vuoksi suotavaa (Enviro 2005). Alueen monilajisista lepakkoesiintymisistä vain viiksisiiippa karttaa valoa ja siksi se on mainittu lajina jonka elinolosuhteita ei tule vaarantaa valaisemalla Tahvonlahdenniemen reittejä. Vanhankylän uudet mökkipaikat eivät asemakaavassa sijaitse arvokkaalla lepakkoalueella.

Lepakoiden esiintymisalueita on Itä-Helsingin ranta-alueilla hyvin paljon. Liitteenä olevasta kartasta selviää lepakoiden esiintymisalueet ja miten ne ovat levinneet myös rakennetuille alueille. I luokan lepakkoalueet, joihin Tahvonlahdenniemi kuuluu, on merkitty liitekarttaan.





## Uudet rakentamispaikat

Stansvikin kartanoalue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Asemakaavassa on sijoitettu rakennusalat kohtiin missä on ollut Stansvikin pihapiiriin kuuluvia rakennuksia. Ajan myötä pihapiiriin kuuluvat talusrakennukset ovat hävinneet. Asemakaavassa annetaan mahdollisuus täydentää kartanon pihapiiriä rakennuksilla jotka palvelevat alueen virkistyskäyttöä.

Suurin rakennusala, 450 k-m<sup>2</sup>, on sijoitettu kartanoympäristön ulkopuolelle rantametsään. Se on rakennusala jolle saa sijoittaa merellistä virkistyskäyttöä palvelevia rakennuksia. Rakennukset ja rakennelmat on tehtävä puusta. Rakennuksien sijoittamisessa ja rakentamisessa tulee säästää olemassa olevaa puustoa mahdollisimman paljon. Asemakaavaa laadittaessa tehtiin alueelle viitesuunnitelma jossa merkitty rakennusmäärä todennettiin riittäväksi taloudellisesti kannattavalle esim. melontatoiminnalle. Rakennusala on merkitty kohtaan missä on maastoltaan tasainen aukkopaiikka muuten sankassa rantametsässä. Metso-inventoinnissa ei ole löytynyt Stansvikin metsäalueilta sellaista uutta tietoa, joka poikkeaisi nykyisistä jo inventoiduista alueen luontotiedoista. Metso-kartoituksen inventointituloksia tullaan hyödyntämään ensisijaisesti virkistysalueiden hoidossa.

Nykyiselle toimivalle rantakahvila-ravintolarakennukselle annettiin kaavassa mahdollisuus laajentaa rakennusta nykyisestä noin 300 m<sup>2</sup>:stä 120m<sup>2</sup> verran. Kruunuvuoren rantaan tulee rakentamisen myötä noin 10 000 asukasta ja rantakahvilalle kauniissa ympäristössä kävelyetäisyydellä asuntoalueesta lienee kysyntää ja laajenemisedellytyksiä.

Rantakahvilan takaa johtaa tie noin 120 metrin päässä sijaitsevalle saunalle. Kaavassa on annettu mahdollisuus sijoittaa olemassa olevan saunan ja rantakahvilan välille yhteensä enintään 230 k-m<sup>2</sup> verran saunoja joiden enimmäiskoko saa olla 45 m<sup>2</sup>. Saunat ovat pienikokoisia ja ne voidaan sijoittaa maaston ja puuston ehdoilla. Uutta tietä ei saunoille rakenneta, vaan käytetään olemassa olevaa tieuraa.

Merkittävä uusi rakennusala koostuu uusista (31 kpl /16 k-2) Vanhakylään sijoitettavista kesämajoista ja nykyisten kesämajojen laajentamismahdollisuuksista (yhteensä 526 k-m<sup>2</sup>). Uusien majojen rakennusalat on sijoitettu maastoon tarkan puustokartan perusteella siten, että yhtään kookasta puuta ei tarvitse uusien kesämajojen rakentamisen johdosta kaataa.

## Hiljaiset alueet



Yleiskaava 2002 arvioitiin maaliikenteen perusteella hiljaisimmat laajat alueet Helsingissä. Hiljaisimmat alueet sijoituivat 11 alueelle. Yleiskaavassa osoitettiin hiljaisempien alueiden läheisyyden muuttuvaa maankäyttöä mm. Laajasaloon. Kaupunginhallituksen 17.11.2008 hyväksymään Helsingin kaupungin meluntorjuntasuunnitelmaan sisältyvän alustavan arvion mukaan hiljaisia alueita esiintyy pääsääntöisesti suurehkoilla virkistysalueilla, jotka sijaitsevat kauempana melulähteistä kuten teistä ja vilkasliikenteisistä kaduista. Stansvikin kartanoalue ei aiheuta melua. Tahvonlahden ruovikon ruoppauksesta ei ole kaavassa määräystä eikä asemakaava toteutuessaan näin ollen edesauta Koirasaarentieltä aiheutuvan melun etenemistä avoimen vesiyhteyden kautta niin kuin valituksessa on todettu.

#### Yhteenveto

Valituksessa ei ole esitetty sellaisia laillisuusperusteita, joiden perusteella asemakaavapäätös tulisi kumota. Päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomaisena ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutenkaan virheellinen. Tarkoituksenmukaisuuskysymyksistä tehdyt vaatimukset tulee jättää tutkimatta. Kaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset ja menettelysäännökset. Kaava perustuu lain edellyttämiin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin.

#### Lisätiedot

Nirkko Saara, asiamies, puhelin: 310 64694  
saara.nirkko(a)hel.fi

#### Kaupunginvaltuusto 14.09.2011 § 160

HEL 2011-001170 T 1003 03

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo, Tahvonlahti) puisto-, virkistys-, kesämaja-, palstaviljely-, vesi-, katu-, liikenne- sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alueiden asemakaavan kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 28.1.2010 päivätyn ja 30.9.2010 muutetun piirustuksen nro 11960 mukaisena.

#### Käsittely

14.09.2011 Ehdotuksen mukaan



07.01.2015

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa oli valtuutettu Yrjö Hakanen ehdottanut, että kaupunginvaltuusto päättäisi palauttaa asian kaupunginhallitukselle uudelleen valmisteltavaksi.

Puheenjohtaja totesi, että valtuutettu Yrjö Hakasen palautusehdotusta ollut kannatettu, joten se raukesi.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi