



28.2.2017

Akp/7

7

Helsingin Itäisen saariston tarkistettu asemakaavaehdotus (nro 12300) ja sen asettaminen uudelleen nähtäville (a-asia)

HEL 2012-001559 T 10 03 03

Ksv 0752_1

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

- asettaa 9.9.2014 päivätyn ja 28.2.2017 muutetun Itäisen saariston asemakaavaehdotuksen nro 12300 julkisesti uudelleen nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee:

48. kaupunginosa Vartiosaari Läntinen Villaluoto, Pohjoinen Villaluoto, Itäinen Villaluoto, Kotiluoto, kortteli 48010

49. kaupunginosa Laajasalo

50. kaupunginosa Villinki

Villinki, Pukkiluoto, Tulikallio, Itä-Villinki, Harjaluoto, Tupsu, Pitkäpaasi, Kutupaasi, Varviluoto, Sikosaari, Maununkari, korttelit 50001–50023

51. kaupunginosa Santahamina, Hernesaari, Neitsytsaari, Kuusiluoto, Louesaari, Hintholma, korttelit 51001–51005

53. kaupunginosa Ulkosaaret, Pitkärivi, Hyljepaadet, Tammaluoto, Tammaluodonkari, Tammaletto, Nuottakari, Pihlajaluoto, Pihlajaluodonkupu, Kuminapaasi, Välikarit, Hattusaari, Kärkipaasi, Tiirapaasi, Vikiaskivi, Kajuuttaluodot, Villinguiluoto, kortteli 53001

54. kaupunginosa Vuosaari, Pikku Niinisaari, Niinisaarenkarit, Läntinen Neitsytsaari, Itäinen Neitsytsaari, Huomenlahja, Kalliosaari, Kalliosaarenluoto, Kallioluoto, Santinen, Iso Leikosaari, Pikku Leikosaari, Haapasaari, Kutusärkkä, Kivisaari, Kivisaarenluodot, Karhusaari, Iso Villasaari, Pieni Villasaari, Loppikari, Malkasaari, Läntinen liluoto, Itäinen liluoto, Iso liluoto, Satamasaari, Pikku Satamasaari, korttelit 54500–54517

Retkeily- ja ulkoilualue, Loma-asuntojen korttelialue, Kesämajojen korttelialue, Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, Yhteistoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, Venesatama, Luon-



28.2.2017

Akp/7

nonsuojelualue, Puutarha- ja kasvihuonealue, Metsätalousalue, jolla on ulkoilun ohjaamistarve, Metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja, Vesialue

- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla kohdassa Päätöksenteko

www.hel.fi/ksv

- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Lisäksi lautakunta päättää

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

Tiivistelmä

Itäinen saaristo on koko Helsingille tärkeä merellinen virkistysalue. Kaava-alueeseen kuuluu 36 Helsingin itäisen saariston saarta ja 22 asumatonta pikkusaarta ja luotoa sekä näitä ympäröivät vesialueet.

Kaavan tavoitteena on kehittää saariston monipuolisempaa, ympäristöystävällistä käyttöä sekä lisätä virkistyksen ja matkailun mahdollisuuksia. Saarien käyttömahdollisuuksien avoimuutta ja tavoitettavuutta parannetaan.

Asemakaava mahdollistaa itäisen saariston kehittämisen Helsingin oleellisena osana siten, että samalla otetaan huomioon sen merkittävät luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot ja soveltuvuus erilaisiin käyttötarkoituksiin.

Kaavoituksessa on otettu huomioon saarten erityispiirteet ja erilaiset käyttötarkoitukset. Natura-alue, luonnonsuojelualueet, luonnonsuojelulain nojalla rauhoitetut suojellut luontokohteet ja muut tärkeät luontokohteet on merkitty kaavaan. Useimmille saarille on osoitettu rantautumispaikkoja ja jalankululle kulkureitit. Reitistöä selkeyttämällä pyritään ohjaamaan kulkua, jotta saarten kulumista hallitaan. Saarten monipuolinen ympäristö huomioidaan ja rannat säilytetään mahdollisimman luonnonmukaisina.



28.2.2017

Akp/7

Saarten kesähuvilakulttuuriin liittyvä ympäristö, kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta sekä sotahistorialliset ja muinaismuistokohteet säilytetään ja suojellaan. Myös saariston arvokkaat luonto- ja maisemakohteet sekä suojelualueet säilytetään.

Kaavaratkaisu sallii maltillisen rakentamisen, joka mahdollistaa saarten loma- ja virkistyskäytön ja saaristomatkoilupalveluiden toiminnan kehittämisen, mutta ei muuta oleellisesti saariston luonnetta.

Saarten käyttöä on profiloitu ja keskitetty niin, että muodostuisi edellytyksiä keskitettyjen infrapalveluiden tuottamiselle.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 3 315 hehtaaria ennestään asemakaavoittamatonta aluetta. Alueesta noin 310 hehtaaria on maa- aluetta ja 3 005 hehtaaria merialuetta.

Kaava-alueesta on

Vesialuetta(W)	2 742 ha
Suojelu- ja luonnonsuojelualuetta (SL, SL-1, S-1)	201 ha
Natura-vesialue (sl-nat, W-nat)	70 ha
Retkeily- ja ulkoilualuetta (VR, VR/s, VR/sr)	56 ha
Metsätalousaluetta (MU-1, MU-2, MY-1, MY-2)	49 ha
Katualuetta	4 ha
Puutarha-aluetta (MP/s, MP/RP)	4 ha
Venesatama-aluetta	4 ha
Korttelialuetta	185 ha

Kaava-alueesta on erilaisten virkistys-, metsätalous- ja suojelualueiden osuus 11,3%, korttelialuetta 5,6% ja vesialuetta 82,7%

Korttelialueesta on

loma-asuntojen korttelialuetta (RA, RA/s, RA/RM, RAH)	147 ha
yleisten rakennusten korttelialuetta (RY-1, RY-1/s)	22 ha
matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM, RM/s)	14 ha
Kesämajojen korttelialue (R-1/s)	2 ha

Yleisin tonttitehokkuus on $e=0,03$. VR-alueille tai metsätalousalueille ei ole osoitettu rakennusoikeutta.



28.2.2017

Akp/7

Koko kaava-alueella rakennusoikeus on yhteensä 61 300 k-m², josta noin 43 700 k-m² loma-asuntojen korttelialueella (RA, RA/s, RA/RM, RAH). Matkailu- ja yhteisötoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella on noin 15 600 k-m² (RM, RM/s, RY-1, RY-1/s ja RY-1/RM). Eri inventointeihin ja perustuva tilastoitu oleva rakennuskanta on suuruusluokaltaan noin 27 000 k-m², sisältäen myös talousrakennuksia. Tämän lisäksi on tilastoimatonta rakentamista, jota on kantakartan ja maastokäyntien pohjalta arvioitu olevan 5 000 k-m².

Nykyiseen rakennuskantaan nähden uutta rakennusmahdollisuutta on karkean arvion mukaan yhteensä noin 28 000 k-m², mikä tarkoittaa että rakennuskantaan voi kaavan myötä tulla noin 90%:n lisäys, jos kaavan sallima rakennusoikeus toteutuisi täysimääräisenä. Rakentaminen jakautuu pääosin pieninä yksikköinä loma-asuntojen korttelialueille eri saarilla.

Asemakaavalla on vaikutusta Helsingin toiminnalliseen kaupunkirakenteeseen. Kaava mahdollistaa saariston virkistys- ja matkailukäytön lisäämisen ja kehittämisen ja liittää sen osaksi Helsingin laajempaa merellistä virkistysaluetta. Kun saarista avataan uusia osia alueita lähialueen asukkaiden käyttöön, saaristosta tulee myös kiinteämpi osa Itä-Helsingin viher- ja virkistysverkkoa. Rakentaminen mahdollistaa myös uusien virkistys- ja lähimatkailupalvelujen perustamista Itä-Helsinkiin.

Kaava on luonteeltaan säilyttävä ja maltillisesti rakennusmahdollisuuksia lisäävä. Kaavan mahdollistama rakentaminen on pääosin loma-asuntorakentamista. Tämän johdosta kaavan toteuttamisella ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen, väestön taikka työpaikkojen määrään.

Nykyisissä loma-asutussaarissa olevat tontit ovat suureksi osaksi yksityisomistuksessa. Kaupunki omistaa alueella 19 saarta ja luotoa sekä maa-alueita Villingin ja Pikku Niinisaaren saarissa. Lisäksi alueella on valtion sekä erilaisten yhteisöjen omistamia saaria. Puolustusvoimien saaret ovat valtion omistuksessa (Senaatti-kiinteistö ja Metsähallitus).

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot sekä muistutuksia (38 kpl). Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät myös tehdyt muutokset -liitteestä.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan, sekä Helsingin uuden yleiskaavan mu-



28.2.2017

Akp/7

kainen. Asemakaava edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista edistämällä merellisyyden hyödyntämistä virkistyskäytössä ja elinkeinotoiminnassa.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue käsittää pääosan Helsingin itäisestä saaristosta. Aluetta rajaavat lännessä Laajasalo ja Santahamina ja idässä Helsingin ja Sipoon välinen raja. Uloin merialue saarineen ja luotoineen jää kaava-alueen ulkopuolelle.

Suunnittelualueeseen kuuluu 36 saarta ja 22 asumaton pikkusaarta ja luotoa sekä näitä ympäröivät vesialueet. Yli 3 ha:n suuruisia saaria on 16 kpl, suurimpia ovat Villinki, Itä-Villinki ja Pikku Niinisaari. Alueen kokonaispinta-ala on noin 3315 ha, josta maata on noin 310 hehtaaria (9,4 %).

Itäsaariston maa- ja vesialueiden pääasialliset käyttömuodot liittyvät vapaa-ajanviettoon. Suurin osa Helsingin yksityisistä kesähuviloista sijaitsee itäisessä saaristossa. Alueella on myös kesämajayhdyskuntia sekä järjestöjen, yhdistysten ja yritysten virkistys- ja koulutuskeskuksia. Muita vapaa-ajan toimintoja ovat retkeily, veneily, telttailu ja harrastuskalastus. Puolustusvoimien saaret ovat suljettua sotilasaluetta, mutta niillä on puolustusvoimien henkilökunnan käytössä olevia kesämökkejä. Vuosaaren satama sijaitsee kaava-alueen pohjoispuolella ja satamaan johtava laivaväylä sivuaa aluetta sen itäpuolella.

Alue on asemakaavoittamaton.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteinä olevissa vuorovaikutusraporteissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista sekä vastineet niihin.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti 7.10.2014 kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville. Kaavaehdotus oli nähtävillä 5.12.2014-12.1.2015

Muistutukset



28.2.2017

Akp/7

Ehdotuksesta tehtiin 38 muistutusta, joista suurin osa tuli yksityisiltä maanomistajilta. Muistutusten sisältö on referoituna kaavaselostuksen viimeisessä luvussa, sekä vuorovaikutusraportissa.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin Satama
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helsingin Energia
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kaupunginmuseo
- liikuntalautakunta/liikuntavirasto
- pelastuslautakunta
- yleisten töiden lautakunta/rakennusvirasto
- ympäristölautakunta/ympäristökeskus
- Metsähallitus
- Pääesikunta
- Etelä-Suomen Sotilasläänin esikunta

Viranomaisten lausunnot on käyty läpi vuorovaikutusraportissa, sekä selostuksen kohdassa 6 Suunnittelun vaiheet

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa. Selostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.

Muistutuksissa ja lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin. Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisestä luvusta. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Liitteenä ovat muistutukset, lausunnot ja vuorovaikutusraportti sekä Tehdyt muutokset -liite.

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §) pidettiin 21.9.2016. Viranomaisneuvottelun muistio on vuorovaikutusraportti II liitteenä.



28.2.2017

Akp/7

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille merkittäviä kustannuksia. Luonnonhoidon kustannukset kasvavat nykyisestään mahdollisten maahankintojen myötä ja virkistyskäytön aiheuttamien paineiden vuoksi.

Rakennusvirasto arvioi antamassaan lausunnossa Villingin ja Itä-Villingin katualueiden kustannuksia seuraavasti: "Saaristopolulla on syytä tehdä pintavesijärjestelyjä ja pienehköjä kunnostustoimia. Kustannusarvio on 80 000 euroa, ylläpidon 6 000 - 10 000 vuosittain."

Asemakaavan pohjaksi laaditun teknisen huollon periaatesuunnitelman pohjalta Helsingin vesihuollon kehittämissuunnitelmassa 2017-2026 on tunnistettu kaava-alueen vesihuollon selvitystarpeet ja on annettu jatko-suunnittelusta toimenpide-ehdotus aikatauluineen. Vesihuollon toteuttamistapa ja ajankohta riippuvat vesihuollon tarpeesta, maankäyttötöimintojen kehittymisestä ja vesihuollon kustannuksista.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäyttösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Henrik Ahola, arkkitehti, puhelin: 310 37202
henrik.ahola(a)hel.fi
Niina Strengell, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37458
niina.strengell(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37251
jouni.kilpinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta 28.2.2017
- 2 Asemakaavaehdotuksen nro 12300 A kartta, päivätty 9.9.2014, muutettu 28.2.2017



- 3 Asemakaavaehdotuksen nro 12300 B kartta, päivätty 9.9.2014, muutettu 28.2.2017
- 4 Asemakaavaehdotuksen nro 12300 C kartta, päivätty 9.9.2014, muutettu 28.2.2017
- 5 Asemakaavaehdotuksen nro 12300 D kartta, päivätty 9.9.2014, muutettu 28.2.2017
- 6 Asemakaavaehdotuksen nro 12300 E kartta, päivätty 9.9.2014, muutettu 28.2.2017
- 7 Asemakaavaehdotuksen nro 12300 F kartta, päivätty 9.9.2014, muutettu 28.2.2017
- 8 Asemakaavaehdotuksen nro 12300 G kartta, päivätty 9.9.2014, muutettu 28.2.2017
- 9 Asemakaavaehdotuksen nro 12300 H kartta, päivätty 9.9.2014, muutettu 28.2.2017
- 10 Asemakaavaehdotuksen nro 12300 I kartta, päivätty 9.9.2014, muutettu 28.2.2017
- 11 Asemakaavaehdotuksen nro 12300 J kartta, päivätty 9.9.2014, muutettu 28.2.2017
- 12 Asemakaavaehdotuksen nro 12300 K Määräykset, päivätty 9.9.2014, muutettu 28.2.2017
- 13 Asemakaavaehdotuksen nro 12300 L koko kaava-alueen kartta, päivätty 9.9.2014, muutettu 28.2.2017
- 14 Asemakaavaehdotuksen nro 12300 selostus, päivätty 9.9.2014, muutettu 28.2.2017
- 15 Havainnekuva, karttalehti A 28.2.2017
- 16 Havainnekuva, karttalehti B 28.2.2017
- 17 Havainnekuva, karttalehti C 28.2.2017
- 18 Havainnekuva, karttalehti D 28.2.2017
- 19 Havainnekuva, karttalehti E 28.2.2017
- 20 Havainnekuva, karttalehti F 28.2.2017
- 21 Havainnekuva, karttalehti G 28.2.2017
- 22 Havainnekuva, karttalehti H 28.2.2017
- 23 Havainnekuva, karttalehti I 28.2.2017
- 24 Havainnekuva, karttalehti J 28.2.2017
- 25 Havainnekuva, koko kaava-alue kartta L 28.2.2017
- 26 Tehdyt muutokset
- 27 Helsingin Itäinen saaristo arvokkaat luontokohteet -kartta
- 28 Itäisen saariston rauhoitetut ja arvokkaat luontokohteet
- 29 Helsingin Itäinen saaristo kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet, kaupunkisuunnitteluvirasto 3.2.2017
- 30 Itä-Villinki arkeologisen kulttuuriperinnön inventointi 7.-9.9.2016, Museovirasto, arkeologiset kenttäpalvelut 2016
- 31 Itäisen saariston maisema- ja luontokohteet. Saarikohtainen selostus kaavalehdittäin, kaupunkisuunnitteluvirasto 2014/2017
- 32 Helsingin Itäisen saariston asemakaava-alueen tärkeimmät saaristolintujen pesimäluodot, yhteenveto 14.2.2014, Helsingin kaupungin ympäristökeskus
- 33 Villingin saari, Kantatilaselvitys ja mitoitustarkastelu, Ramboll 2016
- 34 Iso Villasaari, Kantatilaselvitys ja mitoitustaulukko, Ksv 2016
- 35 Metsähallituksen Luontopalveluiden suorittama sukellustarkastus/Kallahdenharjun Natura-alueen kohteen inventointi (Suojelubiologi Mats Westerborn 18.10.2012), rajauskartat
- 36 Villingin vesiosuuskunta ja vesihuolto, Airix 2012
- 37 Teknisen huollon periaatesuunnitelma, kaupunkisuunnitteluvirasto /



28.2.2017

Akp/7

38	rakennuttajatoimisto HTJ Oy 4.9.2011 Tilastotiedot 28.2.2017
39	Vuorovaikutusraportti I 9.9.2014, täydennetty 7.10.2014, keskustelutilaisuuksien muistiot ja ensimmäisen viranomaisneuvottelun pöytäkirja
40	Vuorovaikutusraportti II 28.2.2017 ja ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio 21.9.2016
41	Muistutukset
42	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 40

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Hyttinen, Villeneuve, Hakola