



08.03.2022

Asia/3

## § 140

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Hallkullanniemen ja Nuottasaaren tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12530)

HEL 2016-014035 T 10 03 03

Hankennumero 5544\_3

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

## Käsittely

Asian aikana kuultavana oli tiimipäällikkö Tuukka Linnas. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Mia Haglund: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

## Lisätiedot

Tuukka Linnas, tiimipäällikkö (asemakaavoitus), puhelin: 310 37308  
tuukka.linnas(a)hel.fi  
Janne Antila, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu), puhelin: 310 20355  
janne.antila(a)hel.fi  
Pihla Sillanpää, Maisema-arkkitehti (virkestysalueet), puhelin: 31033671  
pihla.sillanpaa(a)hel.fi  
Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu), puhelin: 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi  
Jani Kuokkanen, maankäyttöinsinööri (maanhankinta), puhelin: 310 71427  
jani.kuokkanen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12530 kartta, päivätty 8.6.2021, muutettu 23.9.2021 sekä 1.3.2022
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12530 selostus, päivätty 8.6.2021, muutettu 23.9.2021 ja 1.3.2022
- 5 Havainnekuva, 1.3.2022
- 6 Kuvaliite suojelukohteista ja ympäristöstä
- 7 Kiinteistön kuntoarvio, Hallkullanniemi 10C/Notsund, Sitowise 14.5.2021



08.03.2022

Asia/3

|    |   |
|----|---|
| 8  | Tilastotiedot   |
| 9  | Tehdyt muutokset  |
| 10 | Vuorovaikutusraportti, päivätty 16.11.2020, täydennetty 8.6.2021, 23.9.2021 ja 1.3.2022 |
| 11 | Osa päätöshistoriaa   |

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Eesitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12530 hyväksymistä. Asemakaava koskee 54. kaupunginosan (Vuosaari) kortteleita 54520 ja 54521, retkeily-, ulkoilu-, katu- ja vesialueita ja asemakaavan muutos koskee 54. kaupunginosan (Vuosaari) retkeily-, ulkoilu-, palstaviljely-, katu- ja vesialueita.

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

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

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

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Hallkullanniemen ja Nuottasaaren aluetta Vuosaaren Uutelassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa Uutelan yleisen virkistysalueen laajentamisen uusille ranta-alueille sekä virkistyspalveluiden, laiturin ja polkuverkoston toteuttamisen alueelle. Yhtä asuinkäytössä toimivaa pihapiiriä täydennetään uudella pääkäyttötarkoituksen mukaisella rakennuksella sekä talousrakennuksella. Toisessa aiemmin asuinkäytössä toimineessa pihapiirissä mahdollistetaan yhden talousrakennuksen korvaaminen uudella



vastaavalla. Molemmat pihapiirit määritellään palvelu ja/tai asuinrakennusten korttelialueiksi. Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa Hallkullaniemi-katuyhteyden jatkamisen olemassa olevaa tieuraa pitkin Hallkullaniemeen sekä Uutelan viljelypalsta-alueen eteläpäädyssä olevan pysäköintialueen laajentamisen tarvittaessa. Kaavan mahdollistamat muutokset ovat verrattain pieniä ja alueen luonne tulee säilymään pääosin ennallaan. Kaavaratkaisu on tehty, jotta aiemmin kaavoittamattoman alueen maankäyttö tulee määriteltyä. Pääosa alueesta saadaan virkistysalueiden ylläpidon piiriin ja avattua kaupunkilaisten käyttöön. Samalla kaavaratkaisu mahdollistaa kaupungin omistamien kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten myymisen.

Tavoitteena on, että Uutelan virkistysalue saa monipuolisen laajennuksen, joka on saavutettavissa myös vesitse. Samalla tavoitteena on turvata alueen luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty sovittamaan yhteen virkistyskäyttö ja rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilyttäminen taloudellisesti toteutuskelpoisella tavalla.

Uutta asemakaavoitettua palvelu- ja/tai asuntokerrosalaa on 535 k-m<sup>2</sup> ja matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevaa kerrosalaa 150 k-m<sup>2</sup>. Alueen olemassa olevat pihapiirit on rakennettu ennen asemakaavoitusta, joten toteutuva rakentamisen lisäys on yhteensä n. 300 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys on alle kymmenen.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Vuosaaren virkistyskäytössä olevat merenranta-alueet laajenevat n. 5 ha.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista vahvistamalla merellistä Helsinkiä. Kaava mahdollistaa rantareitien ja laiturin toteuttamisen sekä luo mahdollisuuksia merelliseen yrittäjyyteen. Kaavassa varataan riittävästi tilaa virkistysalueille ja liikuntaan sekä tarjotaan edellytykset hyvälle kaupunkielämälle ja ihmisten kohtaamiselle. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Uutelan hoito- ja kehittämissuunnitelman 2017–2026 kokouksessaan 28.11.2017.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue liittyy osaksi Uutelan ulkoilupuistoa, joka kuuluu laajempaan Vuosaaren ulkoilupuiston vihersormeen. Uutela on Vuosaaren tärkeimpiä virkistysalueita, ja palvelee lähiasukkaiden lisäksi myös kauempaa



saapuvien virkistyskohteena. Uutelan alueella on runsaasti arvokkaita ja suojeltavia luontokohteita. Lisäksi alue on maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta. Kaavaratkaisun aiemmin kaavoittamaton alue on ollut viime vuosiin saakka yksityisomistuksessa ja palvellut huvilakulttuuriin pohjaten harvaan rakennettuna asuinympäristönä ja yksityisen lomailun kohteena.

Alueen itä- ja pohjoisosissa on voimassa asemakaava vuodelta 2009. Kaavan mukaan alue on retkeily- ja ulkoilualueetta, katualuetta sekä palstaviljelyalueetta.

Helsingin kaupunki omistaa alueen yhtä yksityisomisteista tilaa lukuun ottamatta. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta. Yksityisomisteinen tila on liitetty kaava-alueeseen hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa. Loputkin kaavaratkaisussa virkistys- ja katualueeksi osoitetut alueet on ostettu kaupungille loppuvuonna 2021.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia katu- ja viheralueiden toteuttamisesta ilman arvonlisäveroa n. 0,3 milj. euroa. Kaavan edellytyksenä on ollut kauppa, jossa kaupunki on ostanut kaksi tosiasiallista rantarakennuspaikkaa ja raakamaata maanvaihtona 2,1 milj. euron arvosta vuonna 2013. Lisäksi kaupunki on ostanut loput kaavaratkaisun katu- ja virkistysalueet loppuvuonna 2021. Kaupungin maalle kaavoitettavan palvelu- ja/tai asuinrakennusten tontin arvo on n. 0,7 milj. euroa.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 23.9.– 22.10.2021

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 8.6.2021 ja lautakunta päätti 22.6.2021 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 7 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui yksi kirje.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat luontoselvitysten riittävyyteen, virkistysreitteihin, infotauluihin, Villa Notsundin käyttötarkoitukseen, lintunäkökulman huomioimiseen lasirakenteiden toteutuksessa, alueen nykyiseen käyttöön, vaikutusten arviointiin, Uutelan käyttäjämäärään, kaupungin strategiaan, liikenneratkaisuun, venelaituriin, yleiskaavan mukaisuuteen, kajakkien rantautumisen maastolle aiheutamiin haittoihin, luonnonsuojelullisten arvojen merkintöihin, uimapaikan kaavamerkintään, aitaamiseen, geologisiin arvoihin, ympäristön huomioimiseen rakentamisessa ja vuorovaikutukseen.



Kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat Uutelan metsäalueiden kuluneisuuteen, kaupallisiin virkistyspalveluihin, liikenne- ja viikkoliikenteeseen, vuorovaikutukseen, luonnonsuojelualueisiin ja virkistysreitteihin.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Villa Sandstrandin (lausunnossa Nordstrand) puuttuvaan suojelumerkintään ja vesihuollon toteuttamiseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista, kirjeistä ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ja vaikutukset ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet

Kaavaratkaisun johdosta ei maanomistajille koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaiselle maankäytösopimusmenettelylle ei ole tarvetta.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Tuukka Linnas, tiimipäällikkö (asemakaavoitus), puhelin: 310 37308  
tuukka.linnas(a)hel.fi



08.03.2022

Janne Antila, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu), puhelin: 310 20355  
janne.antila(a)hel.fi  
Pihla Sillanpää, Maisema-arkkitehti (virkistysalueet), puhelin: 31033671  
pihla.sillanpaa(a)hel.fi  
Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu), puhelin: 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi  
Jani Kuokkanen, maankäyttöinsinööri (maanhankinta), puhelin: 310 71427  
jani.kuokkanen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12530 kartta, päivätty 8.6.2021, muutettu 23.9.2021 sekä 1.3.2022
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12530 selostus, päivätty 8.6.2021, muutettu 23.9.2021 ja 1.3.2022
- 5 Havainnekuva, 1.3.2022
- 6 Kuvaliite suojelukohteista ja ympäristöstä
- 7 Kiinteistön kuntoarvio, Hallkullanniemi 10C/Notsund, Sitowise 14.5.2021
- 8 Tilastotiedot
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti, päivätty 16.11.2020, täydennetty 8.6.2021, 23.9.2021 ja 1.3.2022
- 11 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

- 1 Muistutukset
- 2 Kirje

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

| Ote   | Otteen liitteet  |
|---|--|
| Hakijat   | Esitysteksti<br>Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano<br>Liite 9  |
| Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa | Esitysteksti<br>Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano<br>Liite 10 |

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksi



08.03.2022

Asia/3

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 01.03.2022 § 118

HEL 2016-014035 T 10 03 03

Hankenumero 5544\_3

### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

### Käsittely

01.03.2022 Pöydälle

Asian aikana kuultavana oli tiimipäällikkö Tuukka Linnas. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Sami Kuusela: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen..

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

### Lisätiedot

Tuukka Linnas, tiimipäällikkö (asemakaavoitus), puhelin: 310 37308  
tuukka.linnas(a)hel.fi

Janne Antila, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu), puhelin: 310 20355  
janne.antila(a)hel.fi

Pihla Sillanpää, Maisema-arkkitehti (virkistysalueet), puhelin: 31033671  
pihla.sillanpaa(a)hel.fi

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

Jani Kuokkanen, maankäyttöinsinööri (maanhankinta), puhelin: 310 71427  
jani.kuokkanen(a)hel.fi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 1.10.2021

HEL 2016-014035 T 10 03 03

Asemakaavapalvelut on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Hallkullanniemen ja Nuottasaaren asemakaavasta ja asemakaavan muutoksen ehdotuksesta. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta rakennetun



kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt lausua kantanaan seuraavaa.

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee Hallkullanniemen ja Nuottasaaren aluetta Vuosaaren Uutelassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa Uutelan yleisen virkistysalueen laajentamisen uusille ranta-alueille sekä virkistyspalveluiden, laiturin ja polkuverkoston toteuttamisen alueelle. Yhtä asuinkäytössä toimivaa pihapiiriä täydennetään uudella pääkäyttötarkoituksen mukaisella rakennuksella sekä talousrakennuksella. Toisessa aiemmin asuinkäytössä toimineessa pihapiirissä mahdollistetaan yhden talousrakennuksen korvaaminen uudella vastaavalla.

Kaavan mahdollistamat muutokset ovat verrattain pieniä ja alueen luonne tulee säilymään pääosin ennallaan. Kaavaratkaisu on tehty, jotta aiemmin kaavoittamattoman alueen maankäyttö tulee määriteltävä. Pääosa alueesta saadaan virkistysalueiden ylläpidon piiriin ja avattua kaupunkilaisten käyttöön. Samalla kaavaratkaisu mahdollistaa kaupungin omistamien kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten myymisen.

Kaavaratkaisu on luonteeltaan nykyisen ympäristön säilyttävä. Korttelialueet on merkitty lisämerkinnällä, joka velvoittaa säilyttämään nykyisen ympäristön. Lisäksi Villa Notsund, Villa Notsundin saunarakennus sekä Sandstrandin kalliolla sijaitseva vierasmaja on merkitty suojelumerkinnöin.

Suhteuttaen kaavaehdotusta aiempiin kaupunginmuseon antamiin lausuntoihin, on museon esittämät asiat otettu huomioon kaavatyössä siten, että museolla ei ole kaavaehdotukseen huomauttamista.

Lisätiedot

Juha Vuorinen, tutkija, puhelin: 310 36940  
juha.h.vuorinen(a)hel.fi