



§ 496

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Kivionokka, tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12624)

HEL 2017-002742 T 10 03 03

Hankennumero 5365_1

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 8.6.2021 päivätyn ja 30.9.2021 ja 13.9.2022 muutetun asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12624 (liitteet 3 ja 4) hyväksymistä. Asemakaava koskee Helsingin kaupungin 42. kaupunginosan (Kulosaari) virkistys-, kesämaja-, matkailu-, leirintä-, palstaviljely-, luonnonsuojelu-, Natura-, vesi-, venesatama-, liikenne- ja katualueita sekä 43. kaupunginosan (Herttoniemi) kortteleita 43291–43293 sekä virkistys-, leirintä-, palstaviljely-, luonnonsuojelu-, vesi-, venesatama-, liikenne- ja katualueita. Asemakaavan muutos koskee 42. kaupunginosan (Kulosaari) siirtolapuutarha-alueita sekä kaupunginosan rajaa ja 43. kaupunginosan (Herttoniemi) katu- ja erityisalueita sekä kaupunginosan rajaa.

Lisäksi lautakunta päätti

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

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

Lautakunta katsoi, että Kulosaaren kartanon viereinen viljelypalsta-alue on syytä säilyttää nykyisellään niin kauan kuin alueella riittää kiinnostusta palstaviljelyyn. Viljelypalstat ovat tärkeitä kaupunkilaisten virkistytymispaikkoja ja yhteisöllisen toiminnan keskittymiä. Alueen kaava-



merkintää tulee tarkentaa siten, että se mahdollistaa sekä palstaviljelyn että telttailun.

Lautakunta edellytti, että yleiset laiturit toteutetaan nykyistä ympäristöä mukaillen ja kesämajoja hienovaraisesti huomioiden.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat maisema-arkkitehti Maija Lounamaa, johtava maisema-arkkitehti Johanna Himberg, liikenneinsinööri Markus Ahtiainen ja yksikön päällikkö Anri Linden. Asiantuntijat poistuivat kuu-lemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Saana Rossi: Lisätään esitykseen: "Lautakunta katsoo, että Kulosaaren kartanon viereinen viljelypalsta-alue on syytä säilyttää nykyisellään niin kauan kuin alueella riittää kiinnostusta palstaviljelyyn. Viljelypalstat ovat tärkeitä kaupunkilaisten virkistäytymispaikkoja ja yhteisöllisen toiminnan keskittymiä. Alueen kaavamerkintää tulee tarkentaa siten, että se mahdollistaa sekä palstaviljelyn että telttailun."

Perustelut vastaesitykselle: Palstaviljely on niin viljelijöille kuin laajemmin alueen käyttäjille tärkeä, ympäristön viihtyisyyteen positiivisesti vaikuttava toiminto. Palstaviljely lisää alueen kauneutta ja lajiston monimuotoisuutta ilman, että se tuottaa kaupungille merkittäviä ylläpito-kustannuksia. Sen sijaan uuden viljelypalsta-alan löytäminen tiivistyvistä kaupungista on haastavaa, perustamiskustannukset palstoille merkittävät, ja kestää kauan ennen kuin palstatoiminta vakiintuu ja monivuotiset kasvit saadaan tuottamaan. Selostuksessa todetaan, että osan poistuvista palstoista voisi korvata puiston pohjoisosassa, mutta perustamiskustannusten, viljelijöille aiheutuvan haitan ja palstojen vähentymisen takia tämä ei ole järkevää kaupungin resurssien käyttöä. Tämän takia viljelymahdollisuuksien säilyttäminen paikoissa, joissa toiminta on vakiintunutta ja joissa on aktiivinen viljelijäkunta, on tärkeää.

Kannattaja: Mia Haglund

Vastaehdotus:

Mia Haglund: Lautakunta edellyttää, että yleiset laiturit toteutetaan nykyistä ympäristöä mukaillen ja kesämajoja hienovaraisesti huomioiden.

Kannattaja: Jenni Hjelt

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Mia Haglundin vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.



Vastaehdotus:

Otto Meri: Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että seuraavan yleiskaavan valmistelun yhteydessä selvitetään asuinrakentamisen edellytykset Kivinokan alueella.

Kannattaja: Risto Rautava

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Saana Rossin vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna.

Jaa-äännet: 4

Atte Kaleva, Otto Meri, Jenni Pajunen, Risto Rautava

Ei-äännet: 9

Silja Borgarsdottir Sandelin, Mia Haglund, Eveliina Heinäluoma, Jenni Hjelt, Otso Kivekäs, Tuomas Nevanlinna, Mika Raatikainen, Saana Rossi, Anni Sinnemäki

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Saana Rossin vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen äänin 9 - 4.

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Otto Meren vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna.

Jaa-äännet: 10

Silja Borgarsdottir Sandelin, Mia Haglund, Eveliina Heinäluoma, Jenni Hjelt, Otso Kivekäs, Tuomas Nevanlinna, Jenni Pajunen, Mika Raatikainen, Saana Rossi, Anni Sinnemäki

Ei-äännet: 3

Atte Kaleva, Otto Meri, Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä esittelijän ehdotuksen äänin 10 - 3.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anri Linden, yksikön päällikkö, asemakaavoitus, puhelin: 310 37352
anri.linden(a)hel.fi

Maija Lounamaa, maisema-arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 28438
maija.lounamaa(a)hel.fi

Johanna Himberg, maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 310 21806



13.09.2022

johanna.himberg(a)hel.fi
Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37088
markus.ahtiainen(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi
Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12624 kartta (osa 1), päivätty 8.6.2021, muutettu 30.9.2021 ja 13.9.2022
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12624 kartta (osa 2, asemakaavamerkinnot ja -määräykset), päivätty 8.6.2021, muutettu 30.9.2021 ja 13.9.2022
- 5 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12624 selostus, päivätty 8.6.2021, muutettu 30.9.2021 ja 13.9.2022
- 6 Havainnekuva 6.9.2022
- 7 Arvokkaat luontokohteet
- 8 Asemakaavalla suojeltavat rakennukset -kuvaliite
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti 8.6.2021, täydennetty 6.9.2022 ja asukastilaisuuden (9.12.2020) muistio
- 11 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 10

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 8.6.2021 päivätyn ja 30.9.2021 ja 6.9.2022 muutetun asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12624 (liitteet 3 ja 4) hyväksymistä. Asemakaava koskee Helsingin kaupungin 42. kaupunginosan (Kulosaari) virkistys-, kesämaja-, matkailu-, leirintä-, palstaviljely-, luonnonsuojelu-, Natura-, vesi-, venesatama-, liikenne- ja katualueita sekä 43. kaupunginosan (Herttoniemi) kortteleita 43291–43293 sekä virkistys-, leirintä-, palstaviljely-, luonnonsuojelu-, vesi-, venesatama-, liikenne- ja katualueita. Asemakaavan muutos



koskee 42. kaupunginosan (Kulosaari) siirtolapuutarha-alueita sekä kaupunginosan rajaa ja 43. kaupunginosan (Herttoniemi) katu- ja erityisalueita sekä kaupunginosan rajaa.

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

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 Kivinokan aluetta, joka käsittää Kulosaaren ja Herttoniemen väliin jäävän Kivinokan niemen ja vesialueita Vanhankaupungin selällä. Kaavaratkaisu mahdollistaa, että Kivinokka säilyy sekä merkittävänä luontokohteena että monipuolisena virkistysalueena, jossa perinteinen kesämajatoiminta ja veneily jatkuvat ja yleisen virkistyskäytön edellytykset paranevat. Kivinokasta voi kehittyä uusi merellisen virkistys- ja matkailun kohde. Kaavaratkaisu on tehty, koska kaava-alue on Kivinokan osalta ollut asemakaavoittamaton.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että Kulosaaren kartanomiljööstä muodostuu entistä vetovoimaisempi kohde, joka palvelee sekä matkailua että paikallisia asukkaita. Alueelle on suunniteltu majoitus-, liike- ja palvelutiloja ja telttailua sekä virkistys- ja viljelytoimintaa. Uutta toimitilakerrosalaa on 180 m² ja uutta majoitustilakerrosalaa 1 740 m². Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on toimitilat $e=0,04$ ja majoitustilat $e=0,13$.

Kaavaratkaisun liikenne- ja reittijärjestelyissä on otettu huomioon Kivinokassa esiin nousseet jalankulun, pyöräilyn ja autoilun yhteensovittamiseen liittyvät tarpeet siinä määrin kuin niitä on liikenteen ja reittien suunnittelulla mahdollista ohjata. Kaavaan on lisätty varaukset vireillä olevia Itäbaanan suunnitelmia ja katualueen muutoksia varten.



Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueen tullessa asemakaavoituksen piiriin hankkeet ja investointi lähivirkistysalueiden sekä merellisen virkistys- ja matkailun palveluiden kehittämiseen mahdollistuvat.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista parantamalla merellisen virkistys- ja matkailun edellytyksiä kaupungissa. Kaavaratkaisu turvaa myös alueen luonto- ja kulttuuriarvot. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kivinokka on osa seudullisesti merkittävistä virkistys- ja luonnonsuojelualueiden vyöhykkeistä, Helsinki-puiston ja Viikki-Kivikon ”vihersormista”. Suunnittelualue on laaja vilkkaassa ulkoilu- ja virkistyskäytössä oleva luonto- ja kulttuurimaisemakokonaisuus. Alueen käyttäjät arvostavat Kivinokan luontoa ja luonnonmukaisia rantoja. Kivinokka kaavoitetaan virkistys- ja viheralueeksi ja merellisen virkistys- ja matkailun alueeksi, jolla on kulttuurihistoriallisia, maisemallisia ja luontoarvoja. Alueen lisääntyvään virkistyskäyttöön varaudutaan mahdollistamalla uusien, alueelle sopivien palvelujen ja virkistystoimintojen sijoittuminen niemen lounaisrannalle ja suunnittelemalla alueelle kattava kävely- ja pyöräilyverkosto.

Alueella on voimassa Herttoniemen siirtolapuutarhan asemakaava vuodelta 2007. Muilta osin alue on kaavoittamaton.

Helsingin kaupunki omistaa koko alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnäköalaa seuraavasti.

Kaupunkiympäristön toimialalle tulevat kustannukset ovat noin 4,8 milj. euroa. Merkittävimmät kustannukset muodostuvat katujen, huoltoajohde- ja reittiverkoston rakentamisesta ja kunnostamisesta sekä lähivirkistysalueiden palvelujen rakentamisesta ja puistojen kunnostamisesta.

Kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialalle tulevat kustannukset ovat noin 1,1 milj. euroa. Kustannukset sisältävät uimarannan palvelujen parantamisen, laajennuksen ja kunnostamisen sekä venesatama-alueiden laajennus- ja kunnostustyöt.



Katujen rakentaminen ei sisällä baanasuunnitelmasta johtuvia muutoksia metroradan viereisellä EV-alueella ja Kipparlahden silmukan katualueella. Itäbaanasuunnitelmaan liittyvät katu- ja pyöräteiden sekä pysäköintialueen rakentaminen toteutetaan Itäbaanahankkeen yhteydessä.

Kaavaratkaisu nostaa alueen rahallista arvoa vain vähäisessä määrin.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 30.9.–29.10.2021

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

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, että

- muutetaan LP-alueelta ”Kentän” kautta uimarannalle suuntautuva merkintä pp (Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen) merkinnäksi jk (Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen). Polku tulee toteuttaa maastoon sovitusta enintään 1,5 metriä leveänä polkuna pengerryksiä ja maaston muotoilua välttäen.
- VL1-alueen rajaa uimarannan länsipuolella, muutetaan niin, että kaikki nykyisen polun eteläpuolella olevat mökit jäävät VL1-alueen sisälle.
- Kaavamerkinnot täsmennetään niin, että kaava ei edellytä mökkien siirtoja.

Lisäksi Kulosaaren kartanon osalta lautakunta pitää tärkeänä, että se avautuu toiminnallisesti sekä matkailun että kaupunkilaisten käyttöön. Lautakunta esittää harkittavaksi, että viljelypalstat säilyvät mahdollisimman laajasti ja mahdollisimman suurelle joukolle. Telttailualueella lautakunta ei pidä välttämättömänä, mutta lautakunta esittää, että nähtävillä olon aikana kartoitetaan mahdollisia toimijoita Kartanon toimintaan ja samalla sitä, minkälaisia lisätoimintoja kartano tuekseen tarvitsisi. Kaava viimeistellään tämän informaation pohjalta.

Asemakaavakartta ja -selostus muutettiin ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista tämän päätöksen mukaisiksi.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 31 päivän ajan.

Muistutukset ja kirjeet

Kaavaehdotuksesta tehtiin 12 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 6 kirjettä ja 10 palautejärjestelmään tullutta viestiä.



Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat:

- kesämajojen siirtoja koskevaan lautakunnan päätökseen
- uimarannan laajentamiseen ja uimalaituriin
- autoliikenteeseen ja pysäköintiin
- kartanon viereiseen palstaviljelyalueeseen
- luontoarvoihin
- ulkoilureitteihin, pyörä- ja rantareittiin
- palveluihin ja toimintoihin

Kirjeissä esitetyt huomautukset kohdistuivat:

- Kulosaaren kartanon toiminnan kehittämiseen
- kartanon viereiseen palstaviljelyalueeseen
- Rastilan leirintäalueen säilyttämiseen
- rakennussuojeluun
- kesämaja-alueisiin
- kesämajojen siirtoja koskevaan lautakunnan päätökseen
- jk-merkintää koskevaan lautakunnan päätökseen
- pyöräilyyn rantareitillä

Saapuneissa muistutuksissa ja kirjeissä kiitettiin yleisesti Kivinokan kaavoittamista viher- ja virkistysalueeksi, alueen ominaispiirteiden, luonnonarvojen ja lepakoiden elinolojen säilyttämistä. Kesämajojen ympäristön säilyttäminen luonnonmukaisena ja rajaamattomana kunnioittaa perinteistä henkeä.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat

- vesikäymälöiden rakentamiseen ja jätevesien käsittelyyn
- ruoppausten ja täyttöjen suorittamiseen sekä öljyvahinkojen torjuntaan
- meluntorjuntaan
- rakennussuojelumerkintään
- kartanoaluekokonaisuuden kulttuurihistoriallisen arvoon ja matkailurakennuksen rakennusalan kokoon

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa:



– Helen Sähköverkko Oy

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.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista koskien kartanomiljöön suojelua on neuvoteltu kaupunginmuseon lausunnon antajan kanssa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anri Linden, yksikön päällikkö, asemakaavoitus, puhelin: 310 37352
anri.linden(a)hel.fi

Maija Lounamaa, maisema-arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 28438
maija.lounamaa(a)hel.fi

Johanna Himberg, maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 310 21806
johanna.himberg(a)hel.fi

Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37088
markus.ahtiainen(a)hel.fi

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

Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12624 kartta (osa 1), päivätty 8.6.2021, muutettu 30.9.2021 ja 6.9.2022
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12624 kartta (osa 2, asemakaavamerkinnot ja -määräykset), päivätty 8.6.2021, muu-



	tettu 30.9.2021 ja 6.9.2022
5	Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12624 selostus, päivätty 8.6.2021, muutettu 30.9.2021 ja 6.9.2022
6	Havainnekuva 6.9.2022
7	Arvokkaat luontokohteet
8	Asemakaavalla suojeltavat rakennukset -kuvaliite
9	Tehdyt muutokset
10	Vuorovaikutusraportti 8.6.2021, täydennetty 6.9.2022 ja asukastilaisuuden (9.12.2020) muistio
11	Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

1	Muistutukset
2	Kirjeet ja palautusjärjestelmään tulleet viestit

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 10

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksi

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 06.09.2022 § 451

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 29.10.2021