

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

Vuorovaikutusraportti

Nuottaniemen huviloiden asemakaavan muutos

Päiväty 28.3.2022
Diaarinumero HEL 2021-009377
Hankenumero 6504_2
Asemakaavakartta nro 12747

Vuorovaikutusraportin sisältö

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmistelu aikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin. Vuorovaikutusraporttia täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Jäljennökset kaikista kaavan valmistelu aikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelimitse 09 310 13700 ja sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2021 kaupungin aloitteesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 20.9.–8.10.2021, esittely- ja keskustelutilaisuus järjestetään verkossa 22.9.2021 klo 17.00–20.00
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin Uutiset-lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville 28.3.2022-26.4.2022
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään lautakunnalle arviolta vuonna 2022
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta



Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.

Yhteenvedot esitetyistä huomautuksista ja vastineet niihin

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo 20.9.–8.10.2021

Yhteenvedo viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen kunnallistekniikkaan, melu- haittoihin ja kulttuuriympäristöön. Lisäksi Helsingin luonnonsuojeluyhdistykseltä vastaanotettiin mielipide.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä seuraavasti:

-suojeltuja kohteita koskevat kaavamääräykset on uusittu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa

-alueen luontoarvot on otettu huomioon kaavoituksessa ja arvokkaat luontokohteet on tuotu paremmin esille. Luonnon monimuotoisuuteen on kiinnitetty huomiota ja esimerkiksi alueen lepakkokannan olosuhteita pyritään mahdollisuuksien mukaan säilyttämään tai parantamaan.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kaupunginmuseo
- Helsingin Luonnonsuojeluyhdistys

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Kunnallistekniikka

Nuottaniemen huvilat sijaitsevat Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymän toiminta-alueen ulkopuolella. Mahdollinen vesihuolto tulee toteuttaa yksityisin järjestelyin.

Vastine

Asemakaava-alueella ei nykyisin ole järjestelmätasoisia yhdyskuntateknistä huoltoa. Nuottaniemen huvila-alue ei kuulu Helsingin vesihuollon kehittämissuunnitelman 2021-2030 mukaisiin alueisiin.

Asemakaavan laatimisen aikana yhdyskuntateknisen huollon suunnittelu ja järjestäminen ovat kesken. HSY on OAS-vaiheen lausunnoissaan ilmoittanut kantanaan, että alue ei kuulu HSY:n toiminta-alueeseen ja että näin ollen sinne ei ole HSY:n näkemyksen mukaan tulossa HSY:n vesihuoltoverkostoa.

Kaupungin ensisijaisena tavoitteena on kytkeä alue yleisiin yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin. On mahdollista, että vesihuolto joudutaan toteuttamaan kaupungin tai kiinteistön omistajien toimesta. Kaupungilla ei ole kaavoituksen aikana tunnistettu tahoa, joka voisi ottaa vastatakseen yksityisen vesijohtoverkoston ylläpidosta.

Kulttuuriympäristö

Alueen rakennuksia koskee kaksi eri kaavamääräystä. Osa rakennuksista on historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokkaita kesäkäyttöön tarkoitettuja rakennuksia. Osa rakennuksista on merkitty historiallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokkaiksi rakennuksiksi. Kaavoissa on myös tarkemmat rakennusten korjaamista koskevat määräykset.

Kaupunginmuseo pitää tärkeänä, että 1800-luvun lopulla ja 1900-luvun alussa valmistuneet kesähuvilat säilyvät edelleen asuinkäytössä. Rakennuksista erityisesti Tallbacka (Lahdensivunpolku 10), Norrmen (Lahdensivunpolku 12) ja Lahdensivu (Lahdensivunpolku 16) ovat säilyttäneet julkisivujensa ja sisätilojensa osalta hyvin alkuperäisyytensä. Rakennuksiin ei ole koskaan tehty esim. saniteettitiloja tai muita raskaita korjauksia. Huvilat eivät ole myöskään täysin esteettömästi saatavutettavissa. Jotta huviloissa välttyttäisiin laajamittaisilta ja sisätiloja liikaa turmelevilta muutostöiltä, kaupunginmuseo esittää, että jokaisen huvilan yhteyteen rakennettavan uuden talousrakennuksen koossa huomioidaan se, että siihen voi sijoittaa asianmukaiset sauna- ja pesutilat, tekniset tilat sekä esteettömän työhuoneen tms. Itse huviloihin voi rakentaa pienehkön kylpyhuoneen, varsinaisten märkätilojen sijoituksessa kuitenkin talousrakennukseen.

Muodostettavien uusien tonttien aitaamisesta kaupunginmuseo toteaa, että aita ei saa muodostaa ympäristöstään selkeästi erottuvaa uutta aihetta, vaan se tulee toteuttaa vähäeleisesti ja ympäristöönsä sulautuen.

Suojelumääräyksiä asuinrakennusten osalta tulee vielä tutkia ja muuttaa tarpeen vaatiessa siten, että nykyiset kesähuvilat säilyttävät ominaispiirteensä julkisivujen ja sisätilojensa osalta, vaikka ne muutetaan ympärivuotiseen asumiseen.

Vastine

Huviloille osoitetaan talousrakennukset, joiden lisäksi massojen sisälle sallitaan rakennettavan pienet kylpyhuoneet kullekin huvilalle.

Tontit osoitetaan rajattaviksi matalilla ja harvoilla aidoilla, jotka sopivat alueen henkeen ja jotka selkeyttävät yleisten ja yksityisten alueiden rajojen eroja.

Rakennusten suojelumääräyksiä kehitetään yhdessä kaupunginmu-seon kanssa ennen lopullista kaavaratkaisua, huomioiden rakennusten arkkitehtonisesti tärkeät suojeltavat piirteet.

Santahaminan ampumatoiminnan melualue

Asemakaavan muutosalue sijaitsee osittain Santahaminan ampumatoi-minnan 55 dB LRden melualueella, joten Puolustusvoimille on varat-tava mahdollisuus lausunnon antamiseen suunniteltaessa alueelle uu-sia melulle herkkiä toimintoja Uusimaa 2050 maakuntakaavan mukai-sesti.

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman tavoit-teiden mukaan alueelle ei olla osoittamassa uusia melulle herkkiä toi-mintoja, joten Puolustusvoimilla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä asemakaavan muutoksen tavoitteista. Puolustusvoimat varaa kaavamuutoksen osalli-sena mahdollisuuden lausunnon antamiseen myös kaavaehdotusvai-heessa.

Vastine

Puolustusvoimille lähetetään lausuntopyyntö myös kaavaehdotusvai-heessa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluai-neistosta kohdistuivat alueen luontoarvoihin, reitteihin ja lepakkokan-taan. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että luonto-arvojen huomioiminen on tuotu paremmin esille asemakaavassa. Li-säksi alueen lepakkokanta otetaan huomioon kaavassa.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Luontoarvot

Kaava-alueelta löytyy äärimmäisen uhanalainen (CR) vihvilä-, heinä- ja saramerenrantaniitty, vaarantunut (VU) saraneva, sekä kalkkipitoisia kallioita. Kaava-alueen halki kulkee alueellinen metsäverkosto ja alu-een kaikki metsät muodostavat metsäverkostoon kuuluvan ydinmetsän. Näiden luontoarvojen takia suunnittelualueen metsät, piha-alueet ja rannat tulee kartoittaa uudelleen ja huomioida arvot kaavamerkin-nöissä. Kääpäkartoitus on myös tarpeen.

Kaikki metsät on syytä varustaa LUO-merkinnällä lukuun ottamatta äs-kettäin istutettua tammimetsää. Keskeiset kookkaat puut on syytä mer-kitä kaavassa ehdottomasti säilytettäväksi, ja uhanalaiset ja vaarantu-neet luontotyypit LUO-merkinnällä ja suojeltaviksi.

Rannat Nuottaniemen ja Tallbackan huviloiden kohdalla on osoitettu virkistyskäyttöön. Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ehdottaa samaa linjausta harkittavaksi myös Lahdensivun huvilan tontin rajauksen tarkastelun yhteydessä.

Tonttien mahdollisen tulevan aitaamisen suhteen kaavassa tulee sallia maisemallisten syiden perusteella vain matalat ja viitteelliset maaston topografiaan sovitettut aitaratkaisut. Paras ratkaisu olisi luonnollisesti täydellinen aidattomuus nykytilanteen mukaisesti.

Vastine

Alueen saraneva ja kalkkipitoiset kalliot esitetään kaavassa ja merkitään LUO-merkinnällä. Kaava-alueella ei esiinny äärimmäisen uhanalaista (CR) vihvilä-, heinä- ja saramerenrantaniittyä.

Piha-alueiden kartoituksessa on nyt huomioitu paremmin luontoarvot, kuitenkin säilyttäen alueen henkeen sopivat, ja alkuperäisiä pihapiirejä vastaavat alueet. Osoitettavat piha-alueet ovat pieni osa koko kaava-alueesta, eikä alueella ole tehty merkittäviä kääpähavaintoja. Pihojen rajauksessa on huomioitu maaston kuljettavuus, jonka takia Lahdensivun ja Normenin huviloiden tontit ulottuvat rantaan saakka. Alueen rannat säilyvät laajalti osana julkista virkistysaluetta.

Suurin osa kaava-alueesta säilyy suojeltuna virkistysalueena. Tontit ovat erittäin pieni osa aluekokonaisuutta, eivätkä siksi oleellisesti huononna alueen kääpätilannetta. Kääpäkartoitusta ei ole katsottu tarpeelliseksi, sillä alue on suuri eikä nykytilanteeseen verrattuna ole tulossa suuria muutoksia. Kääpäkartoitus vaatii suuren määrän resursseja, jotka voivat hyödyntää kaupungin luontoarvojen edistystä paremmin muissa hankkeissa.

Virkistysalue on kaavassa osoitettu asemakaavassa puistohistoriallisesti arvokkaaksi, joten LUO-merkintää koko metsän osalta ei tulla tekemään. Alueen arvokkaat puut osoitetaan säilytettäväksi asemakaavan määräyksissä.

Tontit osoitetaan rajattaviksi alueen henkeen sopivalla, matalalla ja harvalla aidalla, jotta yleisten ja yksityisten alueiden selkeys paranee. Tonttien aitaus on myös virkistysalueen käyttäjien etu, sillä selvällä rajauksella taataan myös virkistysalueen säilyminen yleisessä käytössä.

Reitit

Kaava-alueelle ehdotettavien uusien virkistysreittien tulisi olla mahdollisimman kapeita – noin 1,5 metrin levyisiä – ja leveyttä osoittavien merkintöjen on asemakaavassa syytä olla ohjeellisten merkintöjen sijasta sitovia alueen merkittävien luonto- ja kulttuuriympäristöarvojen vuoksi.

Kaava-alueelle merkittyjen polkujen rakentamisessa ja tonttirajauksissa tulee huomioida äärimmäisen uhanalainen (CR) vihvilä-, heinä- ja sara-

merenrantaniitty. Niityllä liikkuminen tulee estää kulunohjauksella ja infotaululla. Polun ja niityn väliin tulee jättää suoja-alue. Lisäksi polun maamassojen puhtauteen on syytä kiinnittää erityistä huomiota, etteivät ne levitä uutta lajistoa etenkin äärimmäisen uhanalaiselle merenrantaniitylle.

Vastine

Kaava-alueen virkistysreitteihin ei tule suuria muutoksia ja niiden on tarkoitus pysyä kapeina. Ohjeelliset polku-merkinnät muutetaan ohjeelliseksi polun sijainniksi, eli polut katsotaan tarpeellisiksi, mutta niiden sijainti mietitään tarkemmin ennen toteutusta. Villa Normenin tontille osoitetaan uusi ajoyhteys Lahdensivunpolulta. Asemakaavassa osoitetaan puut uuden ajoyhteyden läheisyydestä säilytettäväksi.

Kaava-alueella ei esiinny äärimmäisen uhanalaista (CR) vihvilä-, heinä- ja saramerenrantaniittyä.

Lepakot

Tahvonlahden rikas lepakkokanta on tärkeää huomioida kaavasuunnittelussa. Kaupungin teettämä lepakkoselvitys vuodelta 2017 koskee myös kaava-aluetta, josta tavattiin useita lepakkolajeja ja yksilöitä. Selvityksen tekijä Nina Hagner-Wahlsten suosittelee Vuorilahdenpolun valaistuksen sammuttamista kesäaikaan, kuten polun pohjoispäässä jo tehdään. Samoin hän suosittelee, ettei valaisemattoman huvila-alueen valaistusta lisätä merkittävästi. Mielestämme nyt kaavoitusvaiheessa lepakoiden tilanne on kartoitettava tarkemmin Nuottaniemen huviloitten, niiden ulkorakennusten ja pihapiirien kohdalla. Selvitys on hyvä lisätä kaupungin luontotietojärjestelmään ja laajentaa Tahvonlahden arvokas lepakkoalue myös Nuottaniemeen.

Vastine

Asemakaavassa huomioidaan lepakot erinäisillä määräyksillä. Lepakoiden levähdys- ja lisääntymispaikat osoitetaan kaavassa LSL 49.1 §:n nojalla suojelluiksi. Mahdolliset levähdys- ja lisääntymispaikat osoitetaan vaatimaan lepakkoselvityksen ennen korjaus- tai muutostöitä.

Alueella sijaitseva maakellari osoitetaan muutettavaksi lepakoiden talvehtimispaikaksi eristämällä ja estämällä pääsy sisään pedoilta tai ihmisiltä. Mahdollisesti siirrettävät rakennukset siirretään kaupungin toimesta ennen huviloitten myyntiä. Siirto suoritetaan muuna, kuin lepakoiden lisääntymisaikana, jotta toimenpiteistä on mahdollisimman vähän häiriötä.

Virkistysalueen valaiseminen kesäisin ja pihapiirien valaiseminen kielletään asemakaavan määräyksissä.

Käyttötarkoitukset

Asemakaavatyön ja kaavan hyväksymisen yhteydessä ei varsinaisesti päätetä huvilarakennusten myynnistä, mutta tonttien osoittaminen tekee myynnin mahdolliseksi ja helpommaksi. Ehdotamme kuitenkin jo nyt tässä yhteydessä ainakin yhden huvilan, esimerkiksi pohjoisimman Villa Lahdensivun, säilyttämistä myös jatkossa kaupungin omassa omistuksessa vuokrattavaksi edelleen sopivaan julkiseen käyttöön tai yhdistystoimintaan. Myös muille huviloille osoitettavien kaavamerkintöjen tulisi mahdollistaa erilainen palvelu- tai kahvilatoiminta tai muu virkistysalueelle sopiva aktiviteetti pelkän asumisen sijasta tai sen lisäksi.

Vastine

Kaupungin kiinteistöstrategian mukaisesti, kaupunki luopuu kiinteistöistä, joille sille ei ole osoittaa omaa palvelukäyttöä. Lahdensivun huville ei ole tunnistettu tarvetta kaupungin palvelukäytölle.

Yhteenveto asukastilaisuudesta 22.9.2021

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma esiteltiin nähtävilläolon alkuvaiheessa, 22.9.2021, Uutta Kaakkois-Helsinkiä verkkotapahtumassa. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin Uutiset-lehdessä.

Tapahtumassa oli mahdollisuus esittää kysymyksiä asemakaavamuutokseen liittyen. Kysymyksiä esitettiin kaksi kappaletta:

- Myydäänkö huvilat vai vuokraako kaupunki huvilat asuinkäyttöön?
- Alueella on myös sinne tuotu pieni punainen hirsirakenteinen sauna. Mikä on sen kohtalo?

Huviloiden myynnistä ja hirsisaunan suunnitellusta siirrosta huvilan tontille kerrottiin esityksessä ja myös uudestaan tilaisuuden chatissä kysyjille. Asemakaavoituksen edetessä, hirsisaunan siirrosta on keskusteltu useiden kaupungin sisäisten tahojen kanssa, ja on päädytty siihen, että vähäarvoisempi, alueelle siirretty hirsisauna olisi mahdollista purkaa. Hirsisaunan hirsiseinät ovat vanhoja, mutta muut rakennuksen osat on uusittu saunan siirron yhteydessä.