

Vuorovaikutusraportti

Nuottaniemen huviloiden asemakaavan muutos

Päiväty 28.3.2022, täydennetty 2.10.2023

Diaarinumero HEL 2021-009377

Hankenumero 6504_2

Asemakaavakartta nro 12747

Vuorovaikutusraportin sisältö

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

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluaikana 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
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille,
- jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville 28.3.2022-26.4.2022
- kaavaehdotus laitetaan uudelleen julkisesti nähtäville 02.10.2023-31.10.2023
- 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 keväällä 2024
- 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

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen kunnallistekniikkaan, meluhaittoihin 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

Todettiin, että Nuottaniemen huvilat sijaitsevat Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän toiminta-alueen ulkopuolella, jolloin mahdollinen vesihuolto tulee toteuttaa yksityisin järjestelyin.

Vastine

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

Asemakaavan OAS-vaiheen aikana yhdyskuntateknisen huollon suunnittelu ja järjestäminen ovat kesken ja niitä tullaan täydentämään.

HSY on OAS-vaiheen lausunnossaan 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.

Tarkempi kunnallistekninen suunnitelma teetettiin asemakaavaehdotuksen valmistelun aikana. Suunnitelmasta on kerrottu asemakaavaselostuksessa ja se on selostuksen liitteenä.

Kulttuuriympäristö

Todettiin, että 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 saatavuttavissa. 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 toivotaan, että aita ei muodostaa ympäristöstään selkeästi erottuvaa uutta aihetta, vaan että se toteutetaan vähäeleisesti ja ympäristöönsä sulautuen.

Suojelumääräyksiä asuinrakennusten osalta tutkitaan vielä ja niitä muutetaan 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 on kehitetty yhdessä kaupunginmuseon kanssa, huomioiden rakennusten arkkitehtonisesti tärkeät suojeltavat piirteet.

Santahaminan ampumatoiminnan melualue

Asemakaavan muutosalue sijaitsee osittain Santahaminan ampumatoiminnan 55 dB LRden melualueella, joten Puolustusvoimille on varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen suunniteltaessa alueelle uusia melulle herkkiä toimintoja Uusimaa 2050 maakuntakaavan mukaisesti.

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman tavoitteiden mukaan alueelle ei olla osoittamassa uusia melulle herkkiä toimintoja, joten Puolustusvoimilla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä asemakaavan muutoksen tavoitteista. Puolustusvoimat varaa kaavamuutoksen osallisena mahdollisuuden lausunnon antamiseen myös kaavaehdotusvaiheessa.

Vastine

Puolustusvoimille lähetetään lausuntopyyntö myös kaavaehdotusvaiheessa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen luontoarvoihin, reitteihin ja lepakkokantaan. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että luontoarvojen huomioiminen on tuotu paremmin esille asemakaavassa. Lisäksi alueen lepakkokanta otetaan huomioon kaavassa.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Luontoarvot

Todetaan, että kaava-alueelta löytyy äärimmäisen uhanalainen (CR) vihvilä-, heinä- ja saramerenrantaniitty, vaarantunut (VU) saraneva, sekä kalkkipitoisia kallioita. Kaava-alueen halki kulkee alueellinen metsäverkosto ja alueen kaikki metsät muodostavat metsäverkostoon kuuluvan ydinmetsän. Näiden luontoarvojen takia suunnittelualueen metsät, piha-alueet ja rannat toivotaan kartoitettavan uudelleen, huomioiden arvot kaavamerkinnöissä. Kääpäkartoitus koetaan myös tarpeelliseksi.

Toiveena on, että kaikki metsät varustetaan LUO-merkinnällä lukuun ottamatta äskettäin istutettua tammimetsää. Keskeiset kookkaat puut toivotaan merkittävän kaavassa ehdottomasti säilytettäväksi, ja uhanalaiset ja vaarantuneet luontotyypit LUO-merkinnällä ja suojeltaviksi.

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

Tonttien mahdollisen tulevan aitaamisen suhteen toivotaan, että kaavassa sallitaan maisemallisten syiden perusteella vain matalat ja viitteelliset maaston topografiaan sovitettut aitaratkaisut. Parhaaksi ratkaisuksi koetaan 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 toivottaisiin olevan mahdollisimman kapeita – noin 1,5 metrin levyisiä – ja leveyttä osoittavien merkintöjen toivotaan asemakaavassa olevan ohjeellisten merkintöjen sijasta sitovia alueen merkittävien luonto- ja kulttuuriympäristöarvojen vuoksi.

Kaava-alueelle merkittyjen polkujen rakentamisessa ja tonttirajauksissa toivotaan huomioitavan äärimmäisen uhanalainen (CR) vihvilä-, heinä- ja saramerenrantaniitty. Niityllä liikkuminen toivotaan estettävän kuulohjauksella ja infotaululla. Polun ja niityn väliin toivotaan jätettävän suoja-alue. Lisäksi koetaan tarpeelliseksi, että polun maamassojen

puhtauteen kiinnitetään 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 polkumerkinnot muutetaan ohjeelliseksi polun sijainniksi, eli polut katsotaan tarpeellisiksi, vaikka niiden todellinen sijainti ei vastaisi kaavassa esitettyä. Villa Normenin tontille osoitetaan uusi ajoyhteys Lahdensivunpolulta. Asemakaavassa osoitetaan puut uuden ajoyhteyden läheisyydestä säilytettäviksi.

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

Lepakot

Tahvonlahden rikas lepakkokanta koetaan tärkeäksi huomioida kaava-suunnittelussa. Kaupungin teettämä lepakkoselvitys vuodelta 2017 koskee myös kaava-aluetta, josta tavattiin useita lepakkolajeja ja yksilöitä. Selvityksen tekijä suosittelee Vuorilahdenpolun valaistuksen sammuttamista kesäaikaan, kuten polun pohjoispäässä jo tehdään. Samoin hän suosittelee, ettei valaisemattoman huvila-alueen valaistusta lisätä merkittävästi. Toivotaan, että kaavoitusvaiheessa lepakoiden tilanne on kartoitettava tarkemmin Nuottaniemen huviloiden, niiden ulkorakennusten ja pihapiirien kohdalla. Selvityksen lisäystä kaupungin luontotietojärjestelmään toivotaan, samalla laajentaen Tahvonlahden arvokasta lepakkoaluetta myös Nuottaniemeen.

Vastine

Asemakaavassa huomioidaan lepakot erinäisillä määräyksillä. Lepakoiden levähdys- ja lisääntymispaikat osoitetaan kaavassa 78 § (LSL 9/2023) 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 huviloiden myyntiä. Siirto suoritetaan muuna, kuin lepakoiden lisääntymisaikana, jotta toimenpiteistä on mahdollisimman vähän häiriötä.

Virkistysalueen valaiseminen kesäisin ja pihapiirien valaiseminen kiellehtään asemakaavan määräyksissä.

Käyttötarkoitukset

Todetaan, että asemakaavatyön ja kaavan hyväksymisen yhteydessä ei varsinaisesti päätetä huvilarakennusten myynnistä, mutta tonttien osoittaminen tekee myynnin mahdolliseksi ja helpommaksi. Ehdotetaan

ainakin yhden huvilan, esimerkiksi pohjoisimman Villa Lahdensivun, säilyttämistä myös jatkossa kaupungin omassa omistuksessa vuokratavaksi edelleen sopivaan julkiseen käyttöön tai yhdistystoimintaan. Myös muille huviloille osoitettavien kaavamerkintöjen toivotaan mahdollistavan erilaisen palvelu- tai kahvilatoiminnan tai muun virkistysalueelle sopivan aktiviteetin 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.

Liike- tai palvelutoimintaa alueelle ei osoiteta, koska se voisi tuoda mukanaan luontoalueelle sopimattomia vaikutuksia, kuten hallitsematonta pysäköintiä, huoltoliikennettä ja muuta laajemmista ihmismääristä aiheutuvaa haittaa.

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.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 28.3.-26.4.2022

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat virkistysalueen ja pihapiirien valaisemiseen, alueen ja huviloiden esteettömyyteen, tulvariskialueelle rakentamiseen, sekä lintujen turvallisuuden huomioimiseen huviloiden lasipinnoissa.

Vastineet aihepiireittäin

Valaiseminen

Nuottaniemen alue on virkistysaluetta, joka on luontoarvoiltaan sekä kulttuurihistoriallisesti ja puutarhakulttuurin kannalta arvokas maisemakokonaisuus. Aluetta tulee hoitaa siten että sen arvokkaat ominaispiirteet säilyvät. Alueella on myös löydetty lepakoiden levähdys- ja lisääntymispaikkoja, jotka on suojeltu LSL 49.1 §:n nojalla.

Asemakaavassa kielletään alueen kesäinen valaiseminen ja pihapiirien valaiseminen, jotta alueen lepakoiden elinolot eivät huonone ja jotta alueen henki ei muutu merkittävästi ylimääräisen valaistuksen yhteydessä.

Lepakoille tärkeintä aikaa on kesäkuukaudet (1.5.-30.9.), joka on samalla valoisinta aikaa suomessa. Alueen ylimääräinen valaistus ei vaikuta tarpeelliselta Suomen kesän yleisen valoisuuden vuoksi, mutta se kuitenkin huonontaisi lepakoiden elinoloja huomattavasti. Mahdollisuutta käyttää matalia, alaspäin suuntautuvia valoja piha-alueella tutkitaan kaavoitusprosessin aikana.

Esteettömyys

Nykytilanteessa rakennukset ja niiden pihapiiri eivät ole esteettömiä. Alue on suurilta osin säilynyt metsäisenä, eikä virkistysaluetta ole tarkoitus muuttaa puistomaisemmaksi.

Alueen huvilat on rakennettu 1800-luvun lopun ja 1900-luvun alun välisenä aikana, ja ne ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita ja edustavat aikakaudelleen tyypillistä kesähuviloiden arkkitehtuuria. Huviloita ei alun perin ole rakennettu esteettömiksi ja nykyvaatimusten täyttäminen on ristiriidassa huviloiden suojelun kanssa.

On tärkeä huomioida, että yksi asemakaavoituksen tavoitteista on alueen arkkitehtuurin, maisemallisesti tärkeiden pihapiirien ja luontoarvojen vaaliminen. Merkittävät muutokset vaikuttaisivat kielteisesti alueen säilyvyyteen. Alueen esteettömyys ei tule huonontumaan asemakaavamuutoksen myötä.

Pienellä alueella on nykytilanteessa paljon vaikeakulkuisia polkuja ja maastoa, joten esteettömyyden saavuttaminen ei ole mahdollista. Kaupungissa on muita, huomattavasti merkittävämpiä esteettömiä luontokohteita. Alueella liikkuminen voi olla yhä tulevaisuudessa haastavaa etenkin talviaikaan, mutta kaupungissa on tarjolla vaihtoehtoisia ulkoilualueita, joissa on järjestetty talvikunnossapito.

Tulvariskialueelle rakentaminen

Villa Normenin ja Villa Tallbackan tonteille osoitettujen talousrakennuksien lisärakennusoikeuden sijoittamista tutkitaan. Tavoitteena on sijoittaa rakennusoikeudet riittävän korkealle merenpinnan yläpuolelle, missä mahdollista. Vanhan alueen kulttuurihistorialliset- ja luontoarvot huomioiden voidaan myös joutua joustamaan tulvarajasta ja huomioida tulvimismahdollisuus rakennusten käyttöiässä.

Lintujen turvallisuuden huomioiminen huviloiden lasipinnoissa

Huvilat on rakennettu alueelle 1800-luvun lopun ja 1900-luvun alun välillä. Huviloiden ikkunapinnat ovat olleet nykytilanteen mukaiset jo pitkään, eivätkä ne muutostöiden myötä tule oleellisesti muuttumaan. Rakennukset ovat pieniä ja enintään 2-kerroksisia.

Alueella pyritään suojelemaan luontoa mm. säästämällä iäkkäämpää puustoa ja kieltämällä virkistysalueen valaistus kesäisin. Näillä toimenpiteillä on suurempi vaikutus alueen lintukantaan kuin olevien asuinrakennusten vähäisillä ikkunapinnoilla. Alueella ei tehdä lajikohtaista erittelyä, vaan siellä pyritään yleisesti vaalimaan alueen luontoarvoja ja luonnon monimuotoisuutta. Tässä huomioidaan myös linnut ja niiden elinolosuhteet.

Poikkeuksena lajikohtaiseen erittelyyn ovat lepakot, joiden levähdys- ja lisääntymispaikat on suojeltu luonnonsuojelulaissa 78 § (LSL 9/2023) nojalla.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat luonnonsuojeluun, meluun, vesihuoltoon, jätehuoltoon ja sähköverkkoon.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helen Sähköverkko Oy
- Kaupunginmuseo

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: sosiaali- ja terveystoimiala, kasvatuksen ja koulutuksen toimiala.

Vastineet lausuntoihin

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Esitetyt huomautukset kohdistuivat alueen luonnonsuojeluun, meluun, vesi- ja jätehuoltoon, sekä sähköverkkoon.

Luonnonsuojelu

Kaavaselostuksessa mainitut toimenpiteet lepakoiden elinolojen huomiointista ja tavoitteellisesta parantamisesta koetaan olevan oikeasuuntaisia. Maakellarin muuttaminen vähäisin korjaustoimenpitein lepakoille soveltuvaksi talvehtimisaikaksi on kannatettavaa. Ennen kuin maakellarin tai kaava-alueen muidenkaan rakennusten korjaustoimenpiteisiin tai minkään rakennelmien siirtoihin ryhdytään, esitetään, että kaava-alueen lepakkotilanne kartoitetaan kiinnittäen erityisesti huomiota lisääntymis- ja levähdyspaikkojen etsimiseen ja tunnistamiseen. Sellaisen rakennusten siirtämisestä, joista on löydetty lepakoiden ulostetta, tulee olla yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen ennen siirtoihin ryhtymistä riippumatta siirtoajankohdasta.

Kaava-alueen itäreunassa, Lahdensivunpolun pohjoispuolella, osittain kaava-alueen sisäpuolella, sijaitsee kolmas kalkkikalliopaljastuma, jota ei ole huomioitu kaavakartalla Luo-2 merkinnällä. Kohde on syytä merkitä samalla luo-2 merkinnällä kuin muutkin kaava-alueen tiedossa olevat kalkkikalliopaljastumat.

Vastine

Alueen lepakkotilanne on alustavasti tutkittu Helsingin kaupungin ympäristöpalveluiden toimesta, jolloin on pystytty tunnistamaan piharakenukset, joissa esiintyy lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Lepakkokartoitukset huviloiden osalta tehdään ennen korjaustoimenpiteiden aloittamista. Sellaisten rakennusten siirtämisestä, joissa esiintyy jälkiä lepakoista, ollaan yhteydessä ELY-keskukseen.

Kaava-aluetta kasvatetaan, jotta kolmas, kalkkipitoinen kallio on kokonaan kaava-alueen sisäpuolella. Kallio merkitään samalla luo-2-merkinnällä kuin muut kalkkipitoiset kalliot.

Melu

Huviloiden korjaustöiden yhteydessä tulisi parantaa julkisivujen, ikkunoiden tai muiden rakenteiden ääneneristävyyttä suojelumääräysten mahdollistamissa puitteissa. Rakenteellisilla parannuksilla olisi mahdollista vähentää raskaiden aseiden ja räjäytysten aiheuttamaa haittaa. Tämä parantaisi asumisviihtyvyyttä.

Vastine

Huviloiden korjaustöiden yhteydessä tullaan todennäköisesti parantamaan ikkunoiden ja julkisivujen lämmön- ja ääneneristävyyttä suojelumääräysten mahdollistamissa puitteissa.

Vesihuolto

Vesihuollosta on annettu kaksi erillistä viranomaislausuntoa, Uudenmaan ELY-keskukselta sekä HSY:ltä.

ELY:

Alue on ominaisuuksiltaan sellainen, että vesihuollon järjestäminen on toteutettava vesihuoltoverkostoihin liittymisellä. Alue ei ole tällä hetkellä vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella mutta vesihuoltolaitos voi tarjota palvelujaan myös toiminta-alueen ulkopuolelle. Toiminta-alueen päivityksen yhteydessä tulee tarkastaa toiminta-alue myös tämän kaava-alueen osalta.

Toiminta-aluepäätöksessä tulee vesihuoltolain mukaan huomioida toteutunut ja suunniteltu yhdyskuntakehitys. Toiminta-alueen vesihuoltolaitokselle määrittelee kunta. Vesihuoltolakioppaassa (Maa- ja metsätalousministeriö 2015) todetaan, että vesihuoltolain 7 §:n perusteella vesihuoltoverkosto on tarkoitus ulottaa kaikille alueille, joilla sitä pidetään tarpeellisena toteutuneen tai suunnitellun yhdyskuntakehityksen vuoksi. Lähtökohtana on, että kaikki asemakaava-alueet täyttävät nämä kriteerit.

HSY:

Huiloita palvelevan vesihuollon rakentaminen ei sisälly hyväksytyyn investointiohjelmaan eikä talous- ja toimintasuunnitelmaan. Lisäksi Nuottaniemen huvilat eivät kuulu Helsingin vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaisiin kehittämisalueisiin. Mahdollinen vesihuolto tulee toteuttaa ensisijaisesti yksityisin järjestelyin, koska vesihuolto ei palvele laajempaa aluekokonaisuutta ja tontit sijaitsevat selvästi erillään rakennetusta vesihuollosta. Vesihuoltolinjan ja mahdollisen pumppaamon omistajuudesta voidaan neuvotella.

Vesihuoltolinjan ja mahdollisen pumppaamon omistajuudesta riippumatta asemakaavaan tulee tehdä riittävät tilavaraukset. Mahdollista jäteveden pumppaamoa varten tulee merkitä aluevaraus (merkintä et), jonka koon tulee olla vähintään 15 x 15 metriä. Lisäksi kaavaan tulee merkitä vähintään 5 metriä leveä huoltoajoyhteys pumppaamolle, jos ajoyhteyttä ei ole muuten järjestettävissä. Asemakaavaselostuksen mukaan Lahdensivunpolku tullaan leventämään 3,5 metriin. Asemakaavaan tulee Lahdensivunpolun kohdalle merkitä vähintään 6 metriä leveä johtokuja vesihuoltolinjoja varten.

Vastine

Vesihuollon järjestämisestä tehtiin konsulttityö, jossa arviointiin vesihuollon järjestämistapa sekä kustannukset ja jonka pohjalta pystytään päättämään toteutuksesta. Lähtökohtaisesti tavoitteena on toteuttaa vesihuolto HSY:n ohjeiden mukaisesti ja Helsingin kaupungin kustannuksella, ja neuvotella vesihuoltolinjan ja mahdollisen pumppaamon omistajuudesta.

Asemakaavaan lisätään 15 x 15 m et-aluevaraus pumppaamoa varten.

Jätehuolto

Pääkaupunkiseudun jätehuollossa noudatetaan Pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen jätehuoltomääräyksiä, jotka koskevat kaikkia Helsingin, Espoon, Kauniaisten ja Vantaan sekä Kirkkonummen asukkaita sekä HSY:n järjestämän jätehuollon piiriin kuuluvia muita toimijoita.

Nuottaniemen huviloiden suunnittelussa pyydämme erityisesti huomioidaan, että kulku jättepisteille on mahdollista kaikissa sääolosuhteissa jäteautolla, eikä ns. käsin vedettävien astioiden vetomatka ole yli 10 metriä jättepisteeltä autolle. Jätehuoltomääräyksissä on tarkemmin kerrottu jätteen suunitellussa huomioitavista asioista. Pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen jätehuoltomääräyksiin voi tutustua tarkemmin HSY:n verkkosivuilla. Tarvittaessa lisätietoja jätehuoltomääräyksistä ja opastusta jätehuollon suunnittelussa voi kysyä HSY:n asiantuntijoilta.

Vastine

Jätehuolto järjestyy nykyisin ympärivuotisesti huviloiden yhteiselle jättepisteelle siten, että astioiden vetomatka autolle ei ole yli 10 metriä. Jätehuolto tullaan jatkossakin järjestämään kiinteistöjen välisesti yhteisellä jättepisteellä. Jättepiste säilyy kaava-alueella nykyisellä sijainnillaan Lahdensivunpolun varrella. Liikennesuunnitelman yhteydessä tarkistetaan jäteauton kääntymisen vaatimat tilat.

Sähköverkko

Asemakaava-alueen pienjännitejakeluverkko on toteutettu ilmakaapelina 80-luvulla. Jakeluverkkoa asemakaava-alueella on noin 200 metriä. Alueen jakeluverkkoon on liitetty tällä hetkellä vain yksi sähköliittymä. Aluetta palveleva muuntamo sijaitsee noin puolen kilometrin päässä osoitteessa Suomensuontie 1. Nykyiseen verkkoon on sellaisenaan mahdollista liittää huviloiden uusia sähköliittymiä.

Esitetään, että asemakaavaan tehdään ehdollisena määräys, että asemakaava-alueelle saa sijoittaa n. 3,4 m x 2,4 m kokoisen jakelumuuntamon. Muuntamo vaatii n. 20 m² kokoisen alueen. Sähköverkon uudistaminen tehdään maakaapeliratkaisuna viimeistään mahdollisen kunnallistekniikan rakentamisen aikataulussa.

Vastine

Asemakaavaan lisätään ehdollinen määräys, että asemakaava-alueelle saa sijoittaa jakelumuuntamon.
