



27.5.2010, täydennetty 4.10.2011

KALLAHDENNIEMEN ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 11970

Hankenro 0595_1, HEL 2011-002119 (Kslk dnro 2001-866)

SISÄLLYS

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.4.2001

- Viranomaisyhteistyö
 - Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista
- Mielipidekirjeet
 - Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastine

2. Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 4.9.2009, nähtävillä 14.9.–2.10.2009

- Viranomaisyhteistyö
 - Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista
- Mielipidekirjeet
 - Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

3. Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus nro 11970, kevät 2010

- Viranomaisyhteistyö
 - Tiivistelmät viranomaisen kannanotosta
- Neuvottelu tontin 54202/2 maanomistajien kanssa ja kirjeet
 - Tiivistelmät kirjeistä ja vastine

4. Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus nro 11970 nähtävillä (MRL 65 §) 6.8.–6.9.2010

- Muistutukset
 - Tiivistelmät muistutuksista ja vastineet
- Lausunnot
 - Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet



27.5.2010, täydennetty 4.10.2011

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.4.2001

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 24.4.2001). Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 9.5.2001 monitoimitalo Rastiksessa. Keskustelutilaisuudessa oli 39 läsnäolijaa.

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelu on käyty 5.2.2002 Uudenmaan ympäristökeskuksen, Uudenmaanliiton, kaupunginmuseon, ympäristökeskuksen ja liikuntaviraston kanssa.

Viranomaisten välisissä neuvotteluissa, joissa on ollut mukana ympäristöministeriön, Uudenmaan ympäristökeskuksen, Uudenmaan liiton ja kaupungin eri hallintokuntien edustajia, on esitelty tehtyjä selvityksiä, neuvoteltu alueen luonnon- ja kulttuurihistoriallisten arvojen turvaamisesta ja näiden kanssa osittain ristiriidassa olevan virkistyskäytön aiheuttamista toimenpiteistä. Luontoselvityksiä on pidetty suunnitteluvaiheeseen nähden riittävinä.

Helsingin kaupungin ympäristökeskus on ilmoittanut, ettei sillä ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Mielipidekirjeet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan liittyen asemakaavaosastolle saapui kirjeitse 7 mielipidettä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet on huomioitu suunnitteluperiaatteiden käsittelyn yhteydessä kaupunkisuunnittelulautakunnassa 31.10.2002.

ja 9 muuta asukasta sekä Kallvikintien yksityistien tienhoitokunta ovat mm. korostaneet kaavoituksen tärkeyttä ja kiireh-
tineet kaavoitustyötä, esittäneet näkökohtia arkaluontoisen luonnon
suojelemiseksi sekä esittäneet alueelle rajoitettua lisäystä pientalora-
kentamiseksi alueen rauhoittamiseksi ja maankäytön viimeistelyksi

ehdottaa, että moottoriajoneuvolla liikkuminen tulisi sallia
vain alueen asukkaille ja joillekin erityisryhmille.

ei tahdo lisää autoteitä eikä levennyksiä teihin, luonnon-
suojelualueita ei saa pienentää, harjun maastoa on syytä suojella.



27.5.2010, täydennetty 4.10.2011

ehdottaa mm., että jalkakäytävää jatketaan Kallahden koululta vastavalmistuneelle jalankulkupolulle, että kaupungin omistuksessa oleville Heposaarenniemelle, Lähdenokalle, Leppäniemelle ja Kuningattarelle suunniteltaisiin raitit rantaan tai niemien ympäri ja että uimarannan pysäköintialue jaetaan erillisiin osiin eikä rannalle suunniteltaisi rengasmaista tietä.

huomauttaa mm., että on ensiarvoisen tärkeää, että ainakin osa niemen rannoista myös jatkossa suojattaisiin yleisten polkujen aiheuttamalta kulumiselta, että mahdollistetaan suvun omistuksessa olevan alueen rakennusten ympärivuotinen käyttö ja että jos yleisen alueen laajentaminen on ehdottoman välttämätöntä, tämän tulisi tapahtua mieluummin vapaaehtoisilla sopimuksilla kuin pakkotoimenpiteiden kautta.

joka on asunut Vuosaarella, pääasiassa Kallahdenniemessä jo lähes vuosisadan, kirjoittaa niemen historiasta ja tulevaisuuteen liittyvistä toiveista mm., että virkistysalueet on suunniteltava, rajattava ja merkittävä, kevyt liikenne on johdettava niemelle ajotien reunassa, vanhoilla asuntoalueilla tulee tiloilla sallia sellainen rakennusoikeus, joka mahdollistaa perheasumisen ja tarvittaessa toisen asuinrakennuksen rakentamisen.

huomauttavat mm., että tilaa koskevissa tiedoissa on virheitä, kaavoitusvaiheista ei ole ilmoitettu. Luonnonsuojelualue on merkitty liiaksi länteen. Kaikkia tilan alueen pienennyksiä tai rakennusten ottamista yleiseen käyttöön vastustetaan, samoin virkistyspolkujen rakentamista ja alueen suunnittelua virkistyskäyttöön tilan läheisyydessä. Tilan tulisi kaavoittaa huvila- tai asutuskäyttöön, käyttöoikeudet laituriin, rantaan ja mm. rantaan johtavaan tiehen tulee säilyttää.

Lisäksi eräs maanomistaja on huomauttanut suullisesti, että hänen omistuksessaan oleva alue on aikanaan hankittu rakentamista silmällä pitäen ja ehdottaa, että osalle alueesta kaavoitetaan esim. rivi- tai paritaloja. Yksityisessä omistuksessa olevaa aluetta ei pidä kaavoittaa virkistyskäyttöön.

Vastine

Esitettyjä mielipiteitä on pyritty ottamaan huomioon periaatteita muovattaessa. Jatkosuunnittelussa kehitetään edelleen luonnonsuojelun, yleisen virkistyskäytön, alueen kulttuurihistoriallisten arvojen ja yksityisen maankäytön tarpeet huomioon ottavaa, tasapainoista ratkaisua, siten,



27.5.2010, täydennetty 4.10.2011

että pyritään maanomistajien välillä tasapuolisuuteen yksityisessä omistuksessa olevien alueiden käyttötarkoituksia määriteltäessä.

2. Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 4.9.2009

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (4.9.2009), asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos sekä selostusluonnos olivat nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, Vuotalossa ja viraston internetsivuilla 14.9.–2.10.2009. Kaavoittaja oli tavattavissa Vuotalossa 24.9.2009 klo 17–19.

Lisäksi kaavaluonnosta on esitelty keväällä 2009 Vuosaaren asukastoimikunnalle ja tiehoitokunnan kokouksessa alueen maanomistajille. Yksittäisten maanomistajien kanssa on käyty lukuisia neuvotteluja.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, Helsingin Veden, kaupunginmuseon, HKL-liikelaitoksen, liikuntaviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston ja tilakeskuksen, rakennusviraston sekä Uudenmaan ympäristökeskuksen kanssa.

Kaupunginmuseo on ilmoittanut, ettei sillä ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavaluonnoksen nähtävilläoloon liittyen asemakaavaosastolle on saapunut kirjeitse 10 mielipidettä. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuuksissa, neuvotteluissa ja puhelimitse.

Vuosaari-seura, Vuosaaren asukastoimikunta ja Vuosaari-Säätiö (5.10.2009) toteavat, että kaavan laatiminen alueelle on tärkeää, koska siinä pyritään selkeyttämään ulkoilu- ja viheralueitten rajat ja niillä sallittavat toiminnot. On hyvä, että kaavaan on merkitty Kuningattaren ranto- ja kiertävä polku. Tien nimen muuttaminen Kallahdenniementieksi selkeyttää nimistöä. Uimarannalla merkitty 200 auton pysäköintialue on tarpeellinen, mutta samalla on estettävä metsään pysäköiminen.

Lisäksi asukasjärjestöt esittävät mielipiteenään mm. seuraavaa:

- Kaavan salliman lisärakentamisen tulee sopia arkkitehtonisesti ympäristöönsä.



27.5.2010, täydennetty 4.10.2011

- Riveliniemen kahden puolen olevat hiekkarannat tulisi merkitä uimarannaksi.
- Natura-alueeseen kuuluvalla vesialueelle Kuningattarenniemeen vedetyt vesi- ja viemärijohdot on jätetty merkittämättä kaavaan.
- Kuningattarenniemeen suunniteltu laituri sulkee Kuningattaren ja Prinssi-nimisen saaren välisen salmen ja on maisemallinen haitta. Laiturin ja sen laivaliikenteen vaikutuksista Natura-alueeseen ja vesilintuihin pitää tehdä kunnolliset selvitykset.

Vastine

Asemakaava luo edellytyksiä hallitsemattoman pysäköinnin estämiseen liikenne- ja katusuunnittelun keinoin.

Lisärakentamisen arkkitehtonista sopivuutta tullaan arvioimaan rakennusvalvonnan toimesta rakennuslupahakemusten yhteydessä. Kaavassa on määrätty, että muutos- ja korjaustyöt sekä uudisrakentaminen sekä piharakenteet ja kasvillisuus tulee toteuttaa alueelle ominaiseen rakennustapaan ja tyyliin soveltuvalla tavalla.

Uimarantojen kaavamerkinnoistä on neuvoteltu liikuntaviraston kanssa. Kaavassa uimaranta-alueeksi merkitty alue asettaa liikuntavirastolle velvoitteita, kuten valvontaa ja veden laadun tarkkailua. Liikuntaviraston näkemysten mukaisesti uimaranta-alueeksi on merkitty ainoastaan tärkein, Kallahdenniemen uimaranta. Muut hiekkarannat sijaitsevat lähivirkistysalueella, ja myös niillä uiminen on sallittua.

Kuningattaren ja Riveliniemen väliselle vesialueelle on merkitty johtoa varten varattu alueen osa.

Kuningattaren laiturihankkeen vaikutukset on kuvattu kaupunkisuunnittelulautakunnan esityslistan kohdassa vaikutukset Natura 2000 -alueeseen, luontoon ja maisemaan. Kuningattaren laiturihanketta koskevaan asiaan on vastattu tarkemmin jäljempänä mielipiteen yhteydessä.

Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry ja Helsingin Seudun Lintutieteellinen Yhdistys Tringa r.y. (5.10.2009) pitävät tärkeinä virkistyskäytön ja ulkoilureittien kehittämistä ja luonnonsuojeluarvojen säilyttämistä. Yhdistykset esittävät mielipiteenään lisäksi seuraavaa:

- Kaava-aineistossa tulisi ilmetä, että kyseessä on ranta-
asemakaava ja suunnittelussa on noudatettava sitä koskevia määräyksiä.



27.5.2010, täydennetty 4.10.2011

- Kaavan vaikutukset Natura-alueen suojeluarvoihin tulee arvioida luonnonsuojelulain 65 § mukaisesti. Kaavan suorat ja epäsuorat vaikutukset suunnittelualueen luontoon on arvioitava kattavasti. Kaavan hankkeiden yhteisvaikutukset jokaiseen alueen Natura 2000 -kohteeseen tulee arvioida erikseen.
- Kysymystä Kuningattaren laiturista ei tule ratkaista poikkeusluvalla vaan nyt vireillä olevassa asemakaavassa. Laiturin epäsuorilla vaikutuksilla voi katsoa olevan merkittävästi heikentävä vaikutus alueen luontoarvoille. Runsaasti lisääntyvä virkistyskäyttö sekä vesiliikenne lisääisivät herkkien rantaluontotyyppien ja vedenalaisten hiekkasärkkien kulumista sekä alueen linnuston häirintää. Noin 100 metriä pitkä laituri pilaisi lisäksi maisemaa.
- Riveliniemestä Kuningattareen meren pohjassa kulkevaa vesijohtoa ja viemäriputkea ei ole merkitty kaavaan.
- Mitään yleistä virkistysaluetta ei tule rajata ainoastaan yksityis- tai liiketoimintakäyttöön.
- Kallahdenniemi tulisi herkän ja arvokkaan luonnon vuoksi rauhoittaa kokonaan yksityisautoilulta, niin että alueelle olisi ainoastaan sallittua huolto-, taksi- ja julkinen liikenne.

Vastine

Ranta-asemakaavalla maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL 73 §) tarkoitetaan asemakaavaa pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi. Kallahdenniemen alue on laaditussa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksessa osoitettu pysyvään asutukseen, yleisten rakennusten korttelialueeksi ja virkistysalueeksi, eivätkä ranta-asemakaavaa koskevat lainkohdat näin ollen tule sovellettaviksi.

MRL 73 §:n mukaiset ranta-asemakaavan sisältövaatimukset, rakentamisen sopeutuminen rantamaisemaa, erilaiset suojelu- ja virkistystarpeet sekä riittävä yhtenäinen rakentamaton alue, ovat kuitenkin yhdenmukaisia laaditun kaavaehdotuksen tavoitteiden kanssa.

Kallahdenniemen asemakaavan vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen ja arvokkaisuuteen luontokohteisiin sekä Natura-alueisiin on selvitetty Enviro Oy:n vuonna 2003 tekemässä Kallahdenniemen luontoselvitys ja maankäytön luontovaikutukset -nimisessä raportissa. Asemakaavan vaikutukset Kallahden harju-, niitty- ja vesialueet Natura 2000 -alueen luontoarvoihin on arvioitu luonnonsuojelulain 65–66 §:n mukaisesti. Luontoselvityksen mukaan Kallahdenniemen suunniteltu maankäyttö ei vaikuta suojeltuihin lintu- ja kasvilajeihin.



27.5.2010, täydennetty 4.10.2011

Kuningattaren laiturihankkeen vaikutukset on kuvattu kaupunkisuunnittelulautakunnan esityslistan kohdassa vaikutukset Natura 2000 -alueeseen, luontoon ja maisemaan. Kuningattaren laiturihanketta koskevaan asiaan on vastattu tarkemmin jäljempänä mielipiteen yhteydessä.

Kuningattaren ja Riveliniemen väliselle vesialueelle on merkitty johtoa varten varattu alueen osa.

Varsinaiset virkistysalueet ovat yleisessä käytössä. Kaupungin omistamia huviloita on merkitty virkistyspalvelujen alueiksi yleiseen tai yhteisöjen käyttöön, jolloin näitä voidaan käyttää myös liiketoimintaan. Vaikka liiketoiminta voi rajoittaa alueen yleistä käyttöä, sen sallimista on pidetty tärkeänä, koska se edistää arvokkaan rakennuskannan säilymistä.

Kallahdenniemellä on ympärivuotista asutusta, ortodoksinen kulttuurikeskus, uimaranta sekä muuta virkistys- ja matkailupalveluun liittyvää toimintaa, jotka edellyttävät liikennöintiä henkilöautoilla. Yksityisautoilun kieltämisen sijasta kaavalla pyritään ehkäisemään liikenteen haittavaikutuksia.

(5.10.2009) ovat Kuningattaren lähellä sijaitsevan Voirasian ja Itäisen Neitsytsaaren kiinteistönomistajia. He esittävät Kuningattaren vuorovenelaiturin poistamista kaavasta mm. seuraavin huomautuksin:

- Kuningattareen suunniteltu laituri toisi lisää vesiliikennettä ja henkilöliikennettä ja sillä olisi linnuston ja kasviston kannalta merkittäviä haitallisia vaikutuksia.
- Laaditussa Natura-selvityksessä ei selvitetty vuoroveneliikennettä Kuningattarelle, vaan ainoastaan Riveliniemeen.
- Natura-selvityksessä viitataan hoito- ja käyttösuunnitelmassa esitettyihin toimenpiteisiin, mm. kulunohjaukseen ja liikkumisrajoituksiin. Ei ole selvitystä, miten em. toimenpiteiden toteutettaisiin.
- Jos reittiliikenne uimarannalle toteutuisi, sopivampi paikka olisi Riveliniemessä. Vuoroveneliikenteen kannattavuus on kyseenalaista. Kyseessä on yksinomaan huvilan vuokranneen yrittäjän tarpeisiin tarvittava laituri.
- Laiturin pää ulottuisi vain n. 2 m syvään veteen ja on todennäköistä että syvyyttä tarvittaisiin vielä lisää. Ponttonien alkupää olisi noin metrisessä vedessä. Ottaen huomioon veden pinnan vaihtelu, ponttoni ei sovellu tarkoitukseen.
- Laituri rumentaisi luonnonmaisemaa.



27.5.2010, täydennetty 4.10.2011

Vastine

Kaupungin tavoitteena on kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti, että Kuningattaren niemi muodostaisi jatkossa vetovoimaisen, helsinkiläistä saaristoperinnettä esittelevän alueen, jonne voisi sijoittua esim. tilausravintola ja sauna. Laituri luo edellytykset tavoitteen mukaisen toiminnan järjestämiselle. Virkistysmahdollisuuksien kehittämiseksi myös vuoroveneliikenteen salliminen on tärkeää. Kaavaehdotukseen on merkitty laituri toimenpidelupahakemuksessa esitetyn suunnitelman mukaisessa muodossa eli enintään 95 m pitkänä.

Laiturin vaikutusten arvioinnista on kerrottu kaupunkisuunnittelulautakunnan esityslistan kohdassa Kuningattaren laiturihankkeen vaikutukset Natura-arvoihin.

Kiinteistöviraston tilakeskus on jättänyt 13.11.2008 rakennusvalvontavirastoon toimenpidelupahakemuksen, joka koskee laiturin rakentamista Kuningattareen. Suunnitellun laiturin kokonaispituus on 74–95 metriä, josta n. 25 m on kiinteää rakennelmaa ja loppuosa ponttonilaituria. Rakennusvalvontavirasto on pyytänyt kaupunkisuunnitteluviraston lausuntoa toimenpidelupahakemuksesta 18.11.2008. Kaupunkisuunnitteluvirasto on neuvotellut hakemuksesta Uudenmaan ympäristökeskuksen kanssa, ja neuvottelussa on todettu, että hanke on maankäytöllisten ja ympäristöllisten vaikutusten vuoksi sen verran merkittävä, että se edellyttää Uudenmaan ympäristökeskuksen poikkeamispäätöstä. Kaupunkisuunnitteluvirasto on antanut poikkeamisesta puoltavan lausunnon tietyin ehdoin 31.3.2009. Poikkeamishakemus on tällä hetkellä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ent. Uudenmaan ympäristökeskus) käsittelyssä. Kaavaehdotuksesta pyydetään Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto.

Kallahdenniemellä pitkät laiturit ovat tyypillisiä vesialueen mataluuden vuoksi. Laituri sijoittuu vanhalle laituri paikalle suurelta osin ponttonirakenteena ja ponttoniosan korkeus veden pinnasta on noin 50 cm. Laiturin rakenteet ja värit ovat sovitettavissa maisemaan.

Ortodoksisen kulttuurikeskuksen säätiö toteaa (5.10.2009), että alueen kehittämispyrkimykset on kokonaisuutena otettu varsin onnistuneesti huomioon. Säätiö esittää kuitenkin rakennusalan huomattavaa laajentamista päärakennuksen ympärillä, rakennusalan merkitsemistä osittain ohjeellisena ja 1960-luvun majoitusrakennuksen suojelumerkinnän (sr-2) poistamista. Lisäksi säätiö kiinnittää huomiota mm. nimistöön, rantasaunan suojeluarvoon sekä korttelin käyttötarkoitusta koskevaan kaavamääräykseen, jonka mukaan toiminnot eivät saa aiheut-



27.5.2010, täydennetty 4.10.2011

taa sellaista liikennemäärää, joka haittaa virkistysalueen käyttöä, Kallvikintien liikenneturvallisuutta tai tieympäristön luontoarvoja.

Vastine

Rakennusala kulttuurikeskuksen tontilla on määritelty kulttuurikeskuksen taholta esitettyjen luonnossuunnitelmien perusteella. Rakennusalan merkitseminen väljänä ja pääosin ohjeellisena vähentäisi huomattavasti kaavan ohjaavaa vaikutusta arvokkaassa ympäristössä, jossa on suojeltuja rakennuksia.

Kaavan rakennussuojelumerkinnät perustuvat rakennusten inventointiin ja arvotukseen. Kallahdenniemi, osa 2: rakennusperinnön arvot -julkaisun mukaan 1963 rakennetulla majoitusrakennuksella ja hirsisaunalla on rakennustaiteellista arvoa.

Nimistö perustuu nimistötoimikunnan esityksiin. Asiassa on kuultu alueen asukkaita.

Korttelin toimintoja ja niiden aiheuttamaa liikennemäärää koskeva määräys on perusteltua kirjata asemakaavaan, koska liikenteen mahdolliset haittavaikutukset on keskeinen kulttuurikeskuksen toimintaa rajoittava tekijä. Tie niemelle on kapea, eikä sitä tulla leventämään, koska se kulkee luonnonsuojelualueen poikki.

Kiinteistö Oy Kalvikintie 42 toteaa (5.10.2009) seuraavaa: Tontin (numero 54340/2) rakennusoikeudesta puuttuu kaavan selostusluonnoksessa mainittu lisärakennusoikeus 40 k-m². Tontille ei ole merkitty talousrakennuksille selostuksessa mainittua rakennusoikeutta eikä saunattomalle tontille tarkoitettua saunan rakennusala. Rakennusoikeus ja rakennusala puuttuvat tontin toiselta tilalta 2:171. Kiinteistö Oy:n mielestä tontille on merkittävä toinen rakennusala rakennusoikeuksineen ja paikka varastorakennukselle ja saunalle.

Paradox Network Oy toteaa (5.10.2009), että se harjoittaa tilausravintolatoimintaa osoitteessa Kallvikintie 42. Kaavassa on annettava kaikille tiloille mahdollisuus yritystoimintaan, kuten kahvila-, ravintola-, vapaa-ajan toimintoihin tai näyttelytoimintaan. Myös tyhjälle tilalle 2:171 tulisi osoittaa rakennusoikeus.

Vastine

Kaavoittaja on neuvotellut em. mielipiteiden esittäjien kanssa, tutustunut uudisrakentamisesta laadittuun luonnossuunnitelmaan ja käynyt paikan päällä arvioimassa tilannetta.



27.5.2010, täydennetty 4.10.2011

Tontti 54340/2 on muodostettu tiloista 2:169 ja 2:171. Tontilla on rakennusoikeutta tonttitehokkuutena laskettuna vähintään noin kaksinkertaisesti verrattuna Kallahdenharjun muihin asuntotontteihin. Rakennusta on jo aikaisemmin laajennettu n. 50 k-m² poikkeamisluvalla asema-kaavan ollessa vireillä.

Neuvottelujen perusteella tontille on lisätty saunan rakennusala ja lisärakennusoikeus 40 k-m². Asumisen lisäksi on sallittu myös virkistyspalvelu tontilla nykyisin harjoitetun toiminnan perusteella.

Uuden asunnon rakennusoikeuden osoittaminen tilalle 2:171 ei ole perusteltua, koska tonttitehokkuus on jo nyt selkeästi suurempi kuin alueella vallitseva tehokkuus. Saunan rakennusala ei ole merkitty tontin omistajien esittämään paikkaan luonnonsuojelualueen viereen, koska kyseinen alue on maisemallisesti hyvin näkyvä ja arka muutoksille.

(5.10.2009) esittää, että aikoinaan Paavo Nurmen kesähuvilana olleen tilan suojelumerkinnoista (sr-2) aiheutuvan taloudellisen rasituksen korvaamiseksi tontille tulisi osoittaa uudisrakennusoikeutta vähintään 250 k-m² tai vastaavan arvoisen tilan ja rakennusoikeuden osoittamista hänelle muualta Helsingistä.

Vastine

Asemakaavan periaatteena on, että yleiskaavan mukaisella virkistysalueella rakentamisen määrä perustuu nykyiseen rakennuskantaan ja sen vähäiseen laajentamiseen. Huvilatilojen osalta asemakaava sisältää 40 k-m² uutta rakennusoikeutta rakennusryhmää kohti. Näistä suunnitteluperiaatteista poikkeaminen yhden tilan kohdalla johtaisi maanomistajien epätasapuoliseen kohteluun.

Suojelumääräys ei aiheuta ylimääräisiä kustannuksia, se edellyttää ainoastaan rakennuksen normaalia kunnossapitoa. Suojelluissakin rakennuksessa voi tehdä korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöitä. Tontin päärakennukselle on merkitty nykyistä rakennusta väljempi rakennusala, ja rakennusta voi laajentaa rakennusoikeuden puitteissa.

(4.10.2009) ehdottaa pienten rakennusten tonttien osalta rakennusoikeuden nostamista 300–350 k-m²:iin, kahden asunnon rakentamisen sallimista ja lisäksi rakennusalan laajennusta muutaman metrin etelään hänen tontillaan.



27.5.2010, täydennetty 4.10.2011

Vastine

Asemakaavan periaatteena on, että rakentamisen määrä perustuu nykyiseen rakennuskantaan ja sen vähäiseen laajentamiseen. Huvilatilojen osalta asemakaava sisältää 40 k-m² uutta rakennusoikeutta rakennusryhmää kohti. Yleiskaavan mukaisella asuntoalueella on lisäksi katsottu, että rakennusoikeuden tulee kullakin tontilla olla vähintään 200 k-m². Rakennusoikeuden nostaminen 300–350 k-m²:iin tonteilla, joilla on tällä hetkellä pieniä rakennuksia, muuttaisi alueen luonnetta huomattavasti.

Asuntojen lukumäärää on rajoitettu uudisrakentamisessa yhteen asuntoon ja mahdolliseen pieneen sivuasuntoon. Määräyksellä halutaan säilyttää alueella suurten huviloiden ja väljien tonttien aikaansaama ominaisluonne ja estää paritalojen rakentaminen.

Näistä suunnitteluperiaatteista poikkeaminen yhden tilan kohdalla johtaisi maanomistajien epätasapuoliseen kohteluun.

Mielipiteen johdosta rakennusalan rajaa on siirretty 3 m etelään.

Lasten ja nuorten tiede-, taide-, kulttuuri- ja käsityöyhdistys ry. on (5.10.2009) ehdottanut luonnonsuojelualueella olevan huvilan ympärille merkityn alueen osan laajentamista siten, että huvilan käytössä oleva ulkorakennus kuuluisi piha-alueeseen.

Vastine

Kyseinen alue, jolla olevaa rakennusta saa käyttää luonnonsuojelua ja virkistystä palvelemaan toimintaan sekä henkilökunnan asumiseen, on rajattu minimiin, kuitenkin niin, että rakennuksen ympärillä on pihapiiri. Ulkorakennus sijaitsee huvilasta noin 50 metrin päässä. Alueen laajentaminen muuttaisi luonnonsuojelualueen pihapiiriksi, mikä ei ole luonnonsuojelun tavoitteiden mukaista. Ulkorakennusta voidaan käyttää jatkossakin asemakaavan sitä estämättä.

(29.9.2009) toivoo, että autoliikenne pakotetaan erilaisin toimenpitein 30 km nopeusrajoitukseen, pyöräilijät siirretään ajoväylälle ja heijastintolpat poistetaan raitilta.

Vastine

Asiat eivät koske suoranaisesti asemakaavaa, mutta ne huomioidaan jatkossa liikenne- ja katusuunnittelun yhteydessä. Tarkoitus on, että Kallvikinniementien ajorata rajataan ja erotetaan jalankulkureitiltä sel-



27.5.2010, täydennetty 4.10.2011

keästi sopivilla rakenteilla, mikä kaventaa katuja visuaalisesti ja alentaa ajonopeuksia, jolloin reunapaaluja ei tarvita. Pyöräilijät ohjataan jatkossa käyttämään ajorataa.

Helsingin saaristolaivat Oy:n pyynnöstä kaavoittaja järjesti 23.11.2009 kokouksen, johon osallistuivat Helsingin saaristolaivat Oy:n, kiinteistöviraston tilakeskuksen ja kaupunkisuunnitteluviraston edustajat. Helsingin saaristolaivat Oy esitti kokouksessa mielipiteenään mm. seuraavaa:

- Yritys tarjoaa virkistyspalvelua ja sen asiakkaat ovat virkistysalueen käyttäjiä siinä missä alueella liikkuvat ulkoilijatkin.
- Kuningattaren laiturin tyvelle olisi hyvä sallia vajan rakentaminen entisen venevajan paikalle. Vaja voisi palvella esim. yrityksen veneilytarvikkeiden varastona. Rakennusala olisi entisen venevajan kokoinen.
- Kuhlefeldtin saunan V-1/s-alue tulisi liittää päärakennuksen alueeseen yhtenäiseksi alueeksi.
- Saunan ja päärakennuksen väliin merkitty polku tulisi joko muuttaa ohjeelliseksi rasitteeksi V-1/s-alueella tai katkaista kokonaan V-1/s-alueen osalta.
- Saunan V-1/s-aluetta tulisi laajentaa.

Vastine

Laiturin tyvellä oli huvilalle kuuluva venevaja todennäköisesti 1930-luvun alusta 70-luvulle asti ja maastossa on näkyvissä osa betonipila-reista. Esityksen perusteella laiturin tyvelle on lisätty talousrakennuksen rakennusala ja rakennusoikeus 20 k-m².

Rantasaunan V-1/s-aluetta on laajennettu länteen ja ulkoilupolun merkintä saunan edustan niemekkeelle on poistettu, jotta saunomiselle voidaan järjestää enemmän yksityisyyttä.

Ulkoilupolun osalta kaavassa on asetettu yleinen ulkoilukäyttö ensisijaiseksi virkistyspalveluja tarjoavan yritystoiminnan yksityisyyteen nähden. Ulkoilun kannalta on tärkeää, että polku muodostaa ympärikuljetavan lenkin ja että houkuttelevat luontokohteet ovat lenkin äärellä. Esim. Kuhlefeldtin rannan kallioniemekkeet ovat lintutarkkailijoitten suosiossa, sillä Prinsessa-saari niiden edustalla on erityinen linnustokohde. Päärakennuksen ja saunan yhdistäminen yhtenäiseksi V-1/s-alueeksi katkaisisi käytännössä rantaa myöten kulkevan ulkoilupolun, vaikka se merkittäisiin rasitteeksi, ja muuttaisi Kuningatar-niemen itärannan luonteeltaan yksityiseksi. Alueen luonne ei saa muuttua yksityiseksi ja yritystoiminta tulee sopeuttaa alueen luonteeseen.



27.5.2010, täydennetty 4.10.2011

3. Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus nro 11970, kevät 2010

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 21.1.2010 palauttaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 11940 uudelleen valmisteltavaksi siten, että kaavaehdotuksen AO-1/s-korttelia 54202/2 pienennettäisiin ja vastaavasti virkistysaluetta laajennettaisiin niin kuin kaupunkisuunnitteluvirasto on aiemmassa käsittelyssä vuonna 2002 suunnitteluperiaatteiden yhteydessä esittänyt.

Lautakunnan päätöksen perusteella on valmisteltu uusi asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus nro 11970. Kaavaehdotuksesta on neuvoteltu kyseisen tontin maanomistajien kanssa 22.3.2010, jonka jälkeen maanomistajille on varattu mahdollisuus kirjallisen mielipiteen esittämiseen 6.4.2010 mennessä. Koska kaavaehdotusta muutettiin vain kyseisen tontin osalta, ei laajempi kuuleminen ollut tarpeen.

Viranomaisyhteistyö

Uuden kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kiinteistöviraston tonttiosaston ja kaupungin ympäristökeskuksen kanssa.

Kirjeet ja vastine

Asemakaavaosastolle on saapunut uuden kaavaehdotuksen valmisteluun liittyen 2 kirjettä.

Fastighetssammanslutningen Greulings arvingarin puolesta
(8.2.2010) toteaa, että ulkoilualueeseen sisällytettäväksi esitetty alue on ainoa jäljellä oleva koskematon osa Kallahdenniemen etelään viettävää merenrantaa. Alue on aidattu ja on näin pysynyt täysin luonnonvaraisessa tilassa. Kesällä 1985 toteutetussa rantalehdon perhoskannan kartoituksessa alueella tavattiin yli 200 suurperhoslajia. Luettelo perhoslajeista on liitetty kirjeeseen. Samalla kun ulkoilualueiden tarve kasvaa kaupungistumisen myötä, kasvaa yhtä lailla ainutlaatuisen luonnonmaisemien säilyttämisen tarve. Kyseiseen kiinteistöön sisältyvä koskematon hiekkaharjun ranta ja hietakangas muodostavat tällaisen kokonaisuuden. Alueen sisällyttäminen kaupungin virkistysalueeseen voisi osoittautua peruuttamattomaksi erehdykseksi.

Fastighetssammanslutningen Greulings arvingarin puolesta
(6.4.2010) toteaa, että heidän kokemuksensa mukaan kaupunki on pyrkinyt kehittämisessä yhteistyöhön maanomistajien kanssa, ja heidän perheensä on vastavuoroisesti suhtautunut rakenta-



27.5.2010, täydennetty 4.10.2011

vasti kaupungin hankkeisiin. Suku on luovuttanut 3,2 hehtaarin suuruisen alueen kaupungin aloitteesta vuonna 1969 ja myöhemmin suku on luopunut osuudestaan Kallahdenniemen kärjen yhteismaihin.

Asemakaavaehdotuksesta toteaa, että suunnitelmaan ei sisälly mitään lisäalueen tarpeeseen taikka käyttöön liittyviä perusteluja. Uudessa asemakaavaehdotuksessa lisäalueelle ei ole esitetty mitään toimintoja, kulkureittejä tai rakennuksia. Ehdotetulle uudelle tontin rajalle ei ole luonnollista selitystä. Alue on kooltaan marginaalinen suhteessa Kallahdenniemen virkistysalueen kokoon, eikä se nosta virkistysalueen käyttöarvoa. Mikään kaavan perustaksi mainittu seikka ei tue lisäalueen liittämistä virkistysalueeseen. Sen sijaan sekä maisemalliset että luontoarvot kärsivät peruuttamattomasti tähän saakka luonnontilaisena säilytetyn alueen altistamista yleisen käyttöön.

Luontoarvojen säilyttämisestä toteaa, että virkistyskäyttö ja luontoarvojen suojelu ovat ristiriitaisia tavoitteita. Yleisessä käytössä olevat ranta-alueet joutuvat aina erittäin kovalle kulutukselle. Virkistysalueeksi suunnitellulla alueella sijaitsee luontoselvityksen mukaan paikallisesti arvokas kasvillisuuskohte Lähdeniemen rantaniitty. Virkistysalueella sijaitseva rantaniittukohte sen sijaan on todettu kuluneeksi.

Virkistysalueeseen liittämisen sijasta kyseinen alue tulisi rauhoittaa, eikä sitä pitäisi altistaa kulutukselle, jota virkistysalueeseen liittäminen tarkoittaisi. Suojelu voidaan toteuttaa yksityisessä omistuksessa olevana suojelualueena. Kaupungin luonnon monimuotoisuuden turvaamisen periaatteita noudattava lopputulos saavutettaisiin ilman, että suojeleluun sitoutuisi kaupungin varoja.

esittää lisäksi heidän kiinteistönsä edustalla olevan kaupungin vesijättömaan liittämistä kiinteistöön.

Edelleen hän tarjoutuu keskustelemaan kirjeessä mainituista asioista molempien osapuolten kannalta tarkoituksenmukaisimman ja joustavimman ratkaisun löytämiseksi ja tuottamaan jatkokeskustelujen pohjaksi suunnitelman suojelualueen muodostamisesta.

Vastine

Fastighetssammanslutningen Greulings arvingarin omistuksessa on n. 7,4 ha maa-alue, joka muodostuu neljästä tilasta. Kaupunkisuunnittelu-lautakunnan 21.1.2010 tekemän päätöksen perusteella on valmisteltu kaavaehdotus, jossa n. 1,2 ha alueesta liitetään virkistysalueeseen. Kaavaehdotuksen tontti 54202/2 on muodostettu kyseisistä tiloista (poislukien virkistysalueeseen liitetty osa) sekä kaupungin omistukses-



27.5.2010, täydennetty 4.10.2011

sa olevista vesijättömaasta ja pienestä tilan 3:300 osasta. Virkistysalueeseen liitetty osa on muodostettu yksityisestä tilasta (n. 1,2 ha), kaupungin omistuksessa olevasta vesijättömaasta (n. 0,1 ha) sekä tilan 3:300 osasta (n. 250 m²).

Kallahdenniemellä on kaksi yksityisomistuksessa olevaa aluetta, joista osa on merkitty kaavaehdotuksessa virkistysalueeksi. Toisen alueen koko on n. 4,9 ha, ja siitä on merkitty virkistysalueeksi 1,7 ha. Kyseiset alueet ovat selvästi suurempia verrattuna Kallahdenniemen muihin yksityisomistuksessa oleviin alueisiin, joiden koko on hehtaarin luokkaa tai alle.

Alue on Yleiskaava 2002:ssa sekä virkistysaluetta että kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta. Asemakaavaehdotuksessa on tulkittu yleiskaavaa siten, että alueen ensisijainen käyttötarkoitus on yleinen virkistyskäyttö, mutta tästä voidaan poiketa, jos se on perusteltua alueen kulttuurihistoriallisten tai muiden arvojen säilyttämiseksi. Näin ollen tällä alueella yksityisomistuksessa olevat huvilatilat on pääsääntöisesti merkitty erillispientojen ja virkistyspalvelujen korttelialueeksi (AO-1/s). Tarkoituksena on säilyttää nykyinen rakennuskanta ja toiminta sekä huvilakulttuuriin liittyvä puutarhamainen ympäristö. Virkistysalueeksi merkityt yksityisomistuksessa olevat alueet eivät sijoitu rakennusryhmien lähipiiriin, eivätkä ne ole merkittäviä huvilaympäristöjen arvojen säilymisen kannalta, joten yleiskaava huomioon ottaen ei ole perusteita osoittaa kyseisiä alueita yksityiseksi tonttimaaksi.

Fastighetssammanslutningen Greulings arvingarin omistuksessa olevalle virkistysalueeksi merkitylle alueelle ei asemakaavaehdotuksessa ole merkitty mitään erityistä toimintaa. Virkistysalueelle on muuallakin merkitty vain rakennuspaikat, tärkeimmät kulkureitit ja suojelukohteet, ja tällaisia ei kyseisellä alueella ole. Alueen käyttö ja luonne täsmennyvät virkistysalueen toteutussuunnittelun yhteydessä.

Kyseinen alue ei ole nykyisten virkistystoimintojen kannalta välttämätön, mutta virkistysalueen laajuudella on merkitystä tulevaisuudessa, kun alueen käyttäjämäärä todennäköisesti kasvaa.

Kallahdenniemen luontoselvitys ja maankäytön luontovaikutukset -selvityksessä arvokkaaksi kasvillisuuskohteeksi merkitty alue on kaupungin omistuksessa olevaa vesijättömaata, joka sijaitsee Fastighetssammanslutningen Greulings arvingarin omistuksessa olevan tilan edustalla. Selvityksessä tätä kohdetta ei esitetty suojeltavaksi vaan luonnontilaan jätettäväksi. Kallahdenniemellä on useita paikallisesti arvokkaita luontokohteita kaavaehdotuksen virkistys- ja virkistyspalvelu-



27.5.2010, täydennetty 4.10.2011

jen alueilla. Valtakunnallisesti ja seudullisesti arvokkaat kohteet on asemakaavassa merkitty suojelualueiksi tai osoitettu suojelumerkinnöillä. Vesijättömaalla esiintyvä boreaalinen rantaniittytyyppi on laajassa mittakaavassa suojeltu Kallahden rantaniityn luonnonsuojelualueella. Virkistysalueen laajentaminen on oikeansuuntainen toimenpide lähellä sijaitsevien luonnonsuojelualueiden kannalta, koska se osaltaan vähentää luonnonsuojelualueisiin kohdistuvaa kulutuspainetta.

Suurperhoslajistosta on neuvoteltu kaupungin ympäristökeskuksen asiantuntijan kanssa (Raimo Pakarinen 15.2.2010). Kirjeeseen liitetyllä listalla on kesälajeja, joukossa useita rannikolle rajoittuneita ja yksi silmälläpidettävä (tulimittari). Ei ole sellaisia lajeja, joiden takia pitäisi tehdä tarkempia selvityksiä, eivätkä perhoshavainnot ole sillä tavoin si-doksissa tonttiin että niillä olisi kaava-asian kannalta merkitystä. Luonnonsuojelualueen perustamiselle pitäisi olla vahvempia syitä.

Vesijättömaa-asiasta on neuvoteltu maanomistajan ja kiinteistöviraston edustajan kanssa 22.3.2010. On tarkoituksenmukaista, että maanomistaja lunastaa kaupungin vesijättömaasta sen osan, joka on kaavaehdotuksessa merkitty korttelialueeksi.

Kirjeissä mainitut asiat eivät yllä mainituin perustein ole antaneet aiheita muuttaa asemakaavaehdotusta.

4. Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus (MRL 65 §)

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 6.8.–6.9.2010.

Ehdotuksesta antoivat lausuntonsa Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko, kaupungin museon johtokunta, kiinteistölautakunta, liikuntalautakunta, nuorisosiainkeskus, pelastuslautakunta, ympäristölautakunta, yleisten töiden lautakunta, HSY Vesi sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Kaavaehdotuksesta tehtiin viisi muistutusta.

Lausuntojen ja muistutuksien johdosta kaupunkisuunnitteluvirasto on teettänyt selvityksen Kallahdenniemen laiturihankkeiden maisema- ja luontovaikutuksista (päiväty 10.6.2011).

Muistutusten tiivistelmät ja vastineet

Fastighetssammanslutningen Greulings arvingarin puolesta
(3.9.2010) lähetti täydennyksenä aikaisempiin kirjeisiin
(8.2.2010 ja 6.4.2010) kuusi valokuvainnastusta, jotka kuvaavat Fasti-



27.5.2010, täydennetty 4.10.2011

ghetssammanslutningen Greulings arvingarin omistaman, kaavaehdotuksessa virkistysalueeksi merkityn alueen luonnontilaa rinnastettuna nykyiseen virkistysalueeseen, ja pyysi näiden kuvien valossa päätöksentekijöitä harkitsemaan onko alueen ottaminen virkistyskäyttöön varmasti oikea päätös.

Vastine

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 21.1.2010 palauttaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 11940 uudelleen valmisteltavaksi siten, että kaavaehdotuksen AO-1/s-korttelia 54202/2 pienennettäisiin ja vastaavasti virkistysaluetta laajennettaisiin kyseisen alueen verran. Nähtävillä ollut kaavaehdotus nro 11970 on valmisteltu lautakunnan päätöksen mukaisesti. Perustelut ratkaisulle on esitetty vastineessa Fastighetssammanslutningen Greulings arvingarin kirjeisiin (8.2.2010 ja 6.4.2010) tämän vuorovaikutusraportin sivulla 14. Valokuvarinnastuksissa on tuotu esille metsän pohjan kulumisen yleisessä virkistyskäytössä. Vastineessa todetaan mm., että virkistysalueen laajentaminen on oikeansuuntainen toimenpide lähellä sijaitsevien luonnonsuojelualueiden kannalta, koska se osaltaan vähentää luonnonsuojelualueisiin kohdistuvaa kulutuspainetta.

(2.9.2010) toteavat, että rakennusoikeuden määrittelemisen sen mukaan, mitä tähän asti on rakennettu, ei ole kestävä perustelu maanomistajien tasapuolisuuden arvioimiseksi, koska alueella ei ole pitkään ollut mahdollista saada rakennuslupia suuremmalle uudis- tai lisärakentamiselle.

Maanomistajien epätasainen kohtelu kärjistyy Kallahdenniemen suurissa tonteissa. Tontti 54202/7 on suurin niemen kapean osan yhtenäisestä huvila-alueesta. Kaavaehdotuksessa tonttia on kohdeltu selkeästi huonommin kuin mitään muuta tonttia alueella. Tontin osalta rakennusoikeus on ehdotettu tehokkuudella esitettynä $e = 0,02$, kun kaikilla muilla tonteilla on vähintään $e = 0,03$ eli jopa 50 % korkeammat tehokkuusluvut.

Muistutuksen esittäjät toistavat aiemmin esittämänsä vaatimuksen, että tontin 54202/7 tehokkuuslukua tulee nostaa vastaamaan vähintään muille tonteille annettuja tehokkuuksia, eli kerrosalana laskettuna 300 $k\cdot m^2$:een. Lisärakentamisen järkevää sijoittamista varten rakennusalueen rajoja tulisi laajentaa sekä kaakkoon että lounaaseen päin, lisäksi tulisi sallia kokonaan kahteen kerrokseen rakentaminen nykyisen $1\frac{1}{2}$ sijaan.



27.5.2010, täydennetty 4.10.2011

Vastine

Rakennusoikeutta koskevaan asiaan on vastattu vastineessa muistutuksen esittäjien mielipiteeseen (4.10.2009) tämän raportin sivulla 11. Asemakaavan periaatteena on, että rakentamisen määrä perustuu nykyiseen rakennuskantaan ja sen vähäiseen laajentamiseen. Asemakaavan ensisijaisena tavoitteena on ollut arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön suojelu. Tällöin yhtenäistä tehokkuuslukua ei ole voitu rakennusoikeuden määrittelyn lähtökohdaksi, koska se johtaisi rakentamiseen, joka muuttaisi alueen luonnetta huomattavasti.

Rakennusala on kertaalleen laajennettu mielipiteen (4.10.2009) johdosta. Koska rakennusoikeutta ei lisätä, ei rakennusalan suurempaan laajentamiseen ole tarvetta. Myöskään kerroslukua ei ole muutettu, koska kokonaan kaksikerroksinen rakennustyyppi poikkeaisi alueella vallitsevasta rakentamisen mittakaavasta.

(6.9.2010) toteaa, että kaavaehdotuksen tavoitteena on muun muassa luonnonsuojeluarvojen säilyttäminen. Tämä on hyvä tavoite, mutta sen kanssa on jyrkässä ristiriidassa niemen kärkeen, ns. Kuningattareen, suunniteltu noin sadan metrin laituri vesibussi- ja vene liikenteelle. Laituri rakennettaisiin Natura-alueelle ja aivan ehdotetun vesialueelle ulottuvan luonnonsuojelualueen viereen.

Sadan metrin vesibussilaiturin rakentaminen ja liiketoiminta Kuningattareissa aiheuttaisivat ympärillä olevien suojeltujen rantaluontotyyppien ja vedenalaisten hiekkasärkkien kulumista sekä alueella pesivän linnuston häirintää.

Kuningatar tulisi säilyttää vain kävellen saavutettavissa olevana virkistysalueena, kuten se nyt on.

Vastine

Muistutukseen on vastattu seuraavassa vastineessa.

(9.7.2010) katsovat, että Kuningattaren niemelle ei ole myönnettävä lupaa esitetyle 95 metrin laiturille ja sen tyveen rakennettavalle vajalle.

Suunniteltu laituri on huomattavan pitkä. Se sulkee vesialueen ja sen luoteispuolella olevan lahden ja estää pintaveden virtausta aiheuttaen likaantumista luonnonsuojelualueen vesi- ja ranta-alueelle. Se aiheuttaa erityisesti lintujen pesimäaikana haittaa alueen linnustolle. Lisäksi se pilaa luonnonkauniin maiseman.



27.5.2010, täydennetty 4.10.2011

Kyseisellä paikalla on ollut viimeksi 1960-luvun alussa pieni, noin 20-metrinen laituri. Vajaa ei ole enää 1960-luvulla ollut. On siten harhaanjohtavaa puhua "vanhasta laituri paikasta tai vajapaikasta".

Jos suunnittelulle laiturille vielä aiotaan tulevaisuudessa vuoroveneliikennettä, esimerkiksi uimarannan tarpeeseen, se lisäisi luonnonsuojelualueella kulkijoiden määrää ja laajentaisi käytännössä uimarantaa tuolle alueelle, koska olisi oletettavaa, että matkustajat jäisivät oleskelemaan lähelle saapumispistettä.

On edellytettävä, että suunnitellun pitkän laiturin vaikutuksesta suojeltaviin luontotyypeihin tehdään uusi selvitys. Rakennelma edellyttää myös vesilain mukaista lupaa.

Vastine

Kuningattaren laituria koskevaan asiaan on vastattu aiemmin vastineessa muistutuksen esittäjien mielipiteeseen (5.10.2009) tämän raportin sivulla 8.

Kuningattaren laituri on suunniteltu Kuningattaren niemen kehittämissuunnitelman 2007 yhteydessä n. 35 metriä pitkäksi. Laiturista tehtiin Natura-arvio, jota Uudenmaan ympäristökeskus piti riittävänä. Laiturista on laadittu tarkempi suunnitelma 2008, jolloin ilmeni, että laituria on veden mataluuden vuoksi pidennettävä maksimissaan n. 96 metriseksi. Pitkästä laiturista ei tehty erikseen Natura-arviota, sillä ELY-keskus katsoi, että vaikutukset Natura-alueen luontoarvoihin oli asianmukaisesti selvitetty eikä arvioinnin täydentäminen muuttuneitten suunnitelmien takia ollut tarpeen. ELY-keskus antoi laiturin rakentamiselle poikkeamisluvan. Poikkeamispäätös on tällä hetkellä korkeimman hallinto-oikeuden käsittelyssä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on katsonut muistutusten ja ympäristölautakunnan lausunnon johdosta tarpeelliseksi teettää lisäselvitykset n. 96 metriä pitkän laiturin vaikutuksista Natura-alueeseen ja maisemaan. Selvitys koskee sekä Kuningattareen suunniteltua laituria että Riveliniemessä olevaa laituria. Lähtökohdaksi otettiin, että Kuningattaren laituri palvelee ainoastaan Kuningattaressa sijaitsevia virkistyspalvelujen alueita (V-1/s) ja mahdollinen vuoroveneliikenne ohjataan Riveliniemeen. Selvitys Kallahdenniemen laiturihankkeiden maisema- ja luontovaikutuksista (MA-arkkitehdit, Enviro Oy ja Alleco Oy) valmistui 10.6.2011.



27.5.2010, täydennetty 4.10.2011

Natura-vaikutuksien osalta selvityksessä todetaan, että jos kulunohjaus ja muut lieventävät toimenpiteet toteutuvat, Kuningattaren ja Rivelinien laiturihankkeet sekä tiedossa oleva tuleva käyttö eivät synnytä merkittäviä uusia Natura-alueeseen kohdistuvia vaikutuksia. Laiturin rakentamisella ei ole merkittäviä yhteisvaikutuksia muiden hankkeiden kanssa.

Maisemaselvityksessä todetaan, että suunnitellut uudet laiturit eivät merkittävästi poikkea alueen nykyisistä laitureista. Suunnittelut laiturit sopivat hyvin Kallahdenniemen rannikkomaisemaan.

Virkistyspalvelujen kehittämisen kannalta on tärkeää, että laiturin tyveen voidaan rakentaa rakennus esim. veneilytarvikkeiden varastointia varten. Kaavassa rakennusalan rakennusoikeus ei ole suuri, 20 m², ja kyseessä on vanha rakennuspaikka, vaikka rakennus on purettu jo ennen 1960-lukua.

Tehtyjen selvitysten perusteella ei ole ilmennyt seikkoja, joiden vuoksi Kuningattaren laituria pitäisi lyhentää tai laituri ja sen tyveen sijoitettu rakennusala pitäisi poistaa kaavasta. Laituria koskevaa kaavamääräystä (lv-1) on kuitenkin muutettu siten, että laituri ei palvele vuoroveneliikennettä eikä yleistä virkistyskäyttöä, vaan ainoastaan Kuningattaren virkistyspalvelujen alueita (V-1/s). Lisäksi laiturin kiinteä osa saa olla enintään 28 m pitkä.

Helsingin Seudun Lintutieteellinen Yhdistys Tringa r.y. (6.9.2010) toteaa, että kaava-alueella sijaitsee osittain maakunnallisesti arvokas linnustoalue, "Kallahdenniemen vedet" -rajauksen mukaiset alueet. Kyseinen lintualue tulee huomioida kaavassa määräämällä alueille ruopauskielto sekä ohjata veneily niin, ettei se häiritse alueella levähtäviä ja pesiviä lintuja.

Alue on jo tällä hetkellä voimakkaassa virkistyskäytössä ja kaavassa tämä tulee huomioida niin, että käyttöä ohjataan pois linnustollisesti arvokkaimmilla alueilla. Alueen hoito- ja käyttösuunnitelmassa sekä Kuningattaren suunnitellun maankäytön Natura-arvioinnissa mainitut ankurointikielto sekä moottorivene- ja vesiskootteriliikenteen ja purjelautailun rajoitukset alueella tulee vahvistaa kaavamääräyksiin.

Vastine

Arvokas linnustoalue on kaavassa Natura- ja luonnonsuojelualue. Vesialueella Natura-alueen toteutuskeino on vesilaki, jonka avulla suojellaan vedenalaista luontoa, merenpohjaa ja veden laatua. Kaavamääräyksen mukaan Natura-alueella veteen tai rantaan kohdistuville toi-



27.5.2010, täydennetty 4.10.2011

menpiteille on haettava vesialueen omistajan suostumus ja rakennus-, toimenpide- tai maisematyölupa, ja siitä on tehtävä ilmoitus Uudenmaan ELY-keskukselle. Kaavaan on merkitty veneväylät Riveliniemen, Kuningattaren, kulttuurikeskuksen ja Lähdenokan laitureille. Lisäksi Kallahden matalikkoa on esitetty rauhoitettavaksi Helsingin ympäristölautakunnan vuonna 2008 tekemän päätöksen mukaisesti. Virkistyskäytön ja veneilyn tarkempi ohjaaminen on tarkoituksenmukaista toteuttaa rauhoitusmääräyksien yhteydessä. Ruoppaus-, ankkurointikieltoja tai rajoituksia veneilylle ei näin ollen ole merkitty asemakaavaan.

Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

Nuorisoasiainkeskuksella (21.9.2010) ei ole kommentoitavaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotukseen.

Kaupunginmuseon johtokunta (31.8.2010) toteaa, että Kallahdenniemen maisemalliset ja kulttuurihistorialliset ominaispiirteet ja arvot on tarkasti selvitetty kaupunkisuunnitteluviraston toimesta. Asemakaavan muutosehdotuksen määräykset toteuttavat selvitysten mukaisia suojelutavoitteita.

Esittelijä pitää asemakaavaehdotusta erittäin hyvin aluekokonaisuuden rakennuskulttuurin, maiseman ja luonnon suojeluarvoja tukevana ja näin ollen esittää asemakaavaehdotuksen puoltamista.

Kiinteistölautakunta (7.9.2010) toteaa, että kaupungin omistamista huvilatiloista, jotka ovat nykyisin yhteisöjen tai yritysten käytössä, on 6 kpl merkitty virkistyspalvelujen alueeksi (V-1/s) ja 2 kpl erillispientalojen ja virkistyspalvelujen korttelialueeksi (AO-1/s). Kaikki em. huvilat ovat säilytettäviä. Ne tulisi sijoittaa korttelialueelle, jolloin ne voitaisiin tarvittaessa myydä tai niitä voitaisiin käyttää vaihtokohteina, ellei niille ole perusteltua kaupungin omaa käyttöä.

Kuningatar-niemen kehittämistavoitteet perustuvat kaupunginhallituksen päätökseen 10.10.2005 Kuningattaren kehittämissuunnitelman laativimisesta. Tavoite on, että alue muodostaisi jatkossa vetovoimaisen, helsinkiläistä saaristoperinnettä esittelevän alueen, jonne voisi sijoittaa esim. tilausravintola ja sauna. Uudenmaan ELY-keskus on antanut 4.2.2010 poikkeamispäätöksen uuden laiturin rakentamista varten vanhalle laituri paikalle mutta päätöksestä on valitettu.

Kaavaehdotuksessa on vesialueelle (W) merkitty "venereitti, jota vuoroveneen tulee käyttää". Näistä neljästä venereitistä yksi johtaa yksityiseen laituriin, kaksi johtaa tilakeskuksen hallinnossa olevan huvilan yksityisluonteiseen laituriin ja yksi liikuntaviraston laituriin. Mahdollisesti



27.5.2010, täydennetty 4.10.2011

jatkossa muodostettava vuorovenereitistö ei voi perustua yksityisiin laitureihin. Laituripaikat tulisi suunnitella siten, että ne voidaan toteuttaa yleiseen käyttöön rakennettuihin laitureihin tukeutuen. Liikuntavirasto, rakennusvirasto ja Helsingin Satama toteuttavat ja hoitavat julkisia laitureita. Kiinteistövirasto puolestaan toteuttaa ja hoitaa rakennuksiin liittyviä yksityisiä laitureita, ei julkiseen käyttöön tarkoitettuja.

Vastine

Yleiskaavan mukaan pientaloalueella sijaitsevat 2 kaupungin omistamaa huvilatilaa on merkitty asemakaavassa erillispientalojen ja virkistyspalvelujen korttelialueeksi (AO-1/s). Yleiskaavan virkistysalueella sijaitsevat, kaupungin omistamat huvilatilat on merkitty virkistyspalvelujen alueeksi (V-1/s). Yleiskaavan virkistysalueella sijaitsevien kaupungin omistamien alueiden osoittaminen muuhun kuin virkistyskäyttöön on katsottu kaavoituksen tavoitteiden vastaiseksi.

Kaavaratkaisu tukee Kuningattaren kehittämissuunnitelmien toteuttamista.

Laituriasia on kaavassa ratkaistu siten, että mahdollinen vuoroveneliikenne voidaan ohjata liikuntaviraston laitureille Lähdenokkaan ja Riveliniemeen. Kiinteistöviraston vastuulla oleva Kuningattaren laituri palvelee Kuningattaren virkistyspalvelualueita, eikä ole tarkoitettu yleiseen käyttöön.

Venereittiä koskeva kaavamääräys on muutettu muotoon "veneväylä, jonka sijainti on likimääräinen", ja maininta vuoroveneestä on poistettu. Määräyksen peruste on luonnonsuojellinen.

Ympäristölautakunta (14.9.2010) toteaa, että asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus on huolellisesti laadittu, mutta kaava-alueelle suunnitellun noin 100 metrin laiturialuevarauksen vaikutuksia Natura-alueeseen, Natura-tavoitteiden toteutumisen kannalta tärkeisiin aluetta ympäröiviin alueisiin sekä niemen kärjen, ns. Kuningattaren yleiseen virkistyskäyttöön ei ole selvitetty riittävästi. Muilta osin kaava turvaa Kallahdenniemen alueen arvokkaiden luonto, virkistys- ja kulttuurialueiden säilyttämisen ja hoidon.

Vastine

Kaupunkisuunnitteluvirasto on teettänyt lisäselvityksen Kallahdenniemen laiturihankkeiden maisema- ja luontovaikutuksista (päivätty 10.6.2011). Selvityksessä todetaan, että jos kulunohjaus ja muut lieventävät toimenpiteet toteutuvat, Kuningattaren ja Riveliniemen laituri-



27.5.2010, täydennetty 4.10.2011

hankkeet sekä tiedossa oleva tuleva käyttö eivät synnytä merkittäviä uusia Natura-alueeseen kohdistuvia vaikutuksia. Laiturin rakentamisella ei ole merkittäviä yhteisvaikutuksia muiden hankkeiden kanssa.

Laituriasiaan on vastattu edellä vastineessa Kuusen ja Wesamaan muistutukseen.

Liikuntalautakunta (24.8.2010) toteaa, että kaavaehdotus on hyvä ja kannatettava. Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksessa alueen luonnon, maiseman ja kulttuurihistorian kannalta arvokas ympäristö korostuu. Alueen luonnonsuojeluarvot säilytetään. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja pihapiirit säilytetään ja tilat kaavoitetaan pääasiassa asumisen tai virkistyspalveluiden käyttöön. Yleisiä ja yhteisöjen virkistyspalveluja tiloilla kehitetään.

Poikkeuksen yhteisöjen hallitsemiin tiloihin tekee liikuntaviraston vuokraama Leppäniemi (vuokratunnus Y31454-12). Se sijaitsee virkistysalueella (VL/s). Leppäniemeen on merkitty rakennusala ja 50 k-m² rakennusoikeutta nykyisen kalamajan kohdalle. Olevia talousrakennuksia ei ole huomioitu kaavassa. Polkuverkosto on esitetty kulkevaksi kalamajan ja rannan välisessä pihapiirissä, halkoen pihapiiriä kahteen kertaan. Polkuverkosto tulisi ohjata pois rakennusten välittömästä läheisyydestä. Tilaa käyttää liikuntaviraston henkilökuntakerho.

Vastine

Rakennusala ohjaa tulevaa rakentamista. Nykyisiä talousrakennuksia voidaan ylläpitää, vaikka ne eivät sijaitisi rakennusallalla. Rakennusoidessa on huomioitu kaikki tilalla olevat rakennukset.

Ulkoilupolku on siirretty pois rakennuksen välittömästä läheisyydestä.

Yleisten töiden lautakunta (14.9.2010) toteaa, että Kallvikinniementie tulee säilyttää mahdollisemman luonnonmukaisena, kylätien omaisena kokonaisuutena uudelle yleiselle pysäköintialueelle (LP) asti.

Tie tulee rajata maastoon ratkaisulla, joka on sekä ylläpidollisesti että maisemallisesti laadukas. Pysäköinti pitää saada järjestykseen LP-alueella rajaamalla alue selkeästi niin, että kadun ja LP-alueen ilmeet ovat yhtenevät. LP-alueen suunnittelussa tulee huomioida paikan luonnonarvot ja säästää arvokasta puustoa. Tämä tulisi merkitä myös kaavamääräykseksi.



27.5.2010, täydennetty 4.10.2011

Hulevesistä ja lumitilasta tulee huolehtia sekä Kallvikintiellä että uudella LP-alueella. Kaavaselostuksessa tulee esittää kadun ja LP-alueen hulevesiratkaisut.

Rantapaadentien nykyinen pohjakartanmukainen linjaus sijaitsee vain osittain kaavan osoittamassa paikassa.

Uimarannan polkupyöräpaikat tulee esittää kaavassa pysäköintialueen ja uimarannan huoltorakennuksen väliselle alueelle. Alueelle tulee järjestää tarkoituksenmukainen ja laadukas opastus.

Natura-alueen ruovikko on voitava niittää koneellisesti.

Kaavaan tulee merkitä Kallahdenharjun luonnonsuojelualueen virallinen luontopolku reittimerkinnällä "Yleiselle jalankululle varattu ulkoilupolku, jonka sijainti on likimääräinen".

Kaavan aiheuttamat rakentamiskustannukset ovat noin 550 000 euroa.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä yllä esitetyin huomautuksin.

Vastine

Kaavoituksen tavoitteet Kallahdenniementiellä ja LP-alueella ovat yhtenevät lausunnossa esitetyn kanssa. Kaavassa on koko asemakaava-alueita koskeva määräys, jonka mukaan maisemallisesti arvokas puusto on säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava siten, että sen merkitys ympäristölle säilyy. Näin ollen määräystä ei ole tarpeen antaa erikseen LP-alueelle. Katualueiden hulevesiratkaisut on tarkoituksenmukaista suunnitella katujen toteutussuunnittelun yhteydessä Helsingin kaupungin hulevesistrategian periaatteet huomioon ottaen. Asiasta on lisätty maininta kaavaselostukseen.

Rantapaadentien linjaus kaavassa ohjaa tulevaa rakentamista ja kunnostamista. Kadun nykyinen reuna sijaitsee pienellä matkalla hiukan virkistysalueen (VL/s) puolella.

Polkupyöräpaikkoja voidaan toteuttaa virkistysalueelle ilman erillistä kaavamerkintää. Paikkojen sijainti on tarkoituksenmukaista määritellä virkistysalueen tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Natura-alueen ruovikon niittämisestä on neuvoteltu Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa, ja määräystä on muutettu niin, että vähäinen ruovikon koneellinen niitto luontoarvot huomioiden on mahdollista.



27.5.2010, täydennetty 4.10.2011

Kallahdenharjun luonnonsuojelualueen ulkoilupolku on merkitty kaavaan.

Kaavaselostuksessa esitettyä kustannusarviota on tarkistettu.

Pelastuslautakunta (10.8.2010) toteaa, että asemakaavaehdotuksen mukaan alueella on maisemallisesti arvokas katu, jonka ajoradan enimmäisleveys on 5 metriä lukuun ottamatta kohtaamispaikkoja. Ajoradan ollessa näin kapea hälytysajoneuvojen pääsy alueelle hidastaa vastaantuleva liikenne. Kadun suunnittelussa tulee huomioida kohtaamispaikkojen riittävä tiheys ja niiden käytettävyyden myös talvikaudella sekä luvattoman pysäköinnin estäminen.

Alueelle ehdotetaan tehtäväksi myös muutoksia vesihuoltoverkkoon. Suunniteltaessa samassa yhteydessä sammutusveden järjestämistä alueelle, tulee huomioida, että alueen katuverkon kapeus hidastaa myös sammutusveden kuljettamista säiliöautoilla.

Vastine

Lausunnossa esille tuodut seikat on syytä huomioida katusuunnittelun ja vesihuollon suunnittelun yhteydessä. Pelastuslautakunnan lausunto on lähetetty tiedoksi rakennusvirastolle ja HSY vesihuollolle.

Helsingin Energia (14.9.2010) toteaa, että mahdollinen täydennysrakentaminen ei merkittävästi lisäkuormita alueen jakeluverkkoa, mutta kaava-alueen maantieteellinen muoto ja kulutuspisteiden etäisyydet toisistaan tekevät haasteita yhdellä jakelumuuntamolla toteutetulle sähköjakelulle. Helen Sähköverkko esittää, että kaavakarttaan tehdään määräalamerkinnot kahdelle uudelle erillismuuntamolle. Määräalojen pinta-alasuositus on vähintään 20 m².

Sähköjakelun kannalta kelvolliset muuntamopaikat sijaitsevat alueen pohjoispäässä Heposaarentien eteläreunassa VL/s-alueella lähellä luonnonsuojelualueen rajaa ja etelässä niin ikään VL/s-alueella Kallviinniementien eteläreunassa Leppäniementien risteyksen lähetyvillä.

Helsingin Energialla ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole muutosehdotukseen muuta huomautettavaa.

Vastine

Kaavaan on merkitty rakennusalat (et) kahdelle muuntamolle lausunnossa esitetyllä tavalla.



27.5.2010, täydennetty 4.10.2011

HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntaryhmä

(21.10.2010) toteaa, että Kallvikinniementiehen ja tontille 54202/3 ja 4 merkityille johtokuja-alueille on rakennettava uutta vesijohtoa noin 350 metriä ja jätevesiviemäriä noin 300 metriä. Asia on otettu huomioon vesihuollon kehittämissuunnitelmassa 2004. Lisäksi kyseinen alue on merkitty asuntoalueeksi yleiskaavassa 2002:ssa. Osa kiinteistöistä on liitettävä rakennettavaan jätevesiviemäriin kiinteistökohtaisella pumpaamalla.

Rakennettava vesihuolto on toteutettava kapealle tiealueelle tieympäristö huomioon ottaen, mikä lisää hankkeen vaikeutta ja nostaa kustannustasoa. Vesihuollon alustava kustannusarvio on noin 450 000 euroa (alv 0 %).

Muilta osin alueen vesihuolto hoidetaan kiinteistökohtaisesti tai vesihuolto-osuuskuntana. Tältä osin kiinteistökohtainen jätevesien käsittely toteutetaan umpisäiliöratkaisuna, koska ympäröivät merialueet kuuluvat Natura-alueeseen.

Vastine

Kaavaselostuksessa esitettyä kustannusarviota on tarkistettu.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (16.9.2010) toteaa, että asemakaava on hyvin laadittu.

Alueelta on laadittu 2003 selvitys Kallahden luontoarvoista ja maankäytön luontovaikutuksista. Selvitys sisältää riittävän arvioinnin Kallahden niemen asemakaavan vaikutuksista Natura-alueeseen. Selvityksessä annetut suositukset on otettu kaavaa laadittaessa myös kohtuudella huomioon.

Kaavamääräyksissä todetaan, että "Jätevesien käsittelyssä on noudatettava valtioneuvoston asetusta (N:o 542/2003) talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla" Uuden maan ELY-keskus toteaa vesihuoltolainsäädännön lähtökohtana olevan, että kaikki asemakaava-alueet sisällytetään vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Asetukseen viittaava kaavamääräys on poistettava.

Lomarakennuksiin saarissa, joista jätevettä ei voida johtaa keskitettyyn viemäriin, ei saa rakentaa vesikäymälää.



27.5.2010, täydennetty 4.10.2011

Vastine

Jätevesien käsittelyyn liittyvä kaavamääräys on poistettu.