



§ 647

Vallisaaren ja Kuninkaansaaren asemakaavaehdotus (nro 12560) ja sen asettaminen nähtäville

HEL 2014-000892 T 10 03 03

Hankenumero 0835_2

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 27.11.2018 päivätyn asemakaavaehdotuksen nro 12560 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 52. kaupunginosan (Suomenlinna) Vallisaarta, Kuninkaansaarta, Reimarisarta, Pukkisaarta, Kukipaatta ja Haminasalmenpaatta sekä suojelu- ja vesialueita
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavaehdotuksen nro 12560 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Lisäksi lautakunta edellyttää, että nähtävillä olon yhteydessä tarkastellaan erityisen tarkasti Kuninkaansaaren pohjoispuolelle suunniteltua rakentamista ja sen vaikutuksia saaren arvokkaisiin luontoarvoihin ja yleiseen virkistyskäyttöön nähtävillä olon aikana saatujen palautteiden ja lausuntojen pohjalta.

Käsittely



11.12.2018

Vastaehdotus:

Mai Kivelä: Lisäksi lautakunta edellyttää, että nähtävillä olon yhteydessä tarkastellaan erityisen tarkasti Kuninkaansaaren pohjoispuolelle suunniteltua rakentamista ja sen vaikutuksia saaren arvokkaiisiin luontoarvoihin ja yleiseen virkistyskäyttöön nähtävillä olon aikana saatujen palautteiden ja lausuntojen pohjalta.

Kannattaja: Tuomas Rantanen

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lisäksi lautakunta edellyttää, että nähtävillä olon yhteydessä tarkastellaan erityisen tarkasti Kuninkaansaaren pohjoispuolelle suunniteltua rakentamista ja sen vaikutuksia saaren arvokkaiisiin luontoarvoihin ja yleiseen virkistyskäyttöön nähtävillä olon aikana saatujen palautteiden ja lausuntojen pohjalta.

Jaa-äännet: 2

Risto Rautava, Laura Rissanen

Ei-äännet: 10

Sirpa Asko-Seljavaara, Eveliina Heinäluoma, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Mai Kivelä, Jape Lovén, Silvia Modig, Tuomas Rantanen, Anni Sinnemäki, Leo Stranius

Poissa: 1

Osmo Soininvaara

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Mai Kivelän vastaehdotuksen äänin 10-2 (1 poissa).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Janne Prokkola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37233

janne.prokkola(a)hel.fi

Jouni Heinänen, tiimipäällikkö, maisemasuunnittelu, puhelin: 310 37257

jouni.heinanan(a)hel.fi

Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37251

jouni.kilpinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavaehdotuksen nro 12560 kartta, päivätty 27.11.2018
- 4 Asemakaavaehdotuksen nro 12560 selostus, päivätty 27.11.2018
- 5 Havainnekuvat, 27.11.2018



6	Tilastotiedot
7	Vuorovaikutusraportti 27.11.2018
8	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 27.11.2018 päivätyn asemakaavaehdotuksen nro 12560 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 52. kaupunginosan (Suomenlinna) Vallisaarta, Kuninkaansaarta, Reimarisarta, Pukkisaarta, Kukipaatta ja Haminasalmenpaatta sekä suojelu- ja vesialueita
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavaehdotuksen nro 12560 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Esittelijän perustelut



Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava (kaavaratkaisu) koskee Vallisaarta ja Kuninkaansaarta sekä niiden ympärillä olevia pienempiä luotoja ja saaria. Kaavaratkaisu mahdollistaa saarten kehittämisen luonto- ja kulttuurimatkailuun sekä virkistyskäyttöön. Tavoitteena on kehittää aluetta Helsingin saariston merkittävänä luontomatkaailun kohteena siten, että alueen arvot luonnonsuojelukohteena ja arvokkaana kulttuurihistoriallisena ympäristönä eivät vaarannu.

Alueelle on suunniteltu uutta rakentamista Vallisaaren koillisosaan sekä Kuninkaansaaren pohjoisosaan. Uutta kerrosalaa on 23 010 k-m². Uuden rakentamisen on tarkoitus palvella luontomatkaailua. Alueelle voi sijoittua ravintola-, tapahtuma- ja majoituspalveluita tuottavia yrityksiä, sekä niihin liittyviä työtiloja.

Alueen pinta-ala on noin 280 ha. Keskimääräinen aluetehokkuusluku rakentamiseen osoitetuilla alueenosilla on noin $e = 0,1$. Suurin osa alueesta on luonnonsuojelualueita.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että saarien arvokkaat luonto- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet suojellaan ja merellisten virkistysalueiden määrä kasvaa Helsingissä.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaupunkistrategian yhtenä kärkihankkeena on merellisen Helsingin kehittäminen.

Kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan mukainen (kaupunginvaltuusto 26.10.2016). Siinä alue on merellisen virkistys- ja matkailun aluetta. Aluetta kehitetään merkittävänä virkistys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto- ja kulttuurialueena, joka kytkeytyy mantereen virkistys- ja viheralueisiin.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on entistä sotilasaluetta. Saarten linnoittaminen käynnistyi jo 1850-luvulla, jonka vuoksi alue on merkittävää kulttuurihistoriallisesti arvokasta aluetta. Alueen nykykäyttöön vaikuttaa vuonna 1937 tapahtunut räjähddeonnettomuus, jonka seurauksena ympäristössä on edelleen räjähdystarvikkeita maaperässä. Nykyisin alue on Metsähallituksen hallinnassa. Suuri osa alueesta on esitetty suojeltavaksi luonnonsuojelulain nojalla. Saarilla on muinaismuistolain suojaamia arkeologisia kohteita. Myös saarta ympäröivillä vesialueilla on vedenalaisia ar-



keologisia kohteita. Saarten rakennuskanta on osin huonokuntoista, mutta kulttuurihistoriallisesti arvokasta.

Alueella ei ole asemakaavaa.

Suomen valtio / Metsähallitus omistaa pääosan alueesta. Helsingin kaupunki omistaa vähäisen osan alueen länsireunasta. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun merkittävimmät kustannukset aiheutuvat saarten liittämistä yhdyskuntateknisen huollon piiriin. Kustannukset ja kustannustenjakoperiaatteet määrittyvät jatkosuunnittelussa ja -neuvotteluissa. Lähtökohtaisesti muista saarten kehittämiseen liittyvistä kustannuksista vastaavat maanomistaja tai alueen toimijat.

Mahdollisista maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Liikennevirasto
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Suomenlinnan hoitokunta
- Metsähallitus
- Puolustusvoimat
- Helsingin poliisilaitos
- kaupunginkanslia
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala



Viranomaisneuvottelu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa järjestettiin 29.4.2014.

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat turvallisuuden osalta ympäröiviin merenkulun väyliin, alueella tapahtuneen räjähdeonnettomuuden aiheuttamiin riskeihin sekä yleisen turvallisuuden parantamiseen. Kaavoitettava alue on Aluevalvontalain mukaista suoja-aluetta ja sitä koskee lukuisia lupaa edellyttäviä rajoituksia.

Kulttuurihistorian ja luonnonympäristön osalta kannanotot kohdistuivat alueen suojeluarvoihin ja maailmanperintöstatukseen Suomenlinnan suojavyöhykkeenä sekä tarpeena laatia riittävällä tarkkuudella selvityksiä rakennetusta kulttuuriympäristöstä sekä arkeologiasta, myös vedenalaisesta kulttuuriperinnöstä. Kaavan vaikutuksiin on syytä tarkentaa, että kulttuuriperintö käsittää sekä rakennetun kulttuuriympäristön että maassa ja vedessä olevan arkeologisen kulttuuriperinnön. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota Suomenlinnaan kohdistuviin vaikutuksiin. Suomen ICOMOS ry esitettiin lisättäväksi asiantuntijaviranomaisiin maailmanperintöasiantuntijana.

Vesihuollon ja muun infrarakentamisen tarve ja kustannukset tulee selvittää.

Mantereella veneyhteydet esitettiin sijoitettavaksi hyvien kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenneyhteyksien päähän.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että uusi rakentaminen ja maankäyttö sijoittuu niille alueille, joissa mahdolliset haitat merenkululle, kulttuuriperinnön arvoille, turvallisuudelle on mahdollisimman vähäinen. Lisäksi selostusta on täydennetty tarvittavilta osin. Infran osalta on laadittu yleissuunnitelma.

Luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen, jolloin viranomaisten kannanotot kohdistuivat turvallisuuden osalta merenkulun turvallisuuteen kauppamerenkulun väylillä ja merenkulun kiinteiden turvalaitteiden häiriöttömän näkyvyyden turvaamiseen tulevassa maankäytössä sekä vesiväylien huomioimiseen rantarakenteiden suunnittelussa ja uimapaikkojen ja laituripaikkojen sijainteihin suhteessa oleviin väyliin.

Luonnonympäristön osalta kannanotot kohdistuivat luonnonsuojelumääräyksien sisältöön ja kulttuurihistoriallisen alueen maisemahoitoon ja näiden yhteisvaikutukseen linnoitusrakenteiden säilyttämisessä, Haminasalmenpaasin kaavamerkintään, jonka merkinnän voisi muuttaa muotoon VR/s, jolloin lintuluodon rooli uhanalaisten lajien pesimäpaikana korostuisi sekä luonnonsuojelualuumerkinnän laajentamiseen,



luontomatkailuun liittyvien merkintöjen sisältöihin ja rajauksiin, venesatama-alueen laajuuteen, Pukkisaaren merkintöihin, Kuninkaansaaren luontomatkailun merkintöihin, huollon alueeseen sekä alueiden käyttötarkoituksiin.

Kulttuurihistoriallisten arvojen osalta kannanotot kohdistuivat yleisesti merkintöjen sisältöihin, erityisesti kulttuuriperinnön säilymisen täsmenämiseksi, muinaismuistolain soveltamiseen, uudisrakentamisen määrään ja laatuun, sekä sen ohjaamiseen; esitettiin kiinteiden muinaisjäännösten ja muiden arkeologisten kohteiden kokoamista luetteloon ja lisättäväksi kaavan liitemateriaaliksi kartalle sekä vedenalaisen kulttuuriperinnön selvityksen loppuun saattamiseen.

Lisäksi kannanotot kohdistuivat saarille kohdistuvaan tulvarisktiin sekä alimpiin suositeltuihin rakentamiskorkoihin, vuoden 2016 aikana järjestettyyn ideakilpailuun, vesihuollon kehittämistarpeisiin ja HSY:n rooliin vesihuollon järjestämisessä, Santahaminan suoja-alueeseen, ampumatoiminnan melualueeseen, maastossa sijaitseviin räjähteisiin, alueella sijaitseviin mahdollisiin kaapeleihin sekä tuulivoimaloiden sijoittamiseen sekä ylemmän tason kaavojen ohjausvaikutukseen ja niistä poikkeamisen perusteluihin, kulttuuriympäristön puutteelliseen kuvaukseen, uudisrakentamisen määrän esittämiseen ja vaikutuksiin, määräyksien sisältöihin ja kehittämiseen sekä pesimäluotojen määräyksiin.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavatyön edetessä merkintöjä ja määräyksiä kehitetään annettujen kannanottojen pohjalta ja rinnakkain valmistelussa olevan luonnonsuojelualuepäätöksen kanssa. Alueelle on laadittu teknisen huollon rakentamisselvitys, jossa on tarkasteltu myös vesihuollon rakentamista.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat alueella aiemmin olleisiin yksityisiin omaisuuksiin, luontoarvoihin, historiallisiin arvoihin sekä kulkemisen ohjaamiseen turvallisille ja em. arvot huomioiduille alueille. Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että suurin osa alueesta on merkitty suojelumerkinnöin luonto- sekä kulttuuriarvot huomioiden. Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty puhelimitse.

Luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saatu mielipide kohdistui luonnonsuojelun alueen rajauksiin ja annettuihin merkintöihin. Mielipide on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että alueiden rajauksia ja merkintöjä on tarkennettu kaavatyön edetessä. Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Tarkemmat perustelut

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



11.12.2018

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Liikennevirasto
- Museovirasto
- Metsähallitus
- Puolustusvoimat
- Suomenlinnan hoitokunta
- Uudenmaanliitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- ICOMOS ry
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaupunki käynnistää kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaisen maankäytösopimusmenettelyn maanomistajan kanssa.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Janne Prokkola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi
Jouni Heinänen, tiimipäällikkö, maisemasuunnittelu, puhelin: 310 37257
jouni.heinanan(a)hel.fi
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37251
jouni.kilpinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavaehdotuksen nro 12560 kartta, päivätty 27.11.32018
- 4 Asemakaavaehdotuksen nro 12560 selostus, päivätty 27.11.2018
- 5 Havainnekuvat, 27.11.2018



11.12.2018

Asia/5

- 6 Tilastotiedot
7 Vuorovaikutusraportti 27.11.2018
8 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielipidekirjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola (kuulutus), Lindén

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 04.12.2018 § 615

Kaupunkiympäristölautakunta 27.11.2018 § 602