



KARHUSAAREN ETELÄOSAN PIENTALOTONTIT-  
ASEMAKAAVAMUUTOS  
**ASUKASTILAISUUS**

1 / 6

Aika: tiistai 28.3.2017 klo 17.30  
Paikka: Sakarinmäen koulu  
Osalliset: noin 50  
Östersundon-projekti:  
Ilkka Laine, projektipäällikkö  
Saija Miettinen-Tuoma, diplomi-insinööri  
Riikka Österlund, liikennesuunnittelija  
Tuomas Lehtonen, suunnitteluavustaja

**Tilaisuuden avaus:** Aukastilaisuus järjestettiin Karhusaari-seuran vuosikokouksen yhteydessä. Tilaisuuden avasi Karhusaari-seuran puheenjohtaja Sirpa Norvio. Östersundom-projektin projektipäällikkö Ilkka Laine toivotti kaikki tervetulleeksi. Hän totesi, että on hyvä kun asemakaavamuutoksen aukastilaisuus pystyttiin yhdistämään seuran vuosikokoukseen. Hän esitteli kaupunkisuunnitteluviraston edustajat ja illan aikataulun.

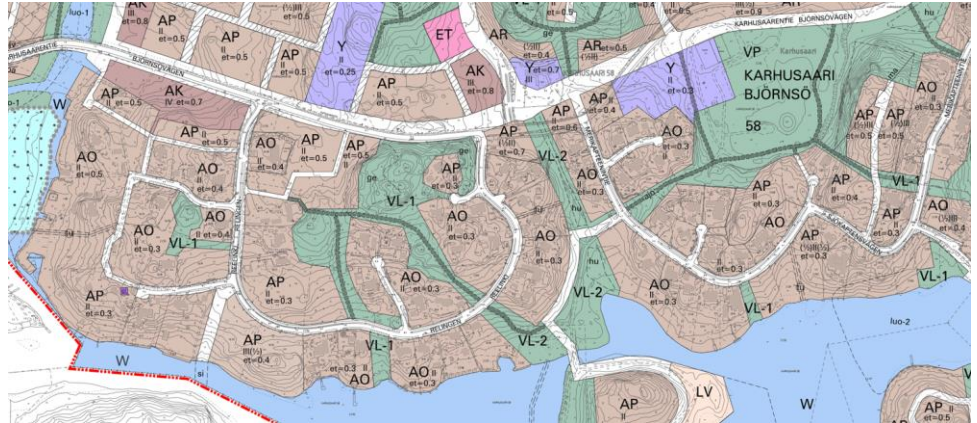
**Östersundomin yleiskaavan tilanne:** Ilkka esitteli lyhyesti yleiskaavan tämänhetkisen tilanteen. Nyt työn alla on nähtävillä olleesta yleiskaavaehdotuksesta poikkeaviin metrolinjauksiin perustuvat kaavaratkaisut. Natura-kysymys molemmissa kaavavaihtoehdoissa on todennäköisesti ratkaistu. Tavoitteena on, että yleiskaava on nähtävillä ensi syksynä. Nähtävilläolon yhteydessä järjestetään yleisötilaisuuksia ja kaavasta on mahdollista antaa muistutuksia. Syksyyn mennessä tehdään päätös metrolinjauksesta. Maakuntakaavaa ja yleiskaavaa valmistellaan yhtä aikaa. Maakuntakaava on yleispiirteisempi ja kattaa hieman isomman alueen.

**Yleisesti Karhusaaren kaavoituksesta (Ilkka):** Karhusaaren eteläosan kaavamuutos on ensimmäinen kaavarungon toteuttamista edistävä kaavamuutos. Karhusaaren eteläosan kaavamuutos kattaa vain osan kaavamuutoshakemuksista. Kesän 2017 aikana laitetaan vireille seuraava kaavamuutos, joka kattaa koko Karhusaaren pohjoisosan ja mahdollisesti muitakin alueita. Prosessin edetessä luonnoksesta tehdään monta pienempää aluetta koskevaa ehdotusta. Karhusaareissa rakentaminen on osittain sidoksissa metron toteuttamispäätökseen.

**Yleisökysymys: Kysymys seuraavan vaiheen kaavasta, perustuuko maanomistajien toiveisiin vai onko dramaattisempaa?**

Ilkka: Seuraavassa vaiheessa on kysymys isommista muutoksista kaavarunkoon perustuen. Muutos nykyiseen on iso.

**Karhusaaren kaavarunko (Saija):** Karhusaaren kaavarungon pohjalta tehdään asemakaavamuutoksia. Ensimmäinen muutos kohdistuu siis Karhusaaren eteläosaan. Kaavamuutos perustuu maanomistajien hakemuksiin.



Kuva 1 Ote Karhusaaren kaavarungosta

**Karhusaaren eteläosan pientalotonttien kaavaluonnos (Saija):** Kaava-alue on pirstaleinen, siihen kuuluu pientalotontteja sekä pari puistoaluetta.



Kuva 2 Karhusaaren eteläosan pientalotonttien asemakaavamuutoksen rajaus

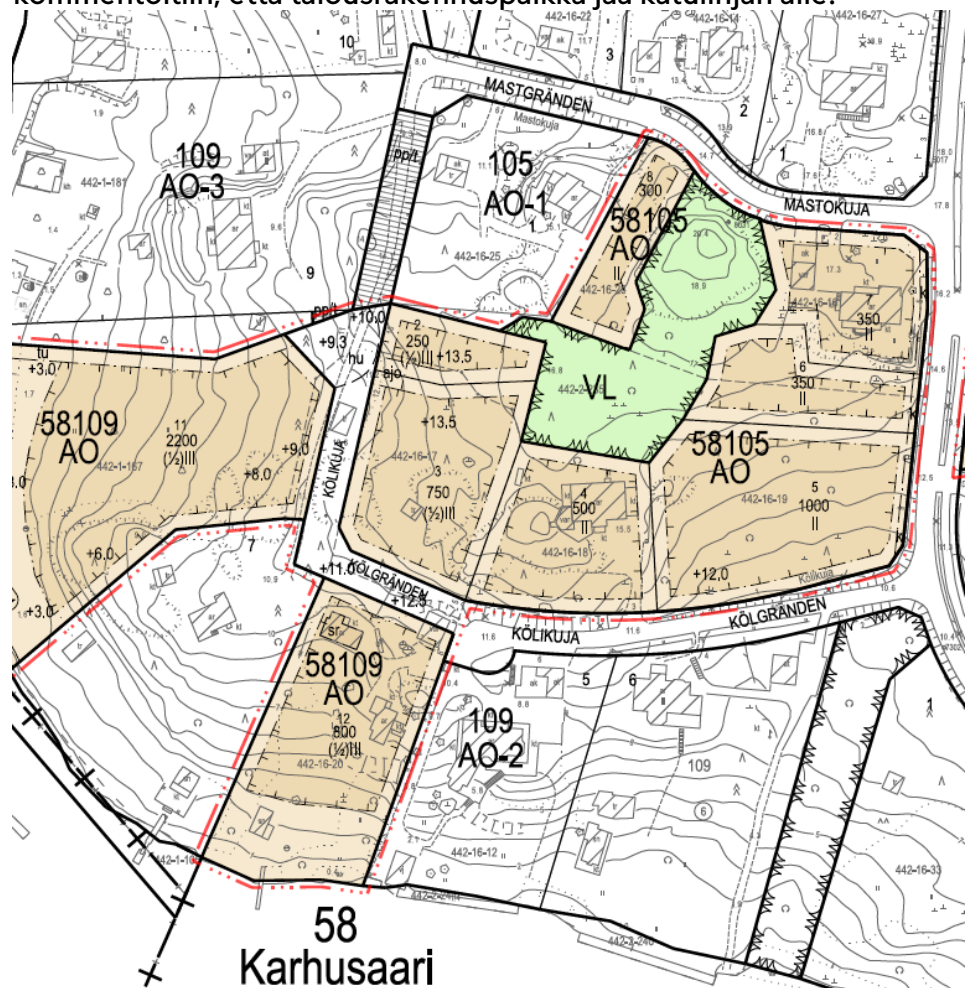
Muutos voimassa oleviin kaavoihin:

- Joitakin uusia tontteja
- Kaksi kadun jatketta
- Melontapaikka
- Rakennusoikeus sama tai enemmän (siellä missä on ollut mahdollista, on lisätty)
- Merkittävimmät muutokset kaavamääräysten kautta:
  - Mahdollisuus tontin lohkomiseen

- Suurimmalla osalla tonteista mahdollisuus rakentaa useampi kuin yksi asunto
- Mahdollisuus rakentaa paritaloja (ja rivitaloja)

**Säilyvät asiat:** alueen luonne säilyy, pientaloalue sekä luonnontilaisuus. Väljät tontit ja suurehkot talot. Joustavat rakentamisen määräykset.

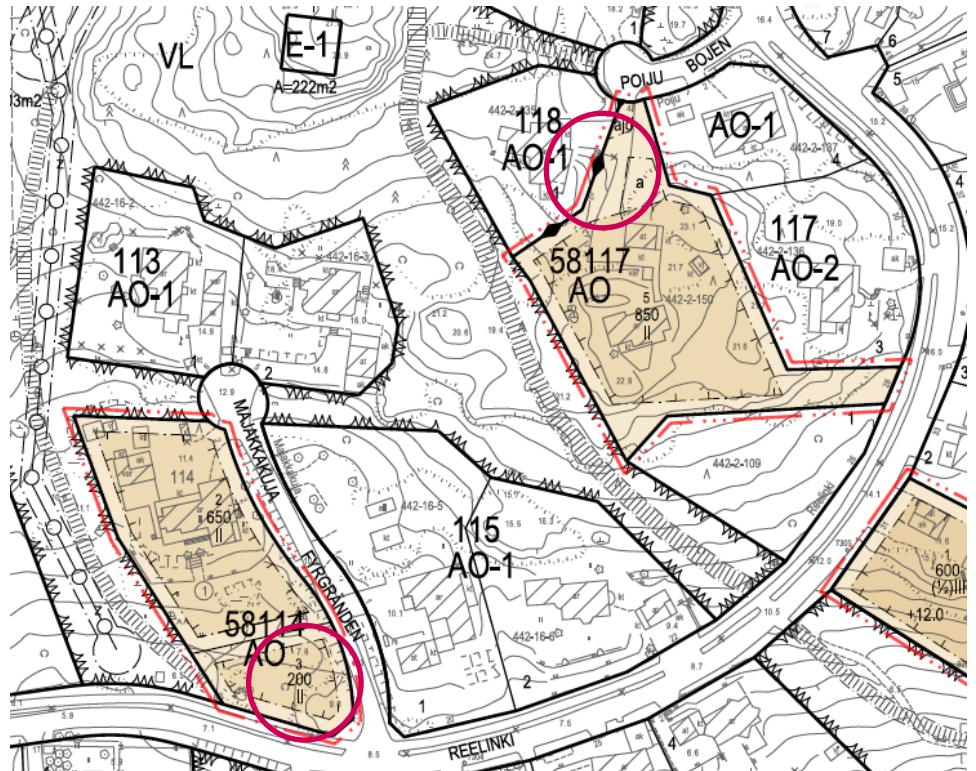
**Kölikuja-Mastokuja katulenkki:** Kaavarungossa esitetty yhteys: Kölikuja-Mastokuja katulenkki. Kölikujan jatkeelle on tehty vaihtoehtotarkasteluja. Tavoitteena on ollut hyöty useammalle tontille, suoraan ja helpoiten toteutettavissa oleva katu- ja kunnallistekninen linjaus. Ongelmana rakennusten siirtämis-/purkamistarve: talusrakennuksen rakennuspaikka jää katulinjauksen alle. Katulenkki on kuitenkin helpoin rakentaa ehdotetulla tavalla. Myös yleisöstä kommentoitiin, että talusrakennuspaikka jää katulinjan alle.



Kuva 3 Ote kaavakartan luonnoksesta Kölikuja-Mastokuja katulenkkin kohdalta



**Tonttien yhdistäminen:** Karhusaaren kiinteistöjen omistamia, vähällä virkistyskäytöllä olevia viheralueen osia on yhdistetty tontteihin. Alueiden yhdistämisellä on pyritty tuomaan hyötyä molemmille kiinteistöille. Kyseessä on vain esitys ja tontin omistajien mielipiteitä kaivataan yhdistämisistä.



*Kuva 4 Punaisella ympyrällä on merkitty alueita kaavakartan luonnoksesta, jossa viheralueen osia on yhdistetty tontteihin.*

**Mitoitus:** Lähtökohtana ovat kaavarungon tavoitteet sekä tontin muoto ja maasto-olosuhteet, rannan korkeusasema, kaupunkikuvalliset näkökohdat jne. Kerrosalan kasvu on noin 6.500 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus on tutkittu jokaiselle tontille erikseen. Tonttihakkuus olisi keskimäärin  $e(t) = 0,3$ . Isoin muutos on asuntojen lukumäärissä, asuntojen lukumäärä enintään yhteensä 105 kpl. Asuntoa kohden edellytetään 200 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Asukasmäärän lisäys kaava-alueella voi olla noin 200-300 ihmistä.

**Toteutus:** Tontin voi jakaa yhteen tai useampaan tonttiin riippuen rakennusoikeuden määrästä (väh. 200 k-m<sup>2</sup>/asunto)

- Vähintään 50 % on säilytettävä luonnontilaisena tai istutettava.
- Rakentaminen on mahdollista myös yhtiömuotoisena yhdelle tontille.
- Havainnekuva on vain esimerkki toteutustavasta.

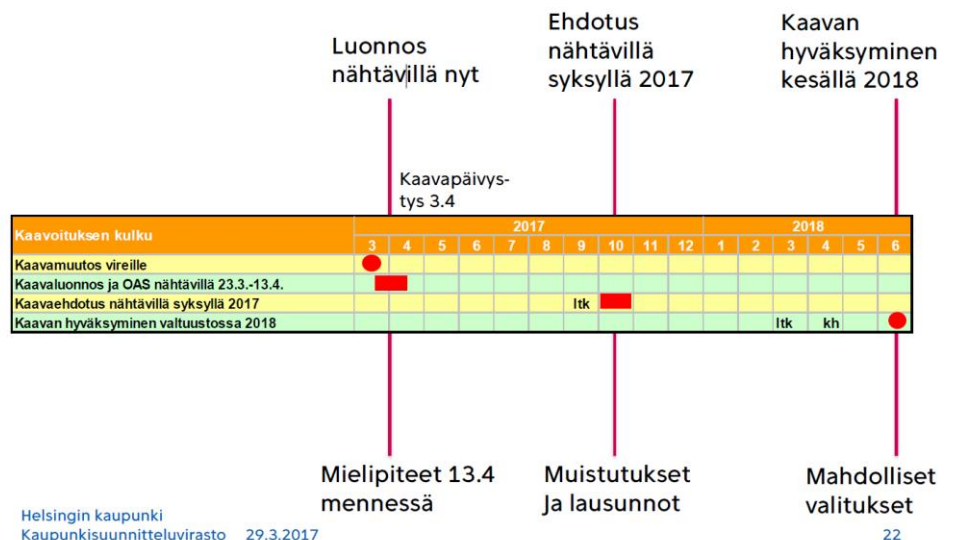
**Sopimukset:** Kiinteistövirasto valmistele mahdollisen maankäyttösopimuksen maanomistajien kanssa käytävien neuvotteluiden pohjalta. neuvotteluissa. Kiinteistövirasto (tai Maanmittauslaitos) valmistele kyseeseen tulevat katualueiden luovutukset ja korvaukset. Maanomistajat sopivat keskenään mahdollisista keskinäisistä tontinosan luovutuksista.

**Vesihuolto:** Alueella on käytössä matalapaineviemärijärjestelmä ja kiinteistökohtaiset pumppaamot. Vesi- ja viemäriverkkoa laajennetaan tarvittavilta osin ja tontit liitetään matalapaineviemäriin. Sipoon vesi hallinnoi alueen vesihuoltojärjestelmää.

**Liikennesuunnitelma:** Liikenteellisesti ei isoja muutoksia. Kuvissa on esitetty uusien katualueiden maksimileveydet. Tehdään liikenteellinen tarkastelu koko Karhusaaresta.

**Tavoiteaikataulu:** Kun nähtävilläolo aika on ohi, muokataan suunnitelmaa saadun palautteen perusteella. Kaavaehdotus tulee nähtävillä arviolta syksyllä 2017, jolloin pidetään asukastilaisuus. Ehdotuksen nähtävillä oloaikana voi vielä jättää muistutuksia.

## Tavoiteaikataulu



Kuva 5 Karhusaaren eteläosan asemakaavamuutoksen tavoiteaikataulu

Ilkka totesi lopuksi, että suunnittelutyössä tulee ottaa paljon eri näkökohtia huomioon. Nähtävillä on nyt luonnos, joka saadaan laajempaan keskusteluun ja naapuritkin näkevät mitä työn alla on.



### **Yleisökysymyksiä:**

**Pysäköinti:** Yleisöstä kysyttiin voiko jatkossakin parkkeerata autoa kadunvarteen tai tuleeko esim. aluepysäköintikieltoja. Tonteille ei välttämättä mahdu kaikkien vieraiden autot.

Riikka: Suunnitelmissa ei tällä hetkellä ole pysäköinnin rajaamista/rajoittamista. Pientaloalueilla vieraspysäköinti on usein tontilla ja tehokkaamman rakentamisen alueilla kadunvarsilla. Maankäytön tehostuessa tarkastellaan vieraspysäköintiä kokonaisuutena.

**Aikasuunnitelmat:** Milloin kaava-alueella saa hakea rakennuslupia? Ilkka: Syksyllä 2018, jos kaava tulee voimaan. Entä Karhusaaren pohjoisosaa? Sama aikataulu ei päde pohjoisosaan, koska kyseessä on paljon isotoisempi ja laajempi kaava.

**Tulevien vaalien vaikutus Karhusaaren suunnitelmiin?** Ilkka arveli, että Karhusaaren asemakaavamuutos ei ole poliittisesti kovin kiinnostava aihe.

**Korvaukset tontin omistajille:** Missä määrin tontin omistajalle korvataan kustannuksia, jos katu halkoo olemassa olevaa tonttia?

Saija: Lähtökohtaisesti hinta pyritään neuvottelemaan maanomistajan kanssa. Jos ei päästä sopuun niin edetään lunastusmenettelyyn, jossa hinnan arvioi Maanmittauslaitos.

**Kaavatilanne muilla eteläosan tonteilla, jotka eivät ole kaavamuutoksessa?:** Ilkka: Ensin kaavamuutoshakemus tulee jättää kaupungille. Sitten mietitään miten syntyy järkeviä kaavakokonaisuuksia, eli mitä otetaan mukaan seuraavaan kaavamuutokseen. Vanha asemakaava pysyy periaatteessa ikuisesti voimassa, jos ei hae kaavamuutosta.

**Tontti mukana kaavassa, vaikka ei jätetty hakemusta?** Saija: Syynä on se, että nykyisen korttelin halkaisee uusi katuyhteys ja eri puolilla katua olevat alueet eivät voi olla samaa korttelia. Tontti on mukana kaavassa vain korttelinumeron muutoksen takia.

**Yhteydenotot:** Ilkka pyysi ottamaan yhteyttä, mikäli on tarvetta keskustella omasta tontista tarkemmin. Keskusteluajan voi varata Östersundon-projektin projektisihteeriltä Kristiina Hyväriltä: [kristiina.hyvari@hel.fi](mailto:kristiina.hyvari@hel.fi), 040-3361325