

**Karhusaaren eteläosan pientalotontit, asemakaavan muutos****Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos nähtävillä 23.3.-14.3.2017****KOOSTE LAUSUNNOISTA JA MIELIPITEISTÄ****Saatuun palautteeseen tullaan laatimaan vastineet ehdotusvaiheessa ja ne julkaistaan osana ehdotusvaiheen kaava-aineistoa.****LAUSUNNOT****Helsingin kaupunki, kaupunginmuseo**

- Kōlikuja 8:ssa sijaitsee kaksi vanhaa, arviolta 1880-luvulta peräisin olevaa hirsirakennusta. Rakennukset eivät ole mukana Liitosalueen rakennettu kulttuuriympäristöselvityksessä (Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2008:3). Rakennusten tarkkaa valmistumisvuotta ei tiedetä, mutta ne ovat todennäköisimmin kuuluneet Östersundomin kartanoon. Vanhoja rakennuksia ovat alun perin asuttaneet Oldenburg-nimiset henkilöt, sittemmin rakennukset ovat olleet Borgströmin suvun hallinnassa. Omistajat kutsuvat paikkaa nykyään nimellä "Ollonborrs".
- Toinen hirsirakennuksista on oletettavasti rakennettu alun perin navetaksi ja toimii nykyään autotallina. Rakennus on hirsipinnalla ja maalaamaton, katteena on vaakasuuntaisilla vedoilla asennettu huopakatto. Rakennus on hyvässä kunnossa ja sitä on huollettu.
- Päärakennus on laudoitettu ja maalattu keltaiseksi. Ikkunat ovat alkuperäiset ja hyvässä kunnossa. Rakennuksen kivijalka on luonnonkivistä, muurattu laastilla. Rakennuksen ympäri on tehty salaojitus ja sorastus. Katteena on ollut alun perin pärekatto, joka on sittemmin muutettu huopakatoksi, kuten piha-rakennuksessakin. Alkuperäinen kuisti rakennuksen pohjoispuolella on purettu ja tilalle on rakennettu uusi kuisti sekä eteistila, jossa sijaitsee kylpyhuone.
- Kaupunginmuseo on esittänyt kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten suojelua asemakaavamuutoksen yhteydessä. Asemakaavaluonnoksen mukainen ratkaisu edellyttää vanhan tallirakennuksen purkamista tielinjauksen paikalta, mitä kaupunginmuseo pitää valitettavana. Vanha päärakennus kuitenkin säilyy ja suojellaan asemakaavalla. Kaupunginmuseo esittää sille seuraavaa määräystä:
sr-2

Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennushistoriallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkupe-
räistoteutuksen mukaisesti.

- Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa elinympäristöön, kaupunkikuvaan, luontoon ja liikenteeseen. Kaupunginmuseo korostaa, että alueen tiivistämisen vaikutukset ympäristöön, maisemaan ja merellisiin näkyymiin tulee esittää kaavaselostuksessa havainnollisesti. Luonnoksen mukaisessa havainnekuvasta käy hyvin ilmi rantaan muodostuvan uuden rakentamisen määrä. Tontit tulevat tiivistymään huomattavasti, lisäksi merenrantaan sallittavien apurakennusten rakentaminen tulee muuttamaan maisemaa merkittäväällä tavalla. Rakentamistapaohjeiden tulee ohjata uusien asuinrakennusten lisäksi myös tulevia apurakennuksia.
- Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavaluonnoksesta.

**Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto**

- Alueen maanpinta vaihtelee asemakaava-alueella merenpinnan tasolta noin tasolle +20. Monella tontilla maanpinnan korkeuden vaihtelu on suuri. Osa tonteista rajautuu mereen. Pääosin tonttien maaperä on kallioista. Avokallioalueiden ulkopuolella kitkamaapeitteen paksuus on yleensä ohut. Osalla tonteista on todennäköisesti pehmeitä maakerrostumia, siltti- ja savikerrostumia. Nämä tontit ovat 58109/11, 58121/5, 58125/6, 58128/10, 58128/8 ja 9 sekä 58130/5. Yleinen perustamistapa tonteilla on kallionvaraan perustaminen, joko suoraan tai täyttökerroksen välityksellä. Louhintaa tulee usealla tontilla. Pehmeän maakerroksen tonteilla voi kyseeseen tulla myös paaluperustus. Pehmeiden maakerrosten ja alhaisen maanpinnan korkotason johdosta seuraavilla tonteilla on odotettavissa stabiliteettiongelma: 58109/11, 58121/5, 58128/10 ja 58128/9. Stabiliteettiongelma voidaan hoitaa massanvaihdoilla, kevennyksellä tai jollain muulla tapauskohtaisesti suunnitellulla pohjanvahvistusmenetelmällä.

Helsingin kaupunki, rakennusvirasto

- Asemakaavamuutoksesta aiheutuu kaupungille kustannuksia katujen rakentamisesta.

Helsingin kaupunki, ympäristökeskus

- Selostuksessa on todettu, että asemakaavamuutoksen ei arvioida aiheuttavan vaikutuksia Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet - Natura-alueen arvoihin.
- Asemakaavassa on esitetty, että Merimiehenkujan päähän varataan alue melonta-, lautailu- tai sup-harrastustoiminnalle. Suunnitelmien mukaan alueelle saa rakentaa 200 k-m² edellä mainitun kaltaista virkistystoimintaa palvelevia vajoja ja muita talousrakennuksia. Alue on osa arvokasta ja monipuolista Kuggvikenin kasvillisuus- ja kasvistikohdetta. Kaavaluonnoksessa on annettu määräys, että kasvikohte on huomioitava erityisesti ruoppauslupaa harkittaessa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut - HSY

- Karhusaari kuuluu toistaiseksi Sipoon vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Sipoon Vesi vastaa alueen vesihuollosta ja sen laajentamisesta. Karhusaaren alue tullaan myöhemmin siirtämään erikseen soveltavalla tavalla HSY:n toiminta-alueeksi.

Keravan energia

- Ei lausuttavaa tässä vaiheessa.

Museovirasto

- Museovirasto on perehtynyt kaavaluonnokseen vedenalaisen kulttuuriperinnön osalta. Maassa sijaitsevan arkeologisen perinnön ja rakennetun kulttuuriympäristön asiantuntijana Helsingissä toimii Helsingin kaupunginmuseo.
- Kaava-alueen itäosassa on suppea Kuggviken –lahdella sijaitseva vesialue. Kaava ei osoita vesialueelle rakentamista, mutta kaavaselostuksessa ja kaavamääräyksissä huomioidaan alueella mahdollisesti tapahtuvat pienemmät ruoppaus- ja muut vesirakennustyöt. Vesialueen W-kaavamerkinnän yhteydessä on huomioitu vedenalainen kulttuuriperintö.
- Museovirastolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta eikä Museovirastoa ole syytä kuulla kaavaehdotusvaiheessa.
- Museoviraston yhteyshenkilö vedenalaisen kulttuuriperinnön asioissa on intendentti Maija Matikka (maija.matikka@museovirasto.fi, puh. 0295 33 6284).

**MIELIPITEET (kirjaamoon toimitetut)****Mi1**

- Kaavaluonnoksessa on useassa kohdin lisätty sallittavia kerroslukuja verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Alueilla, joilla on voimassa oleva kaava AO-merkinnällä ja jotka on uudessa kaavaluonnoksessakin merkitty AO-merkinnällä, on ohjattu korkeampaan rakentamiseen korottamalla sallittavia kerroslukumääriä. Tämä koskee sekä jo rakennettuja tontteja että vielä rakentamatta olevia tontteja. Esimerkiksi suuressa osassa kaavamuutoksen sisältämiä tontteja nykyinen merkintä on $\frac{1}{2}$ I $\frac{1}{2}$, jota kaavamuutoksella ollaan korottamassa uuteen merkintään ($\frac{1}{2}$) III, joka sallii puolikkaan kellarikerroksen päälle rakennettavan kaksi täysialaista kerrosta. Vaikka toki nykyiselläkin merkinnällä rakennuksista suunnittelusta riippuen saattaa tulla korkeita, kuitenkin muuttamalla merkintää ohjataan yleisesti korkeampaan rakentamiseen. Karhusaaren eteläosan yleisilmeen piti säilyä nykyisenä kaavoituksen uudistumisesta huolimatta eikä mielestämme yleisilmeen muuttamisesta korkeammalla rakentamisella ole mainittu viime vuosien aikana pidetyissä asukastilaisuuksissa. Nykyistä korkeammat sallitut kerroslukumäärät uhkaavat nykyistä asukkaiden arvostamaa yleisilmettä.
- Erityisen ongelmallinen uusi merkintä ($\frac{1}{2}$) III on rantatonttien kohdalla. Rantaraitiksi suunniteltu jo olemassa oleva kevyen liikenteen väylä, joka sijaitsee välittömästi rantatonttien yläpuolella, ei juurikaan toimi enää kauniina, houkuttelevana, merellisenä rantaraitina, jos rantatonteille sallitaan nykyistä asemakaavaa korkeampien rakennusten rakentaminen, jolloin ensinnäkin korkeat rakennusblokit ovat visuaalisesti epämiellyttävät ja toiseksi meren näkyvyys vähenee merkittävästi. Lisäksi näkymät meren suuntaan huononevat merkittävästi tonteilta, jotka sijaitsevat rantatonttien yläpuolella, kuten esimerkiksi oma tonttimme Merikapteenintie 18. Kiinteistömme arvo perustuu paljolti merelle avautuviin näkymiin, emmekä hyväksy Merikapteenintie 21 ja 23 kohdalle kaavaluonnokseen merkittyä ($\frac{1}{2}$) III – merkintää nykyisen $\frac{1}{2}$ I $\frac{1}{2}$ -sijaan. Lisäksi huomautamme, että Karhusaaren kaavarungossa kyseinen kerroslukumerkintä on (1/2) II (1/2) (käytännössä 1,5-kerroksinen rakennus), joka mahdollistaisi enintään kahden kerroksen rakentamisen ja poikkeaa huomattavasti kaavaluonnoksen merkinnästä (1/2) III (käytännössä 2,5-kerroksinen rakennus).
- Olemme myös erityisen huolissamme siitä, että varsinkin kaavamuutoksen sisältämien rantatonttien osalta ei kaavaluonnoksessa ole mitään sitovaa merkintää siitä, miten korkeita rakennuksista voi tulla ja mihin korkoon ne saa rakentaa (paitsi alin korko 3,5 metriä). Pyydämme kaavoittajaa ottamaan tähän asiaan kantaa muokkaamalla kaavaluonnosta.
- Nykyinen kortteli 125 (rantatontit Merikapteenintie 9 – Merikapteenintie 17) on jo kokonaan rakennettu matalahkosti nykyistä merkintää $\frac{1}{2}$ I $\frac{1}{2}$ noudattaen. Kaavamuutosluonnoksen sisältämä korttelin 58128 tontti 10 (Merikapteenintie 21 ja 23) on kaupunkirakenteellisesti ja visuaalisesti sidoksissa nykyisen kaavan kortteliin 125, joten olisi perusteltua, että se noudattaisi samaa rakennustapaa kuin kortteli 125. Asemakaavalla tuli ohjata rakentamista siten, että muodostuisi yhtenäinen kaupunkikuva, eikä yksittäinen tontti pelkästään maanomistajan yksityisestä intressistä johtuen poikkea liikaa ympäristöstään.
- Merikapteenintietä eteenpäin mentäessä Merikapteenintie 21 ja 23 –tontteja seuraavat rantatontit ovat Merikapteenintie 25 ja 29, joista 29 on jo rakennettu matalalla ilmeellä nykyisen kaavamerkinnän $\frac{1}{2}$ I $\frac{1}{2}$ puitteissa, ja sama voimassa oleva kaavamerkintä koskee rakentamatonta rantatonttia Merikapteenintie 25, jonka omistaja ei tietäksemme aio hakea tulevaisuudessakaan muutosta nykyiseen $\frac{1}{2}$ I $\frac{1}{2}$ merkintään. Olisi erikoista sallia kahdelle väliin jäävälle tontille ($\frac{1}{2}$) III merkintä, kun se molemmiin puoliin on alempi $\frac{1}{2}$ I $\frac{1}{2}$.
- Kaavaluonnoksessa on häivytetty tonttien Merikapteenintie 21 ja 23 välinen raja (luonnoksen kortteli 58128 tontti 10). Kaavaluonnos mahdollistaa useampien asuntojen rakentamisen tonteille kuin nykyinen asemakaava, mikä jo sinällään vaikuttaa siihen, että meren näkyvyys sekä autotieltä, kevyenliikenteen väylältä että yläpuolella sijaitsevilta tonteilta vaikeutuu.. Kun lisäksi tonttien välinen raja on luonnoksesta poistettu, tämäkin 8 metrin levyinen rakentamiselta suojaava 'vyöhyke' poistuu, eli rakentamiseen voitaisiin käyttää myös se alue, joka normaalisti tontin rajalla jätetään rakentamatta (4 metriä



lähemmäs tontin rajaa ei yleensä saa rakentaa). Jos tonttien rajan sallitaan poistuvan, tarkoittaa tämäkin meren näkyvyyden pienenemistä yläpuolelta katsottuna.

- Pyydämme kaavoittajaa harkitsemaan tarkoin, onko tonttien Merikapteenintie 21 ja 23 rakennusoikeutta tarkoituksenmukaista nostaa nykyisestä 500 kerrosneliömetristä per tontti. Etenkin Merikapteenintie 23 on hankalasti rakennettavissa maastonmuodoista johtuen; onko tällöin aivan tarkoituksenmukaista nostaa rakennusoikeuksia aivan kaikkien tonttien kohdalla, kun ilmeisesti nykyisenkin sallittavan kerrosalan toteuttaminen tontilla on haastavaa?
- Kiinnitimme huomiota myös siihen, että Karhusaaren kaavarungossa oli merkitty hulevesien poistamiseen tu-merkinnällä reitti tonttien Merikapteenintie 23 ja 25 väliselle rajalle. Pyydämme tarkistamaan, onko tämä jäänyt vahingossa kaavaluonnoksesta pois vai onko sille löytynyt muu ratkaisu. Pintavesien johtaminen on nykyisinkin johdettu putkella Merikapteenintien läpi, ja vedet valuvat putkesta Merikapteenintie 23 tontin puolelle, aivan lähellä Merikapteenintie 23 ja 25 välistä rajaa osoittavaa rajapyykkiä.
- Pyydämme kiinnittämään huomiota siihen, että Merikapteenintie 18 yläpuolella olevan kalliolakialueen (VL-alue) ja kaavaluonnoksessa korttelin 58126 tontiksi 5 merkityn tontin rajan tuntumassa, todennäköisesti tontin puolella, kasvaa kaksi poikkeuksellisen komeaa suurikokoista mäntyä (halkaisijaltaan 60 cm ja 50 cm). Ehdotamme, että VL-alueena säilytettävää aluetta suurennetaan siten, että männyt jäävät VL-alueen sisäpuolelle. Pyydämme kaavoittajaa myös kiinnittämään huomiota siihen, että VL-alueena säilytettävä kalliolaki on erittäin jyrkkä luoteisosastaan ja asukasmäärän lisääminen kalliolaen välittömään läheisyyteen lisää henkilövahingon riskiä putoamisen seurauksena. Kyseinen kalliolaki on myös upeine jäkäläkasvustoineen hyvin herkkä pilaantumaan, jos sitä aletaan käyttää runsaammin esim. leikkipaikkana asukasmäärän lisääntyessä sen välittömässä läheisyydessä. Pientalotontin, joka mahdollistaa rivitalon tai usean omakotitalon rakentamisen, kaavoittaminen nykyiselle VL-alueelle aivan herkin kalliolaen tuntumaan ei meistä tunnu järkevältä.
- Pyydämme tarkistamaan kaavaluonnoksessa korttelin 58126 tontiksi 5 merkityn tontin eteläisen rajan tuntumasta (nykyistä virkistysaluetta), onko siellä esiintyvä kivimuodostelma muinaisrantakivikko, joka mahdollisesti tulisi suojella. Kivikko saattaa sijaita vähäisessä määrin myös rakentamattoman tontin Merikapteenintie 20 pohjoisreunan tuntumassa.
- Pyydämme täsmentämään kaavaluonnoksen sisältämää mainintaa 'jokaista täyttä 200 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta kohden saa rakentaa yhden asunnon'. Nykyinen maininta jättää epäselväksi, tarkoitetaanko, että asuntojen koon tulee olla vähintään 200 kerrosneliömetriä.
- Toivomme, että siinä vaiheessa, kun kyseinen asemakaavamuutos valmistuu, Helsingin kaupunki ryhtyisi pikaisesti toteuttamaan tulevaan uuteen asemakaavaan merkittäviä jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja katuja niiltä osin, kuin niiden toteuttaminen voidaan järkevästi toteuttaa riippumatta läheisten mahdollisesti rakentamattomien tonttien tilanteesta. Esimerkiksi tällainen katu on merkitty Merikapteenintie 24 ja 26 tonttien väliin ja se avaisi yhteyden Merikapteenintieltä urheilukentälle. Tälle yhteydelle olisi kovasti tarvetta.
- Ehdotamme myös kaavoittajalle mietittäväksi, sallitaanko rantatonttien umpinainen aitaaminen kadun puolelle koko tontin leveydeltä, koska tällöin rantaraitin käyttäjiltä suljetaan kokonaan näkymät merelle. Tästä esimerkkinä on Reelingillä toteutettu muurimainen aita, joka sulkee näkymät merelle.
- Muistutamme, että asemakaavamuutokset eivät voi palvella pelkästään maanomistajan etua siten, että ne samalla aiheuttavat haittaa toisille ja heikentävät muiden asemaa. Muutosten tulee edistää yleistä etua.
- Pidämme hyvänä sitä, että kaavaluonnoksessa sallitaan erityylisten talojen rakentaminen, kuten nykyisenkin voimassaoleva asemakaava sallii. Tämä tukee alueen identiteetin säilymistä.

Mi2

- VL-alueiden säilyttäminen on tärkeää. Etenkin Skadaholmen tulee säilytettävä viheralueena, eikä sinne saa kaavoittaa rakentamista. Skadaholmen on tärkeä ulkoilualue jättäviissä käytössä kaikkina viikon päivinä ja kelloaikoina. Tämä ulkoilualue on asukkaille tärkeä ja tulevaisuudessa vielä tärkeämpi, kun asukasmäärä Karhusaaressa lisääntyy. Skadaholmen on myös alueen vesilintujen tärkeä pesimäpaikka, jossa muun muassa toistakymmentä pystytettyä ja vuosittain hoidettuja isokoskelon ja telkän pönttöä.

**Mi3**

- 1. Alueen säilyttäminen vihreänä ja väljästi rakennettuna omakotialueena. Kaavoittaja esittää kaava-muutosselostuksessa mm. että alue tulisi säilyttää ”luonteeltaan vihreänä ja väljästi rakennettuna pientaloalueena”. Lisäksi selostuksessa todetaan että ”on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota”. Kaavan muutosehdotus ei noudata näitä näkemyksiä. Vähäisille VL-alueille Mastokujan ja Kölikujan korttelien keskellä on suunniteltu 3 rakennuspaikkaa ja tonttia. Voimassa olevassa kaavassa on ko. alueella jo ennestään vähemmän VL-aluetta kun muualla Karhusaaren eteläpuoleisella alueella. Uusi kaavaehdotus vähentää sekä pirstoo luonnollista VL-aluetta ko. alueella merkittävästi! Tämä ei täytä kaavoittajan tavoitetta säilyttää alue vihreänä ja luonteeltaan väljästi rakennettuna pientaloalueena. VL-alueita tulee olla tasapuolisesti koko kaavamuuotosalueella. VL-alueiden kaavoitus rakentamiselle heikentää huomattavasti VL-alueiden rajanaapureiden asumisen laatua sekä kiinteistöjen arvoja. Asukkaat ovat ostaneet kiinteistöt väljästi suunnitellulle alueelle jossa kiinteistöt rajoittuvat sopivasti nykyiseen VL-alueeseen. Esitetyssä kaavamuutoksessa ko. alueella kiinteistöjen sekä asumisen luonne muuttuu merkittävästi kun VL-alueita muutetaan rakennuspaikaksi.
- **Huomautus 1: VL-alueita ei tule lainkaan suunnitella muuhun käyttöön mm. Mastokujan ja Kölikujan välisellä alueella.** Kaavamuutos Kölikuja 5 ja Mastokuja 11 yhteydessä: Kaavoittaja ehdottaa muutosta joka sallisi 15 pientalon rakentamista kahdelle nykykaavan tontille joille sallitaan voimassa olevassa kaavassa 2 omakotitaloa! Tätä suunnitelmaa ei voida pitää väljästi rakennettuna sekä maltillisena lisärakentamisena. Yhtiömuotoinen rakentaminen pientaloalueella ei suosi alueen luonteen säilymistä väljästi rakennettuna pientaloalueena. Koska kiinteistö Mastokuja 11 rajoittuu Natura 2000 luonnonsuojelualueeseen, asettaa kaavaehdotus erityisiä vaatimuksia alueen lisärakentamiselle. Alueen sopeutus lisärakentamiselle, **Natura 2000 luonnonsuojelualueeseen** rajoittuen, tulisi selvittää.
- **Huomautus 2: Yhtiömuotoista rakentamista ei tulisi sallia jotta alueen luonne säilyisi.**
- **Huomautus 3: Kiinteistö Mastokuja 11 rajoittuu Natura 2000 luonnonsuojelualueeseen ja ehdotetun lisärakentamisen vaikutusta ko. alueelle tulisi selvittää tarkemmin.**
- 2. voimassa olevan kaavan kaavamääräyksen muutostarve. Tarvetta nykyisten kaavamääräysten muutoksiin ei ole. Tontteja tulisi voida jakaa, min. tonttikoko kuten nykyään eli ~2000 m². (Voimassa olevan kaavan 500-600 m² rakennusoikeudella ja kaavoittajan ehdottamalla **0,3 tehokkuudella päästään 1500-1800 m² tonttikokoon**, vaihtoehtoisesti pienimmän nykykaavan tonttikoon mukaan eli 1500-2000 m² korttelista riippuen). Täten täytetään kaavoittajan tavoite **maltilliselle** lisärakentamiselle.
- **Huomautus 4: Voimassa olevan kaavamääräysten muutoksiin ei ole tarvetta, tonttien hallittu jako tulisi sallia.**
- 3. Kölikujan jatkeen toteutusehdotus ja tarve. Kölikujan jatke sellaisenaan poistaa Mastokuja 13:sta rakennuspaikan jossa on olemassa oleva rakennus. Tämä ei kohtele maanomistajia tasavertaisesti kaavamuutos ehdotuksessa. Edellisen kaavamuutoksen yhteydessä (voimassa oleva kaava vuodelta 2005 kaavamuutos/ kortteli 109, tontit 7-10,) koskien Mastokuja 9:n kiinteistön jakoa kahteen osaan, maanomistaja (Mastokuja 7:n ja 13:a) suostui kaavoittajan kanssa kompromissiin jossa Mastokujan jatkeella mahdollistetaan Mastokuja 11 pääsyn! Samalla sovittiin VVS varauksesta tontilla Mastokuja 13 jotta Mastokuja 9:ään saataisiin kunnallistekniikka. Mastokuja 9:ään kuitenkin toteutettiin kunnallistekniikka Mastokujalta, joten ko. varaus siten ei ole enää ajankohtainen. **Samalla sovittiin ko. ratkaisulla että muihin tiejärjestelyihin ei ole tarvetta liittyen tonttien 8 ja 9 rakentamiseen!** Edellisen kaavan yhteydessä ns. rantaraitti kulkee Reelingin kautta. Rantaraitti Kölikujan- Mastokujan kautta on aiheuton koska ko. alueella ei ole rantaraitille ominaista rantaa. **”Länsiosassa merenlahdet ovat ruovikoituneet”**, kuten suunnitelmassa todetaan.... Maanomistajan kehottaa kaavoittajaa pysymään edellisen kaavan toteutuksen yhteydessä sovituissa ehdoissa.
- **Huomautus 5: Kölikujan jatke on sopimusten vastainen ja aiheuton. Ehdotus ei käsittele maanomistajia tasavertaisesti. Mastokuja 13:lta viedään jo olemassa oleva rakennuspaikka. Kölikujan jatkeelle ei ole tarvetta koska kaavoittajan kanssa on kertaalleen, Mastokuja 9:n jaon yhteydessä sovittu Mastokuja 11 tontille pääsystä Mastokujan jatkeen kautta.**

**Mi4**

- Olemme erittäin tyytyväisiä, että Östersundomin ja Karhusaaren kehittäminen etenee! Suhtaudumme alueen kehityssuunnitelmiin myönteisesti ja toivomme suunnitelmien etenevän jouhevasti. Pidämme myös esitettyä kaavamuutosta kokonaisuutena varsin hyvänä.
- Haluamme kuitenkin tehdä parannusehdotuksen Merimiehenkujalle suunniteltuun melonta- ja lautailutukikohtaan. Kaavamuutoksessa suunnitellaan melonta- ja lautailutukikohdan yhteyteen pysäköintialuetta vähintään 20 autolle. Mielestämme merenrantatontin kaavoittaminen pääasiassa autojen pysäköintialueeksi ei ole järkevää eikä suunnitelma ole linjassa asetetun tavoitteen kanssa, jonka mukaan alue halutaan säilyttää vihreänä ja merellisenä pientaloalueena. Olisi kaiken kaikkiaan erikoista, että Helsingissä päädyttäisiin kaavoittamaan merenrantatontti autojen pysäköintialueeksi. Mikäli alueesta on tulossa julkista- tai puolijulkistatilaa, olisi järkevämpää suunnitella tontille Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen (VU) hengen mukaisesti esimerkiksi ulkoliikuntapaikka. Alueella voisi olla esim. kiipeily / parkourtelineitä. Autojen pysäköintiä varten pystytään rakentamaan kadunvarsipaikkoja esimerkiksi Merikapteenintien kevyenliikenteenväylän sekä tien väliin ja näin ollen rantatontti palvelisi paremmin alueen asukkaita. Mielestämme tontille saisi kaavoittaa autopaikat enintään kuudelle (6) autolle.

Mi5

- Mielipiteessä sekä karttaliitteissä on yksityiskohtaisesti esitetty tontikohtaisesti muutostoiveita ja tarkistusehdotuksia omistajien tiloja koskien.
- AP-alueen tontit voi kaavassa esittää yhtenäisenä.
- Liittymäkieltoa ei tule esittää kuten kaavaluonnoksessa.
- Rakennusoikeuksien nostoa esitetään kaikille tonteille ja rantatonteilla rakennusalan laajentamista lähemmäs rantaa.
- Kortteliin 58127 esitetään AP-merkintää ja rakennusala tulee kasvattaa.
- Kortteliin 58129 esitetään AP-merkintää.
- Kaavaluonnoksen kaavamääräyksen mukaan saunat voivat olla havainnekuvassa esitettyä lähempänä rantaa (4m) ja saunat voivat olla kookkaampia. Kaavaluonnoksen kaavamääräyksen mukaan tonttimäärä ratkaisee saunojen lukumäärän.
- Korttelin 58126 pohjoisosaan on syytä merkitä maanpinnan ohjeellinen vähimmäiskorkeusasema eli urheilukentän ja tonttien välinen rotko täytetään ja tontin puoli pengerretään lähelle tasoa +6.0m.

Mi6

- VL-alueet
Karhusaaren kaavarunkosuunnitelman sisältämien merkittävien viheralueiden (mm. urheilukenttä, viheralueet Skadaholmenin luona sekä Kasaberget) säilyttämisen lisäksi pidämme tärkeänä, että eri kortteleissa sijaitsevat saaren pienet lähivirkistysalueet tulisi säilyttää VL-alueina, jotta saaristoluonnon erityispiirteet ja rikkaat luontoarvot säilyvät ja näkyvät alueen yleisilmeessä. Ne ovat asukkaille tärkeitä virkistykseen ja saaren omaleimaisuuden (alkuperäinen metsäluonto, vehreys, väljyys) kannalta. Mielestämme yhteyttä korttelien sisällä jo rakennetulla alueella sijaitseviin VL-alueisiin ei pidä sulkea kaavoittamalla tonttimaaksi kovin pieniä suikaleita, joiden on voimassa olevassa kaavassa ajateltu olevan kulkureittejä lähivirkistysalueelle. Ei ole myöskään suotavaa, että nykyisten asukkaiden kiinteistöjen arvot alenevat sen vuoksi, että uusia tontteja kaavoitetaan pienille viheralueille siten, että suojaisaksi suunnitellut jo rakennettujen talojen tontit ja rakennukset muuttuvat vailla näkösuojaa olevaksi uuden asuntokannan lähinaapuriksi.
Pyydämme kaavoittajaa kiinnittämään huomiota myös siihen seikkaan, että viheralueina säilytettävät kallioiden lakialueet altistuvat huomattavalle kulutukselle, jos asukasmääriä niiden ääressä lisätään huomattavasti. Lakialueet ovat juuri niitä Karhusaaren ominaispiirteitä, joita halutaan säilyttää, ja niillä kasvaa tyypillisesti kulutukselle herkkää jäkäläkasvustoa.
Pidämme myös tärkeänä, että edellä mainittu näky rakentamistehokkuudessa ja asukastiheydessä.
- Rakennusten korkeus ja sallitut kerrokset sekä identiteetin säilyttäminen
Myös rakentamisessa pitää edetä asetettu identiteetti edellä, jotta alueesta muodostuu tarkoituksen



mukainen aikaa kestävä lopputulos. Pidämme edelleen tärkeänä Karhusaaren kehittämistä vehreänä, merellisenä pientalo- ja huvilakaupunginosana Karhusaaren tarkistettujen suunnitteluperiaatteiden mukaisesti niin, että Karhusaaren eteläosan vallitsevana rakennustyyppinä ovat erillispientalot. Saaren eteläosa on pitkälti toteutunut nykyisen asemakaavan mukaan ja on mielestämme hienoa, että sinne esitetään pääasiassa maltillista omakotitalojen täydennysrakentamista. Katsomme, että Karhusaarentien eteläpuolen tulisi kokonaisuudessaan noudattaa tätä matalan rakentamisen periaatetta ja pysyä mahdollisimman luonnonmukaisena.

Kaavoituksen ajallinen kerrostuminen tulisi näkyä siten, että uusi kaavoitus ja nykyinen rakenne olisivat harmoniassa keskenään niin, ettei jo rakennetuille alueille/tonteille ja niiden välittömään läheisyyteen tuotaisi kovin poikkeavaa rakennustehokkuutta, -tyyppiä tai -tyyliä.

Kaavaluonnoksessa on lähes kauttaaltaan lisätty sallittavia kerroslukuja verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Alueilla, joilla on voimassa oleva kaava AO-merkinnällä ja jotka on uudessa kaavaluonnoksessakin merkitty AO-merkinnällä, on ohjattu korkeampaan rakentamiseen korottamalla sallittavia kerroslukuja, tai tarkemmin sanottuna merkitty kerroslukumääräys sellaiseen muotoon, joka käytännössä ohjaa korkeampiin ja massiivisempiin rakennuksiin. Tämä koskee sekä jo rakennettuja tontteja että vielä rakentamatta olevia tontteja. Suuressa osassa kaavamuutoksen sisältämiä tontteja nykyinen merkintä on $\frac{1}{2}$ I $\frac{1}{2}$ (yksi täysialainen kerros, ja sen ala- ja yläpuolelle saa rakentaa puolikkaan kerroksen), jota kaavamuutoksella ollaan korottamassa uuteen merkintään ($\frac{1}{2}$) III, joka sallii puolikkaan kellarikerroksen päälle rakennettavan kaksi täysialaista kerrosta. Vaikka toki nykyiselläkin merkinnällä rakennuksista suunnittelusta riippuen saattaa tulla korkeita, kuitenkin muuttamalla merkintää ohjataan yleisesti korkeampaan rakentamiseen. Karhusaaren eteläosan yleisilmeen piti säilyä nykyisenä kaavoituksen uudistumisesta huolimatta, eikä mielestämme yleisilmeen muuttamisesta korkeammalla rakentamisella ole mainittu viime vuosien aikana pidetyissä asukastilaisuuksissa. Nykyistä korkeampi rakentaminen uhkaisi asukkaiden arvostamaa matalahkoa yleisilmettä.

Koko Östersundomin alueelle on suunniteltu rantaviivaa myötäilevää seudullista rantaraittia. Rantaraittia määrittäessä Karhusaaren osalta on jo varhaisessa suunnitteluvaiheessa hienosti otettu huomioon olemassa oleva asutus ja tiestö niin, että rantaraitin ei tarvitse joka kohdassa ulottua rantaviivaan asti, vaan merelliset maisemat voidaan tavoittaa etäämpääkin maiseman muodot ja asutus huomioiden. Nykyisten, lähinnä Reelinkiä ja Merikapteenintietä reunustavien kevyen liikenteen väylien onkin tarkoitus korvata yksityisomistuksessa oleville rantatonteille rannan tuntumaan rakennettavaa yleistä reitistöä, ja näin ollen erityisen ongelmalliseksi koetaan rakentamiskorkeuden nostaminen rantatonttien osalta. Rantaan toivotaan rakennettavan matalampia, maastoon sovitettuja taloja, mikä mahdollistaa kauniin visuaalisen ilmeen niin mereltä kuin maaltakin päin katsottaessa sekä merinäköymien jäämisen yhteiseksi iloksi merellisen yleisilmeen säilyessä.

Yleisperiaatteena toivommekin noudatettavan, että meren tuntumaan rantatonteille ei sallita korkeaa rakentamista, vaan tavoitellaan merinäköymien säilymistä yhteisenä kaikille alueella ulkoileville eikä vain rantatontille kuuluvana oikeutena.

Nykyistä voimassa olevaa asemakaavaa korkeamman rakentamisen salliminen vaikuttaisi alentavasti myös useiden kiinteistöjen arvoon merinäköymien poistumisen kautta, kiinteistöjen sijaitessa rantatonttien yläpuolella.

Mielestämme nykyiset kaavamääräykset sallittavista kerrosluvuista tulisi säilyttää. Pyydämme kaavoittajaa kiinnittämään huomiota myös siihen, että kaavassa olisi tarpeellista esittää sitovat ohjeet siitä, kuinka korkeita rakennuksista saa tulla.

Asemakaavamuutoksen luonnoksessa sallitaan kylläkin edelleen erityylisten rakennusten rakentaminen, mikä mielestämme tukee alueen nykyistä ilmettä ja pidämme tätä positiivisena asiana.

- Taloyhtiömallin välttäminen

Kaavaluonnos ei tällaisenaan kaikissa kohdissaan tue tavoitteena olevaa huvilamaisen ja väljän yleisilmeen säilyttämistä. Toivomme, että vältetään taloryppäiden ja taloyhtiömallin suunnittelua ja sen sijaan pidetään yleisilme omakotitalomiljöönä. Väistämättä joidenkin tonttien kohdalla kaavaluonnos mahdollistaa ”uusasutusalueen” vaikutelman, joka tuhoaa nykyisen huvilamaisen ilmeen. Valitettavasti joissain paikoin näkyy voimakkaasti maanomistajatahon pyrkimys mahdollisimman tehokkaaseen kaavoittamiseen Karhusaaren tämänhetkisten asukkaiden arvostamasta nykyilmeestä välittämättä.



- Rakentamisen tehokkuus ottaen huomioon tonttien erityispiirteet
Pyydämme kaavoittajaa harkitsemaan huolellisesti, onko Karhusaaren eteläosissa joka paikassa tarkoituksenmukaista pyrkiä nostamaan nykyisiä jo laajoja rakennusoikeuksia tehokkuuslukuun 0,3, jota kaavaluonnoksessa on käytetty. Useat kaavaluonnoksen tontit asettavat haasteita rakentamiselle rakennettavuutensa takia. Ne ovat esimerkiksi maastonmuodoltaan hankalia, sijaitsevat tulva-alueella tai Natura-alueen välittömässä läheisyydessä, jolloin rakentaminen saattaa vaatia massiivisia maastonmuutoksia rakennusvaiheessa tai tehokas rakentaminen saattaa mennä tavoitellun yleisilmeen edelle.
- Kevyen liikenteen reitistön toteuttaminen
Toivomme, että kyseisen asemakaavan valmistuessa Helsingin kaupunki ryhtyisi mahdollisimman pian toteuttamaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja katuja niiltä osin kun niiden toteuttaminen ei ole sidoksissa läheisten alueiden rakentamistilanteeseen. Esimerkiksi tällainen tarpeellinen reitti on merkitty Merikapteenintie 24 ja 26 tonttien väliin, toimien kulkureittinä Merikapteenintien puolivälin kohdalta urheilukentälle. Tälle yhteydelle olisi kovasti tarvetta jo nykyisessä tilanteessa.
- Karhusaaren asukasmäärästä ja suunnittelun periaatteista
Vaikka vireillä oleva kaavaluonnos on vasta esimakua tulossa olevista kaavoitusmuutoksista Karhusaarella, haluamme tuoda edelleen esiin aikaisemmissa palautteissa ilmaistun näkemyksemme koko Karhusaarta koskevasta tulevaisuuden asukasmäärästä ja suunnittelusta.
Kaavarungon esittämän asuinrakentamispotentiaalin toteutuessa kokonaisuudessaan, olisi saaren asukasmäärä noin 4900-6900 asumisväljyydestä riippuen, Karhusaaren kaavarungon selostuksen mukaan.
Pidämme kyseistä lukua aivan liian korkeana. Vaikka tiedostammekin luvun olevan vain laskennallinen, se on kuitenkin ohjaamassa alueen suunnittelua liian tiiviiksi. Alunperin Karhusaaren suunnitteluperiaatteita valmisteltaessa arvioitiin tulevaisuuden asukasmäärän olevan noin 2500-4000 asukasta (tai vertaus Kulosaareen 3812 asukasta vuonna 2013). Vuonna 2010 saatujen vastineiden perusteella kaupunkisuunnitteluvirasto on todennut tarkistettujen suunnitteluperiaatteiden yhteydessä, että esitettyä 2500-4000 asukkaan määrää pidettiin asukaspalautteessa yleisesti liian suurena. Näin ollen kaupunkisuunnitteluvirasto päätti jättää tarkistetuista suunnitteluperiaatteista asukaslukumäärän pois ja totesi, että Karhusaaren jatkosuunnitteluun voidaan edetä myös asettamatta etukäteen teoreettista asukasmäärätavoitetta.
Mielestämme VL-alueiden kaavoittamista rakentamiseen tulisi välttää Karhusaaren eteläosassa niiden alueiden läheisyydessä, joissa on jo asutusta, ja tehokkaimmin rakennettavien korttelien rakentamistehokkuuslukuja tulisi vielä tarkistaa, koskien sekä nyt vireillä olevaa kaavaluonnosta että Karhusaaren jatkosuunnittelua, jotta pysyttäisiin lähempänä suunnitteluperiaatteiden yhteydessä käsiteltyä asukaslukutavoitetta.
Toivomme, että alueen suunnittelussa pyritään rakennetun ympäristön vaalimiseen, kuten maankäyttö- ja rakennuslain mukaan asemakaavojen sisältövaatimukseen kuuluu. Mielestämme vanhan rakennuskannan arvojen säilyttäminen on tärkeää.
Muistutamme vielä, että kuntaliitoksen tapahduttua korostettiin muutosten tapahtuvan asukkaiden ehdoilla. Tuntuu kuitenkin siltä, että vahvimmin mielipiteensä ovat esittäneet vain tehokkaan rakentamisen puolesta/kannalla olevat tonttien omistajat ja muut alueella asuvat ovat jääneet mielipiteidensä kanssa varjoon. Yksittäisten maanomistajien yksityinen etu ei saa korostua yleisen edun kustannuksella asemakaavamuutoksessa.
Toivomme mielipiteidemme ohjaavan jatkosuunnittelua.
- Pyydämme kaupunkia tekemään asiaan liittyvistä mielipiteistä koosteen osallisten nähtäväksi ennen vuoden 2017 kesäloimakautta.

Mi7

- Muutoshakemuksessamme toivoimme rakennusoikeuden nostamista tontillamme suuremman tonttitehokkuuden ja tontin kahtiajakamisen mahdollistamiseksi. Toivoimme silloin rakennustehokkuuden nostoa tasolle 0,4; mahdollistamaan toisen asuinrakennuksen rakentamisen omalle tontilleen (tontin lohkomisen). Kaavaluonnoksessa nyt näkyvä muutos ei ole hakemuksemme mukainen Mastokuja 2:n osalta, vaan tontistamme toiseksi rakennuspaikaksi erotettavaksi toivomamme alue on tässä yhdistetty



toisen, Karhusaaren Kiinteistöt Oy:n omistaman viherkaistan kanssa yhdeksi uudeksi tontiksi. Tällaisen tontin hallinnointi/ylläpito/myyminen tms. olisi tällaisena yhden yksittäisen perheen ja laajaomisteisen yhtiön välisenä yhteistonttina todella vaikeaa. Niinpä pyydämme kunnioittavasti, että tästä tonttien suunnittelusta yhdistämisestä luovutaan, ja toivomamme rakennusoikeuden nostaminen toteutetaan oman tonttimme sisällä, alkuperäisen muutostoiveemme mukaan. Tämä toivomamme muutos on linjassa Karhusaaren yleisten suunnitteluperiaatteiden kanssa: väljästi rakennetun huvila-alueen maltillinen tiivistäminen. Jos tämän pyyntömme johdosta nyt näkyvillä olevaan kaavaluonnokseen tai havainnekuviin on helpompi suunnitella kulku uudelle aiotulle tontille Mastokujan kuin nyt kuvatusti vilkkaammin liikennöidyn Reelingin kautta, tällaisia muutoksia voi tehdä ja tulemme mielellämme keskustelemaan niistä.

Mi8

- Kaavoittaja esittää kaavamuutosselostuksessa mm. ”että tavoitteena on helpottaa alueelle rakentamista, mutta samalla säilyttää alueen nykyinen luonne väljästi rakennettuna, vihreänä ja merellisenä pientalo-alueena.”
- Huomautus 1: VL-alueita ei tule suunnitella muuhun käyttöön esim. Mastokujan ja Kölikujan välisellä alueella, jotta VL-alueita olisi tasapuolisesti koko Karhusaaren eteläosan kaava-alueella.
- Huomautus 2: Kaavamuutos sallisi 11 pientalon rakentamisen Mastokuja 13:sta. Tätä suunnitelmaa ei voida pitää väljästi rakennettuna sekä maltillisena lisärakentamisena.
- Huomautus 3: Yhtiömuotoista rakentamista ei tulisi sallia, jotta alueen luonne säilyisi.
- Huomautus 4: Tonttien hallittu jako tulisi sallia. 0,3 tehokkuudella ja 1500-2000 m2 tonttikoolla kaavoittajan tavoitteisiin ja samalla täytyisi tavoite maltillisesta lisärakentamisesta.

Mi9

- 1. Alueen säilyttäminen vihreänä ja väljästi rakennettuna omakotitaloalueena. Mastokuja 6:n tontti rajoittuu nykyisellään kahdelta reunaltaan tiehen ja kahdelta reunaltaan viheralueeseen. **Nämä reunustavat viheralueet ovat kotipihamme ydinarvo, ja luovat rauhallisen luonnonläheisen ympäristön.** Kiinteistön ostopäätöstä tehtäessä kaupunki vakuutti meille viheralueiden säilyttämistä. Tällä oli tietenkin merkittävä vaikutus ostopäätökseemme. Pihaltamme on päässyt saumattomasti nauttimaan ympäröivästä lähiluonnosta, mikä onkin ollut pienten lasten kanssa korvaamattoman arvokasta. Lisäksi olemme saaneet iloa mm. pihaamme reunustavalla viheralueella liikkuvien hirvien ja pienempien eläinten tarkkailemisesta. Ehdotetussa kaavassa yhteys viheralueeseen katkaistaisiin pientä kaistaletta lukuun ottamatta kokonaan. Uusia taloja tulisi lähelle tontin rajaa. Tämä muuttaisi lähiympäristömme vehreää ja koskemattomaa luonnetta. Viheralue tulee säilyttää nykyisellään, koska ehdotuksen mukainen muutos vaikuttaisi pihamme käyttöarvoon ja kiinteistön arvoon kielteisesti.
- Mieliapteen loppuosa sisältyy mieliapiteeseen Mi3.

Mi10

- Sama mieliapide kuin Karhusaari-seuralla.
- Mielestämme erityisesti vihreiden alueiden ja omakotitalo rakentaminen on saaren profiiliin hyvin sopivaa, myös matalan rakentamisen malli on mieleemme, taloyhtiö mallin välttäminen on myös mielestämme tärkeää.
- Asukasluvun tulisi olla lähellä vastaavan alueen eli Kulosaaren asukaslukua eli 3000-4000 asukasta.

Mi11

- Karhusaaren kehittämisessä Helsingin kaupungin johtavana ajatuksena olisi hyvä muistaa tavoite eli huvilamainen, merellinen, luonnonläheinen kaupunginosa. Näin ollen pyydämme teitä kiinnittämään huomiota ja tarkistamaan / tarkentamaan ehdotetussa asemakaavassa seuraavia asioita:
- **Rakentamisen korkeus** – Tämä olisi hyvä määritellä esimerkiksi suhteessa nykyiseen katutasoon, jotta vältetään tulkinnanvaraisuus ja saavutetaan halutut näkymät merelle sekä ns. ”rantaraitilta” että jo olemassa olevista kiinteistöistä. Mielestämme ei ole hyväksyttävää, että asemakaavan muutoksen vuoksi esimerkiksi oman kiinteistömme, Merikapteenintie 16, arvo alenisi sen vuoksi, että rantarakentamisen luonne muuttuu ja kiinteistömme näkymät merelle poistuvat / rajoittuvat korkean uusrakentamisen vuoksi.



- **Rakentamisen yhtenäisyys / ulkonäköseikat / materiaalit** – Esimerkiksi tonttien rajoina käytettävien aitojen / muurien ulkonäköseikat / materiaalit olisi hyvä määrittää siten, että näkymät merelle säilyvät.
- **Rakentamisen tiiviys / tehokkuus sekä merellisen rantamaiseman suojelu** – Mikäli alueella sallitaan rivitalojen rakentaminen, on todennäköistä, että alueen huvilamainen yleisilme ja luonne tulee katoamaan. Mielestämme olisi hyvä rajata rakentamista siten, että alueella vain sallitaan omakoti- ja maksimissaan paritalorakentaminen. Lisäksi kunkin tontin rakentamisen erityispiirteet tulisi ottaa huomioon määritettäessä kunkin tontin suurinta mahdollista rakennusoikeutta. Esimerkiksi tontin Merikapteenintie 19 edessä on jo vuosia pesinyt joutsenpariskunta – mikäli tontinomistaja haluaa saavuttaa suurimman mahdollisen kerrosalan, mutta sitä rajoittaa esimerkiksi asetettu rakennuskorkeus, on mahdollista, että tontinomistaja täyttää rantaa saadakseen lisää rakennusala, ja näin tuhoaa merellistä rantamaisemaa. Näin on käynyt aiemmin Reelingin puolella ilman, että maanomistajaa olisi vaadittu palauttamaan alkuperäinen tontin rantaraja tai mainittavia, ainakaan julkisesti tiedoksi annettuja, rangaistus-seuraamuksia.
- **Asuinalueen turvallisuus** - Rakentamisen tiivyyttä olisi hyvä pohtia myös esimerkiksi paloturvallisuuden näkökulmasta. Kyseessä on saari, jolta tällä hetkellä on yksi poistumistie. Poistumistien etuajo-oikeutta ei ole liikennemerkkein ohjattu ja tien muoto ohjaa pikemminkin saarelle tulevan liikenteen etuajo-oikeuteen kuin toisinpäin - harva huomioi, että etuajo-oikeus olisi hyvä antaa saarelta poistuvalla liikenteelle.
- **Karhusaaren yleisilme** – Yleisilmeen toinen kulmakivi, omakotitalomaisen rakentamisen lisäksi, ovat tonttien väliin sijoittuvat pienet puistomaiset virkistysalueet. Tonttimme, Merikapteenintie 16, edessä ja takana on tällaiset alueet. Edessä olevalle alueelle johdetaan myös tien ali sade- ja sulamisvesiä, joten alue olisi todennäköisesti hyvä säilyttää puistomaisena jatkossakin – muutoin vedet tulee ymmärtääksemme johtaa muualle. Tonttimme takana oleva virkistysalue on kallion laki, jolla kasvaa erityisesti herkkää jäkälää. Lisäksi lakialue on yhdestä reunastaan erittäin jyrkkä. Mikäli Karhusaaren asukasmäärä kasvaa voimakkaasti – erityisesti tämän alueen läheisyydessä - tulee tämä viheralue todennäköisesti altistumaan varsin suurelle käytölle. Tämä uhkaa erityisesti kalliolakialueen kallisarvoista luontoa ja voi valitettavasti johtaa myös suurempaan henkilövahinkojen riskiin liukastumisten ja putoamisten takia, ja jopa tarpeeseen rakentaa ko. virkistysalueelle esimerkiksi suoja-aita.
- Toivomme voivamme asua jatkossakin ihanassa huvilamaisessa, merellisessä, luonnonläheisessä
- kaupunginosassa ja pyydämme teitä ottamaan mm. ym. asiat huomioon asemakaavan jatkokäsittelyssä.

Mi12

- Kaupunki on kaavoittamassa Kuggvikenin aluetta hyvin raskaasti ja haluamme, että lahden rakentamista hillitään ja melontakeskuksen suunnitelmia muutetaan.
- Kaavoitussuunnitelmat tuhoaisivat käytännössä täysin Kuggvikenin lahden, joka on Karhusaaren kaunein lahti. Lahti on todella hieno luonnonrauhan tyysija. Se on myös erittäin matala ja umpeenkasvanut. Lahdessa ja sen välittömässä läheisyydessä pesii hyvin runsaslukuinen linnusto mm. harmaahai-kara pariskunta, silkkiuikkuja, telkkiä, sotkia, mustarastaita, joutsenia ja palokärkiä. Runsaan linnuston lisäksi Kuggviken on laajin koko Karhusaaren vain kahdesta arvokkaista kasvikohteista. Toinen on keskellä saarta sijaitseva 0,34 ha kokoinen ”Karhusaaren lehto”. Matalassa lahdelta on arvokasta upos- ja rantakasvillisuutta. Uposkasvillisuus on monipuolista ja joukossa on vähemmän tavallisia kasvilajeja. Ihmetyttää siis, jos ainoalle vesi- ja ranta-alueelle, johon on merkitty arvokasta kasvillisuutta suunnitellaan rakentamista, isoa parkkipaikkaa ja ruoppausta.
- 1. Kuggvikenin lahden niemen raskas kaavoittaminen
Karhusaaren ohjeellisessa asemakaavan kaavarungossa on suunnitelma lahden niemen hyvin raskaasta rakentamisesta. Ilmeisesti kiinteistönomistajan kaava-aloitteesta lahden niemeen on merkitty korkealle ja näkyvälle paikalle rakennusoikeutta peräti 0,5.
Niemi on poikkeuksellisen kaunis ja se on hyvin näkyvällä paikalla. Olisi erittäin vahingollista koko lahdelta, jos niemeen kaavoitettaisiin lähes yhtä tiivistä rakentamista kuin mitä suunnitellaan pääliikenneväylien viereen. Östersundomin ja Karhusaaren koko alueen suunnittelun periaatteenahan on ollut, että tiivein rakentaminen on pääliikenneväylien vieressä ja meren ranta, erityisesti kaikkein kauneimmilta ja näkyvimmillä alueiltaan jätetään rakennuskannaltaan väljäksi tai rakentamattomaksi.



Lahden niemen rakennusoikeus pitäisi asettaa samalle tasolle tai alemmaksi kuin muilla lähialueilla eli rakennusoikeuden pitäisi olla 0.2-0.3. Lisäksi kaikkein kauneimmat osat niemen kärjessä pitäisi jättää kokonaan rakentamatta kaikkien helsinkiläisten käyttöön.

- 2. Melontakeskus ja iso parkkipaikka rantaan

Toinen asia, johon haluamme muutosta on nyt vireillä olevan kaavan muutos, jossa lahden pohjukkaan suunnitellaan melontakeskusta ja suurta parkkipaikkaa.

Ohjeellisessa kaavarungossa, joka on hyväksytty 2015 lahden pohjukka on VL-1 eli luonnonmukainen virkistysalue, jolle ei saa rakentaa. Nyt kaupunki suunnittelee muuttavansa alueen VU:ksi, jotta sinne voisi rakentaa kaksi melontakeskuksen rakennusta ja 20 paikkaisen parkkipaikan suoraan meren rantaan.

Melonta voi vaikuttaa viattomalta harrastukselta, mutta ”melontakeskus” ei sitä välttämättä ole. Esi-merkkinä Sipoosta on Norrkullalandetin kaakkoisrannalla sijaitseva kunnan virkistysalue, josta osa vuokrattiin sipoolaiselle turismiyrittäjälle (30 tai 40 vuodeksi), joka rakensi vuokramajoja, saunan, kahvilarakennuksen ja laitureja Seurauksena, että merenrantakasvillisuus kapealta kivikkoiselta rannalta on suuremmaksi osaksi hävinnyt. Huom.! vaikka varsinaisia mökkejä ei ole rakennettu aivan lähelle rantaan!

Melonta sopii loistavasti karhusaareen, mutta Karhusaari on täynnä luonnon kannalta parempia vaihtoehtoja. Siis miksi erittäin runsaslajiseen kauniiseen lahteen pitäisi väkisin rakentaa aivan rantaviivalle 20 auton parkkipaikka? Teimme kaavarungon avulla liitteeseen kartan, jossa on runsaasti vaihtoehtoja. Käytännössä melontakeskuksen parkkipaikka täyttyisi nopeasti pilkkijöiden ja kalastajien autoista, sillä jo nykyisin hyvällä säällä täällä on tienvarret ja Merimiehenkujan päässä oleva parkkipaikka täynnä autoja. Pahimmillaan alueesta tulee epävirallinen säilytyspaikka huonokuntoisille autoille, venetrailereille ja vaneille, joita on jo nyt jätetty luvatta rantaan.

Yhteenvetona raskaat kaavoitussuunnitelmat Kuggvikenin lahden ympäristössä ihmetyttävät. Se, että Kuggvikenin lahden niemeen suunnitellaan tehorakentamista tehorakentamista 0.5 rakennusoikeuksilla ja meren rantaan suunnitellaan 20 auton parkkipaikkaa on luonnon- ja näköala-arvojen kannalta erittäin tuhoisaa.

Lahden suunnitelma ei myöskään ole mielestämme suunnitellun yleiskaavan mukainen, jossa tiiveintä asutusta suunnitellaan metron ja suurimpien teiden varsille ja luonnon kannalta arvokkaimmat alueet suojellaan.

Kuggvikenin lahdesta pitäisi tehdä kunnollinen luontoselvitys sekä kasvillisuudesta että linnustosta. Alueen rakentaminen pitäisi suunnitella erityisen huolella jo tekemiänne linjauksia noudattaen – väljästi. Myös näköala-arvojen kannalta tämä on paikka, jossa voidaan säilyttää kaikkien iloksi rantaviivaa, josta nauttia. Helsingistä ei juuri löydy vastaavia paikkoja, sillä aiemmin kaupunginsuunnittelun fokus – toisin kuin nykyisessä vihreää kaupunkia arvostavassa ympäristössä – ei oman aikansa arvotusten valossa ottanut näitä huomioon. Sanomattakin on selvää, että jälkikäteen muutosta takaisin vihreään elävään ja monimuotoiseen ympäristöön ei voi tehdä.

Uskomme, että suunnitelmia voidaan muuttaa sillä Östersundomin ja myös Karhusaaren alueella on runsaasti vaihtoehtoja luontoa kunnioittavaan rakentamiseen.

- Mieliapteen liitteenä kartta vaihtoehtoisista kanooteille sopivista paikoista.

Mi13

- Kölikujaa ei tule jatkaa. Käsittääkemme kaikille olemassa oleville tonteille on jo määritelty kulku Mastokujan kautta (voimassa oleva kaava 2005). Näin säilyisi myös Kölikuja 8 kaunis 1800-luvun piha-piiri.
- Jo olemassa olevia viheralueita ei tule pirstoa. Niiden olemassaolo, sijoittuminen ja tarve on jo Sipoon aikana selvitetty. Perheet ovat ostaneet tontit siinä uskossa, että viheralueet tulevat säilymään ja luomaan viihtyisyyttä tulevillekin sukupolville. Se että Karhusaaren kiinteistöt nyt tarjoaa viheralueita kaavoitettavaksi, johtuu käsittääksemme siitä, että yhtiön on annettu ymmärtää että näin vältetään pakolunastuksilta.
- Maksimaalisen taloudellisen hyödyn hakeminen rakennusyhtiöiden (esim. Mastokuja 11 ehdotettu tiivis rakentaminen) tuhoaa alueen viihtyisän luonteen tehokkaasti, kuten niin monesti Helsingissäkin on



nähty. Onko 15 pientaloa kahdelle tontille (Mastokuja 11 ja Kölikuja 5) kaavoittajan ehdottamaa mallista rakentamista? Tai Kölikuja 1 suunnitellut 6 asuntoa? Miten nämä kaksi täysin erilaista lähestymistapaa voisivat mitenkään olla linjassa sen mukaan, että alueen nykyinen puistomainen luonne säilyisi? Kölikuja 3 saisi kerralla 11 lähinaapuria + Mastokuja yhteentoista suunnitellut 11 pientaloa!

- Koko Östersundomin alueelle ollaan kaavoittamassa tuhansia uusia asukkaita. Mielestämme nämä uudet alueet voisi jo alunperinkin kaavoittaa tiiviimmin, se olisi varmaan kaikkien edun mukaista. Se että Karhusaaren kaltaisen alueen jo olemaassa olevaa luonnetta aiotaan näin radikaalisti muuttaa, ei ole mitenkään perusteltua: olemme aikanaan muuttaneet tänne juuri luonnon vuoksi -yli 20 uutta naapuria kolmelle viereiselle tontille ei ole mitenkään hyväksyttävää.
- Tiivistä kaavaa tälle alueelle ajavat eivät useinkaan asu alueella. On siis syytä huomoida ketkä puhuvat asukkainen, ketkä sijoittajien suulla. Natura-arvojen ylikäveleminen onkin sitten kokonaan toinen juttu. Kyllä Helsinkiinkin sopii erilaisia asuinalueita. Kaikkein alueiden ei tarvitse näyttää Puistolalta.