



# KARHUSAAREN ETELÄOSAN PIENTALOTONTIT

58. KAUPUNGINOSA, KARHUSAARI

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS, LUONNOS





ASEMAKAAVAN SELOSTUS, KAAVALUONNOS  
ASEMAKAAVAKARTTA NRO xxxxxx  
PÄIVÄTTY x.x.20xx

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin  
55. kaupunginosan (Östersundom)  
vesialuetta  
58. kaupunginosan (Karhusaari)  
kortteleita 108, 114, 127, 135  
korttelin 109 tontteja 1, 2, 3, 4, 7 ja 8  
korttelin 111 tontteja 2 ja 4  
korttelin 117 tonttia 2  
korttelin 120 tonttia 1  
korttelin 121 tontteja 2 ja 3  
korttelin 123 tonttia 1  
korttelin 124 tonttia 1  
korttelin 126 tonttia 4  
korttelin 128 tontteja 1-2, 4 ja 6-9  
korttelin 129 tonttia 1  
korttelin 130 tonttia 1  
sekä katu-, puisto- ja vesialuetta

Korttelinumerointi vaihtuu asemakaavamuutoksen yhteydessä  
Helsingin kaupungin käyttämään viisinumeroiseen muotoon.

Kaavan nimi:  
Karhusaaren eteläosan pientalotontit

Laatija:  
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 14.3.2017

Lautakunta:

Nähtävillääolo (MRL 65 §):

Lautakunta:

Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto

Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Karhusaari sijaitsee itäisessä Helsingissä Östersundomissa. Kaa-  
vamuutosalue sijaitsee Karhusaaren eteläosassa.

## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

## Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto**Maankäyttö:** Saija Miettinen-Tuoma, diplomi-insinööri**Liikenne:** Riikka Österlund, liikenneinsinööri**Teknistoloudelliset asiat:** Tuula Pipinen, diplomi-insinööri**Julkiset ulkotilat, maisema:** Heidi Koponen, maisema-arkkitehti**Kaavapiirtäminen:** Tuomas Lehtonen, suunnitteluavustajaKiinteistövirasto

Tom Qvisen, projektipäällikkö

Timo Tutti, toimitusinsinööri

Helsingin ympäristökeskus

Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja

Helsingin kaupunginmuseo

Sari Saresto, tutkija

## Hakijatahot

As Oy Sipoon Karhusaaren Mastokuja 11, Karhusaaren kiinteistöt Oy, sekä hakijat osoitteista: Kölikuja 5, Kölikuja 8, Mastokuja 4, Mastokuja 2, Kölikuja 1, Reelinki 10, Reelinki 14, Majakkakuja 2, Poiju 4, Reelinki 31, Luotsinkuja 2, Merikapteenintie 3, Merikapteenintie 5, Merikapteenintie 10, Merikapteenintie 20, Merikapteenintie 22, Merikapteenintie 24, Merikapteenintie 26, Merikapteenintie 21, Merikapteenintie 23, Merikapteenintie 27, Messipoika 1, Messipoika 2, Merikapteenintie 31, Merikapteenintie 33, Merikapteenintie 35, Merimiehenkuja 1 ja Merimiehenkuja 2.

---

## SISÄLLYSLUETTELO

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| ASEMAKAAVAN KUVAUS .....                         | 5  |
| Tavoitteet .....                                 | 5  |
| Mitoitus.....                                    | 6  |
| Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet ..... | 6  |
| Liikenne.....                                    | 8  |
| Palvelut .....                                   | 8  |
| Esteettömyys.....                                | 9  |
| Luonnonympäristö ja -suojelukohteet.....         | 9  |
| Rakennetun ympäristön suojelukohteet .....       | 11 |
| Yhdyskuntatekninen huolto .....                  | 12 |
| Maaperän rakennettavuus.....                     | 13 |
| Vaikutukset.....                                 | 14 |
| TOTEUTUS.....                                    | 15 |
| SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....                   | 17 |
| SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET .....           | 20 |

---

## LIITTEET

## 1 Seurantalomake ehdotusvaiheessa

## 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

## 3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartan pienennös, luonnos
- Havainnekuva, luonnos
- Liikennesuunnitelmaluonnos
- Vesihuoltokartta ehdotusvaiheessa
- Tonttien perustamistavat
- Rakennuskieltokartta
- Ote Karhusaaren kaavarungosta (2015)
- Yhdistelmäote voimassa olevista asemakaavoista

## LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti ehdotusvaiheessa
  - Karhusaaren liikenteellinen selvitys (Ksv, 2016)
  - Karhusaaren kaavarunkoalueen vesihuolto- ja hulevesiselvitys. (Ramboll Finland Oy, 2014)
  - Karhusaaren kaavarunkoalueen teknistaloudellinen selvitys (Finnmap Infra 2011)
  - Karhusaaren rakennettavuusselvitys. (Sipti Infra Oy, 2014)
  - Karhusaaren alue-energiamalli. (Granlund, 2014)
  - Selvitys Karhusaaren viitasammakkotilanteesta keväällä 2015 (Jarmo Saarikivi)
  - Karhusaaren ja Länsisalmen alueiden lepakkoselvitys (BatHouse, 28.10.2015)
  - Östersundomin vesiliikenneselvitys ja vesiliikenteen vaikutusten arviointi. (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 2014)
  - Östersundomin yleiskaavan viherrakennesuunnitelma, luonnos 26.2.2014 (Ksv)
  - Östersundomin yhteinen yleiskaava. Kaavaehdotuksen luontovaikutusten arviointi (Sito Oy & Enviro Oy, 13.12.2016)
  - Östersundomin alueen maakuntakaava ja Östersundomin yhteinen yleiskaava. Natura-arviointi (Ramboll Finland Oy, 15.12.2016)
  - Östersundomin yhteisen yleiskaava-alueen ekologisen verkoston tarkastelu (Ksv 2016)
  - Osayleiskaavatasoinen maisemaselvitys Östersundomin alueelta. (FCG Planeko Oy, 2009)
  - Liitosalueen eteläosan kasvillisuusselvitys (Enviro / Heinonen, Markku & Lammi, Esa, 2008)
  - Liitosalueen rakennettu kulttuuriympäristö (Ksv, Puustinen, 2008)
  - Turvalliset rakentamiskorkeudet Helsingin rannoilla vuosina 2020, 2050 ja 2100 (Helsingin kaupunki 2016).
-

## TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee Karhusaaren eteläosaa. Karhusaari sijaitsee itäisessä Helsingissä, aikaisemmin Sipooseen kuuluneella alueella Östersundomissa.

Asemakaavan muutoksella edistetään yksityisten pientalotonttien täydennysrakentamista. Asemakaavan muutos koskee 29 nykyistä tonttia tai tontinosaa. Pientalotonttien lisäksi mukana on katu-, viher- ja vesialueita.

Kaavamuutoksella jatketaan katuja Kölikuja ja Messipoika sekä luodaan edellytykset melonta- ja lautailutukikohdan toteuttamiselle Merimiehenkujan päähän.

Asemakaavamuutos koskee kahta voimassa olevaa asemakaavaa. Asemakaavamuutos perustuu kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.3.2015 hyväksymään Karhusaaren kaavarunkoon, ja kaavarungossa esitetyt ratkaisut tutkitaan tässä vaiheessa tarkemalla tasolla.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan tonttien lohkominen ja/tai nykyistä useamman pientalon rakentaminen nykyisille tonteille ilman mittavia yhdyskuntateknisiä investointeja.

Uutta kerrosalaa syntyy yhteensä noin 6.500 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys on arviolta 200-300.

Kaavaratkaisu on tehty yksityisten maanomistajien hakemusten johdosta, ja ratkaisua kehitetään yhdessä hakijoiden kanssa. Helsingin kaupunki omistaa alueen kadut sekä kaksi tonttia.

## ASEMAKAAVAN KUVAUS

### Tavoitteet

Asemakaavamuutoksella viedään toteutukseen Karhusaaren kaavarunkoa kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen mukaisesti. Kaavarungossa esitetyt ratkaisut tutkitaan tässä vaiheessa tarkemalla tasolla. Tavoitteena on helpottaa alueelle rakentamista, mutta samalla säilyttää alueen nykyinen luonne väljästi rakennettuna, vihreänä ja merellisenä pientaloalueena.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan suurten pientalotonttien jakaminen ja/tai täydennysrakentaminen sekä poistetaan voimassa olevan asemakaavan kaavamääräykset, jotka rajoittavat olevan rakennusoikeuden hyödyntämistä.

Asemakaavamuutoksella myös jatketaan Kölikujan ja Messipojan katuja sekä osoitetaan Merimiehenkujan päähän paikka melonta-

ja lautailuharrastus -tukikohdalle parantaen rannan vapaa-ajankäyttömahdollisuuksia.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että alueen tunnistettavaa identiteettiä vahvistetaan, täydennysrakentamista edistetään ja merellistä Helsinkiä vahvistetaan.

#### Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on 10,6 ha. Asemakaavan kokonaiskerrosala on 23.450 k-m<sup>2</sup>, josta asuntorakentamista siihen liittyvine talousrakennuksineen 23.250 k-m<sup>2</sup>. Kaavaratkaisun myötä kerrosala kasvaa yhteensä n. 6.500 k-m<sup>2</sup>.

Kaavassa ei ole määritelty tehokkuuslukua, vaan rakennusoikeus on annettu tonttikohtaisesti kerrosneliömetreinä. Tonttitehokkuus on johdettu Karhusaaren kaavarungosta ja on keskimäärin  $e(t) = 0,3$ .

Tontin muoto ja maasto-olosuhteet, rannan korkeusasema, kaupunkikuvalliset jne. asiat on otettu huomioon rakennusoikeuden määrittelyssä. Rakennusoikeutta ei ole missään pudotettu voimassa olevasta asemakaavasta.

Kaavaratkaisu edellyttää asuntoa kohden 200 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Tästä johtuen asuntojen maksimilukumäärä kaavatonttia kohden vaihtelee yhdestä yhteentoista ja koko kaava-alueen maksimi asuntojen lukumäärä on 105 kpl. Lisäksi jokaista asuntoa kohden sallitaan sivuasunnon rakentaminen.

Tontille osoitettuun rakennusoikeuteen sisältyy muitakin tontille rakennettavia rakennuksia kuten autosuojia, joten kaikkea rakennusoikeutta ei käytetä asuintiloihin.

Väestömäärän arvioidaan alueella kasvavan 200-300 asukkaalla.

#### Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

##### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Karhusaaren eteläosassa tontit ovat tyypillisesti melko suuria ja niille on rakennettu suurehkoja erillispientaloja piharakennuksineen. Alueen yleisilme on väljästi rakennettu, vihreä ja luonnonalueiden ympäröimä, merellinen omakotitaloalue. Osittain maaston korkeuserot ovat hyvinkin vaihtelevia. Länsiosassa merenlahdet ovat osin ruovikoituneet. Lännessä alue rajoittuu Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet -Natura-alueeseen.

Voimassa olevia asemakaavoja ei ole kokonaan toteutettu: suurin osa tonteista on rakentamattomia ja osalla on käyttämätöntä rakennusoikeutta. Osa kaava-alueesta on viime vuodet ollut yleiskaavan laatimista varten rakennuskiellossa. Myös voimassa olevat kaavamääräykset rajoittavat tonteille kuuluvan rakennusoikeuden hyödyntämismahdollisuuksia. Tonttikohtaiset rakennusoikeudet ovat joko 500 tai 600 k-m<sup>2</sup>. Osalla tonteista rakennuspaikan vähimmäiskooksi on asetettu 2000 m<sup>2</sup>. Kaavassa esitettyjen, ohjeellisten tonttien/rakennuspaikkojen lukumäärää ei saa ylittää. Tämä tarkoittaa, että tontteja ei ole voinut lohkoa pienemmiksi. Uimarantaa ei ole rakennettu kaavan mukaiselle paikalle.

Nykytilanteessa alueella on 14 erillispientaloa talousrakennuksineen.

#### Erillispientalojen korttelialue (AO)

AO-tontteja on 34 kpl. Erillispientalojen korttelialueelle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja. Asunnon yhteyteen saa rakentaa sivuasunnon. Annettuun kokonaiskerrosalaan sisältyen saa rakentaa erillisen talousrakennuksen ja/tai autosuojan. Kokonaisrakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa jätekatoksen. Ranta-tonteilla saa lisäksi rakentaa venevajan ja kaksi saunarakennusta kaavatonttia kohden, joista saunojen tulee sisältyä osoitettuun kokonaiskerrosalaan.

Suurin sallittu kerrosluku on joko kaksi tai rinneratkaisuissa kaksi ja puoli (1½III).

#### Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Kaavassa on yksi AP-tontti. Korttelin 58126 tontille 5 osoitettu rakennusoikeus mahdollistaa enimmillään kuuden asunnon rakentamisen, jotka voi toteuttaa rivitaloina, kytkettyinä pientaloina tai erillisinä pientaloina. Jokaisen asunnon yhteyteen saa rakentaa sivuasunnon. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Annettuun kokonaiskerrosalaan sisältyen saa rakentaa erillisen talousrakennuksen ja/tai autosuojan. Kokonaisrakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa jätekatoksen.

#### Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU)

Merimiehenkujan päähän on varattu alue melonta-, lautailu- tai esim. sup-harrastustoiminnalle. Alueelle saa rakentaa 200 k-m<sup>2</sup> edellä mainitun kaltaista virkistystoimintaa palvelevia vajoja ja muita talousrakennuksia. Alueelle tulee rakentaa pysäköintiä vähintään 20 autolle. Alueelle saa rakentaa laiturin. Alueen toteuttamisessa tulee huomioida hulevesien viivytyksen ja tulvareitin tarve alueella.



Lähivirkistysalue (VL)

Kaava sisältää kaksi lähivirkistysaluetta, joista Merikapteenintien yhteydessä oleva on osa meren ja urheilupuiston välistä pyöräilyn ja jalankulun yhteyttä. Sen kautta on sallittu ajoyhteys korttelin 58124 tontin 1 takaosaan sekä ohjeellisena (ennakoiden tulevaisuuden asemakaavamuutosta) Luotsinkujan tonttien takaosiin. Mastokujaan liittyvä lähivirkistysalue on luonteeltaan metsäinen.

Vesialue (W)

Vesirakennushankkeita valmisteltaessa on erityisesti huomioitava mahdollinen vedenalainen kulttuuriperintö sekä uposkasvillisuus- ja linnustoarvot.

## Liikenne

Lähtökohdat

Kadut ovat pientaloalueen tonttikatuja, joilla ei ole läpiajoliikennettä. Liikennemäärät kaduilla ovat siten pieniä, noin 100 ajon / vrk.

Alueen pääkaduilla on erillinen jalankulkuväylä. Alueella ei ole kadunvarsipysäköintiä.

Lähin linja-autopysäkki on Karhusaarentiellä.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueella on kaksi uutta katuosuutta: Kölikujan jatke ja Messipojan jatke. Katualueiden leveys jatkeilla on 10 m.

AO-tonteilla edellytetään 2 autopaikkaa asuntoa kohden. AP-tontilla edellytetään 1 autopaikka/100 k-m<sup>2</sup> ja lisäksi 1 vieraspaikka/1000 k-m<sup>2</sup>. Asuntoa kohden vähintään yksi autopaikka tulee sijoittaa katokseen tai rakennukseen.

Melontapaikan osalta edellytetään vähintään 20 autopaikkaa, ja ne voivat olla ilman katosta. Autopaikat voidaan toteuttaa rakennusoikeuden toteutumisen mukaan vaiheittain.

## Palvelut

Lähtökohdat

Karhusaaren julkiset palvelut rajoittuvat HSL:n bussiliikenteeseen ja HSY:n kierrätyspisteisiin. Lähin koulu ja kunnallinen päiväkot (suomen- ja ruotsinkieliset), samoin kuin nuorisotila sijaitsevat noin kolmen kilometrin päässä Sakarinmäessä.

Lähimpään Uuden Porvoontien varressa sijaitsevaan päivittäistavarakauppaan on matkaa noin kolme kilometriä.

Karhusaaren kiinteistöt Oy:n hallinnassa on läheiset urheilu-alue/pallokenttä sekä Skadaholmenin venesatama ja uimaranta.

Kaava-alueen läheisyydessä, Winbergin satamassa toimii kesäisin kauppa ja kahvila. Winbergin satamassa on myös polttoainesten jakelupiste. Satama on myös Sipoon ja Helsingin itäsaaristoa kesäisin palvelevan kauppaveneen huolto- ja kotisatama.

Karhusaaren koilliskulmassa sijaitseva Kuntokallio toimii Vantaan seurakuntayhtymän toimintakeskuksena. Toiminta on supistumassa.

## Esteettömyys

Alue on esteettömyyden perustasoa. Korkeusvaihtelut tulee huomioida uusien reittien suunnittelussa.

## Luonnonympäristö ja -suojelukohteet

### Lähtökohdat

Alueen korkeuserot ovat hyvinkin vaihtelevia. Maisemalliselta luonteeltaan Karhusaari kuuluu sisäsaaristoon. Merenlahdet ovat melko ruovikoituneita.

Alue rajoittuu lännessä Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet Natura 2000-alueeseen. Kapellviken sisältyy vuonna 1982 vahvistettuun lintuvesien suojeluohjelmaan. Alueen pääasiallinen arvo on linnustossa. Husön pohjoispuolella Kapellvikenin etelä-laidassa sijaitsee luonnonsuojelulailla rauhoitettu alue, Östersundomin lintuvedet.



Kuva 1. Vihreällä Natura-alueen rajaus ja violetilla Östersundomin lintuvedet-luonnonsuojelualue.

Linnusto on Karhusaaren lähialueilla runsas ja monilajinen. Erityisesti Kapellvikenin ja Karlvikenin merenlahdet ovat tärkeitä elinympäristöjä monille harvinaistuneille lintulajeille. Kapellvikenin

linnustollisesti arvokas kohde on Helsingin luontotietojärjestelmässä arvoluokassa II.



Kuva 2. Kapellviken.

Kuggvikenin arvokas kasvillisuus- ja kasvistokohde (uposkasvillisuus) on Helsingin luontotietojärjestelmässä arvoluokassa II. Suosituksen mukaan arvon ylläpitämiseksi lahden ruoppaamista ei tule sallia.



Kuva 3. Kuggviken.

Karhusaaren lepakkoselvityksen (Bathouse 2015) mukaan Mastokuja 11:ssä on aikaisempina vuosina ollut lepakon ulostetta, mutta vuoden 2015 tarkastuskäynnillä havaintoja ei ollut.

### Kaavaratkaisu

Kaava-alueeseen sisältyvä Natura-alueen osa on esitetty kaavassa.

Luontoarvoja turvaamaan on kaavaan rajattu osa-alueet luo-1 ja luo-2. Luo-1 sijoittuu Kapellvikeniin ja sen viereisen tontin alavaan osaan. Kaavamääräyksen mukaan aluetta koskevissa toimenpiteissä on otettava huomioon viereinen Natura-alue ja merenlahden linnustoarvot.

Luo-2-osa-alue sijaitsee Kuggvikenin vesialueella. Kyseessä on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla esiintyy merkittävää uposkasvistoa. Kasviston arvot on huomioitava erityisesti ruoppauslupaa harkittaessa.

Ilmastonmuutokseen varautuminen on huomioitu määräämällä alimmasta rakentamiskorkeudesta. Alimmat rakentamiskorkeudet perustuvat Helsingin kaupungin ja Ilmatieteen laitoksen poijututki-

mukseen *Turvalliset rakentamiskorkeudet Helsingin rannoilla vuosina 2020, 2050 ja 2100 (2016)*. Tutkimuksessa alueen alin rakentamiskorkeus-suositus vuoden 2100 tilanteessa on N2000 +3,54 metriä. Luvun määrittelyssä on huomioitu aallon- ja vedenkorkeustietoja. Lisäksi on annettu merkinnät ja määräykset koskien hulevesien johtamista, viivytystä sekä käsittelyä tonteilla (ks. kohta yhdyskuntatekninen huolto).

Alueen maastonmuotoja ja maisemallista ilmettä on pyritty kaavaratkaisuun säilyttämään. Tonteilla siihen vaikuttavat mm. rakennusoikeus, rakennusala, kerrosluku ja määräykset mm. istuttamisesta sekä rantarakenteiden synnyttämästä ympäristökuvasta.

## Rakennetun ympäristön suojelukohteet

### Lähtökohdat

Korttelin 58109 tontilla 12 sijaitsee kaksi arviolta 1880-luvulla rakennettua hirsirakennusta. Vanhat rakennukset ovat todennäköisimmin kuuluneet Östersundomin kartanoon. Päärakennusta on remontoitu viime vuosina. Pieni navettarakennus on muutettu autotalli- ja varastokäyttöön. Tallilla ei ole yhtä vahvaa suojeluarvoa kuin päärakennuksella, vaikka se onkin arvokas ikänsä vuoksi ja sopii ympäristöön.



*Kuva 4. Vanhat hirsirakennukset osoitteessa Kölikuja 8.*



### Kaavaratkaisu

Kaavalla suojellaan vanha päärakennus Kölikuja 8:ssa. Rakennuksen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Autotalli joudutaan purkamaan tai siirtämään Kölikujan jatkamisen takia.

### Yhdyskuntatekninen huolto

#### Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Alueen vesihuollosta vastaa Sipoon Vesi. Talousveden alueelle toimittaa Tuusulan seudun vesilaitos ja jätevedet johdetaan HSY:n Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle. Etelä-Karhusaaressa on matalapaineviemäröintijärjestelmä (LPS), johon liittyy tonttikohdaiset viemäripumppaamot.

Karhusaaressa ei ole kaukolämpöverkkoa.

### Kaavaratkaisu

Vesi- ja viemäriverkkoa laajennetaan tarvittavilta osin (kuva ehdotusvaiheessa). Alueen tontit liitetään matalapaineviemäriin. Kiinteistökohtaisten pumppaamojen rakentaminen ja ylläpito on tontinomistajien vastuulla. Karhusaaren kaavarunkoalueen teknistaloudellisen selvityksen (Finnmap Infra 2011) arvion mukaan sekä painevisiäviemäröintijärjestelmän kapasiteetti, että talousvesiputken koko on riittävä tämän kaavan mahdollistamalle väestömäärän lisäykselle.

Hulevesien poisjohtamiseksi on kaavakartalla osoitettu hulevesien viivytystä sekä hulevesien poisjohtamista ja tulvareittia varten varatut alueen osat Mastokuja 11 kohdalla sekä Merimiehenkujan päässä.

Tonteilla syntyvät hulevedet tulee viivyttaa ja mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontilla.

Lumet suositellaan kerättäväksi ja sijoitettavaksi hajautetusti hulevesien hallintarakenteiden yläpuolelle niin, että sulamisvedet on helposti johdettavissa hallintarakenteeseen. Lumien sijoittamista varsinaiseen hulevesirakenteeseen tai purkureitille ei suositella.

Kiinteistöjen lämmitys järjestetään jatkossakin kiinteistökohtaisin ratkaisuin.

Karhusaaren kaavarungon liitteenä olevassa sähköverkon yleissuunnitelmassa on esitetty muuntamo kuvassa esitettyyn kohtaan

Kölikujan jatkeen kupeeseen. Ehdotusvaiheessa tutkitaan tarkemmin muuntamon tarve ja sijainti.

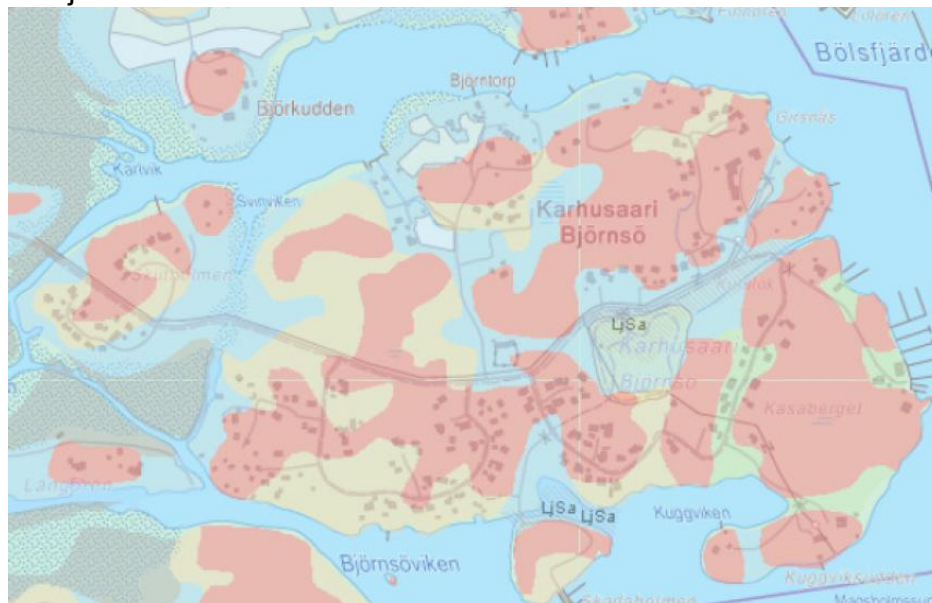


Kuva 5. Karhusaaren kaavarunko - sähköverkon 20kV yleissuunnitelmassa esitetty muuntamo (Etelä-Suomen Energia Oy, KSV).

## Maaperän rakennettavuus

### Lähtökohdat

Maaperä on suurimmilta osin kalliota tai moreenia, osin myös savea ja hiekkaa.



Kuva 6. Maaperäkarta. Sininen väri kuvaa savea, vaalea moreenia, punainen kalliota, vihreä hiekkaa ja harmaa turvetta.

### Kaavaratkaisu

Maaperä on suurelta osin hyvin rakennettavissa. Tavoitteena on rakentamisen sovittaminen niin, että maastoa tarvitsisi muokata mahdollisimman vähän. Joillakin tonteilla tarvitaan massanvaihtoa tai paaluttamista (liitekartta). Rantaan ulottuvilla tonteilla maan pintaa on korotettava, jotta asuinrakennukset saa rakennettua

vaadittuun +3.5 metrin korkeuteen merenpinnasta. Katujen tulisi olla vähintään korossa +3.3 metriä.

## Vaikutukset

### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuvat merkittävimmät kaupungille aiheutuvat kustannukset:

- Kölikujan ja Messipojan jatkeiden rakentaminen ja katu-  
maan lunastaminen
- jalankululle ja pyöräilylle tarkoitetun kadun rakentaminen
- yhdyskuntateknisen huollon verkoston laajentaminen

Maankäyttökorvauksina kaupungille aiheutuu suuruusluokaltaan vastaavat tulot.

### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Alueen väljästi rakennettu yleisluonne tulee säilymään, mutta tiivistämistä tapahtuu. Rakentaminen olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja olevan infran varteen on järkevää ja parantaa myös alueen palveluiden säilymis- ja kehittymismahdollisuuksia.

Kaavaratkaisu on melko väljästi määräävä ja periaatteellinen. Tämä johtaa siihen, että toteutuksen voi tehdä eri tavoin. Joiltain osin tontit todennäköisesti lohkotaan pienemmiksi, omatonttisiksi, ja joiltain osin tontit tultaneen toteuttamaan yhtiömuotoisina yhteisellä tontilla. Kaavaratkaisu säilyttää edellytykset alueelle tyypillisille persoonallisille ratkaisuille. Alueella tullaan jatkossakin näkemään suuria erillistaloja, mutta lisäksi paritaloja ja asuinpientalojen tontin (AP) osalta mahdollisesti rivitaloja.

### Vaikutukset maisemaan ja luontoon

Alueen yleisilme säilyy, mutta muuttuu tiiviimmin rakennetuksi. Itäosan rantatonttien rakentaminen muuttaa maisemaa paikallisesti.

Laadittavana olevaa Östersundomin yhteistä yleiskaavaa koskien on vuosina 2013-2016 laadittu eri kaavavaihtoehdoista 3 kpl luonnonsuojelulain 65 § mukaisia Natura-vaikutusten arviointeja, lisäksi neljäs on parhaillaan käynnissä. Karhusaaren kaavaratkaisu on sisällytetty arviointeihin, eikä arvioinneissa ole Karhusaaren osalta ilmennyt vaikutuksia Natura-alueen arvoihin. Ottaen huomioon laaditut selvitykset sekä rakentamisen pieni määrä ei asema-kaavamuutoksen arvioida aiheuttavan vaikutuksia Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet -Natura-alueen arvoihin.



Rakennettaessa tontille osoitteessa Mastokuja 11 tulee olevan rantavajan luona tarkistaa lepakkotilanne. Lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikan hävittäminen tai heikentäminen on luonnonsuojelulla kielletty. Poikkeuslupaa haetaan ELY-keskuksesta.

Muiden luontoarvojen osalta arvioidaan vaikutusten olevan vähäisiä.

#### Vaikutukset ihmisten elinympäristöön ja liikenteeseen

Kaavan toteuttaminen lisää alueen väestöä arviolta 200-300 asukkaalla. Alueen ajoneuvoliikenne kasvaa vähän, mutta vaikutukset ovat pieniä. Jalankulun olosuhteet paranevat Kölikujan jatkeen ja urheilu/palloilukentälle johtavan jalankulku- ja pyörätien johdosta.

#### Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Alueen yleisilme säilyy, mutta muuttuu tiiviimmin rakennetuksi. Osoitteessa Kölikuja 8 sijaitseva vanha päärakennus suojellaan. Kölikujan jatkaminen aiheuttaa samaan pihapiiriin kuuluvan, nykyään autotallina toimivan vanhan navettarakennuksen purkamis- tai siirtämistarpeen.

## TOTEUTUS

Rakentaminen edellyttää erillistä sitovaa tonttijakoa. Tonttijako ei ole sidottu kaavassa esitettyyn ohjeelliseen tonttijakoon. Tontin voi jakaa yhteen tai useampaan tonttiin riippuen rakennusoikeuden määrästä (väh. 200 k-m<sup>2</sup>/asunto) ja tontin ominaispiirteistä. Tonttijakoa haettaessa on huomioitava määräys siitä, että tontin pinta-alasta vähintään 50 % on säilytettävä luonnontilaisena tai istutettava. Rakentaminen on mahdollista myös yhtiömuotoisena yhdelle tontille.

Havainnekuvassa esitetyt rajat ovat ainoastaan esimerkkejä siitä, miten tontin hallinnan voi jakaa. Havainnekuvan tarkoitus on muillakin osin esimerkinomaisesti havainnollistaa miten rakennukset voi tontille sijoittaa.

Kaavassa esitetään osalle tonteista muutoksia nykyisiin kiinteistörajoihin. Näitä ovat:

- korttelin 58109 tontit 11 ja 12
  - kiinteistö nro 91-442-1-104
  - korttelin 58105 tontit 2, 3, 6, 7 ja 8
  - korttelin 58114 tontit 2 ja 3
  - korttelin 58117 tontti 5
  - korttelin 58121 tontti 5 (ja tontin 4 osalta ohjeellinen tontinraja)
  - korttelin 58125 tontti 6
-



- korttelin 58128 tontti 11 (ja tontin 10 osalta ohjeellinen tontinraja)
- korttelin 58126 tontit 5 ja 6
- korttelin 58127 tontit 3 ja 4
- (korttelin 58130 tonttien 4 ja 5 ohjeellinen tontinraja)

Osa esitetyistä muutoksista on lähtöisin maanomistajan toiveesta. Yleensä muutoksissa on syynä kiinteistöjen muokkaaminen paremmin rakentamiselle sopivaan muotoon. Korttelin 58109 tonteista 11 ja 12, korttelin 58105 tontista 3 ja korttelin 58127 tontista 4 on osa osoitettu katualueeksi. Korttelin 58109 tonttiin 11 on liitetty osa voimassa olevan asemakaavan tontista 7. Samaisen kaavatontin 7 aluetta on osoitettu katualueeksi ja myös alueella sijaitseva talousrakennus jää kadun alle. Korttelin 58109 tontilla 12 sijaitseva autotalli jää osittain kadun linjaukselle. Korttelin 58126 tontista 6 on osa tontista otettu jalankulku- ja pyörätien tarpeisiin.

Seuraavien tonttien kohdalla on Karhusaaren kiinteistöt Oy:n maita yhdistetty toiseen tonttiin tarkoituksenmukaisemman toteutustavan mahdollistamiseksi:

- korttelin 58105 tontit 3 ja 7
- korttelin 58114 tontti 2
- korttelin 58117 tontti 5
- korttelin 58121 tontti 5
- VU-alue

Kaavaluonnoksen ratkaisu on tehty neuvottelujen pohjaksi, ja sitä voidaan muuttaa maanomistajien sopimuksen tai toiveiden perusteella kaavaehdotusvaiheessa.

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen maanomistajien kanssa käytävissä neuvotteluissa. Kiinteistövirasto myös valmistelee kyseeseen tulevat katu-alueiden luovutukset ja niihin sekä esim. purkamisiin liittyvät korvaukset. Maanomistajat sopivat keskenään mahdollisista keskinäisistä tontinosan luovutuksista.

Tontin perustamisessa ja rakentamisessa on otettava huomioon viereisen katualueen korkoasema. Erityisesti korttelin 58126 tontilla 6, korttelin 58127 tontilla 3 sekä korttelin 58105 tontilla 2 on tontin rakentaminen sovitettava kadun korkoihin. Kaavaan merkityt korot ovat ohjeellisia ja niiden tarkoitus on toimia apuna.

Urheilu/palloilukentälle johtava jalankulku- ja pyörätie tulisi kaavarajauksesta riippumatta toteuttaa siten, että se päätetään pohjoispäässä kentän tasoon. Tällä hetkellä maastossa oleva notkelma olisi syytä tasoittaa.

Korttelin 58105 tonttien 5, 6 ja 7 Reelingin puoleiseen reunaan on varattu kahden metrin levyinen alue mahdollista Reelingin leven-tämistarvetta ajatellen. Varaus on tehty mahdollisesti tulevaisuu-dessa Talosaareen johtavan katuyhteyden tarpeisiin. Tontille ra-kentamisessa on otettava tämä huomioon.

Messipojan jatke rakennetaan vasta, kun Karhusaaren kaavarun-gossa Messipojan päähän osoitetut asuinkorttelit asemakaavoite-taan. Ajo korttelin 58127 tontille 3 voidaan järjestää väliaikaisesti tontin toimesta katualueen kautta.

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavamuutosta erityisesti koskevat erityistavoitteet:

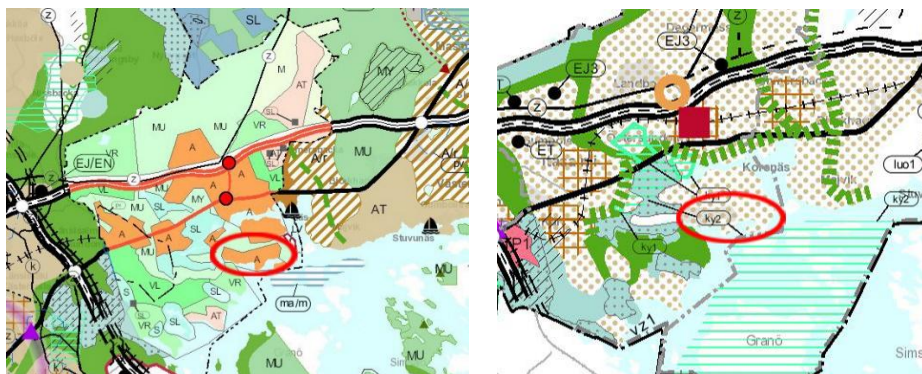
- on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua
- on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taa-jamatulviin
- on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet siten, ettei näitä alue-kokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota

Tulviminen, aaltoilu ja merenpinnan nousu on otettu huomioon esittämällä alimpana rakentamiskorkeutena tutkimuksissa esitetty turvallinen rakentamiskorkeus. Hulevesien viivytysalueet ja tulva-reitit on osoitettu perustuen laadittuun vesihuolto- ja hulevesiselvi-tykseen. Meren ja urheilu/palloilukentän välinen virkistysyhteys on turvattu.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttö-tavoitteiden kanssa.

### Maakuntakaava

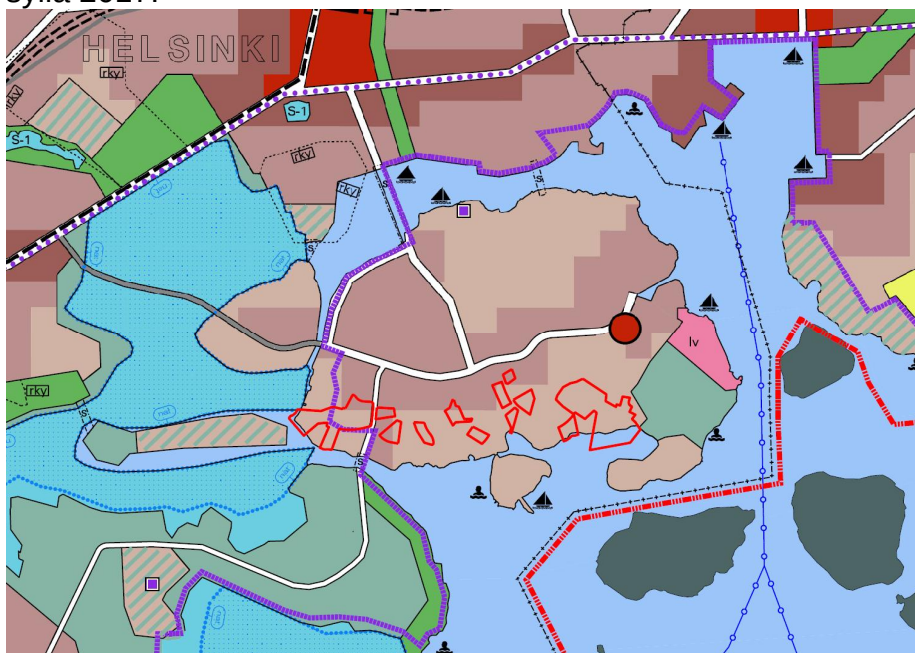
Karhusaaressa on voimassa maakuntakaavaksi muuttuneita van-hoja seutukaavoja ja Maakuntakaava 2000. Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A) ja osittain maa-ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaa-mistarvetta (MU). Östersundomin alueelle on valmisteilla 2. vaihe-maakuntakaava. Vuoden 2015 alussa nähtävillä olleessa maa-kuntakaavaehdotuksessa Karhusaari oli merkitty raideliikentee-seen (Östersundomin raideratkaisu) tukeutuvaksi taajamatoimin-tojen alueeksi.



Kaavaratkaisu on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

## Yleiskaava

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Östersundomin alueelle on valmisteilla kuntien (Helsinki, Sipoo, Vantaa) yhteinen yleiskaava. Vuoden 2015 alussa nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi ja pieneltä osin kaupunkipientalovaltaiseksi alueeksi. Kölikujan ja Mastokujan kautta on merkitty kulkemaan seudullinen rantaraittiyhteys. Tavoitteena on, että kaavaehdotus on muutettuna uudelleen nähtävillä syksyllä 2017.



Nyt laadittu kaavaratkaisu on nähtävillä olleen kaavaehdotuksen mukainen.

## Asemakaavat

Voimassa olevissa asemakaavoissa (1999 ja 2005) tontit/rakennuspaikat on varattu yksiasuntoisille (AO-1) tai sivuasunnollisille (AO-2, AO-3) erillispientaloille. AO-1 ja AO-2-korttelialueilla rakennuspaikan vähimmäiskooksi on asetettu 2000 m<sup>2</sup>. Tonttikohtaiset rakennusoikeudet ovat joko 500 tai 600 k-m<sup>2</sup>. Kaavassa esitettyjen, ohjeellisten tonttien/rakennuspaikkojen lukumäärää ei saa ylittää. Pientalotontteja reunustaa osin lähivirkistysalue. Mastokujan jatke on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna kätuna, jolla on tontille ajo sallittu. Merimiehenkujan päähän on osoitettu uimaranta.

## Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

## Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

## Rakennuskiellot

Kaavamuutosalueen länsiosassa on 23.6.2018 asti voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto sekä maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n 1 momentin mukainen toimenpiderajoitus Östersundomin yhteisen yleiskaavan laatimista varten.

## Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 17.3.2015 hyväksynyt Karhusaaren kaavarungon jatkossa laadittavien asemakaavamuutosten ja poikkeamispäätösten pohjaksi.

## Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto tulee kaavaehdotusvaiheessa laatimaan pohjakartan.

## Maanomistus

Suurin osa kaavamuutosalueesta on yksityisomistuksessa. Alueen kadut ja viheralueet ovat tähän asti kuuluneet Karhusaaren Kiinteistöt Oy:lle. Katujen luovutuksesta kaupungille sovittiin vuodenvaihteessa 2016/2017. Viheralueet säilyvät toistaiseksi Karhusaaren kiinteistöt Oy:llä.

---

## Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

## SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYYVAIHEET

### Alustavat luonnokset

Ennen kaavamuutoksen vireilletuloa on kaavamuutosalueeseen kuuluville maanomistajille syksyllä 2016 toimitettu ensimmäiset luonnostelut asemakaavakartasta, määräyksistä ja havainnekuvasta, joita he ovat voineet kommentoida. Kaavamuutosalueen länsiosasta oli kolme vaihtoehtoista luonnosta, joihin kyseisen alueen asukkaat ottivat kantaa. Vaihtoehdot erosivat toisistaan riippuen Kölikujan jatkeen pituudesta ja sijainnista, millä on vaikutusta mm. kaavamuutokseen sisällytettävien tonttien määrään, rakentamismahdollisuuksiin ja alueen saavutettavuuteen. Kaavaluonnokseen valikoitui vaihtoehto, jossa Kölikujan jatke palvelee mahdollisimman monta tonttia, on kunnallistekniikan toteuttamisen kannalta paras sekä linjaukseltaan suoriin.

Alustavissa luonnoksissa oli mukana laajempi alue idässä. Siihen sisältyi Vainovalkeanmäen itäpuolella uimaranta, jonka ajoyhteys oli Merimiehenpolkua pitkin. Suunnittelun edetessä alueen toteuttaminen yhteyksineen päätettiin jättää ratkaistavaksi myöhemmin eri kaavassa.

### Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille 14.3.2017 tontin omistajien hakemuksista.

### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen ja niihin verrattavissa olevien tahojen kanssa:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)
- Sipoon Vesi
- Etelä-Suomen Energia Oy.

Helsingin kaupungin hallintokunnat:

- kiinteistöviraston tonttiosasto
  - kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto
  - rakennusvalvontavirasto
  - ympäristökeskus
  - rakennusvirasto
  - kaupunginmuseo.
-

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus järjestetään liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja viraston verkkosivuilla [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) sekä lehti-ilmoituksella Helsingin uutisissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto ovat nähtävillä 23.3.–13.4.2017 seuraavissa paikoissa:

- Sakarinmäen koulu, Knutersintie 924
- Winbergin satama, Karhusaarentie 34 (avoinna pe klo 12–16 sekä la ja su klo 10–16)
- verkkosivu [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat).

Asukastilaisuus pidetään 28.3.2017 klo 17.30-18.30 Sakarinmäen koululla. Lisäksi järjestetään kaavapäivystys ma 3.4.2017 klo 17-19 kaupunkisuunnitteluvirastossa (Kansakoulukatu 1B, 4. krs., Östersundom-projekti). Tätä varten pyydetään varaamaan henkilökohtainen aika (noin 20 min) mieluiten sähköpostilla osoitteesta: [kristiina.hyvari@hel.fi](mailto:kristiina.hyvari@hel.fi) (09 31037454).

---