

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Karhusaaren eteläosan pientalotontit II, asemakaava ja asemakaavan muutos (12512)



Vuorovaikutusraportin sisältö

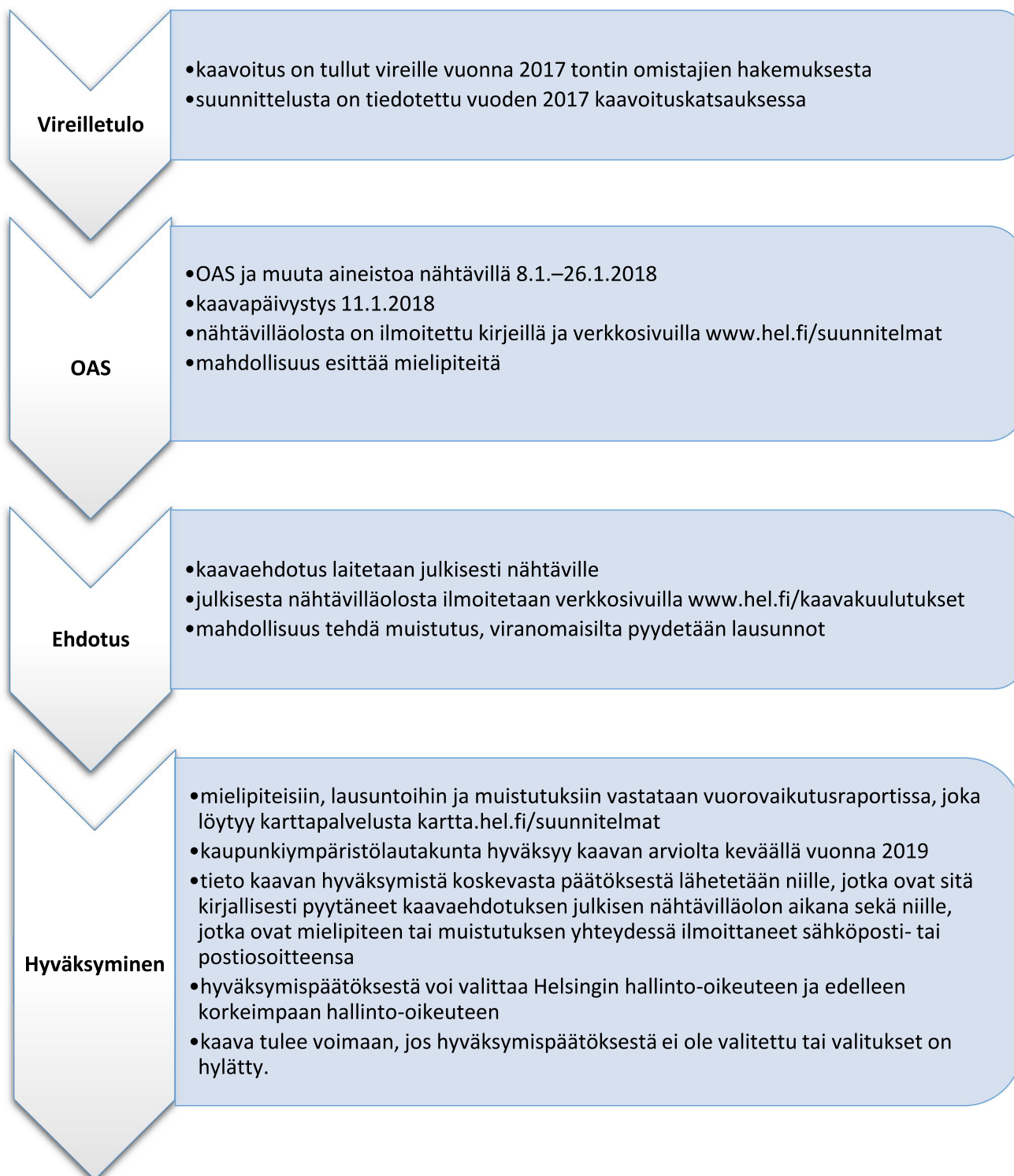
Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

LIITE

Kaavapäivystyksen 11.1.2018 muistio

Kaavoituksen eteneminen



YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 8.1.2018-26.1.2018.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Asiantuntijaviranomaisilla ei ollut lausuttavaa tässä vaiheessa.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Etelä-Suomen Energia

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Asiantuntijaviranomaisilla ei ollut lausuttavaa tässä vaiheessa. Kaavaehdotusta valmisteltaessa on kuitenkin soveltuvien osien otettu huomioon Karhusaaren eteläosan pientalotontit (kaava 12486) -kaavaehdotuksesta saadut lausunnot.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat nähtävilläoloaineiston puutteellisuuteen, alueen säilytettäviin ominaispiirteisiin, lähivirkistysalueiden (VL) kaavoittamiseen, kaavamääräysten muuttamiseen ja mm. liikenneasioihin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavaselostukseen on tehty korjauksia ja täydennyksiä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui neljä kpl, joista kaksi oli käytännössä saman sisältöisiä.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Nähtävilläoloaineisto

Mielipiteessä kritisoidaan asemakaavamerkintöjen ja -määräysten eli kaavakartan puuttumista nähtävilläoloaineistosta. Näkemyksen mukaan mielipiteen anto jää vajaaksi, kun oleellinen tieto kaavamuutoksen sisällöstä puuttuu. OAS:ssa tai kaavaselostuksessa ei mainita, onko kaavamuutoksen kohteena olevat tontit tarkoitus säilyttää AO-tontteina. Mielipiteessä todetaan, että tietoa oli kysytty erikseen kaavoittajalta ja saadun vastauksen perusteella kaikki muutoksen kohteena olevat tontit pysyisivät AO-tontteina, mikä mielipiteen antajan mukaan tukeekin periaatetta Karhusaaren eteläpuolen säilymisestä pientalovaltaisena alueena.

Vastine

Käynnistysvaiheessa nähtäville tulee laittaa osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä mahdollisesti muuta valmisteluaineistoa, tässä tapauksessa mm. havainnekuva sekä alustava kaavaselostus. Seuraavassa vaiheessa käynnistysvaiheen ja OAS:sta saadun palautteen jälkeen laitetaan nähtäville kaavaehdotus eli kaavakartta määräyksineen. Kaavaehdotuksen nähtävilläolonaikana siitä voi tehdä muistutuksen. Nähtävilläolon jälkeen kaavaehdotusta voidaan tarvittaessa muuttaa lausuntojen ja muistutuksien perusteella, ja se viedään tarkistettuna ehdotuksena kaupunkiympäristölautakuntaan.

Asemakaavamuutoksen ajallinen suhde yleiskaavoitukseen

Mielipiteessä muistutetaan, että alueella on meneillään yleiskaavan muutos, joka on tulossa nähtäville lähiaikoina. Mielipiteen antajan mukaan on erittäin kyseenalaista toteuttaa asemakaavamuutoksia Karhusaaren eteläpuolen alueella ennen kuin alueen lopullinen yleiskaava on vahvistettu. Voidaanko näin huomattavaa asemakaavan muutosta pitää perusteltuna kun alueen yleiskaavoitus on vielä kesken. Asemakaavan käsittely pitäisi toteuttaa vasta yleiskaavan astuttua voimaan, koska tämä saattaa vaikuttaa ko. asemakaavaan sekä siinä esitettyihin muutoksiin.

Vastine

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Östersundomin alueelle on valmisteilla kuntien (Helsinki, Sipoo, Vantaa) yhteinen yleiskaava, joka on hyväksymiskäsittelyssä syksyllä 2018. Tarkistetussa kaavaehdotuksessa (19.6.2018) alue on osoitettu pientalovaltaiseksi ja osin kaupunkipientalovaltaiseksi alueeksi. Kölikujan ja Mastokujan kautta on merkitty kulkemaan seudullinen rantaraittiyhteys. Nyt laadittu kaavaratkaisu on tarkistetun kaavaehdotuksen mukainen.

Asemakaavan muutos mahdollistaa rakentamisen, joka on luonteeltaan olemassa olevan pientaloalueen tiivistämistä. Muutos ei ole niin merkittävä, että se edellyttäisi valmisteilla olevan yleiskaavan voimaan tuloa. Koska kaavaratkaisu on hyväksymiskäsittelyssä olevan yleiskaavaehdotuksen mukainen, ei yleiskaavan voimaan tulo edellyttäisi muutoksia kaavaratkaisuun.

Yleiskaavan lisäksi Karhusaaren asemakaavoitusta ohjaa kaavarunko, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi vuonna 2015. Asemakaavan muutos perustuu kaavarunkoon.

Alueen ominaispiirteet ja luontoalueet

Asukas muistuttaa, että selostuksessa on asetettu tavoitteeksi alueen luonteen säilyminen väljästi rakennettuna, vihreänä ja merellisenä pientaloalueena ja ettei kaavamuuotos aiheuttaisi merkittäviä muutoksia virkistysalueiden osalta. Erityistavoitteena on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota.

VL-alueiden kaavoitus

Kahdessa mielipiteessä todetaan, että tarve VL-alueiden kaavoittamiseksi tonteiksi tai näiden osiksi tulisi selvittää tarkemmin. Mielipiteissä tuomitaan ja kyseenalaistetaan voimassa olevaan kaavaan perustettujen VL-kaistaleiden sekä tonttien välisten alueen luonteelle tärkeiden viherkäytävien muuttaminen rakennuskäyttöön. Kaavoittajan tulisi perustella tarkemmin miksi VL-alueita, jotka vaikuttavat luonnon ja rakentamisen tasapainoon alueella, ja jotka antavat alueelle tavoitteiden mukaisen luonteen, pitäisi muuttaa rakennusaloiksi.

Palautteen mukaan Karhusaaren kiinteistöt Oy:n menettelyä esittää VL-alueidensa muuttamista tonteiksi tulisi tarkastella lähemmin. Seikkoja, joita tulisi selvittää tarkemmin ovat muutosten perustelut, muutosalueiden valintakriteerit, onko naapureita ja asukkaita/osakkaita kuultu asiassa, onko muutosehdotuksia käsitelty yhtiökokouksessa ja muutosehdotuksista päätetty yhtiöjärjestyksen vaatimalla tavalla vai ovatko ehdotukset pääasiassa yhtiön edustajan laatimia. Kaavoittajan sekä Karhusaaren kiinteistöt Oy:n perusteluja ja tarpeita VL-alueiden kaavoittamiseksi tulisi selvittää tarkemmin.

Mielipiteessä todetaan, että tavoitteena on toteuttaa täydennysrakentaminen Karhusaareissa yhtenäisin periaattein.

Vastine

Karhusaaren eteläosan kaavamuuotokset laaditaan yhteneväisin periaattein Karhusaaren kaavarungon ratkaisuihin nojautuen. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi v. 2015 Karhusaaren kaavarungon ohjeeksi tuleville asemakaavamuutoksille. Viheralueina säilytetään laajat yhtenäiset ja useampia asukkaita palvelevat viheralueet ja niiden väliset kulkureitit. Sen sijaan viheralueen osat, joilla ei ole mainittavaa yleistä virkistystä palvelevaa merkitystä, voidaan kaavoittajan näemyksen mukaan liittää tontteihin.

Karhusaaren kiinteistöt Oy:n maiden uudelleenjärjestely perustuu yhtiön jättämään kaavamuuotoshakemukseen, ja kaavaa on valmisteltu yhteistyössä yhtiön kanssa.

Asemakaavan muutoksen osalta vuorovaikutus on järjestetty asianmukaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyllä tavalla. Se, miten asiaa käsitellään Karhusaaren kiinteistöt Oy:ssä, on yhtiön sisäinen asia.

Tarve kaavamääräysten muuttamiseen

Mielipiteen mukaan kaavamääräyksiä tarkistamalla ja näitä tarpeen mukaan muuttamalla saavutettaisiin maltillinen tonttien lisääminen sekä lisärakentaminen alueelle kaavoittajan tavoitteen mukaisesti. Tonttien jaon mahdollistamisella sekä tonttien vähimmäiskoon määrittämisellä saavutetaan huomattava lisäys tonttien sekä asuntojen määriin alueella. Mielipiteen mukaan muita muutoksia nykyisiin kaavamääräyksiin, tonttien jaon sekä minimikoon määrittämisen lisäksi ei tarvita, jotta saavutetaan kaavoittajan asettamat päämäärät. Mielipiteen mukaan tarve kaavamääräysten muihin muutoksiin tulisi selvittää tarkemmin MRL 9 §:n mukaan.

Vastine

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uusien pientaloasuntojen rakentaminen ja samalla säilyttää alueen nykyinen luonne vehreänä ja merellisenä pientaloalueena. Kaavamuutoksella mahdollistetaan suurten pientalotonttien jakaminen ja/tai täydennysrakentaminen sekä poistetaan voimassa olevan asemakaavan kaavamääräykset, jotka rajoittavat rakennusoikeuden hyödyntämistä. Kaavamääräyksiin on päädytty suunnittelun ja vaihtoehtojen tarkastelun kautta.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 9 § koskee vaikutusten selvittämistä kaavaa laadittaessa. Kaavan vaikutukset on arvioitu asianmukaisella tavalla kaavan tehtävä ja tarkoitus huomioon ottaen.

Rantaraitti

Kahdessa mielipiteessä kyseenalaistetaan seudullisen rantaraitin suunnittelu, tarve ja kulkeminen Kölikujan–Mastokujan kautta tilanteessa, kun yleiskaavoitus on kesken. Todetaan, että luonnollinen ja jo valmiiksi rakennettu kulkuyhteys on Reelingin ja Karhusaarentien kautta. Rantaraitin kulku Kölikujan–Mastokujan kautta ei ole perusteltu, koska täältä ei ole näköyhteyttä rantaan eikä se maastonmuodon kannalta ole vartenotettava vaihtoehto. MRL 9 §:n mukaan tulisi selvittää tarkemmin rantaraitin vaihtoehtoisia kulkuyhteyksiä.

Vastine

Mielipide ei koske kyseisen asemakaavamuutoksen kaava-alueita. Rantaraitti on Östersundomin yhteisen yleiskaavan ehdotuksessa osoitettu kulkemaan Kölikujan–Mastokujan kautta. Yleiskaavassa sijainti

osoitetaan yleispiirteisellä tarkkuudella, ja lopullinen sijainti ratkeaa jatkosuunnittelussa.

Liikenne

Selostukseen halutaan korjaus, että bussi 93K liikennöi Karhusaareen neljäkin kertaa tunnissa, eikä vain kerran tai kaksi kuten asemakaava-selostuksessa mainitaan.

Lisäksi huomautetaan, että Reelingillä ja Merikapteenintiellä ei ole nykyisin erillistä jalkakäytävää, vaan yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä. Pyöräily ei siis ole ajoradalla, kuten selostuksessa kirjoitetaan.

Vastine

Täsmennetään selostukseen, että bussi 93K liikennöi Karhusaaresta Itäkeskuksen suuntaan ruuhka-aikaan noin puolen tunnin välein.

Korjataan selostusta Reelingin ja Merikapteenintien jalkakäytävän ja pyörätien osalta.

Osoitevirhe

Mielipiteessä huomautetaan, että Vainovalkeanmäen kallioalueen yhteydessä selostuksessa on osoitevirhe. Osoite on Merikapteenintiellä, ei Mastokujalla.

Vastine

Virhe selostuksessa korjataan.

Yhteenveto kaavapäivystyksestä 11.1.2018

Kaavapäivystys pidettiin 11.1.2018 klo 16-18 Sakarinmäen koululla, ja paikalla kävi yhteensä noin 15 ihmistä. Tilaisuudessa keskusteltiin mm. yksittäisten tonttien rakennusoikeuksien ja rakennusten määrästä.

Eniten keskustelua herätti Karhusaaren kiinteistöt Oy:n omistamien VL-alueiden kaavoittaminen, osittain koskien toista Karhusaaren eteläosan pientalotonttien asemakaavan muutosta. Huolenaiheet koskivat mm. maan arvon hinnoittelua sekä yhtiön hallituksen ja osakkaiden yhteisen näkemyksen löytymistä.

Tilaisuudessa ehdotettiin myös uusia tontin paikkoja nykyisille virkistys-alueille.

**Karhusaaren eteläosien pientalot II, asemakaava ja asemakaavan muutos
Kaavapäivystys**

Aika: 11.1.2018 klo 16-18
Paikka: Sakarinmäen koulu
Läsnä: Ilkka Laine, yksikön päällikkö
Sanna Jauhiainen, arkkitehti
Tuomas Lehtonen, suunnitteluavustaja
n. 15 asukasta illan aikana

Merikapteenintie 47:n asukas asemakaavaan kuuluvalla tontilla haluaisi kaavamuutoksen myötä rakennusoikeutta tontille niin paljon, että pystyisi rakentamaan yhteensä 3 uutta rakennusta tontilleen.

Reelinki 15:n asukkaat toivovat saavansa uutta rakennusoikeutta 200 k-m². Heiltä on pyydetty viitesuunnitelmaa, jotta voitaisiin osoittaa nyt esitettyä suuremman rakennusoikeuden olevan mahdollista tontilla.

Karhusaaren kiinteistöjen puheenjohtaja on huolissaan siitä, kuinka yhtiön hallitus ja osakkaat pääsevät yhteiskäsitykseen omistamiensa puistoalueiden osittaisesta liittämisestä asuintontteihin. Paikalla olleet karhusaarelaiset ja hallituksen jäsenet kävivät keskinäistä keskustelua Karhusaaren kiinteistöjen omistamien VL-alueiden kaavoittamisesta. Asiat koskivat lähinnä toisen vireillä olevan Karhusaaren pientalotonttien kaavamuutoksen alueita. Huolenaiheita olivat mm. matala hintataso, jolla osakeyhtiö olisi ollut myymässä viheralueita, sekä kaavan eteenpäinmeno ilman kiinteistöjen nykyhallituksen hyväksyntää. Kaupungin puolesta todettiin, että Karhusaaren asemakaavan muutoksia ei viedä lautakuntaan hyväksyttäväksi, ennen kuin osakeyhtiön hallitus on selkeyttänyt tilanteen.

Esitettiin myös uusia nykyään viheralueilla sijaitsevia tontin paikkoja.
