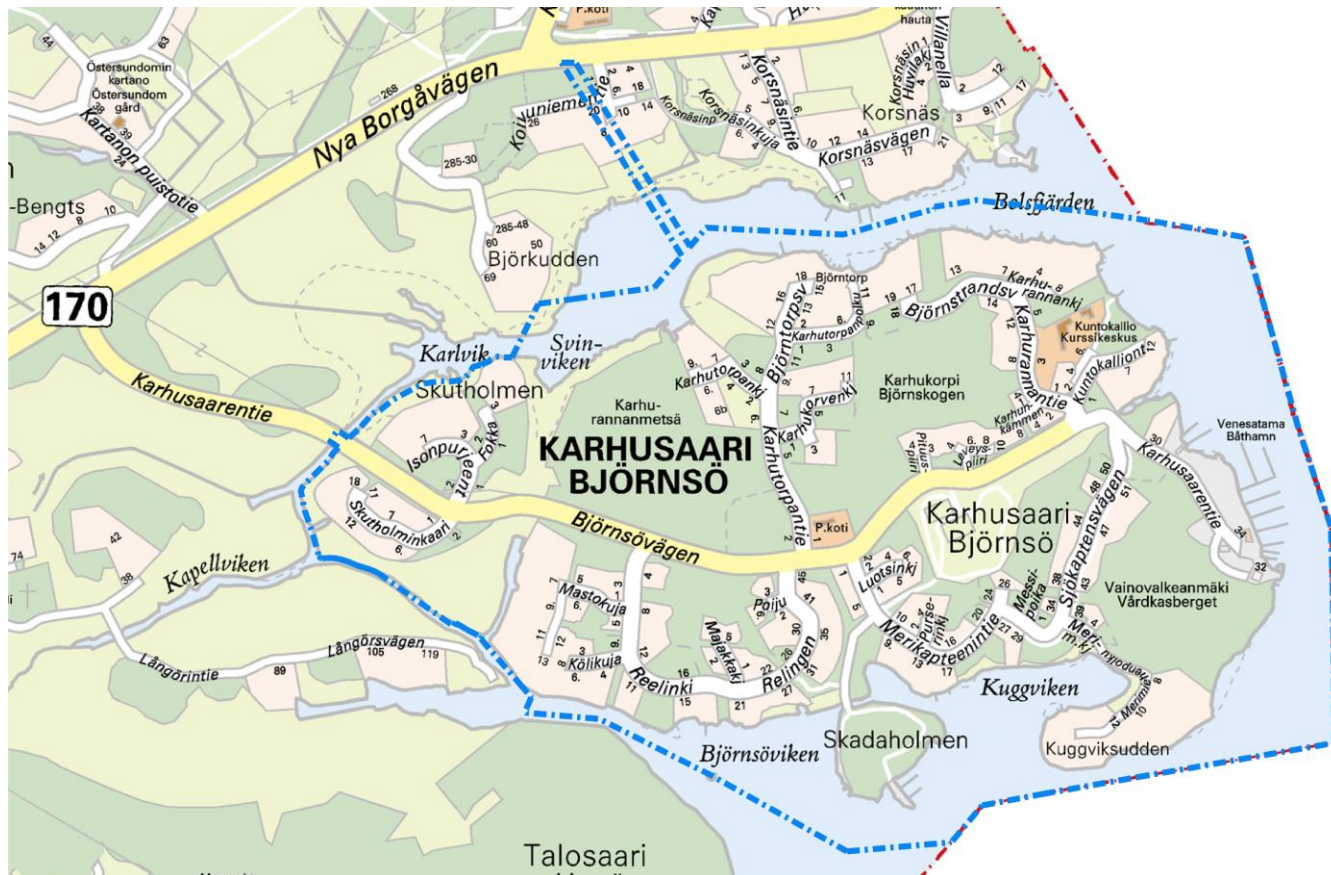


KARHUSAAREN KAAVARUNKO OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Östersundomissa n. 18 km Helsingin keskustasta itään. Alueeseen kuuluu Karhusaari ja liikenneyhteydet Uudelle Porvoontielle ja Talosaareen. Alueen pinta-ala on noin 2,2 km².

Nykytilanne

Karhusaari on väljästi rakennettu, merellinen ja vihreä huvilakaupunginosa. Karhusaareen asuu nykyisin noin 430 asukasta. Pääosa rakennuksista on suuria, uudehkoja omakotitaloja, mutta joukossa on myös muutamia loma-asuntoja. Björn-

torpin tilalla sijaitsevien saaren vanhimpien rakennusten arvioidaan peräytyvän osittain 1700-luvulta. Vantaan seurakuntien omistama Kuntokallion kurssikeskus ilmentää 1940- ja 50-lukujen suunnitteluhanteita. Winbergin pienvenesatamassa on nykyisin noin 320 venepaikkaa huviveneitä varten, ja satamassa toimii pieni kauppa ja kahvila.

Lähimpään päivittäistavarakauppaan Uuden Porvoontien varressa sekä Sakarimäen koulukeskukseen Knutersintien varrella on n. 3 km matka. Koulukeskuksessa toimivat suomen- ja ruotsinkieliset ala-asteet, suomenkielinen yläaste sekä suomen- ja ruotsinkielinen päiväkot.



Karhusaarentie on ainoa tieyhteys manteele. Sen keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä on noin 1100 ajoneuvoa/vrk (v. 2009). Bussilinjaliikennöinti Karhusaareen on alkanut v. 2009. Karhusaarentien varteen on rakennettu jalankulku- ja pyöräilytie. Karhusaarentie jatkuu yksityisenä tienä Winbergin satamaan, josta liikennöidään saaristoon. Karhusaari on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Karhusaaren topografia on kallioperästä johtuen kumpuilevaa ja paikoin jyrkkäpiirteistä. Korkeimmat maastonkohdat sijaituvat Karhusaaren itäosassa Kasabergetin (+39 mpy) alueelle. Kasabergetin pohjoisosassa sijaitsee rauhoitettu hiidenkirnumuodostuma. Selänteiden laet ja jyrkänteet sekä rantaviiva on jätetty rakentamatta.

Karhusaaren länsipuolella, Skutholmeniin rajautuen sijaitsee Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet Natura 2000 -alue. Saareen johtava Karhusaarentie kulkee Natura-alueen läpi.

Mitä alueelle suunnitellaan

Kaavarunko on koko Karhusaaren kattava yleissuunnitelma, joka ohjaa jatkossa osa-alueittain laadittavia asemakaavan muutoksia. Kaavarungossa määritetään yleispiirteisesti rakentamismahdollisuudet, palveluiden aluevaraukset, viheralueet ja katuverkko. Kaavarungon yhteydessä suunnitellaan myös kunnallistekni- sen huollon järjestäminen.

Suunnittelun tavoitteena on toiminnallisesti monipuolinen merellinen pientalo-kaupunki. Suunnitelmassa osoitetaan nykyisten asuntoalueiden täydentämismahdollisuudet ja rakentamattomille alueille

esitetään uusia, nykyistä kaupunkimaisempia asuntoalueita. Lisärakentamisella pyritään vastaamaan maanomistajien tarpeisiin ja asuntojen kysyntään sekä luomaan edellytykset ekologisesti ja taloudellisesti kestäväälle kaupunkirakenteelle, lähipalveluiden järjestämiselle jalankulkuetäisyydellä ja hyvälle joukkoliikenteen palvelutasolle.

Suunnitelmaan sisältyy uusia ajoneuvoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä ja siltoja Korsnäsin ja Talosaaren suuntaan.

Tavoitteena on säilyttää arvokkaat luontokohteet, hyvät virkistysmahdollisuudet ja vehreän huvilakaupunginosan imago. Erityisesti rantojen virkistyskäyttömahdollisuuksia ja -palveluita pyritään kehittämään.

Aloite

Kaavarungon valmistelu on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Maanomistus

Alue on osittain kaupungin ja osittain yksityisten omistuksessa.

Kaavatilanne

Karhusaaressa on voimassa vuonna 2002 vahvistettu Itä-Uudenmaan maa-kuntakaava, jossa alue on osoitettu taa-jamatoimintojen alueeksi, vesiliikenteen alueeksi sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaustarvetta tai ympäristöarvoja. Östersundomin alue ei ole mukana vuonna 2013 hyväksytyssä Uudenmaan 2. vaihemaakunta-kaavassa, ja alueen maakuntakaava on valmistelussa.





Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Alue sisältyy valmisteilla olevaan Östersundomin yhteiseen yleiskaavaan. Helsingin kaupunginhallitus on hyväksynyt yleiskaavaluonnoksen jatkosuunnittelun pohjaksi 10.4.2012.

Östersundomin yleiskaavaluonnoksessa Karhusaareen on osoitettu kaupunkipientalovaltaisten ja pientalovaltaisten kaupunkikortteleiden, lähipuistojen ja paikalliskatujen rakentamisalueita, hallimaisia tiloja vaativien toimintojen rakentamisaluetta, viheralueita sekä lähipalvelukeskitymä.

Alue on asemakaavoitettu, mutta kaavaa ei ole kaikilta osin toteutettu. Voimassa olevissa 1990-luvulta alkaen laadituissa asemakaavoissa korttelialueet on pääasiassa varattu yksiasuntoisille erillispientaloille. Pientalojen rakennuspaikkoja nykyisissä asemakaavoissa on noin 173. Karhusaaren- ja Karhutorpantien risteyksessä on kaksi yleisten rakennusten korttelialuetta ja Karhusaarentien varrella urheilu- ja virkistyspalvelualue. Saaren itä- ja etelärannalle on kaavoitettu venesatama-alueet ja itärannalle ohjeellinen uimaranta-alue, jota ei ole toteutettu. Noin 35 % pinta-alasta on asemakaavoitettu virkistysalueeksi.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt Östersundomin alustavat suunnitteluperiaatteet 11.12.2008 ja suunnitteluperiaatteet 18.2.2010.

Karhusaaren suunnitteluperiaatteet:

1. Karhusaari on luonteeltaan pientalo-kaupunkia.

Rakennukset ovat pääosin yksi – kolmekerroksisia pientaloja. Tonttien rakentamishokkuudet ovat vähintään $et=0.3$ joitakin poikkeuksia lukuun ottamatta.

Kiinteistönomistajien esityksestä voidaan jo rakennetut tontit jakaa, osoittaa uusia rakennuspaikkoja ja sallia useampiasuntoiset pientalot. Uusilla rakentamisalueilla tavoitteellinen alin tonttitehokkuus on $et=0.4$.

2. Rantaviivasta noin 50 % tai enemmän on julkisessa käytössä. Rantaviivaa palautetaan ruoppaamalla Svinviken sekä Kutulök.

3. Karhusaaren keskustaa kehitetään saaren itärannalle Winbergin sataman tuntumaan. Sataman toimintaa saaristosatamana kehitetään.

4. Karhusaarentietä kehitetään saaren pääkatuna.

5. Saaren katuverkossa varaudutaan vähintään toiseen siltaan mantereelle.

6. Kasabergetiä kehitetään saaren näköalapaikkana.

7. Saaren lähivirkistysalueiden suunnittelussa säilytetään mahdollisuuksien mukaan saaristoluonnon erityispiirteitä.

Tehdyt selvitykset

Karhusaaren kaavarunkoa varten laadittuja selvityksiä:

- Karhusaaren kaavarunkoalueen vesihuolto- ja hulevesiselvitys. (Ramboll Finland Oy. 2014)
- Karhusaaren rakennettavuusselvitys. (Sipti Infra Oy. 2014)
- Karhusaaren alue-energiamalli. (Granolund Oy. 2014)
- Karhusaaren pohjoisrannan ja Korsnäsin rannan rakennettavuusselvitys P18635. (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto.19.10. 2012)
- Karhusaaren kaavarunkoalueen teknistaloudellinen selvitys. (Finmap Infra Oy. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto. 9.9.2011)





Suunnittelualuetta koskevia Östersundomin yleiskaavaa varten laadittuja selvityksiä:

- Östersundomin vesiliikenneselvitys ja vesiliikenteen vaikutusten arviointi. (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy. keskeneräinen 2014)
- Östersundomin yleiskaavan viherrakennesuunnitelma, luonnos 26.2.2014. (Ksv)
- Östersundomin alueen pysäköinnin suunnitteluperiaatteet. (Trafix Oy. 27.3.2013)
- Helsingin arvokkaiden kasvisto- ja kasvillisuuskohteiden päivitys 2013: Östersundomin suurpiiri ja Vartioharjun Uussillanpuisto (Kurtto, Arto. 2013)
- Östersundomin yleiskaavaluonnoksen Natura-arviointi. (FCG Suunnittelu ja tekniikka. 13.3.2013)
- Maaperän rakennettavuusselvitys - Östersundom. (GTK, 28.11.2011)
- Östersundomin yleiskaavan tie- ja pääkatuverkkoselvitys. (Strafica Oy, 2011)
- Osayleiskaavatasoinen maisemaselvitys Östersundomin alueelta. (Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto.FCG Planeko Oy. 2009)
- Kallioperän ja maaperän arvokkaat luontokohteet Helsingin vuoden 2009 liitosalueella. (Salla, Antti. 2008)
- Liitosalueen eteläosan kasvillisuusselvitys. (Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto.Enviro / Heinonen, Markku & Lammi, Esa. 2008)
- Liitosalueen rakennettu kulttuuriympäristö. (Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto. Puustinen, Tuulia. 2008)
- Östersundomin ruovikkoalueen yleisuunnitelma. (Suikkari, Eeva. 2007)
- Sipoon lepakkokartoitus.(Siivonen, Yrjö & Wermundsen, Terhi. 2006)

Maankäyttösopimukset

Kiinteistövirasto valmistelee kaavarungon jälkeen tehtävien asemakaavamuutosten perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen asemakaavamuutoksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavarungon valmistelun yhteydessä sen toteuttamisen vaikutuksia

- yhdyskuntarakenteeseen
- liikenteeseen
- teknisen huollon järjestämiseen
- kaavatalouteen
- luontoon ja luonnonvaroihin
- ilmastonmuutoksen hallintaan
- maisemaan, kaupunkikuvaan, rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriperintöön
- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin

Arvioinnin tulokset esitetään kaavaselostuksessa.

Kaavarungon valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto ovat esillä 20.5.–15.6.2014:

- Winbergin sataman kahvilassa, Karhusaarentie 34, auki kesä kautena joka päivä klo 10–16
- info- ja esittelytila Laiturilla, Narinkka 2
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").
- www.yhteinenostersundom.fi





Karhusaaren suunnitelmista keskustellaan 27.5. klo 18–20 Kuntokallion kurssikeskuksen liikuntasalissa osoitteessa Kuntokalliontie 6.

Kaavoittajat ovat tavattavissa myös Kuntokallion kurssikeskuksessa 4.6. klo 15–19 kaavapäivystyksessä tai kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Ilmoittautuminen keskusteluiltaan 23.5. mennessä ja ajanvaraus kaavapäivystykseen projektisihteerin Kristiina Hyvärille, kristiina.hyvari(a)hel.fi tai p. (09) 310 37454.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen **viimeistään 16.6.2014** kirjallisesti osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10,
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo(a)hel.fi
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin sekä kannanottopyynnöin.

Kaavarunkoluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavarunkoehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle loppuvuodesta 2014.

Lautakunnan hyväksymä kaavarunko toimii ohjeena alueen asemakaavoitukselle.

le. Kaavarunkoa ei viedä kaupunginhallituksen eikä -valtuuston käsittelyyn.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Karhusaaren kiinteistöt Oy
- Vantaan seurakuntayhtymä
- seurat ja yhdistykset: Karhusaari-seura, Östersundom-seura, Korsnäs Intressenter rf, Landbon omakotiyhdistys Helsingin kaupunginosayhdistykset ry, Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry, Helsingin lintutieteellinen yhdistys Tringa ry, Suomen luonnonsuojeluliitto ry, Sibbo naturskyddare
- Helsingin Yrittäjät
- Itä-Helsingin Yrittäjät ry
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: Helsingin Energia, HKL, kaupunginmuseo, kiinteistövirasto, kulttuurikeskus, liikuntavirasto, opetusvirasto, nuorisosiankeskus, varhaiskasvatusvirasto, pelastuslaitos, rakennusvalvontavirasto, rakennusvirasto, sosiaali- ja terveystieteellinen tutkimuskeskus
- muut asiantuntijaviranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, Etelä-Suomen Energia Oy, Museovirasto
- Sipoon kunnan asiantuntijaviranomaiset: kehitys- ja kaavoituskeskus, vesi- ja viemärilaitos; Sipoon saaristovaltuuskunta

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston verkkopalvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.





Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Helsingin Sanomissa ja Hufvudstadsbladetissa
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt")
- Helsingin kaavoituskatsauksessa

Kaavarunkoa valmistelee

projektipäällikkö, arkkitehti Ilkka Laine

arkkitehti Teija Patrikka
puhelin 310 37374
sähköposti [teija.patrikka\(a\)hel.fi](mailto:teija.patrikka(a)hel.fi)

arkkitehti Antti Mentula
puhelin 310 37274
sähköposti [antti.mentula\(a\)hel.fi](mailto:antti.mentula(a)hel.fi)

maisema-arkkitehti Anni Järvitalo
puhelin 310 37056
sähköposti [anni.jarvitalo\(a\)hel.fi](mailto:anni.jarvitalo(a)hel.fi)

liikenneinsinööri Markus Ahtiainen, liikennesuunnittelu

DI Tuula Pipinen, teknistaloudellinen suunnittelu

DI Pekka Leivo, teknistaloudellinen suunnittelu

vuorovaikutussuunnittelija Maija Mattila

