

KARHUSAAREN ETELÄOSAN PIENTALOTONTIT, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemmin 14.3.2017 päivätyn suunnitelman. Suunnittelualueen rajausta ja asemakaavan nimeä on tarkistettu. Ehdotusvaiheen nähtävillä-olosta tiedottamista on muutettu. Lisäksi yhteystietoja sekä osallisten ja suunnittelualueelle laadittujen selvitysten listaa on päivitetty. Suunnitelman kohta ”osallistuminen ja aineistot” on päivitetty.

**Suunnittelun tavoitteet ja alue**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on edistää yksityisten pientalotonttien täydennysrakentamista.

Asemakaavan muutos koskee 30 nykyistä tonttia tai tontin osaa Karhusaaren eteläosassa. Pientalotonttien lisäksi mukana on katu-, viher- ja vesialueita. Suunnittelualue on rajattu karttaan punaisella.

Kaavamuutosalueessa ovat mukana ne alueen tontit, joiden omistajat ovat hakeneet kaavamuutosta ja joita voidaan kehittää ilman merkittäviä katujen ja vesihuollon rakennustoimenpiteitä. Myöhemmin laadittavalla asemakaavamuutoksella ratkaistaan ne tontit, jotka Karhusaaren kaavarungossa (hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 2015)

liittyvät suurempaan aluekokonaisuuteen ja perustuvat esimerkiksi kokonaan uuden kadun rakentamiseen.

Mastokuja 13:ssa ja Kölikuja 3:ssa sijaitsevat tontit ovat mukana teknisistä syistä; Mastokuja 13 (osa tontista) johtuen kadun linjauksesta (Kölikujan jatke) ja Kölikuja 3 johtuen korttelinumeron vaihtumisesta.

Asemakaavamuutos laaditaan Karhusaaren kaavarunkoon perustuen ja kaavarungossa esitetyt ratkaisut tutkitaan tässä vaiheessa tarkemmalla tasolla. Tavoitteena on, että alue säilyy väljähkönä ja vihreänä, merellisenä pientaloalueena. Kaavamuutoksella mahdollistetaan suurten pientalotonttien jakaminen ja/tai täydennysrakentaminen. Täydennysrakentaminen on tavoitteena toteuttaa koko alueen osalta yhtenäisin periaattein.

Asemakaavamuutoksella jatketaan Kölikujan ja Messipojan katuja sekä osoitetaan Merimiehenkujan päähän paikka melonta- ja lautailuharrastustoimintaa varten. Merikapteenintieltä osoitetaan uusi kävelyn ja pyöräilyn yhteys urheilukentälle.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos sekä muu valmisteluaineisto olivat nähtävillä mielipiteitä varten keväällä 2017, jolloin aineistoa esiteltiin yleisötilaisuudessa ja kaavapäivystyksissä. Kaavaehdotus on laadittu luonnoksesta saadun palautteen pohjalta.

Kaavaehdotus esitellään lautakunnalle syksyllä 2017. Kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta karta.hel.fi/suunnitelmat.

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville ja siitä on mahdollisuus tehdä muistutus. Viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot. Julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset. Tulevasta nähtävilläolosta ilmoitetaan lisäksi kirjeellä kaava-alueen maanomistajille ja muille luonnosvaiheessa mielipiteen jättäneille. Muistutukset ja lausunnot käsitellään lautakunnassa.

Lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa.

Kaavan valmistelija on tavattavissa osoitteessa Kansakoulukatu 1b. Tapaamisaika tulee sopia ennakoon mieluiten sähköpostilla saija.miettinen@hel.fi.

Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Karhusaari-seura
 - Östersundom-seura
 - Itä-Helsingin Yrittäjät
 - Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry
 - Helsingin seudun lintutieteellinen yhdistys Tringa ry
 - Sipoon kanoottiklubi ry
- asiantuntijaviranomaiset ja niihin verrattavat tahot
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - Museovirasto
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)
 - Keravan Energia Oy
 - Sipoon Vesi
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
 - pelastuslaitos

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa elinympäristöön, kaupunkikuvaan, luontoon ja liikenteeseen. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa ulkopuoliset asiantuntijat.

Suunnittelun taustatietoa

Suurin osa kaavamuutosalueesta on yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajien hakemuksista. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen hakijoiden kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Kaavatilanne

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 2 000 m². Tonttikohtaiset rakennusoikeudet ovat joko 500 tai 600 k-m². Pientalotontteja reunustaa osin lähivirkistysalue. Mastokujan jatke on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna katuna, jolla on tontille ajo sallittu. Merimiehenkujan päähän on osoitettu uimaranta.

Voimassa olevia asemakaavoja ei ole kokonaan toteutettu: suurin osa tonteista on rakentamattomia ja osalla on käyttämätöntä rakennusoikeutta. Kaavamääräyksen mukaan 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.

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Östersundomin alueelle on valmisteilla kuntien (Helsinki, Sipoo, Vantaa) yhteinen yleiskaava. Kaavaehdotus oli nähtävillä alkuvuonna 2015. Siinä alue oli osoitettu pientalovaltaiseksi ja pieneltä osin kaupunkipientalovaltaiseksi alueeksi. Kölikujan ja Mastokujan kautta oli merkitty kulkemaan seudullinen rantaraittiyhteys. Tavoitteena on, että yleiskaavaehdotus on muutettuna uudelleen nähtävillä vuodenvaihteessa 2017-2018.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta ja osittain maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Östersundomin alueelle on valmisteilla 2. vaihemaakuntakaava. Vuoden 2015 alussa nähtävillä olleessa maakuntakaavaehdotuksessa Karhusaari oli merkitty raideliikenteeseen (Östersundomin raideratkaisu) tukeutuvaksi taajamatoimintojen alueeksi.

Suunnittelualuetta koskevia muita suunnitelmia ja päätöksiä

- Kaupunkisuunnittelulautakunta on 17.3.2015 hyväksynyt Karhusaaren kaavarungon jatkossa laadittavien asemakaavamuuotosten ja poikkeamispäätösten pohjaksi.
- Kaavamuuotosalueen länsiosassa on 23.6.2018 asti voimassa rakennuskielto ja toimenpiderajoitus Östersundomin yhteisen yleiskaavan laatimista varten.

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä

- Karhusaaren ja Länsisalmen alueiden lepakkoselvitys (BatHouse, 28.10.2015)
- Selvitys Karhusaaren viitasammakkotilanteesta keväällä 2015 (Jarmo Saarikivi)

Suunnittelualuetta koskevia Karhusaaren kaavarunkoa varten laadittuja selvityksiä

- Karhusaaren liikenteellinen selvitys (Ksv, 2016)
- Karhusaaren kaavarunkoalueen vesihuolto- ja hulevesiselvitys. (Ramboll Finland Oy, 2014)
- Karhusaaren rakennettavuusselvitys. (Sipti Infra Oy, 2014)
- Karhusaaren alue-energiamalli. (Granlund, 2014)

Suunnittelualuetta koskevia Östersundomin yhteistä yleiskaavaa varten laadittuja selvityksiä

- Suora metro -kaavaehdotuksen luontovaikutusten arviointi (Sito Oy & Enviro Oy, 2017)
- Arvio Östersundomin yhteisen yleiskaavan Suora metro –vaihtoehdon vaikutuksista Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet -

Natura-alueeseen (FI0100065) sekä Sipoonkorven Natura-alueeseen (FI0100066), (Sito Oy & Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2017)

- Liitosalueen eteläosan kasvillisuus selvitys (Enviro / Heinonen, Markku & Lammi, Esa, 2008)
- Lisäksi alueelle on laadittu lukuisia muita selvityksiä yleiskaavaa varten. Selvitykset löytyvät nettisivuilta osoitteesta www.yhteinenostersundom.fi.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Saija Miettinen-Tuoma

p. (09) 310 37374, saija.miettinen@hel.fi

Liikenne

Johanna Iivonen

p. (09) 310 37137, johanna.iivonen@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

Tuula Pipinen

p. (09) 310 37269, tuula.pipinen@hel.fi

Vuorovaikutus

Maija Mattila

p. (09) 310 37435, majja.mattila@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla, jonka voit tilata osoitteesta www.hel.fi/suunnitelmavahti.

Östersundomin suunnittelua voi seurata myös osoitteessa www.yhteinenostersundom.fi. Sivuilta voi tilata uutiskirjeen sähköpostiin.

Kaavoituksen eteneminen

