



KARHUSAAREN ETELÄOSAN PIENTALOTONTIT, ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on edistää yksityisten pientalotonttien täydennysrakentamista. Keskustelutilaisuus on Sakarinmäen koululla tiistaina 28.3.2017 klo 17.30–18.30. Kaavapäivystys on kaupunkisuunnitteluvirastossa ma 3.4.2017 klo 17-19 (lisätiedot kohdassa osallistuminen ja aineistot).

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Asemakaavan muutos koskee 29 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 Koliukuja 3:ssa sijaitsevat tontit ovat mukana teknisistä syistä; Mastokuja 13 (osa tontista) johtuen kadun linjauksesta (Kolikujan jatke) ja Kolikuja 3 johtuen korttelinumeron vaihtumisesta.

Asemakaavamuutos laaditaan Karhusaaren kaavarunkoon perustuen ja kaavarungossa esitetyt ratkaisut tutkitaan tässä vaiheessa tarkemalla tasolla. Tavoitteena on, että alue säilyy väljäkkönä 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 lautailuharrastus -tukikohdalle.

Osallistuminen ja aineistot

Keskustelutilaisuus on Sakarinmäen koulun ruokasalissa tiistaina 28.3.2017 klo 17.30-18.30.

Kaavan suunnittelija on erikseen tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa pidettävässä kaavapäivystyksessä maanantaina 3.4 klo 17-19 välisenä aikana. Kaavapäivystystä varten pyydetään varaamaan henkilökohtainen aika (n. 20 min) mieluiten sähköpostilla osoitteesta: kristiina.hyvari@hel.fi (09 31037454).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineistoa (kaavaluonnos, selostus ja havainnekuva) on esillä 23.3.-13.4 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.

Aineistoon voi käydä tutustumassa myös kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturin asiakaspalvelussa (käyntiosoite Narinkka 2).

Mielipiteet valmisteluaineistosta pyydetään lähettämään **viimeistään 13.4.2017** osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Mahdollinen tapausaika tulee sopia etukäteen.

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

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

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)
 - Etelä-Suomen Energia Oy
 - Sipoon Vesi
 - kiinteistöviraston geotekninen osasto
 - kiinteistöviraston tonttiosasto
 - pelastuslaitos
 - rakennusvalvontavirasto
 - liikuntavirasto
 - ympäristökeskus
 - rakennusvirasto
 - kaupunginmuseo

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. Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen

tulevan maankäyttösopimuksen hakijoiden / tontinomistajien 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 2000 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 syksyllä 2017.

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

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

Lisätiedot suunnittelijoilta**Maankäyttö**

Saija Miettinen-Tuoma

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

Liikenne

Riikka Österlund

p. (09) 310 37312, riikka.osterlund@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

Tuula Pipinen

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

Vuorovaikutus

Maija Mattila

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



Kaupunkisuunnittelua voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkisuunnittelee, twitter.com/ksvhelsinki, www.youtube.com/helsinkisuunnittelee) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelmavahti). Östersundomin suunnittelua voit seurata myös nettisivuilta osoitteesta www.yhteinenostersundom.fi. Sivuilta voit tilata myös uutiskirjeen sähköpostiisi.

Kaavoituksen eteneminen

