

MASTOKUJA 11, ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa Mastokuja 11:n osalta aiemman, Karhusaaren eteläosan pientalotonttien asemakaavan muutosta varten laaditun suunnitelman (päiväty 5.10.2017). Lisäksi kaavoitusprosessia on lyhennetty siten, että kaavaehdotus viedään kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyyn vasta julkisen nähtävilläolon jälkeen.

**Pientalotontille osoitteessa Mastokuja 11 suunnitellaan rakennus-
oikeuden lisäämistä ja asemakaavan salliman asuntojen lukumää-
rän lisäämistä.**

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Asemakaavan muutos koskee erillispientalojen tonttia Karhusaaressa osoitteessa Mastokuja 11. Suunnitteluvuosi on rajattu karttaan punaisella. Kaavamuutos on tullut vireille Karhusaaren eteläosan pientalotonttien asemakaavan muutoksen (nro 12 486) yhteydessä, mutta se päädyttiin erottamaan erilliseksi kaavaksi valmistelun loppuvaiheessa.

Tavoitteena on mahdollistaa enintään 11 pientaloasunnon rakentaminen tontille rakennusoikeutta ja kaavan sallimaa asuntojen lukumäärää kasvattamalla. Suunnitelma on pääkohdiltaan sama kuin Karhusaaren eteläosan pientalotonttien asemakaavan muutoksen (nro 12 486) yhteydessä esitelty suunnitelma.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos sekä muu valmisteluaineisto olivat nähtävillä mielipiteitä varten Karhusaaren eteläosan pientalotonttien asemakaavan muutoksen (nro 12 486) yhteydessä keväällä 2017, jolloin aineistoa esiteltiin yleisötilaisuudessa ja kaavapäivystyksissä. Tällöin esitetyt mielipiteet on otettu kaavan valmistelussa huomioon.

Kaavaehdotus on ollut kertaalleen nähtävillä Karhusaaren eteläosan pientalotonttien asemakaavan muutoksen (nro 12 486) yhteydessä 1.12.2017 - 8.1.2018. Tällöin esitetyt muistutukset ja lausunnot on otettu kaavan valmistelussa huomioon.

Mastokuja 11:n kaavaehdotus asetetaan nähtäville keväällä 2019, ja siitä on mahdollisuus tehdä muistutus. Julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset. Viranomaisten lausunnot on saatu ja huomioitu Karhusaaren eteläosan pientalotonttien asemakaavan muutoksen yhteydessä, eikä lausuntoja ole tarpeen pyytää uudelleen.

Kaavan valmistelija on tavattavissa osoitteessa Kansakoulukatu 1b. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu 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 Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Sipoon Energia Oy
 - Sipoon Vesi
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, luontoon,

Natura-alueeseen, kaupunkikuvaan, maisemaan ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

Suunnittelun taustatietoa

Kaavamuutosalue on yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (2005) alue on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi (AO-3), jolla kullekin tontille saa rakentaa yhden asunnon ja sivuasunnon sekä talous- ja saunarakennuksia. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 600 k-m². Tontilla on tällä hetkellä yksi talousrakennus.

Karhusaaren eteläosassa on vireillä myös kaksi muuta asemakaavan muutosta pientalotonttien täydennysrakentamista varten.

Kaava-alueen luoteisreunaan rajautuu Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet -Natura-alue.

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Östersundomin alueelle on valmisteilla kuntien (Helsinki, Sipoo, Vantaa) yhteinen yleiskaava. Kaavaehdotus oli uudelleen nähtävillä alkuvuonna 2018. Siinä alue on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi. Yleiskaava hyväksyttiin 11.12.2018, mutta hyväksymispäätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen, eikä kaava ole tullut voimaan.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Östersundomin alueen 2. vaihemaakuntakaavan kesäkuussa 2018, mutta uusi maakuntakaava ei ole tullut voimaan. Siinä Karhusaari on merkitty raideliikenteeseen tukeutuvaksi taajamatoimintojen alueeksi.

Uudenmaan liitto valmistelee uutta Uusimaa-kaavaa 2050. Kaavaluonnoksesta on pyydetty lausunnot syksyllä 2018. Kaavaluonnoksessa Karhusaari on uutta raideliikenteeseen tukeutuvaa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä.

Suunnittelualuetta koskevia muita suunnitelmia ja päätöksiä

- Karhusaaren vesihuollon mitoitustarkastelu (Ramboll Finland Oy 2018)
- Kölikujan yleissuunnitelma (Sitowise Oy, 2018)
- Kaupunkisuunnittelulautakunta on 17.3.2015 hyväksynyt Karhusaaren kaavarungon jatkossa laadittavien asemakaavamuutosten ja poikkeamispäätösten pohjaksi.

- Kaavamuutosalueella oli 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)

Lisäksi Östersundomin yleiskaavaa varten on laadittu lukuisia selvityksiä, joissa Karhusaari on mukana osana yleiskaava-aluetta. Selvitykset löytyvät nettisivuilta osoitteesta www.yhteinenostersundom.fi.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Saija Miettinen-Tuoma, diplomi-insinööri, p. (09) 310 37374, saija.miettinentuoma@hel.fi

Tuomas Lehtonen, suunnitteluavustaja, p. (09) 310 37290, tuomas.lehtonen@hel.fi

Liikenne

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

Teknistaloudelliset asiat

Tuula Pipinen, diplomi-insinööri, p. (09) 310 37269, tuula.pipinen@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.

Kaavoituksen eteneminen

