



21.4.2017

Yksikön päällikkö

Kaupunginmuseon lausunto Karhusaaren eteläosan pientalotonttien asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arvointisuunnitelmasta.

HEL 2016-012735 T 10 03 03

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on edistää yksityisten pientalotonttien täydennysrakentamista. Asemakaavan muutos koskee 29 nykyistä tonttia tai tontin osaa Karhusaaren eteläosassa. Pientalotonttien lisäksi mukana on katu-, viher- ja vesialueita.

Asemakaavamuutos laaditaan Karhusaaren kaavarunkoon perustuen. Tavoitteena on, että alue säilyy väljähkönä ja vihreänä, merellisenä pientaloalueena. Kaavamuutoksella mahdollistetaan suurten pientalotonttien jakaminen ja/tai täydennysrakentaminen. Täyden-nysrakentamisen tavoitteena on toteuttaa se koko alueen osalta yhtenäisin periaattein.

Asemakaavamuutoksella jatketaan Kölikujan ja Messipojan katuja sekä osoitetaan Merimiehenkujan päähän paikka melonta- ja lautailuharrastus -tukikohdalle.

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. Tonttikohdaiset 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.



21.4.2017

Yksikön päällikkö

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 tukeutuvaksi taajamatoimintojen alueeksi. Kaupunkisuunnittelulautakunta on 17.3.2015 hyväksynyt Karhusaaren kaavarungon jatkossa laadittavien asemakaavamuutosten ja poikkeamispäätösten pohjaksi. Kaavamuutosalueen länsiosassa on 23.6.2018 asti voimassa rakennuskielto ja toimenpiderajoitus Östersundomin yhteisen yleiskaavan laatimista varten.

Kaupunginmuseon kannanotto:

Kölikuja 8:ssa sijaitsee kaksi vanhaa, arviolta 1880-luvulta peräisin olevaa hirsirakennusta. Rakennukset eivät ole mukana Liitosalueen rakennettu kulttuuriympäristöselvityksessä (Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2008:3). Rakennusten tarkkaa valmistumisvuotta ei tiedetä, mutta ne ovat todennäköisimmin kuuluneet Östersundomin kartanoon. Vanhoja rakennuksia ovat alun perin asuttaneet Oldenburg-nimiset henkilöt, sittemmin rakennukset ovat olleet Borgströmin suvun hallinnassa. Omistajat kutsuvat paikkaa nykyään nimellä "Ollonborrs".

Toinen hirsirakennuksista on oletettavasti rakennettu alun perin navetaksi ja toimii nykyään autotallina. Rakennus on hirsipinnalla ja maalaa-maton, katteena on vaakasuuntaisilla vedoilla asennettu huopakatto. Rakennus on hyvässä kunnossa ja sitä on huollettu.

Päärakennus on laudoitettu ja maalattu keltaiseksi. Ikkunat ovat alkuperäiset ja hyvässä kunnossa. Rakennuksen kivijalka on luonnonkivestä, muurattu laastilla. Rakennuksen ympäri on tehty salaojitus ja sorastus. Katteena on ollut alun perin pärekatto, joka on sittemmin muutettu huopakatoksi, kuten piharakennuksessakin. Alkuperäinen kuisti rakennuksen pohjoispuolella on purettu ja tilalle on rakennettu uusi kuisti sekä eteistila, jossa sijaitsee kylpyhuone. Kaupunginmuseo on esittänyt kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten suojelua asemakaavamuutoksen yhteydessä. Asemakaavaluonnoksen mukainen ratkaisu edellyttää vanhan tallirakennuksen purkamista tielinjauksen paikalta, mitä kaupunginmuseo pitää valitettavana. Vanha päärakennus kuitenkin säilyy ja suojellaan asemakaavalla. Kaupunginmuseo esittää sille seuraavaa määräystä:

sr-2

Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus.



21.4.2017

Yksikön päällikkö

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennushistoriallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen.

Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa elinympäristöön, kaupunkikuvaan, luontoon ja liikenteeseen. Kaupunginmuseo korostaa, että alueen tiivistämisen vaikutukset ympäristöön, maisemaan ja merellisiin näkymiin tulee esittää kaavaselostuksessa havainnollisesti. Luonnoksen mukaisessa havainnekuvasta käy hyvin ilmi rantaan muodostuvan uuden rakentamisen määrä. Tontit tulevat tiivistymään huomattavasti, lisäksi merenrantaan sallittavien apurakennusten rakentaminen tulee muuttamaan maisemaa merkittäväällä tavalla. Rakentamistapaohjeiden tulee ohjata uusien asuinrakennusten lisäksi myös tulevia apurakennuksia.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavanluonnoksesta.

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 503756846
sari.saresto(a)hel.fi

Tiina Merisalo
museonjohtaja