



WINBERGIN SATAMA

KARHUSAARI

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12322
PÄIVÄTTY 2.12.2014

Asemakaavan muutos koskee:

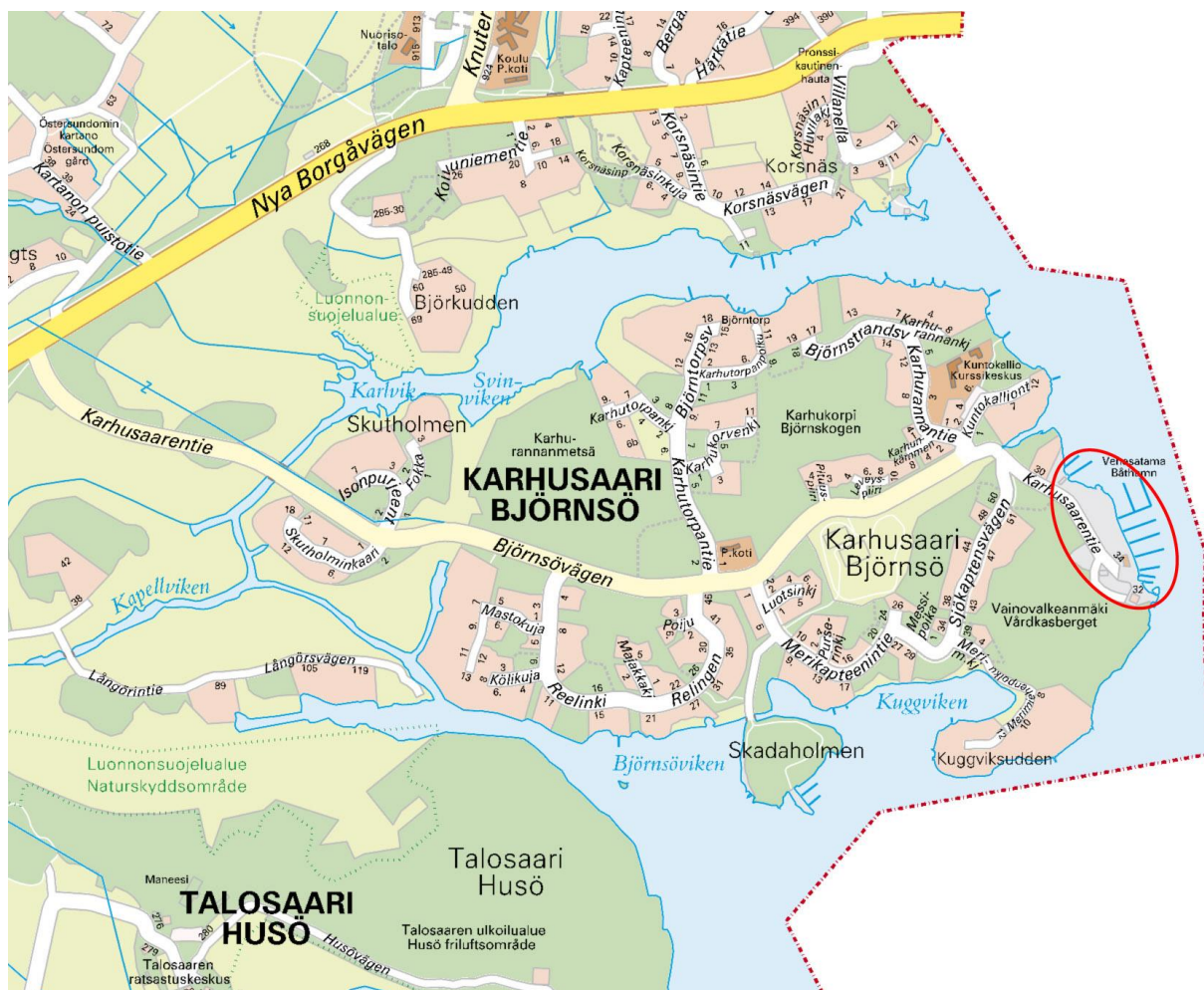
Helsingin kaupungin
58. kaupunginosan (Karhusaari)
osaa venesatama-alueesta sekä
lähivirkistys- ja vesialueita

Kaavan nimi: Winbergin satama
Hankenumero: 1402_2
HEL 2012-011847

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 20.5.2014
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 2.12.2014
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 19.12.2014–26.1.2015
Kaupunkisuunnitteluvirasto: muutettu 4.5.2015
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Suunnittelualue sijaitsee Helsingin itäisimmässä osassa Östersundomin suurpiirissä Karhusaaren kaupunginosassa n. 19 km Helsingin keskusta itään. Alue sijaitsee Karhusaaren itäisellä rannalla ja rajautuu idässä Sipoon kunnan rajaan, pohjoisessa Bölsfjärdenin lahteen sekä lännessä ja etelässä Kasabergetin metsäiseen kallioalueeseen.



Kuva 1. Alueen sijainti.

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 Asemakaavan seurantalomake
 Ilmakuva
 Asemakaavan muutos
 Havainnekuva
 Ote voimassa olevasta asemakaavasta
 Maanomistuskartta
 Merkittävät luontokohteet
 Vesihuollon likimääräiset olemassa olevat linjaukset

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Suunnittelualuetta koskevia Karhusaaren kaavarunkoa varten laadittuja selvityksiä:

- Karhusaaren kaavarunkoalueen Vesihuolto- ja hulevesiselvitys (Ramboll Finland Oy. 2014)
- Karhusaaren rakennettavuusselvitys, (Sipti Infra Oy. 2014)
- Karhusaaren alue-energiamalli (Granlund Oy. 2014)

Suunnittelualuetta koskevia Östersundomin yleiskaavaa varten laadittuja selvityksiä:

- Östersundomin vesiliikenneselvitys ja vesiliikenteen vaikutusten arviointi (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy. 2014)
- Östersundomin yleiskaavan viherrakennesuunnitelma, luonnos 26.2.2014. (Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto)
- Luontovaikutusten arviointi, (Sito Oy, 10.10.2014)
- Arvio Östersundomin yleiskaavan suunnitellun maankäytön vaikutuksista Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet Natura-alueeseen sekä Sipoonkorven Natura-alueeseen, (Sito Oy, 10.10.2014.)
- Osayleiskaavatasoinen maisemaselvitys Östersundomin alueelta. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto. (FCG Planeko Oy. 2009)
- Liitosalueen eteläosan kasvillisuusselvitys. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto. (Enviro / Heinonen, Markku & Lammi, Esa. 2008)
- Liitosalueen rakennettu kulttuuriympäristö. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto (Puustinen, Tuulia. 2008)
- Sipoon lepakkokartoitus. (Siivonen, Yrjö & Wermundsen, Terhi. 2006)

Muita suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Storörenin vesialueen vesikasvillisuuskartoitus ja pohjaeläinselvitys (Alleco Oy / Karoliina Ilmarinen, 30.9.2008)
- Meriuposkuoriaisen esiintymisen kartoitus Sipoonlahdella (Alleco Oy, 29.7.2010)

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto

projektipäällikkö, arkkitehti Ilkka Laine

arkkitehti Antti Mentula, maankäytön suunnittelu

maisema-arkkitehti Anni Järvitalo, maankäytön suunnittelu

liikenneinsinööri Markus Ahtiainen, liikennesuunnittelu

DI Pekka Leivo, teknistaloudellinen suunnittelu

SISÄLLYS

1		
1	TIIVISTELMÄ	1
	Asemakaavan muutoksen sisältö	1
	Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet	1
1		
1	SAMMANDRAG	2
	Innehållet i detaljplaneändringen	2
	Detaljplaneändringens förberedande skeden	2
2		
2	LÄHTÖKOHDAT	3
	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	3
	Maakuntakaava	3
	Yleiskaava	4
	Asemakaavat	5
	Rakennusjärjestys	5
	Kiinteistörekisteri	6
	Rakennuskiellot	6
	Muut suunnitelmat ja päätökset	6
	Pohjakartta	7
	Maanomistus	7
	Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö	7
	Palvelut	8
	Työpaikat	10
	Maisema ja luonnonympäristö	10
	Maaliikenne	13
	Vesiliikenne	14
	Suojelukohteet	14
	Yhdyskuntatekninen huolto	14
	Maaperä, kallioperä, pohjavesi sekä niiden pilaantuneisuus	16
	Ympäristöhäiriöt	17
3		
3	TAVOITTEET	19
4		
4	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	19
	Yleisperustelu ja -kuvaus	19
	Mitoitus	20
	Venesatama (LV)	21
	Vesialue (W)	23

Liikenne	23
Palvelut	24
Esteettömyys	24
Maisema ja luonnonympäristö	25
Yhdyskuntatekninen huolto	25
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	26
Melu ja ilmansaasteet	26
 5	
ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	27
Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	27
Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen	27
Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin	28
Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan, rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriperintöön	29
Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	30
Vaikutukset yhdyskuntatalouteen ja elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin	30
Muut merkittävät vaikutukset	30
 6	
SUUNNITTELUN VAIHEET	31
Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus	31
Viranomaisyhteistyö	31
Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot	32
Esitetyt mielipiteet	33
Lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset	33
 7	
KÄSITTELYVAIHEET	34

1

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Kaavamuutosalueeseen kuuluvalla venesatama-alueelle laaditaan asemakaavamuutos venesatamatoiminnan laajentamista ja kehittämistä varten. Sataman toiminta on viime vuosina laajentunut merkittävästi eivätkä voimassa olevan asemakaavan tilavaraukset mahdollista enää sataman kehittämistä.

Tavoitteena on sallia satama-alueella nykyisten toimintojen lisäksi uusien veneiden talvisäilytysalueiden ja -rakennusten sekä laituripaikkojen rakentaminen. Tämän lisäksi kaavassa on osoitettu alueelle vähäisessä määrin uusia sataman toimintaan liittyviä rakennuksia mukaan lukien liike- ja asuintiloja. Kaavamuutoksella voidaan nostaa sataman palvelutasoa sekä parantaa alueen siisteyttä ja yleisilmettä.

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on n. 12,3 ha ja kokonaiskerrosala 3 350 k-m².

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitetty yksi viranomaisen kannanotto. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole esitetty mielipiteitä.

Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä info- ja esittelytila Laiturilla, kaupungin ilmoitustaululla, Winbergin sataman kahvilassa sekä osoitteissa www.hel.fi/ksv ja www.yhteinenostersundom.fi. Muutosluonnoksesta on esitetty yhdeksän viranomaisen kannanottoa. Muutosluonnoksesta ei ole esitetty mielipiteitä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä, jolloin siitä saatiin lausunnot. Muistutuksia ei esitetty. Asemakaavan muutosehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on selostettu kohdassa Suunnittelun vaiheet.

1 SAMMANDRAG

Innehållet i detaljplaneändringen

För båthamnsområdet som hör till planändringsområdet uppgörs en detaljplaneändring för utvidgning och utveckling av båthamnsfunktionen. Under de senaste åren har hamnens verksamhet vuxit betydligt och utrymmesreserveringarna i den giltiga detaljplanen möjliggör inte längre en utveckling av hamnen.

Målet är att förutom de nuvarande funktionerna på hamnområdet även tillåta byggande av nya vinterförvaringsområden och -byggnader samt nya bryggplatser för båtar. Dessutom anvisar planen en smärre mängd nya byggnader för hamnverksamheten inkluderande affärs- och bostadsutrymmen. Med planändringen kan hamnens servicenivå höjas samt områdets renhet och allmänna image förbättras.

Planändringsområdets totalyta är ca 12,3 ha och totala våningsytan 3 350 vånings-m².

Detaljplaneändringens förberedande skeden

Planeringsarbetet har inletts på markägarens initiativ.

Deltagandet och interaktionen har ordnats enligt den bifogade planen för deltagande och bedömning. Det har inkommit ett ställningstagande från myndigheterna om planen för deltagande och bedömning. Inga åsikter om planen för deltagande och bedömning har inlämnats.

Utkastet till detaljplaneändring har funnits till påseende på Plattformen, stadens anslagstavla, på adressen www.hel.fi/ksv samt i Winbergs hamnkafé. Det har inkommit nio ställningstaganden från myndigheterna om utkastet till ändring av detaljplanen. Inga åsikter har inlämnats om utkastet till detaljplaneändring.

Stadsplaneringsnämnden förordade godkännandet av förslaget till detaljplanändring.

Förslaget till detaljplanändring var offentligt framlagt till påseende för utlåtanden. Inga anmärkningar inlämnades. Det har gjorts ändringar i planförslaget, vilka har redovisats under rubriken "Suunnittelun vaiheet".

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee kolme erityistavoitetta:

- Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen.
- Alueiden käytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.
- Alueiden käytössä on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulvavaara-alueet ja pyrittävä ehkäisemään tulviin liittyvät riskit.

Asemakaavamuutos tukee olemassa olevan pienvenesataman elinkeinotoimintaa ja mahdollistaa sen kehittämisen.

Satama-alueen läpi on osoitettu yleisen jalankulun reitti, joka tukee Karhusaaren ranta-alueiden saavutettavuutta ja julkista luonnetta sekä reitistön jatkuvuutta.

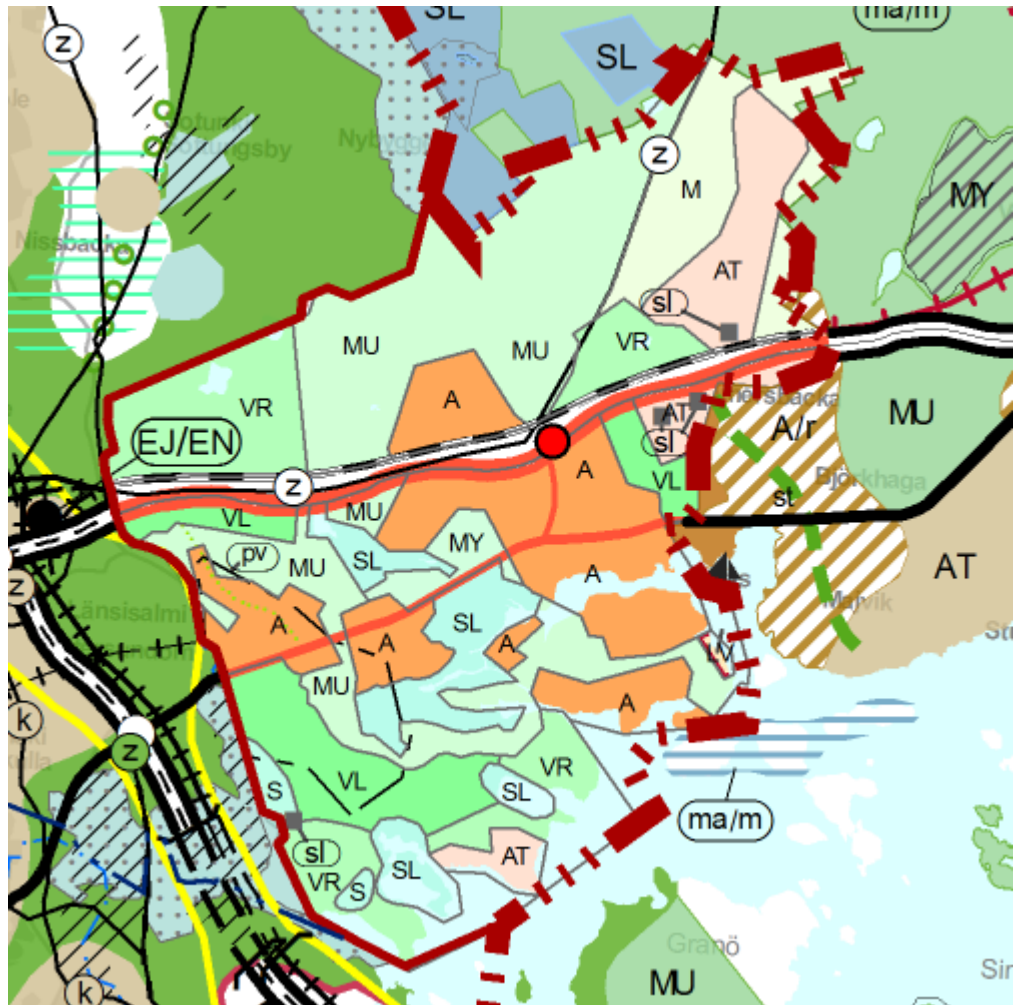
Sataman ranta-alueelle on annettu määräys alimmasta rakentamiskorkeudesta sekä tulvavaaran huomioimisesta.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Karhusaaressa on voimassa ympäristöministeriön 5.4.2002 vahvistama Itä-Uudenmaan maakuntakaava, jossa alue on osoitettu vesiliikenteen alueeksi (LV) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaustarvetta tai ympäristöarvoja (MU).

Östersundomin alue ei ole mukana Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa. Kaavasta pois jätettyjen Östersundomin alueen ja Sipoon eteläosien maakuntakaava-kaavoitus on meneillään ja kaavaehdotus (Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava - Östersundomin alue) on ollut nähtävillä 20.1.–20.2.2015.

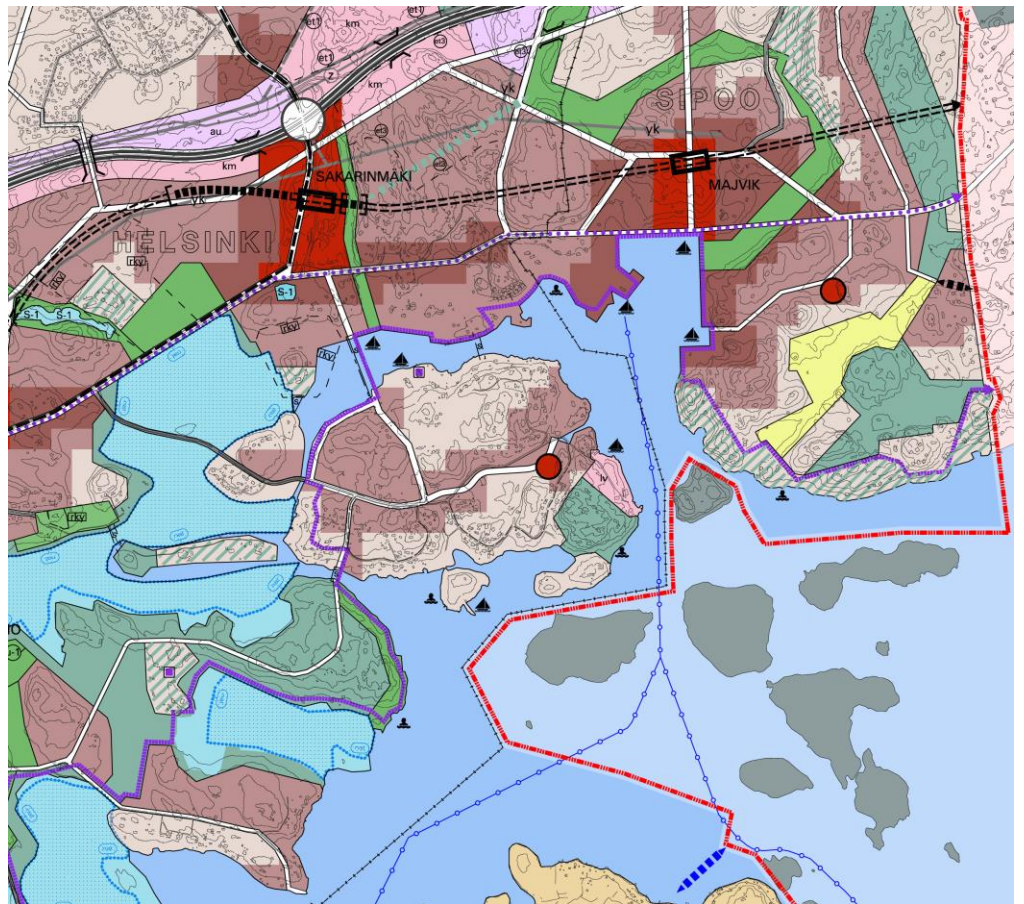


Kuva 2. Ote Uudenmaan maakuntakaavayhdistelmästä.

Yleiskaava

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Alue kuuluu valmisteilla olevaan Östersundomin yhteisen yleiskaavan kaava-alueeseen.

Yleiskaavatyö on kesken. Yleiskaavaehdotus (9.12.2014) on valmistunut ja asetettu nähtäville 26.1.–4.3.2015. Asemakaavamuutosalue on osoitettu yleiskaavaehdotuksessa venesatama-alueeksi sekä vesialueeksi.



Kuva 3: Ote 27.10.2014 päivätystä Östersundomin yhteisen yleiskaavan ehdotuksesta.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 753011, Karhusaari III (vahvistettu 22.3.1999), jossa alue on merkitty venesatamaksi (LV), lähivirkistysalueeksi (VL) sekä vesialueeksi (W). Venesatama-alueelle on kaavassa osoitettu rakennusaloja talousrakennuksille, huoltorakennuksille (200 k-m²), myymälälle (600 k-m²) sekä asunnoille (250 k-m²). Satama-alueen pohjoisosassa sijaitseva mäntyinen kallioalue on merkitty istutettavaksi alueen osaksi.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010 ja tullut voimaan 1.11.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Rakennuskiellot

Voimassa olevan asemakaavan satama-alueen (LV) vesialueella on voimassa kaupunginhallituksen 10.6.2013 asettama rakennus- ja toimenpidekielto yleiskaavan laatimiseksi 23.6.2018 saakka (§ 699 Rakennuskiellon jatkaminen). Rakennuskielto koskee Karhusaarentien pohjoispuolta sekä Skutholminkaaren itäosan ja kortteleiden 113, 114 ja 116 väliin jäävää aluetta.



Kuva 4. Ote rakennuskieltokartasta.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 11.12.2008 hyväksynyt Östersundomin alustavat suunnitteluperiaatteet.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 18.2.2010 hyväksynyt Karhusaaren suunnitteluperiaatteet.

Etelä-Suomen Aluehallintovirasto on 15.3.2012 antanut päätöksen asiasta: venesataman laajentaminen, vesialueen ruoppaus, ruoppausmassojen läjitys ja ranta-alueen täyttö ja töiden aloittaminen ennen päätöksen lainvoimaiseksi tulemistä. (ESA VI/119/04.09.2011).

Karhusaareen on valmisteilla osayleiskaavatasoinen kaavarunko, jossa Winbergin sataman aluetta on esitetty kehitettäväksi ja laajennettavaksi. Kaavarunko tulee toimimaan ohjeena Karhusaaren asemakaavamuutoksille. Kaavarunkoa voidaan käyttää myös apuna poikkeamislupaharkinnassa. Kaavarunko on ollut asetettuna luonnoksena julkisesti nähtäville yhtä aikaa Winbergin sataman asemakaavan muutosluonnoksen kanssa.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 17.9.2014.

Maanomistus

Kaava-alue on yksityisomistuksessa.

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Östersundomissa Karhusaaren itäpäässä. Suunnittelualueeseen kuuluu Winbergin yksityinen pienvenesatama, vesialuetta sekä lähivirkistysaluetta. Kaava-alue rajautuu idässä Sipoon kunnan rajaan, pohjoisessa Bölsfjärdenin lahteen ja lännessä sekä etelässä Kasabergetin metsäiseen kallioalueeseen.

1990-luvun alussa toimintansa aloittanut Winbergin satama on tärkeä palvelu-, huolto- ja toimintapiste Sipoon ja Helsingin itäsaaristoalueella. Sataman alueella on nykyisin 320 venepaikkaa. Satamalla on Etelä-Suomen aluehallintoviraston myöntämä vesilain mukainen lupa toiminnalleen.

Suunnittelualueella on tällä hetkellä henkilökunnan käytössä oleva asuinrakennus, kauppa- ja kahvilarakennus, työpaja- ja korjaamohalli, pieni toimistorakennus, venevaja/varasto sekä useita pieniä varastoja ja katoksia. Rakennukset ovat valmistuneet vuosien 1992 ja 1998 välisenä aikana.



Kuva 5. Winbergin sataman kauppa- ja kahvilarakennus.

Satama-alueen rakennusten julkisivumateriaalina on käytetty puuta. Rakennusten värit vaihtelee valkoisesta ja vaaleankeltaisesta tummanruskeaan ja -punaiseen.

Sataman maa- ja vesialueilla on vuonna 2010 myönnetyn maisematyöluvan perusteella muokattu maastoa ja täytetty ranta-alueita sataman tulevia järjestelyjä varten.

Asemakaavan muutos ei koske koko voimassa olevan asemakaavan mukaista venesatama-alueita. Pieni osa nykyisestä venesatama-alueesta rajautuu kaavamuutoksen ulkopuolelle sataman pohjoisosassa. Alueella sijaitsee sataman omistajien käytössä oleva asuinrakennus.

Palvelut

Winbergin satamassa on venepaikkojen lisäksi kesäisin toimiva kauppa ja kahvila terasseineen sekä polttoaineen jakeluasema. Winbergin satama on myös Sipoon ja Helsingin itäsaaristoa palvelevan kauppaveineen kotisatama.

Satama toimii lisäksi Winbergien saaristorakentamisen palveluyrityksen työveneiden ja työlautan kotisatamana. Suuri osa Sipoon ja Helsingin itäsaariston rakennus- ja muista raskaista tarvikkeista kuljetetaan sataman kautta.



Kuva 6. Sataman kautta kuljetetaan rakennus- ja muita raskaita tarvikkeita.

Winbergin sataman palveluiden ohella Karhusaaren palveluvarustus on rajoittunutta. Karhusaarentien varrella on kaupunginkirjaston kirjastoautopysäkki sekä kaksi HSY:n jätekierrätyspistettä. Osaa kiinteistöistä palvelevat yksityiset virkistyskäyttöalueet (pallokenttä, Skadaholmenin venesatama ja uimaranta). Vantaan seurakuntayhtymän omistamassa Kuntokallion kurssikeskuksessa järjestetään mm. rippikoululeirejä.

Karhusaarella ei ole yleistä uimarantaa, lähimmät yleiset uimarannat ovat Helsingin puolella noin 10 km päässä sijaitseva Vuosaaren Aurinkorannan uimaranta ja noin 12 km etäisyydellä sijaitseva Vantaan Kuusijärven uimaranta. Muutoin Karhusaarella on hyvät ulkoilumahdollisuudet.

Lähimpään päivittäistavarakauppaan Uuden Porvoontien varressa on saaren keskeltä hieman alle kolmen kilometrin maantietä. Lähin koulu, kunnallinen päiväkotikoti ja nuorisotilat sijaitsevat Knutersintien varrella hieman yli kolmen kilometrin maantietä saaren keskeltä.

Karhusaari on kohtuuetäisyydellä itäisen pääkaupunkiseudun nykyisistä palvelukeskittymistä. Aasukkaat käyttävät esimerkiksi Itäkeskuksen, Vuosaaren ja Pakkalan palveluita.

Saaren keskellä Karhusaarentien ja Karhutorpantien risteyksessä sijaitsee vuonna 2000 valmistunut, nykyisin tyhjiillään oleva päiväkotirakennus. Päiväkodin toiminta siirtyi vuonna 2011 uusiin tiloihin Karhusaaren ulkopuolelle.

Työpaikat

Venesataman alueella asuu nykyisin kolme perhettä, jotka kaikki ovat sataman omistajia ja työskentelevät satamassa, kaupassa sekä saariston kuljetusten ja rakentamisen parissa. Ulkopuolisia työntekijöitä on 2–5, joista osa työskentelee vain kesäkaudella.

Koko Karhusaassa työpaikkoja oli tilastokeskuksen mukaan vuoden 2011 lopussa 77.

Maisema ja luonnonympäristö

Karhusaari sijoittuu mantereeseen välittömään läheisyyteen, mutta kuuluu maisemalliselta luonteeltaan sisäsaaristoon. Meren tuntu on aistittavissa ja etelä- ja itärannoilta avautuu näkymiä ulommas saaristoon. Maisemamaakuntajaossa Karhusaari sijoittuu Suomenlahden rannikoseudulle.

Karhusaaren topografia on kallioperästä johtuen kumpuilevaa ja paikoin jyrkkäpiirteistä. Suurin osa alueen rannoista on loivapiirteisiä. Maanpinnan korkeusasema Karhusaassa vaihtelee välillä +0 – +39 mpy. Karhusaaren kallioalueista laajin ja monimuotoisin on suunnittelualueen vieressä sijaitseva Kasaberget (+39 mpy), joka erottuu myös suurmaisemassa. Kasaberget toimii näköalapaikkana.

Karhusaaren rannat ovat pääosin ruovikoituneita, etenkin saaren länsi- ja pohjoisosissa sekä Kuggvikenin ympärillä. Myös Bjölsfjärdenin lahden sisäosien rannat ovat matalat ja tiheän järviruokokasvuston peittämät.



Kuva 7. Näkymä Winbergin satamasta kohti Sipoonranta.

Suunnittelualue erottuu Bolsfjärdenin maisemakuvassa venelaitureiden sekä rinteessä tehtyjen maanmuokkausten ja puuston hakkuun vuoksi. Bolsfjärdeniä reunustavat muuten metsäiset rinteet. Satamaa vastapäätä sijaitsevan Lilla Bergholmenin ja Majvikin kallioseinämät rajaavat maisematilaa. Sipoonrannan asuinalue erottuu maisemakuvassa myös selkeästi.

Suunnittelualan kasvillisuus on keskittynyt kahteen alueeseen: keskellä sijaitsevaan havupuuvaltaiseen, kuivahkoon kangasmetsäalueeseen ja sataman eteläosan pihapiiriin.

Winbergin sataman edustan merialueen vesisyvyys on ranta-alueita lukuun ottamatta 2–8 m ja venesataman alueella 2–5 m. Vallitseva tuulensuunta on lounaasta.

Karhusaaren eläimistö on rannikkoseudulle tyypillistä. Alueen nisäkkäitä ja matelijoita ei ole inventoitu samalla tarkkuudella kuin linnustoa ja hyönteisiä. Linnusto on Karhusaaren lähialueilla runsas ja monilajinen. Erityisesti Kapellvikenin ja Karlvikenin merenlahdet ovat tärkeitä elinympäristöjä monille harvinaistuneille lintulajeille. Suunnittelualueella ei ole todettu maassa eikä kaislikossa pesivää linnustoa. Lähimmät lintuluodot sijaitsevat Granön koillis-, itä- ja länsipuolella.

Sipoon lepakkokartoituksessa vuodelta 2006 löydettiin havaintoja yksittäisistä pohjanlepakoista ja vesisiipoista Karhusaaren itärannoilla, Bolsfjärdenillä sekä Björnsövikenillä. Uudempia inventointitietoja ei ole saatavilla. (Ks.liitekartta)

Sipoonrannan rakentamisen, vesialueen ruoppauksen ja täyttämisen johdosta on vuonna 2008 tehty vesikasvillisuuskartoituksia ja pohja-eläinselvityksiä (Alleco Oy, 30.9.2008) noin kilometri Winbergin satamasta pohjoiseen. Selvitysten mukaan Bölsfjärdenin alueen kasvillisuus edustaa tyyppillistä rehevän murtovesilahden lajistoa.

Sipoonlahdella vuonna 2010 noin 15 hehtaarin alueella tehdyn kartoituksen perusteella laaditun raportin (Alleco Oy, 29.7.2010) johtopäätöksenä on todettu, että alueella ei suurella todennäköisyydellä esiinny meriuposkuoriaisia. Winbergin sataman alue on karumpi ja sen järvi-ruokakasvillisuus vähäisempää kuin Sipoonrannan alueella, minkä vuoksi alue on epäedullisempi meriuposkuoriaisen mahdolliselle esiintymiselle kuin Sipoonrannan alue.

Pohjaeläintutkimuksia on tehty myös noin 2 km:n päässä Winbergin satamasta sijaitsevan Granön saaren luoteispuolelta, josta on kerätty pohjaeläinnäytteitä liittyen Vuosaaren sataman velvoitetarkkailuun (Vatanen ym. 2006). Etelä-Suomen aluehallintovirasto on satamaa koskevassa päätöksessään (57/72012/2) todennut, että Granön tutkimustulosten perusteella sataman alueen lajisto on todennäköisesti samanlainen kuin Granön tutkimusalueella ja koostuu rehevälle sisälahdelle tyyppillisesti pääasiassa harvasukasmadoista, surviaissääsken toukista sekä liejusimpukoista.

Granön ympäristöstä on tiedossa muutamia silakan kutupaikkoja. Silakan kutupaikka on sijainnut myös Kuggviksuddenin lähellä vuosina 1999–2008. Silakka laskee mätinsä levien ja muiden vesikasvien päälle, joihin mäti takertuu. Silakka kutee yleensä touko-kesäkuussa.

Helsingin edustan pintavesien ekologisen tilan luokittelun mukaan suunnittelualueen meriveden laatu kuuluu luokkaan tyydyttävä. Paikallisesti vedenlaatuun vaikuttavat Sipoonjoki, Östersundomin Krapuoja, maatalouden hajakuormitus ja veneily.

Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsee kaksi siirtolohkareta (arvoluokka II, Helsingin kaupungin luontotietojärjestelmä).

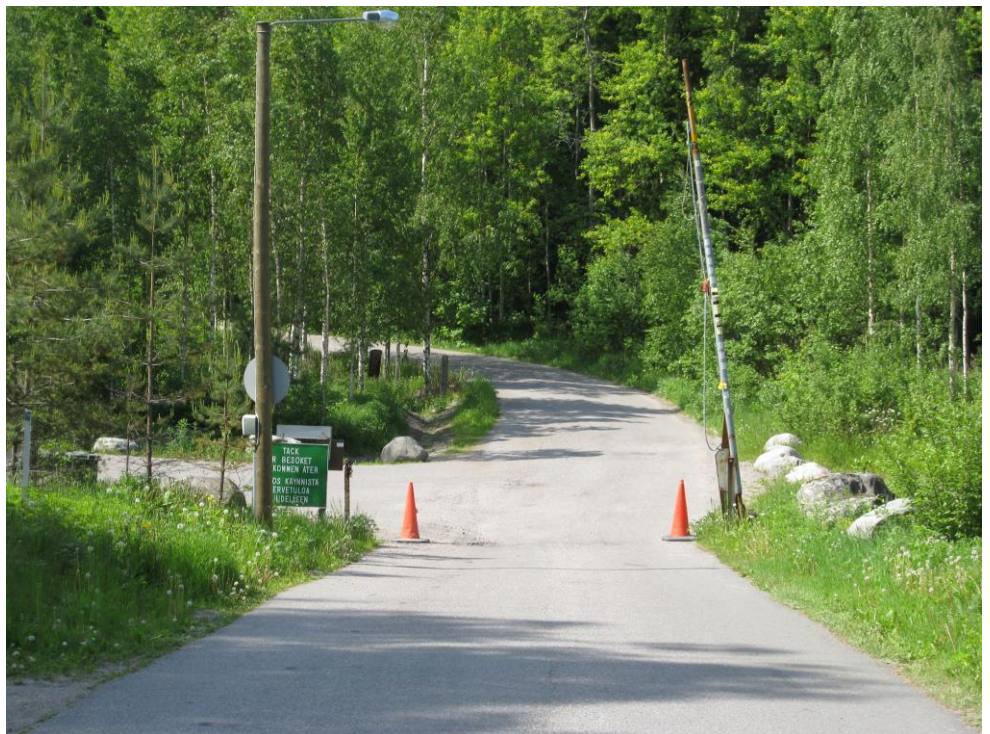
Maaliikenne

Noin 2,5 km:n pituinen Karhusaarentie on Karhusaaren ainoa katuyhteys mantereelle. Karhusaarentien keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä on noin 1 200 ajoneuvoa/vrk.

Karhusaarentie liittyy länsipäässään Uuteen Porvoontiehen (mt 170) ja päättyy julkisena katuna itäpäässään Merikapteenintien ja Winbergin sataman liittymään. Täältä Karhusaarentie jatkuu edelleen yksityisenä tienä Winbergin satamaan. Satama-alue pidetään öisin ajoneuvoliikenteeltä suljettuna valvonnan ja turvallisuuden takia.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) on aloittanut 2009 (tuolloin HKL) bussilinjaliikennöinnin Karhusaareen. Linja 93K liikennöi Karhusaaren, Landbon ja Itäkeskuksen väliä. Saaressa on viisi pysäkkiä.

Karhusaarentien varteen on rakennettu jalankulku- ja pyöräilytie. Karhusaarentien yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie liittyy Mellunmäki - Söderkulla väliseen yhdistettyyn jalkakäytävään ja pyörätiehen. Yhteys kulkee ajoradasta erillisenä Itäväylän ja Uuden Porvoontien (mt 170) varrella.



Kuva 8. Karhusaarentie jatkuu Kutulökin pohjukasta yksityisenä tienä satamaan.

Vesiliikenne

Winbergin sataman alueella on nykyisin 320 venepaikkaa, joista 35:lle jo olemassa olevalle venepaikalle ei ole voimassa olevaa lupaa. Sataman venepaikoista on tyhjiä vieras- ja käyntivenepaikkoja 20 kappaletta.

Karhusaarella eteläosassa sijaitsee pieni yksityinen venesatama, joka on Karhusaaren Kiinteistöt Oy:n osakkaiden käytössä. Karhusaaren merenrantaan rajautuvilla tonteilla on lisäksi venepaikkoja. Storörsbottenissa, Sipoonrannassa on myös merkittävä venesatama, jossa on mm. vesibussien käyttöön soveltuva laituri.

Kaava-alueen lähiympäristössä tapahtuva veneliikenne on nykyisellään pääasiassa paikallista pienveneliikennettä. Alueen nykyiset vesiväylät mahdollistavat saariston veneliikenteen.

Winbergin sataman ohitse kulkee Sipoonselkä–Östersundom -veneväylä. Veneväylän kulkusyvyys on 2,0 m ja haraussyvyys MW₂₀₀₀ -2,6 m. Sataman edustalla väylän nopeusrajoitus on 10 km/h.

Veneiden talvisäilytys on nykyisin järjestetty sataman tausta-alueella avokentällä.

Suojelukohteet

Suunnittelualueen länsipuolella, Kasabergetilla sijaitsee luonnonmuistomerkkinä rauhoitettu hiidenkirnumuodostelma. Hiidenkirnut sijaitsevat noin 40 metriä kaava-alueen rajasta.

Karhusaaren länsipuolella, Skutholmeniin rajautuen sijaitsee Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet Natura 2000 -alue. Natura-alue jakautuu neljään eri osa-alueeseen, joista Kapellviken ja Karlviken muodostavat itäisimmän osan (jäljempänä yhteisnimitys Kapellviken). Kapellviken rantaluhtineen ja -niittyineen sisältyy vuonna 1982 vahvistettuun lintuvesien suojeluohjelmaan Porvarinlahden, Bruksvikenin ja Torpvikenin ohella. Alueen pääasiallinen arvo on linnustossa, mutta Kapellvikenin lounaisosassa on suojeltuja luontotyypppejä. Winbergin satama sijaitsee lähimmillään noin 1,5 kilometrin päässä Natura-alueesta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Satama-alue on yhdyskuntateknisen huollon piirissä.

Karhusaari kuuluu Sipoon vesi- ja viemärlaitoksen toiminta-alueeseen. Satama-alue on liittynyt Sipoon vesi- ja viemäriverkostoon vuosina 1995 ja 1998. Liitoskohta kunnalliseen verkkoon on satama-alueen rajalla. Liitoskohta näkyy liitekartassa 8.

Karhusaaren eteläosassa toimii matalapaineviemärijärjestelmä (Low Pressure Sewer, LPS), johon satama-alue on liittynyt. LPS-viemäröintiin liitetyt kiinteistöt pumppaavat jäteveden kiinteistökohtaisilla pumppaamoilla Karhusaarentiellä sijaitsevaan jätevesiviemäriin ja sieltä edelleen Kuntokallion paikalliseen jätevedenpumppaamoon.

Satama-alueen jakelujohdot on toteutettu Winbergin sataman toimesta (VJ63 ja PVJ63), ja johtojen kunnossapito kuuluu kiinteistön omistajalle. Jakelujohdon tarkka sijainti satama-alueella ei ole tiedossa. Veden paine on liitoskohdassa noin 6 baaria.

Vesihuollon johtotiedot puuttuvat osin Helsingin kaupungin ylläpitämistä johtotietopalvelusta.

Karhusaari kuuluu Keravan Energia Oy:n tytäryhtiön, Etelä-Suomen Energia Oy:n jakelualueeseen. Satama-alueen sähkönsyöttö tapahtuu Kasabergetillä sijaitsevasta puistomuuntamosta (EM4130, Björnsö Butik).

Winbergin venesatama kuuluu Helsingin pelastustoimen alueeseen. Pelastuslain (379/2011) 30 §:n mukaan pelastuslaitoksen tulee tehdä suunnitelma sammutusveden hankinnasta ja toimittamisesta (sammutusvesisuunnitelma) yhteistyössä pelastustoimen alueeseen kuuluvien kuntien ja pelastustoimen alueella toimintaa harjoittavien vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitettujen vesihuoltolaitosten, sekä näille vettä toimittavien vesilaitosten kanssa.

Asemakaavamuutosalue kuuluu Sipoon vesi- ja viemärlaitoksen toiminta-alueeseen ja alueen talousvesi johdetaan Sipoon verkoston kautta. Sipoon vedenhankinta perustuu Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymältä (TSV) hankittavaan veteen. Östersundomin alueen vedenjakeluverkosto on yhdistetty HSY:n verkostoon Mellunmäessä.

Kaavoituksen edetessä ja Karhusaareen toteutettavan laajempimittakaavaisen rakentamisen myötä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) toiminta-alue laajenee Karhusaareen. Helsingin kaupungin sammutusvesisuunnitelmassa ei ole tarkasteltu Östersundomin sammutusvesijärjestelyitä tarkemmin.

Maaperä, kallioperä, pohjavesi sekä niiden pilaantuneisuus

Maanpinnan korkeusasema alueella vaihtelee välillä noin +0 - +20. Maanpinnan topografia on paikoin jyrkkäpiirteistä. Alueen tasaisimmat kohdat sijoittuvat rakennetulle pysäköinti- ja veneiden talvisäilytysalueelle, jonka korkeusasema vaihtelee välillä noin +10,6 - 11,2.

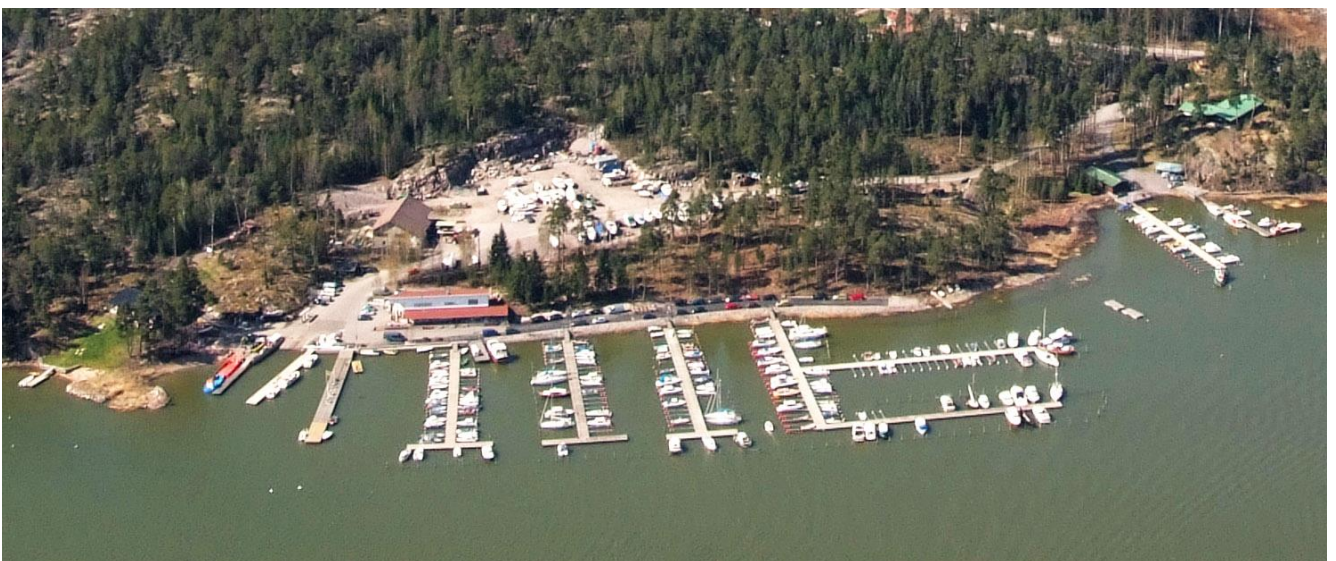
Maaperä alueella on pääosin ohuen moreenikerroksen peittämää kalliota. Ranta-alueen pintahumuskerroksen alla on pehmeää savea, jonka kerrospaksuus on 1–9 m rannasta ulospäin mennessä. Savikerroksen alla on tiiviimpi savi-/silttikerros, jonka alla on tiivis moreenikerros ja/tai kallio.

Winbergin satama-alueella on maaperän pilaantumista mahdollisesti aiheuttavia toimintoja (polttonesteen jakelupiste, venesatama-alue).

Alue ei sijaitse tärkeällä pohjavesialueella tai sen läheisyydessä. Pohjaveden pinnan korkeusasema vaihtelee meriveden korkeuden mukaan.

Satama-alueen louhinta ja täyttö

Sataman maa- ja vesialueilla on rakennuslautakunnan 28.9.2010 myöntämän maisematyöluvan turvin muokattu maastoa ja täytetty ranta-alueita sataman tulevia järjestelyjä varten. Töiden aloittamiselle on aikanaan haettu lupa ennen maisematyöluvan lainvoimaiseksi tulemistä.



Kuva 9. Ilmakuvasta näkyy satamanlaiturialueiden sekä talvisäilytys- ja pysäköintikentän laajuus ennen suoritettuja louhinta- ja täyttötöitä.

Maaston muokkauksesta saatua louhetta on käytetty sataman ranta-alueiden täyttämiseksi. Laaditussa louhinta- ja täyttösuunnitelmassa louhe- ja mursketäyttöä on ollut yhteensä 7 000 m³, josta 5 800 m³ sijoittuu vesialueelle ja 1 000 m³ kuivalle ranta-alueelle. Täyttöalueen pinta-ala on 2 500 m², josta 950 m² sijoittuu entiselle vesialueelle ja 1 600 m² maa-alueelle. Louhetäytön päällä on mursketäyttöä 300 + 100 mm ja sen päällä asfalttipinnoitus.

Rantapengerrys on rakennettu osittain louhetäytön päälle, ja se ulottuu matalimmalla kohdalla noin 10 m vesialueelle. Louhetäytön alta on ruopattu noin 3 000 m³ savea ja silttiä pois, jotta reuna saadaan tuettua kantaviin kerroksiin ja osittain kalliopohjaan riittävän luiskavarmuuden saavuttamiseksi. Savimaat on poistettu noin 600 m² alueelta keskimäärin 5 metrin syvyyteen moreenipintaan asti. Pintamaat on poistettu ja niitä on käytetty satama-alueen pientareiden ja ajoluiskien maisemointiin.

Maisematyöluvan liitteenä olleen Karhusaaren pienvenesataman sedimenttien haitta-ainetutkimuksen (12.12.2011) tutkimusraportin mukaan mineraaliöljypitoisuuksien osalta ei ole estettä sedimenttien meriläjäytykselle. Sataman omistajat ovat sopineet Helsingin Sataman kanssa ruoppausmassojen sijoituksesta Mustakuvun meriläjitysalueelle, jonne viedään ainoastaan puhtaat savimassat.

Ympäristöhäiriöt

Polttoaineen jakeluasema

Satama-alueella sijaitsee polttonesteiden jakeluasema, jolla on jakelumittarit sekä veneitä että ajoneuvoja varten. Valtaosa polttonesteistä (benssiini 95E, dieselöljy, kevyt polttoöljy) myydään venetankkausmittareista. Polttoaineet varastoidaan kolmessa maanalaisessa kaksoisvaippasäiliössä. Asema on auki veneilykaudella päivittäin, talvella asema on suljettu. Asema on toiminut kyseisellä paikalla vuodesta 1994.

Ympäristökuormitusta voi aiheutua mahdollisista vuodoista sekä polttoainehöyryjen päästöistä ilmaan. Mahdollisista vuodoista aiheutuvien haittojen ehkäisemiseksi maajakelu- ja täyttöpaikat on erotettu muusta piha-alueesta pintakallistuksin ja em. alueiden valumavedet on johdettu hiekan- ja öljynerotuskaivojen sekä sulkuventtiilikaivon kautta mereen. Jakelu- ja täyttöpaikkojen tiivistysrakenteena on käytetty tiivisasfalttia.

Jakeluasemalla on bensiinihöyryjen talteenottojärjestelmän I vaihe, jolla kerätään polttoainesäiliöiden täytön yhteydessä vapautuvat bensiinihöyryt säiliöiden ilmaputkista takaisin säiliöautoon.

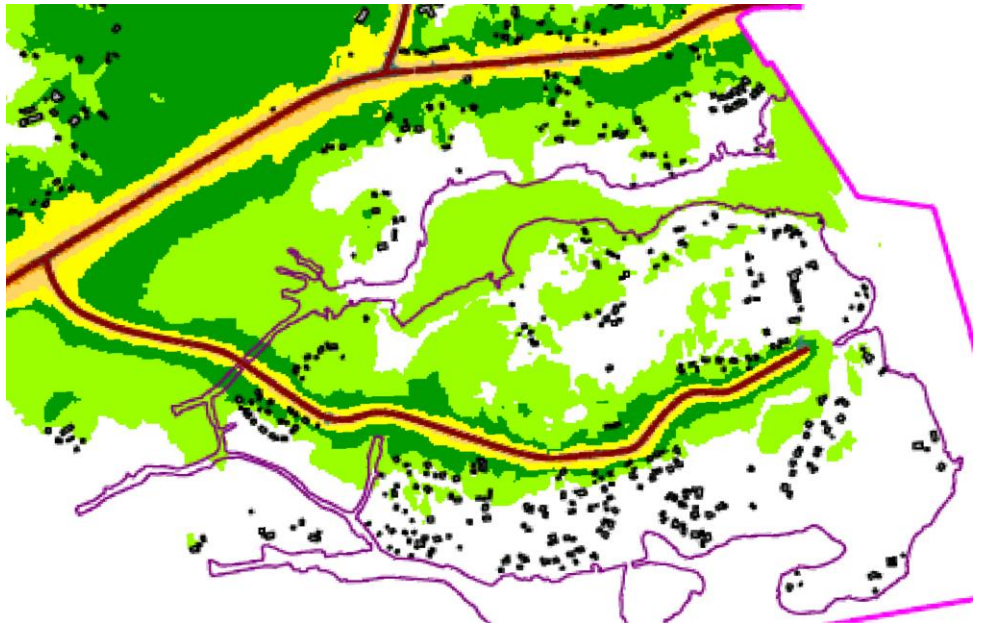


Kuva 10. Jakelumittareita on sekä veneitä että ajoneuvoja varten.

Melu ja ilmansaasteet

Karhusaarentiellä on liikennettä nykyisin 1 200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kadun liikennemäärä pienenee kadun itäpäähän päin. Asemakaava-alueen välittömässä läheisyydessä ei ole vilkasliikenteisiä katuja. Liikennemelu ei ylitä Karhusaareissa liikennemelulle asetettuja suositusarvoja. Karhusaarentiellä liikennemelun ohjearvo (55 db(A)) ylittyy lievästi kadun reunassa sen vilkkaimmassa osassa. Kadun reunassa ei ole kuitenkaan erityisen häiriintyviä kohteita.

Liikenteen aiheuttamat ilman epäpuhtaudet eivät ole kaava-alueella ongelma, sillä alue on riittävän etäällä suurista liikenneväylistä, kuten Porvoonväylästä.



Kuva 11. Maanteiden ja katujen melun leviämisen päiväarvot (L_{Aeq}, 2012). Mallissa ei ole huomioitu liikennemäärien pienenemistä kadun itäpäähän mentäessä. Oletuksena on ollut KAVL 1200 ajon./vrk.

3

TAVOITTEET

Kaavamuutoksen päätarkoituksena on mahdollistaa alueen venesatamatoiminnan laajentaminen ja kehittäminen. Sataman toiminta on viime vuosina laajentunut merkittävästi, eivätkä voimassa olevan asemakaavan tilavaraukset mahdollista enää sataman kehittämistä.

Tavoitteena on ollut sallia satama-alueella nykyisten toimintojen lisäksi uusien veneiden talvisäilytysrakennusten ja laituripaikkojen rakentaminen. Tämän lisäksi tavoitteena on ollut sallia satama-alueelle vähäisessä määrin uusia sataman toimintaan liittyviä tiloja sekä liike- ja asuintiloja. Kaavamuutoksella voidaan myös nostaa sataman palvelutasoa sekä parantaa alueen siisteyttä ja yleisilmettä.

4

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavamuutos mahdollistaa veneilytoiminnan kehittämisen ja palvelutason parantamisen alueella.

Asemakaava-alue jakautuu venesatama-alueeseen (LV) ja vesialueeseen (W). Venesatama-alueelle on osoitettu uusia rakennusaloja veneilytoimintaa palveleville rakennuksille (r), sataman toimintaan liittyville asuintiloille (ar) sekä myymälä- ja liiketiloille (m). Lisäksi on osoitettu rakennusaloja polttoaineen jakeluasemalle (pj) sekä rantasaunalle, venevajalle tai laiturille siihen liittyvine rakenteineen (sa). Venesatama-alueelle on osoitettu myös ohjeellisia alueen osia autojen pysäköinnille ja veneiden säilytykselle (p). Vesialueelle on osoitettu alueen osa, jolla saa sijoittaa kelluvia laitureita (vl).

Kaava-alueen keskiosaan on osoitettu alueen osa, joka on pidettävä maastonmuodoltaan ja kasvillisuudeltaan luonnonmukaisena. Kaava-alueen läpi on merkitty yleiselle jalankululle merkitty alueen osa, jolla jalankulkua ei saa estää aitaamisella tai muilla rakenteilla. Osalla jalankulun aluetta on sallittu huoltoajo sekä ajo autojen pysäköintiin varatulle alueen osalle.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 12,3 hehtaaria (123 065 m²).

Hankkeen kokonaisrakennusoikeus on 3 350 k-m², josta uutta kerrosalaa on 2 300 k-m². Hankkeen kerrosala sijoittuu kokonaisuudessaan venesatama-alueelle (LV), jonka koko on 42 458 m². Asemakaavamuutoksen vesialueen (W) koko on 80 607 m².

LV-alueen rakennusoikeuden jakautuminen:

- r (veneilytoimintaa palvelevat rakennukset):	2 040 k-m ²
- m (myymälä- ja liiketilat):	520 k-m ²
- ar (sataman toimintaan liittyvät asuintilat):	700 k-m ²
- sa (sauna, venevaja tai laituri):	90 k-m ²
yht.	3 350 k-m ²

Asemakaavamuutosalueella on voimassa olevassa asemakaavassa rakennusaloja talousrakennuksille (rak.oikeutta ei määritetty), huoltorakennuksille (200 k-m²), myymälälle (600 k-m²) sekä asunnoille (250 k-m²).

Asemakaavamuutoksen myötä huoltorakennuksille osoitettu rakennusoikeus (200 k-m²) muuttuu veneilytoimintaa tukevien rakennusten kerrosalaksi (r). Talousrakennusten rakennusala on muutettu veneilytoimintaa tukevien rakennusten rakennusalaksi (r), jolle on osoitettu rakennusoikeutta 160 k-m². Myymälän rakennusoikeutta on pienennetty 80 k-m² (uusi rakennusoikeus 520 k-m²), ja samalla rakennusosalalla on mahdollistettu liiketilojen rakentaminen. Nykyisellä myymälän raken-

nusalalla sijaitseva 25 k-m² suuruinen pieni toimistorakennus on esitetty purettavaksi.

Venesatama (LV)

Veneilytoimintaa palvelevat rakennukset (r)

Venesatama-alueen keskiosaan on osoitettu veneilytoimintaa palvelevien rakennusten yksikerroksinen rakennusala (1 570 k-m²), jolle on suunniteltu veneiden talvisäilytystiloja. Rakennuksia on suunnitteilla kaksi, eteläisempi suuremmille ja pohjoinen pienemmille veneille. Talvisin käytettävät venepukit on tarkoitus sijoittaa kesäksi sisätiloihin talvisäilytyshalleihin, mikä tuo parannuksen alueen yleisilmeeseen ja siisteyteen.

Talvisäilytyshalleille varattu alue ja sen länsipuolinen pysäköinti- ja talvisäilytyskenttä on Helsingin kaupungin rakennuslautakunnan 28.9.2010 myöntämän maisematyöluvan mukaisesti louhittu ja tasoitettu tulevaa käyttöä varten.

Tulevien veneiden talvisäilytyshallien eteläpuolella sijaitsee 278 k-m² suuruinen työpaja- ja korjaamohalli, jolle on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu 200 k-m² rakennusoikeutta. Asemakaavamuu-
toksessa rakennusoikeutta on osoitettu toteutuneen mukaisesti 280 k-m². Hallin itäpuolelle on kaavassa osoitettu rakennusala pienelle 30 k-m² suuruiselle huolto- ja valvontarakennukselle.



Kuva 12. Työpaja- ja korjaamohallille on esitetty laajennusmahdollisuus.

Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsee pieni venevaja- ja varastorakennus, jolle on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu rakennusala, muttei eriteltyä rakennusoikeutta. Asemakaavamuutoksessa rakennusosalalle on esitetty 160 k-m² rakennusoikeutta.

Kaavassa on määrätty, että rakennusten julkisivumateriaalien ja -väri-tyksen tulee sopeutua ympäristöönsä.

Sataman toimintaan liittyvät asuintilat (ar)

Satama-alueelle on merkitty kolme rakennusala sataman toimintaan liittyville asuintiloille. Näistä eteläisin on osoitettu nykyiselle, sataman omistajien käytössä olevalle yksikerroksiselle asuinrakennukselle, jonka rakennusoikeutena säilyy voimassa olevassa asemakaavassa määrätty 250 k-m².

Nykyisen asuinrakennuksen länsipuolelle on muodostettu uusi, yksikerroksiseksi määritelty 150 k-m²:n rakennusala sataman henkilökunnan tarpeisiin. Rakennukselle on mahdollista tuoda ajoyhteys nykyisen työpaja- ja korjaamorakennuksen sivuitse satama-alueen eteläreunaa myöten. Tämän lisäksi henkilökunnan asumiselle on osoitettu 300 k-m² suuruinen kaksikerroksinen rakennusala pysäköinti- ja talvisäilytyskentän koillispuolelle. Rakennus on sijoitettu niin, että siitä käsin voidaan valvoa kulkua satama-alueen keskeisellä osa-alueella.

Uusien asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee kaavan määräysten mukaan käyttää puuta ja julkisivuväri-tyksen tulee sopeutua ympäristöönsä.

Myymälä- ja liiketilat (m)

Olemassa olevalle 299 k-m² suuruiselle kahvila- ja myymälärakennukselle on osoitettu rakennusala, jolle on mahdollista toteuttaa myymälä- ja liiketiloja. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna myymälän rakennusala ja rakennusoikeutta on pienennetty 600 k-m²:stä 520 k-m²:iin. Asemakaavamuutos mahdollistaa nykyisen myymälän laajentamisen joko uutena rakennuksena tai nykyisen rakennuksen laajennuksena.

Myymälärakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee kaavan mukaan käyttää puuta ja julkisivuväri-tyksen tulee sopeutua ympäristöönsä.

Polttoaineen jakeluasema (pj)

Polttoaineen jakeluasemalle on osoitettu rakennusala nykyisten järjestelyjen mukaisesti.

Sauna, venevaja tai laituri niihin liittyvine rakenteineen (sa)

Satama-alueen eteläosaan on osoitettu uusi 90 k-m² suuruinen rakennusala, jolle saa sijoittaa rantasaunan, venevajan tai laiturin niihin liittyvine rakenteineen. Rakennusala ulottuu osittain kaavan vesialueen puolelle.

Saunarakennuksen enimmäiskerrosalaksi on määrätty 30 k-m². Saunaa ei saa sijoittaa vesialueelle. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee määräyksen mukaan käyttää puuta ja julkisivuväri-tyksen tulee sopeutua ympäristöönsä.

Vesialue (W)

Vesialueelle on asemakaavassa osoitettu alueen osa, jolle saa sijoittaa kelluvia laitureita (vl). Venesatamaa on tarkoitus laajentaa järjestelmällä olemassa olevia ponttonilaitureita uudelleen ja rakentamalla uusia. Tehtävillä muutoksilla laiturialueelle syntyy noin 170 uutta venepaikkaa.

Satama-alueen (LV) raja on määritelty asemakaavassa niin, että nykyistä rantaviiva voi tarvittaessa laajentaa vähäisessä määrin olemassa olevan vesialueen puolelle. Sataman laiturialueen (vl) raja on tehty niin, että se ei vaaranna liikennettä Sipoonsele-Östersundom -veneväylällä.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne ja pysäköinti

Asemakaavamuutoksessa ei ole esitetty muutoksia satama-alueen nykyisiin ajoneuvoliikenteen yhteyksiin.

Venesataman alueelle on osoitettu ohjeellisin merkinnöin alueen osat, jotka on varattu autojen pysäköintiin ja veneiden säilytykseen. Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat (LV-korttelialueella):

- venelaiturit 1 ap/2 venepaikkaa
- myymälä- ja liiketilat 1 ap/60 k-m²

- asuintilat 1 ap/asunto ja lisäksi 1 ap/asunto auton tilapäistä säilyttämistä varten.

Kevyt liikenne

Satama-alueen poikki on merkitty yleisen jalankulun reitti, joka on osa laajempaa Karhusaaren kevyen liikenteen reittiverkostoa. Reitti kulkee suurimman osan matkaa rannan suuntaisesti sataman laituralueella. Alueen pohjoispäässä reitti päättyy kaava-alueen reunaan, josta se jatkuu Karhusaarentien vieressä kohti alueen pohjoispuolista Kutulökin lahdelmaa.

Kaava-alueen eteläosassa reitti kulkee laituralueelta nykyisen myymälärakennuksen sekä työpaja- ja korjaamohallin eteläpuolitse ja liittyy Kasabergetin reittiverkostoon. Reitin toteuttaminen edellyttää pienen olemassa olevan toimistona käytetyn hirsimökin siirtämistä.

Palvelut

Satamassa sijaitsevan myymälän rakennusoikeutta on pienennetty nykyisen asemakaavan mukaisesta 600 k-m²:stä 520 k-m²:iin. Samalla myymälän rakennusalueella on mahdollistettu liiketilojen rakentaminen. Toteutunut myymälärakennus on suuruudeltaan 299 k-m². Uusi rakennusala mahdollistaa myymälärakennuksen laajentamisen tai uuden, kooltaan pienemmän rakennuksen toteuttamisen nykyisen myymälän pohjoispuolelle.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta vaativaa maaston taserojen takia. Sataman ranta-alue on 5–10 metriä matalammalla tasolla kuin satamaan yksityisenä tienä johtava Karhusaarentien jatke ja siihen liittyvä pysäköinti- ja talvisäilytysalue. Näiden kahden osa-alueen välille ei ole mahdollista järjestää esteetöntä jalankulun yhteyttä ilman suuria maastonmuokkauksia tai muita rakenteita.

Esteettömyyttä alueella lieventää se, että rannan laituri-alueelle ja myymälälle on mahdollista järjestää esteetön saattoliikenne. Myymälän edustalla on myös pysäköintipaikkoja, joilta on esteetön kulku laituri-alueelle ja myymälään.

Laituralueen kautta kulkeva yleisen jalankulun reitti on esteetön vain laituralueen osalta. Laituralueelta reitti jatkuu pohjoisessa kohti Karhusaarentietä ja etelässä kohti Kasabergetin mäkistä virkistysaluetta. Näillä osin reitti ei ole esteetön.

Maisema ja luonnonympäristö

Asemakaavassa on esitetty maisemallisesti herkkä kallioalue maastonmuodoiltaan ja kasvillisuudeltaan luonnonmukaisena säilytettäväksi alueeksi. Alueen läpi osoitettu uusi polku on sijoitettava maasto huomioiden. Määräyksellä on täsmennetty voimassa olevan asemakaavan merkintää, jossa osa alueesta on merkitty istutettavaksi alueen osaksi.



Kuva 13. Satama-alueen keskellä on melko luonnontilainen mäntyvaltainen kallioalue. Osa männyistä on jyrkeviä ja näyttäviä. Alue tulee säilyttää luonnonmukaisena ja hoidettava sen mukaan.

Yhdyskuntatekninen huolto

Satama-alueen uudet kiinteistöt on liitettävissä yhdyskuntateknisiin verkostoihin.

Satama-aluetta palvelevan vesihuoltoverkon johtotietoja ei ole Helsingin kiinteistöviraston kaupunkimittausosaston ylläpitämässä johtotietojärjestelmässä. Vesihuoltoverkon sijainti ja kapasiteetti tulee tarkistaa Sipoon vesi- ja viemärlaitokselta. Karhusaaren kaavoituksen edetessä suunnittelualue tullaan liittämään Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) toiminta-alueeseen.

Sähkön toimitusvarmuuden lisäämiseksi on satama-alueelle suunniteltu rakennettavaksi uusi 20 kV keskijänniteyhteys.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Kaava-alueen maaperä on lähes poikkeuksetta normaalisti rakennettavaa, eli rakennukset voidaan perustaa joko maan tai kallion varaan. Rannan läheisyyteen rakennettaessa tulee huomioida rantapenkereiden stabiliteetti sekä alin sallittu rakentamiskorkeus.

Karhusaaren lähialueilla meriveden aaltoilua on mitattu Talosaaren edustalla, missä etäisyys Karhusaaresta Granön vastarantaan on pisinmillään 1,7 km. Täällä on voitu todeta Granön selän aaltoilun osalta, että avomereltä tulevan aaltoilun osuus jää muutamaan senttimetriin eikä sillä ole merkitystä. Aaltoiluvara Karhusaareissa määräytyy siten saaren ympärillä kehittyvän paikallisen aallokon perusteella, joka vaihtelee paikan mukaan riippuen siitä kuinka pitkä matka on tuulen yläpuoliseen vastarantaan.

Suurin merkitsevä aallonkorkeus on Karhusaaren rannalla aalloille eniten alttiissa paikassa 25 m/s tuulessa noin 0,5 m. Lähtötason aaltoiluvara vaikuttaa nostavasti tuulennopeuden lisäksi myös rannan jyrkkyys. Ilmatieteen laitokselta marraskuussa 2014 saadun arvion mukaan Karhusaaren suojaisemmilla paikoilla riittää pienempi aaltoiluvara.

Winbergin satamassa vastarantaan on matkaa noin 400 m ja osalla aluetta vain noin 200 m (Lilla Bergholmen), lisäksi olemassa olevan myymälän edustalla ranta on melko loiva. Tämän perusteella sataman rannassa sijaitsevilla rakentamisalueilla voidaan aaltoiluvaraksi arvioida 0,2 m. Näin ollen alimmaksi rakentamiskorkeudeksi Winbergin satama-alueella tulee +3,0 N2000 (+2,8 m + 0,2 m). Kaavassa on lisäksi määriteltä, että alimmasta rakentamiskorkeudesta voidaan poiketa perusteluista syistä m-rakennusalan olemassa olevien rakennusten laajennusten osalta. Nykyisen myymälän lattiakorko on noin tasossa +2.35 m ja myymälän edustan kulkuväylä tasossa +1.7 m.

Alueen radonpitoisuudesta ei ole tarkkaa tietoa, joten maanvaraisten lattioiden alustäytöt ja kantavien alapohjien ryömintätilat tulee tehdä tuuletettuina, mikäli alin kerros on asuinkäytössä.

Melu ja ilmansaasteet

Winbergin satama-alueen tuottaman liikennemäärän lisäys ei aiheuta kaava-alueeseen rajoittuvalla katuverkolla merkittävää liikennemelun li-

säystä ja liikennemelulle asetettujen ohjearvojen ylitystä. Sataman toiminnot tulee suunnitella suhteessa asumiseen siten, että toiminnoista ei aiheudu ohjearvoja ylittävää melua.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaava ei olennaisesti muuta alueen yhdyskuntarakennetta nykyisestä. Kaavan toteuttaminen vahvistaa Winbergin satamaa Karhusaaren keskeisenä palvelukeskittymänä. Tämä tukee muuten vahvasti asuinpainotteisen kaupunginosan toiminnallista monipuolisuutta ja vetovoimaisuutta.

Sataman asemakaavamuutos on linjassa valmisteilla olevan Karhusaaren kaavarungon kanssa, jossa satamaa on esitetty kehitettäväksi ja laajennettavaksi.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Sataman uudet venepaikat lisäävät vähäisessä määrin satamaan suuntautuvaa yksityisautoilua. Katuverkossa muutos kohdistuu pääasiassa Karhusaarentiehen sekä osittain Uuteen Porvoontiehen. Veneiden talvisäilytysmahdollisuuksien lisääntyminen vähentää osittain veneiden kuljetustarvetta julkisessa katuverkossa.

Satama-alueen uudet laiturit eivät ulotu olemassa olevia laitureita lähemmäksi veneväyläaluetta, joten sataman laajennus ei vaikuta haitallisesti veneliikenteeseen väyläalueella.

Kokonaisuutena vaikutukset liikenteeseen ovat vähäisiä.

Asemakaavan toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia teknisen huollon järjestämiseen.

Kaavoituksen edetessä ja Karhusaareen toteutettavan laajempimittakaavaisen rakentamisen myötä Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymän (HSY) toiminta-alue laajenee Karhusaareen. Helsingin kaupungin sammutusvesisuunnitelmassa ei ole tarkasteltu Östersundomin sammutusvesijärjestelyitä tarkemmin. Helsingin kaupungin sammutusvesisuunnitelmaa tulee jatkossa päivittää tarkoituksenmukaisen sammutusveden saannin turvaamiseksi alueella.

Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin

Ottaen huomioon, että venesatama on jo nykyisellään käytössä ja venemäärä lisääntyy noin 150 venepaikalla, vaikutukset luontoon ovat vähäiset. Kaavalla ei ole suoria vaikutuksia läheiseen Natura 2000 -alueeseen.

Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset luontoon ilmenevät etenkin vaikutuksista linnustoon sekä vesikasvillisuuteen ja -eläimistöön. Vaikutukset ovat sekä suoria (mm. lisääntyvä melu, aallokon muodostaminen ja häiriö) että epäsuoria (vaikutukset mm. ravintoketjussa, vedenlaadun mahdollinen heikkeneminen).

Veneiden aiheuttamat ravinne päästöt ja potkurivirrat saattavat aiheuttaa jonkin verran yleisen tilan heikkenemistä Bolsfjärdenin vesikasvillisuudessa ja pohjaeläimistössä. Veneiden lisääntyvän määrän myötä myös pohjamaalien haitta-aineiden määrät tulevat jossain määrin lisääntymään alueella.

Monet lintulajit ovat tavalla tai toisella riippuvaisia vesiekosysteemin tuottamista ravintolähteistä, joko kasvillisuudesta, selkärangattomista tai kaloista ja muista selkärangattomista. Vaikutukset linnustoon heijastavat siten vaikutuksia koko ravintoverkossa ja vaikutukset näkyvät usein selvimmin juuri ravintoketjut loppupäässä.

Venesatamien alueella syntyvä pistekuormitus voi aiheuttaa lähinnä välillisiä vaikutuksia linnustoon. Rehevöitymisen mahdollinen lisääntymisen saattaa heikentää paikallisesti pienten rantavesissä elävien selkärangattomien ja kalojen lisääntymistä ja selviytymistä ja sitä kautta vähentää linnuille tarjolla olevan ravinnon määrää.

Eri lintulajit ja yksilöt reagoivat meluun eri tavoin. Melun vaikutukset ovat usein karkottavia, eli linnut eivät asetu pesimään vanhoille pesimäalueilleen meluhäiriön ja ihmistoiminnan lisääntymisen myötä. Osa lajeista voi tottua ajan myötä lisääntyneeseen meluun ja ihmisvaikutukseen. Häiriön on karkottavan vaikutuksen lisäksi todettu lisäävään pesätuhoja merkittävästi. Emojen lähtiessä pakoon pesältä, pesä jää alttiiksi sekä oman lajin että saalistajien hyökkäyksille. Häiriön lisääntymisen myötä aiheuttaa linnuille energettisiä kustannuksia varuillaoloajan pidentyessä ja ruokailuun ja leppäamiseen käytettävän ajan lyhentyessä.

Aallokko voi mekaanisesti estää kalojen lisääntymisen, kun kutu huuhtoutuu veden liikkeen myötä irti kiinnittymisalustastaan. Hetkelliset korkeat aallot voivat myös hävittää vesirajassa pesivien lintujen pesiä.

Veneväylät ovat jo nykyisellään käytössä ja niiden osalta liikenteen lisääntyminen ei todennäköisesti muuta häiriötilannetta merkittävästi nykyisestä. Vaikutukset vesikasvillisuuteen jäävät vähäiseksi.

Lepakkoselvityksessä vuodelta 2006 alueelta oli kartoitettu yksittäisiä lepakkohavaintoja. Asemakaava ei oleellisesti huononna lepakoiden elinympäristöä. Satama-alueen valaistus saattaa vaikuttaa jonkin verran. Valaistus tulisiikin pitää alueella maltillisena, eikä esimerkiksi asenneta korkeita valaisinpylväitä eikä käyttää voimakasta valolähdettä. Uusiin rakennuksiin voidaan tehdä lepakoille sopivia päiväpiilopaikkoja.

Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan, rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriperintöön

Merkittävimmät vaikutukset maisemakuvaan aiheutuvat laajenevasta venesatamasta laiturirakenteineen, kun rantaviiva muuttuu nykyistä rakennetummaksi. Talvisäilytysrakennukset jäävät puurajan alapuolelle ja pääosin metsikön siimekseen, joten ne vaikuttavat vain vähäisesti tai ei lainkaan Bolsfjärdenin maisemakuvaan. Luonnonmukaisena pidettävä alueen osan säilyminen puustoisena vähentää huomattavasti maisemakuvallisia vaikutuksia. Rannan rauhoittaminen tarpeettomalta auto liikenteeltä vaikuttaa alueen ilmeeseen myönteisesti.



Kuva 14. Näkymä Bolsfjärdeniltä kohti Winbergin satamaa. Puuton aukko rinteessä pistää katsojan silmään.

Haitallisten maisemavaikutusten lieventäminen:

- Nykyisten kasvittomien alueiden istuttaminen alueelle sopivalla ja luontaisella kasvillisuudella
- Uusien rakennusten sovittaminen maastoon ja rakennusten toteuttaminen ympäristöön sopivalla arkkitehtuurilla ja värimaailmalla
- Puuston ja muun kasvillisuuden säilyttäminen rinteessä

- Valaistuksessa ei tulisi käyttää voimakkaita valonlähteitä eikä korkeita valaisinpylväitä.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavamuutos mahdollistaa veneilytoiminnan kehittämisen ja palvelutason parantamisen alueella.

Kaavassa osoitettu yleiselle jalankululle varattu alueen osa edesauttaa Karhusaaren suunnitellun rantareitin toteuttamista. Selkeä, ohjattu jalankulun reitti rannan kautta Kasabergetille tuo positiivisen lisän Karhusaaren ulkoilureittitarjontaan.

Veneliikenne ei aiheuta olennaisia muutoksia vesialueella nykyisin harjoitettavalle virkistys- ja kotitarvekalastukselle. Vesialueella ei harjoiteta ammattimaista kalastusta.

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen ja elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin

Kaavan toteuttamisesta ei aiheudu kustannuksia kaupungille.

Asemakaavan muutos tukee Winbergin pienvenesataman toiminnan jatkamista ja kehittämistä. Asemakaavassa luodaan mahdollisuus uusien liiketilojen sijoittumiselle sekä nykyisten laajentamiselle.

Sataman toiminnan kehittämisellä on positiivisia vaikutuksia koko Karhusaaren elinkeinoelämää ottaen huomioon, että saaren nykyinen palveluvarustus on hyvin rajoittunut.

Muut merkittävät vaikutukset

Yhteisvaikutukset muiden suunnitelmien kanssa

Östersundomin yleiskaavaehdotuksessa on suunniteltu useita pienvenesatamia Bölsfjärden-lahden rannoille. Winbergin satama on yksi osa suunnitelluista toiminnallisista ja maisemallisista muutoksista. Myös Karhusaaren kaavarunkoluonnoksessa on esitetty Bölsfjärdenin rantoja nykyistä rakennetummiksi.

Bölsfjärdenin pohjoisosassa sijaitsevan Storörsbottnet -lahden luonne muuttuu luonnontilaisesta rakennetuksi ranta-alueeksi. Rantaviivan olosuhteiden muuttuminen vaikuttaa rantaveden vesiekosysteemin toimintaan, jos rantavyöhykkeessä ei ole puskuroivaa kasvillisuutta maa ja vesialueiden välissä.

Korsnäsiin ja Karhusaaren pohjoisrantaan esitetyt venesatamat sijoittuvat muokattuun rantaan historiallisesti veneilykäytössä olleeseen salmeen. Satamien toteuttaminen vaatii ruoppauksia ja niiden käyttö edellyttäneen ruoppauksilta toistuvuutta.

6

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille maanomistajien hakemuksen johdosta (saapunut 9.7.2009).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos (päivätty 20.5.2014).

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 2.12.2014, jolloin siihen on lisätty osallisten listaan rakennusvirasto ja Museovirasto.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä info- ja esittelytila Laiturilla, kaupungin ilmoitustaululla, Winbergin sataman kahvilassa sekä osoitteissa www.hel.fi/ksv ja www.yhteinenostersundom.fi 20.5.–15.6.2014. Niitä koskeva yleisötilaisuus pidettiin 27.5.2014.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä rakennusviraston, ympäristökeskuksen, liikuntaviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi viranomaisen kannanotto ja kaavaluonnoksesta yhdeksän. Kannanotot kohdistuivat liikenteen toimivuuteen, pysäköintipaikkojen riittävyyteen, maaperän pilaantuneisuuteen ja kunnostustarpeeseen, sedimenttien kunnostustarpeeseen, hiidenkirnujen huomioimiseen, kierrätyspisteen säilymiseen, vedenalaiseen kulttuuriperintöön, veneväylän leveyden huomioimiseen sekä alimpaan rakentamiskorkeuteen. Museoviraston osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevan kannanoton perusteella Museovirasto on lisätty osallisten listaan.

Kannanotot on huomioitu kaavaehdotusta valmisteltaessa.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Asemakaavamuutoksen suunnittelun yhteydessä on tutkittu myös vaihtoehtoa, jossa satama-alueelle on osoitettu perustoimintojen lisäksi enemmän mahdollisuuksia palveluvalikoiman laajentamiselle. Vaihtoehdossa olemassa olevan myymälärakennuksen pohjoispuolelle on osoitettu uusi 1 100 k-m² suuruinen rakennusala loma-asunnoille, sataman toimintaan liittyville asuintiloille sekä liiketiloille. Loma-asuntoja ja sataman toimintaan liittyviä asuintiloja on tutkittu sijoittavaksi vain toisen kerroksen tasoon, ja niiden osuus rakennusalan kerrosalasta saisi olla enintään 40 %.

Kaupunkikuvallisista syistä vaihtoehdon mukaisen rakennusalan rakennusoikeus tulisi jäsentää rannan suuntaisesti pienempiin osiin rakennusten massoittelun, kattomuotojen tai julkisivuväriytyksen avulla.

Vaihtoehdon mukainen uusi rakennusala on mahdollista osoittaa rantavyöhykkeelle nykyiset toiminnot ja maisemalliset tekijät huomioiden. Tutkittu vaihtoehto on mahdollista toteuttaa tulevaisuudessa erillisenä hankkeena, jos satama kehittyy enemmän vierasvenesataman suuntaan.



Kuva 15. Sataman ranta-alueelle tutkittu vaihtoehtoinen suunnitteluratkaisu.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta ei ole esitetty mielipiteitä.

Lausunnot ja nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 19.12.2014–26.1.2015.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kiinteistölautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, pelastuslautakunnan, ympäristökeskuksen, liikuntaviraston, Museoviraston, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnot. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lausunnoissa esitettiin autopaikkavaatimuksen poistamista tarpeettomana ja vl-alueen nimen selkeyttämistä. Lisäksi esitettiin vedenalaista kulttuuriperintöä turvaavan suunnittelumääräyksen liittämistä kaava-

merkintöihin W ja vl. Tämän lisäksi todettiin, että satama-alueen rakennusmäärän kasvaessa tulee varmistua riittävästä sammutusveden saannista alueella ja että mahdollisesti toteutettavat kaksi hallirakennusta eivät ratkaise sataman talvisäilytysongelmaa.

Lausunnoissa ei ollut muuta huomautettavaa.

Asemakaavan muutosehdotukseen on lausuntojen johdosta 4.5.2015 tehty seuraavat tarkistukset:

- Kiinteistöviraston lausunnon johdosta vesialueen osan (vl) määräykseksi on muutettu *"vesialueen osa, jolle saa sijoittaa kelluvia laitureita"*.
- Museoviraston lausunnon johdosta kaavaan on lisätty määräys *"W- ja vl-alueet: Ruoppaus- ja muiden vesirakennushankkeiden valmistelun yhteydessä on selvitettävä vedenalaiseen kulttuuriperintöön liittyvän selvityksen laatimistarve yhteistyössä museoviranomaisten kanssa."*
- Pelastuslautakunnan lausunnon johdosta asemakaavan selostusta on täydennetty sammutusvesijärjestelyjen osalta.

7

KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 2.12.2014 ja se päätti esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 4.5.2015 muuttanut asemakaavan muutosehdotusta.

Helsingissä 4.5.2015

Olavi Veltheim

KARHUSAARI, WINBERGIN SATAMA ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Suunnittelualueeseen kuuluu Winbergin yksityinen pienvenesatama, vesialuetta sekä lähivirkistysaluetta. Alue sijaitsee osoitteessa Karhusaarentie 34.

Nykytilanne

Winbergin pienvenesatamassa on nykyisin 320 venepaikkaa huviveneitä varten. Satamassa on kesäisin toiminnassa oleva pieni kauppa ja kahvila terasseineen, korjaamohalli, pieni toimistorakennus, henkilökunnan käytössä oleva asuinrakennus, venevaja, polttoaineen jakelupiste veneille ja ajoneuvoille sekä kierrätyspiste.

Sataman käytössä on työlautta, kaivinkone- ja kuljetuslautta sekä useita pienempiä työ- ja kuljetusveneitä saaristokuljettuksia ja saaristorakentamista varten.

Suuri osa Sipoon ja Helsingin itäisen saariston rakennus- ja muista raskaista tarvikkeista kuljetetaan sataman kautta.

Mitä alueelle suunnitellaan

Sataman toiminta on viime vuosina laajentunut, eikä voimassa oleva asemakaava mahdollista enää sataman kehittämistä.



Tavoitteena on uusien veneiden talvisäilytysrakennusten ja laituri paikkojen rakentaminen. Lisäksi suunnitellaan satamatoimintaan liittyviä uusia liike- ja asuintiloja.

Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille alueen omistajan hakemuksesta.

Maanomistus

Alue on yksityisomistuksessa.



Kaavatilanne

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

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Alue kuuluu valmisteilla olevaan Östersundomin yleiskaavan kaava-alueeseen.

Östersundomin yleiskaavaluonnoksessa kaavamuutosalue on osoitettu hallimaisia tiloja vaativien toimintojen rakentamisalueeksi, vesialueeksi sekä venesatamaksi.

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1999 alue on merkitty venesatamaksi, lähivirkistysalueeksi sekä vesialueeksi. Venesatama-alueelle on kaavassa osoitettu rakennusoikeutta talousrakennuksille, huoltorakennuksille, myymälälle sekä asunnoille.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 11.12.2008 hyväksynyt Östersundomin alustavat suunnitteluperiaatteet.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 18.2.2010 hyväksynyt Karhusaaren suunnitteluperiaatteet.

Etelä-Suomen Aluehallintovirasto on 15.3.2012 antanut päätöksen asiasta: venesataman laajentaminen, vesialueen ruoppaus, ruoppausmassojen läjitys ja

ranta-alueen täyttö ja töiden aloittaminen ennen päätöksen lainvoimaiseksi tulemistä. (ESA VI/119/04.09.2011).

Tehdyt selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia 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)

Suunnittelualuetta koskevia Östersundomin yleiskaavaa varten laadittuja selvityksiä:

- Östersundomin vesiliikenneselvitys ja vesiliikenteen vaikutusten arviointi. (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy. 2014)
- Östersundomin yleiskaavan viherrakennesuunnitelma, luonnos 26.2.2014. (Ksv)
- Luontovaikutusten arviointi, (Sito Oy, 10.10.2014)
- Arvio Östersundomin yleiskaavan suunnitellun maankäytön vaikutuksista Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet Natura-alueeseen sekä Sipoonkorven Natura-alueeseen, (Sito Oy, 10.10.2014.)
- Osayleiskaavatasoinen maisemaselvitys Östersundomin alueelta. (Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto.FCG Planeko Oy. 2009)
- Liitosalueen eteläosan kasvillisuusselvitys. (Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto.Enviro / Heinonen, Markku & Lammi, Esa. 2008)





- Liitosalueen rakennettu kulttuuriympäristö. (Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto. Puustinen, Tuulia. 2008)
- Sipoon lepakkokartoitus.(Siivonen, Yrjö & Wermundsen, Terhi. 2006)

Maankäyttösopimus

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Vaikutusten arviointi

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

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

Arvioinnin tulokset esitetään kaavaselostuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä 20.5.–15.6.2014:

- Winbergin sataman kahvilassa, Karhusaarentie 34, auki kesäkautena 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](mailto: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](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi) tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Ta-





voitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle loppuvuodesta 2014.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville, ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä vuonna 2015.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset: Karhusaari-seura, Östersundom-seura, Korsnäs Intressenter rf, Helsingin kaupungin-osayhdistykset ry
- Helsingin Yrittäjät
- Itä-Helsingin Yrittäjät ry
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kiinteistöviraston tonttiosasto, liikuntavirasto, pelastuslaitos, rakennusvalvontavirasto, ympäristökeskus, rakennusvirasto
- 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 toimitavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Helsingin sanomissa ja Hufvudstadsbladetissa
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt")

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa, Metrossa sekä viraston Internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Kaavaa valmistelee

projektipäällikkö, arkkitehti Ilkka Laine

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

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

liikenneinsinööri Markus Ahtiainen,
liikennesuunnittelu,
puhelin 310 37088
[markus.ahtiainen\(a\)hel.fi](mailto:markus.ahtiainen(a)hel.fi)

DI Pekka Leivo
teknistaloudellinen suunnittelu
puhelin 310 37388
[pekka.leivo\(a\)hel.fi](mailto:pekka.leivo(a)hel.fi)



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	31.10.2014
Kaavan nimi	Winbergin satama		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	20.05.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112322
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	12,3065	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	12,3065

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	12,3065	100,0	3350	0,03	0,0000	2300
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,9278	
R yhteensä						
L yhteensä	4,2458	34,5	3350	0,08	-2,0892	2300
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	8,0607	65,5			3,0170	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

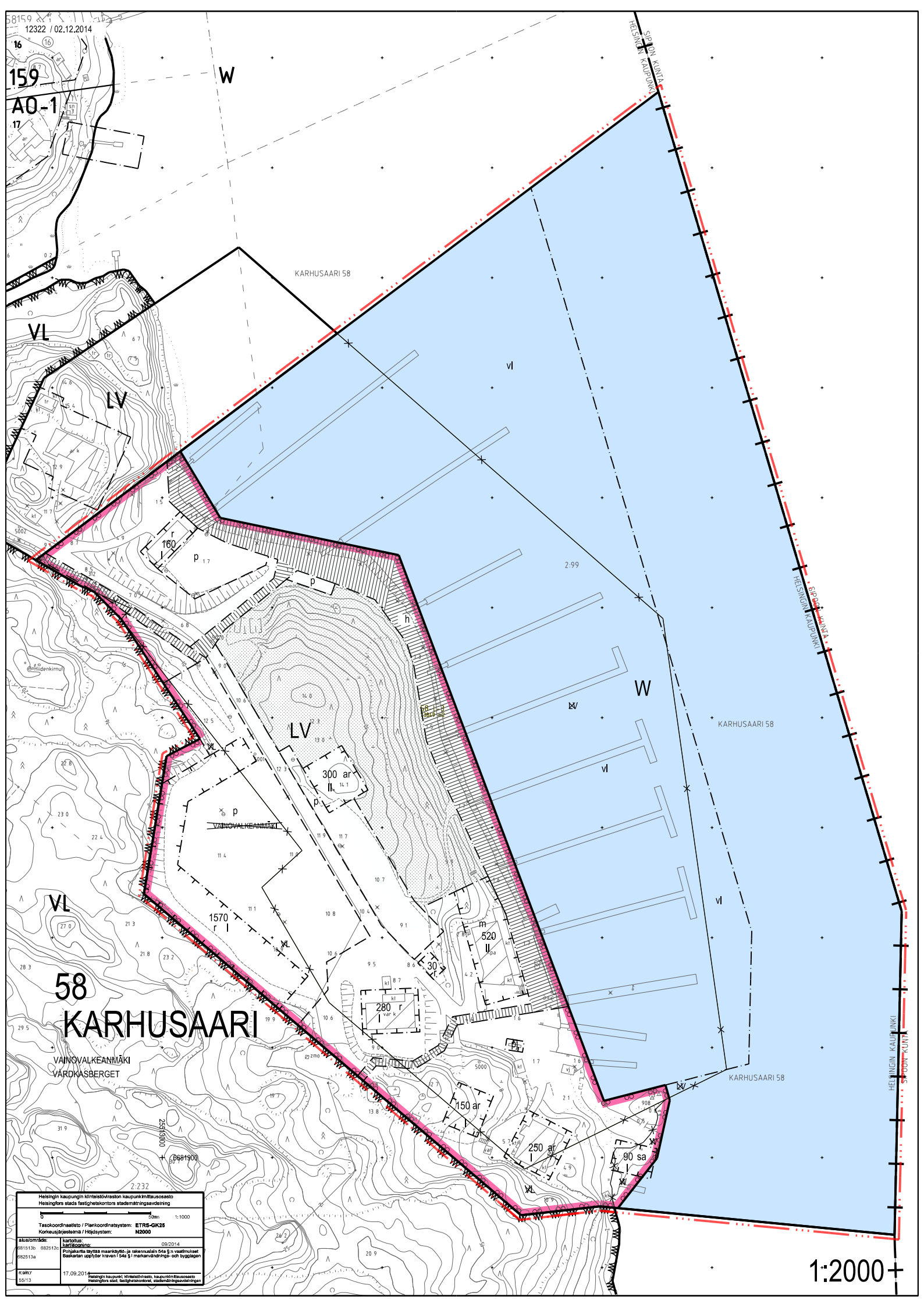
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset [lkm]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ²]	Suojeltujen rakennusten muutos [lkm +/-]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	12,3065	100,0	3350	0,03	0,0000	2300
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,9278	
VL					-0,9278	
R yhteensä						
L yhteensä	4,2458	34,5	3350	0,08	-2,0892	2300
LV	4,2458	100,0	3350	0,08	-2,0892	2300
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	8,0607	65,5			3,0170	
W	8,0607	100,0			3,0170	



Ilmakuva



58159
12322 / 02.12.2014
16
159
A0-1
17

W

KARHUSAARI 58

VL

LV

VI

2:99

W

KARHUSAARI 58

LV

300 ar
ll. 14.1

VAINOVALKEAMÄKI

1570 r l

520 ll

58
KARHUSAARI

VAINOVALKEAMÄKI
VÄRDASBERGET

KARHUSAARI 58

Helsingin kaupungin kirkkotoimiston kaupunkinittausosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsinrättningsavdelning	
0	Skala 1:1000
Tasokoordinaattisto / Plankoordinatsystem: ETRS-GK25	
Koordinaattijärjestelmä / Höjdsystem: N2000	
skumrk: 6825126	karttuus: 09/2014
6815136 6825126	Projektorin laatu: maantieteellinen, joka on vakuutettu
6825136	Basketin uppytys: kiven 154 g / markkinointi- ja byttilä
no: 17.09.2014	Helsingin kaupunki, kirkkotoimisto, kaupunkinittausosasto
58/13	Helsingfors stad, fastighetskontor, stadsinrättningsavdelning

1:2000+

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	DETALJPLANEBETECKNINGAR -BESTÄMMELSER		
	Venesatama.		Småbåtshamn.
	Vesialue.		Vattenområde.
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.		Linje 2 m utanför planområdets gräns.
	Kunnan raja.		Kommungräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.		Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.		Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.		Riktgivande områdes- eller delområdesgräns.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.		Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
KAR 58	Kaupunginosan nimi.		Stadsdelens namn.
VAINOVAL	Kaupunginosan numero.		Stadsdelens nummer.
300	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.		Namn på gata, öppen plats, väg, park eller annat allmänt område.
II	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.		Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
	Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.		Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaden eller i en del därav.
	Autojen pysäköintiin ja veneiden säilytykseen varattu ohjeellinen alueen osa.		Riktgivande del av område som reserverats för parkering av bilar och förvaring av båtar.
	Rakennusala, jolle saa rakentaa sataman toimintaan liittyviä asuintiloja. Maaperän pilaantuneisuus on selvitetävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta, ja julkisivuvärityksen tulee sopeutua ympäristöön.		Byggnadsyta, där bostadslokaler med anknytning till hamnverksamheten får placeras. Markens förorening måste undersökas och förorenade områden saneras innan byggandet inleds. Byggnadernas huvudsakliga fasadmateriäl skall vara trä och fasadfärgläggningen skall vara anpassad till omgivningen.
	Rakennusala, jolle saa rakentaa myymälä- ja liiketiloja. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta, ja julkisivuvärityksen tulee sopeutua ympäristöön.		Byggnadsyta, där butiks- och affärslokaler får placeras. Byggnadernas huvudsakliga fasadmateriäl skall vara trä och fasadfärgläggningen skall vara anpassad till omgivningen.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.		Byggnadsyta, där försämlingsplats för drivmedel får placeras.
	Rakennusala, jolle saa rakentaa veneilytoimintaa palvelevia rakennuksia. Rakennusten julkisivumateriaalien ja värityksen tulee sopeutua ympäristöön.		Byggnadsyta, där byggnader som betjänar båtverksamheten får placeras. Byggnadernas fasadmateriäl och fasadfärgläggning skall vara anpassad till omgivningen.
	Rakennusala, jolle saa rakentaa rantasaunan, venevajan tai laiturin niihin liittyvine rakenteineen. Saunarakennuksen enimmäiskerrosala on 30 k-m2. Saunarakennusta ei saa sijoittaa vesialueelle. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta, ja julkisivuvärityksen tulee sopeutua ympäristöön.		Byggnadsyta, där en strandbastu, ett båtskjul eller en brygga med tillhörande konstruktioner får placeras. Bastubyggnadens maximala våningsyta är 30 k-m2. Bastubyggnaden får inte placeras på vattenområdet. Byggnadernas fasadmateriälet skall vara trä och fasadfärgläggningen skall vara anpassad till omgivningen.
	Maastonmuodoltaan ja kasvillisuudeltaan luonnonmukaisena pidettävä alueen osa.		Del av område vars terrängformer och växtlighet ska kvarhållas i naturligt tillstånd.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Jalankulkua ei saa estää aitaamisella tai muilla rakenteilla.		Del av område som reserverats för allmän gångtrafik. Gångtrafiken får inte förhindras med stängsel eller andra konstruktioner.

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo sekä ajo autojen pysäköintiin varatulle alueen osalle on sallittu.

Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa keltuvia laitureita.

W- ja v-alueella: Ruoppaus- ja muiden vesirakennushankkeiden valmistelun yhteydessä on selvitetävä vedenalaisen kulttuuriperintöön liittyvän selvityksen laatimistarve yhdessä museoviranomaisen kanssa.

Muun rakennuksen kuin venevajan, rantasaunan tai muun vähäisen tulvariskin omaavan rakennuksen allmän rakentamiskorkeuden on oltava vähintään N2000 + 3.0 metriä. Alimmasta rakentamiskorkeudesta voidaan poiketa perustelluista syistä m-rakennusalan olemassa olevien rakennusten laajennusten osalta.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
LV-alueella:
-venelaiturit 1 ap/2 venepaikkaa
-myymälä- ja liiketilat 1 ap/60 k-m2
-1 ap/asunto ja lisäksi 1ap/asunto auton tilapaista säilyttämistä varten.

Del av område som reserverats för allmän gångtrafik och där servicetrafik samt anfrat till området som reserverats för parkering är tillåtna.

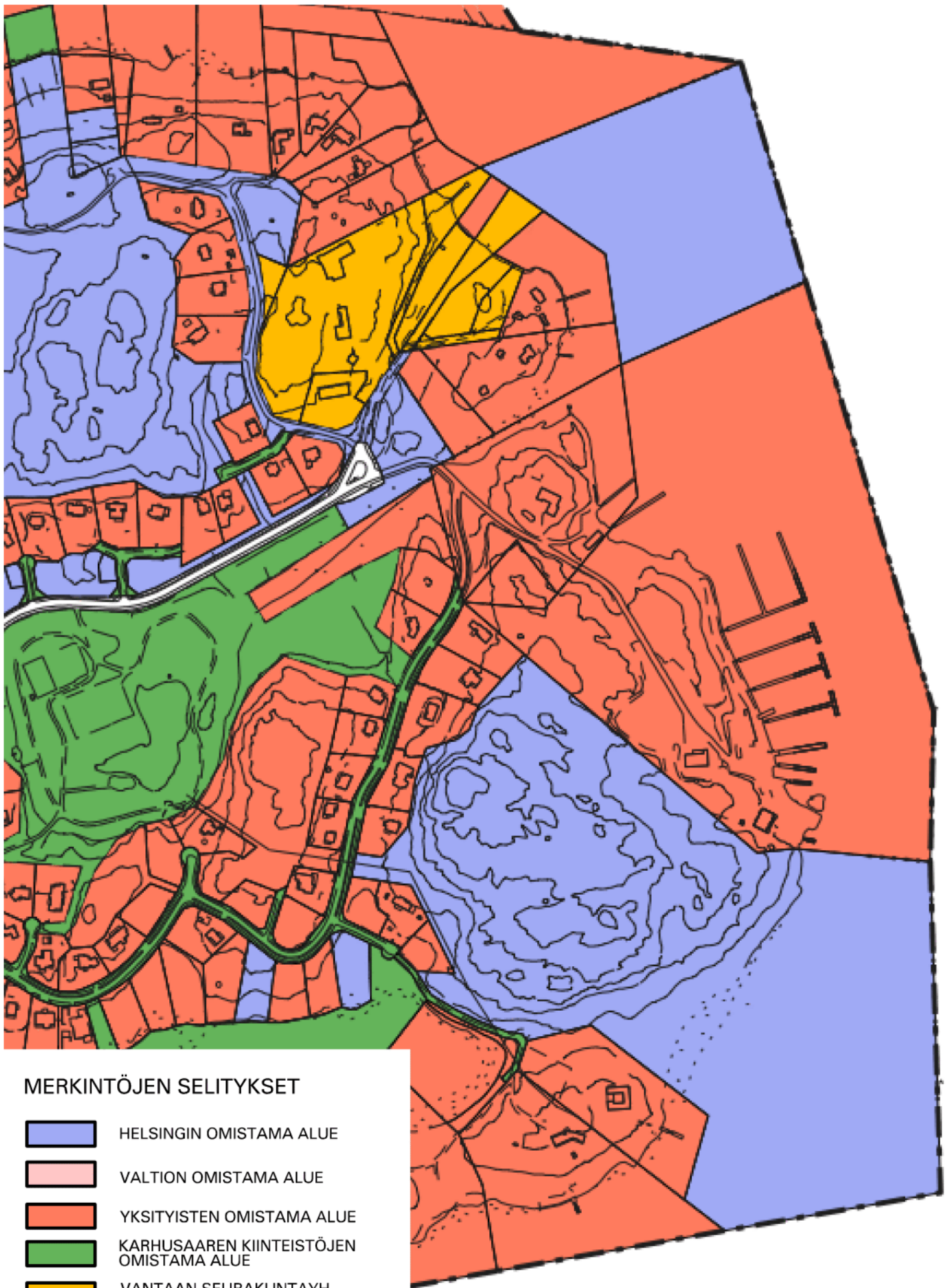
Del av vattenområde, där flytande bryggor får placeras.

På W- och v-området: Vid beredning av muddrings- och andra vattenbyggnadsprojekt, skall behovet av en utredning om det marina kulturarvet bedömas i samarbete med museimyndigheten.

Den lägsta bygghöjden för andra byggnader än båtskjulet, stranbastun eller annan byggnad med liten risk för översvämningar skall vara minst N2000 +3,0 meter. Man kan avvika ifrån den lägsta bygghöjden av skärskilda skäl på m-byggnadsytan vid utvidgning av befintliga byggnader.

Minimiantalet bilplatser:
På LV-området:
-båtbyggor 1 bp/2 båtplatser
-butiks- och affärslokaler 1 bp/60m2 yy
-1 bp/bostad och samt 1bp/bostad för tillfällig parkering av en bil.





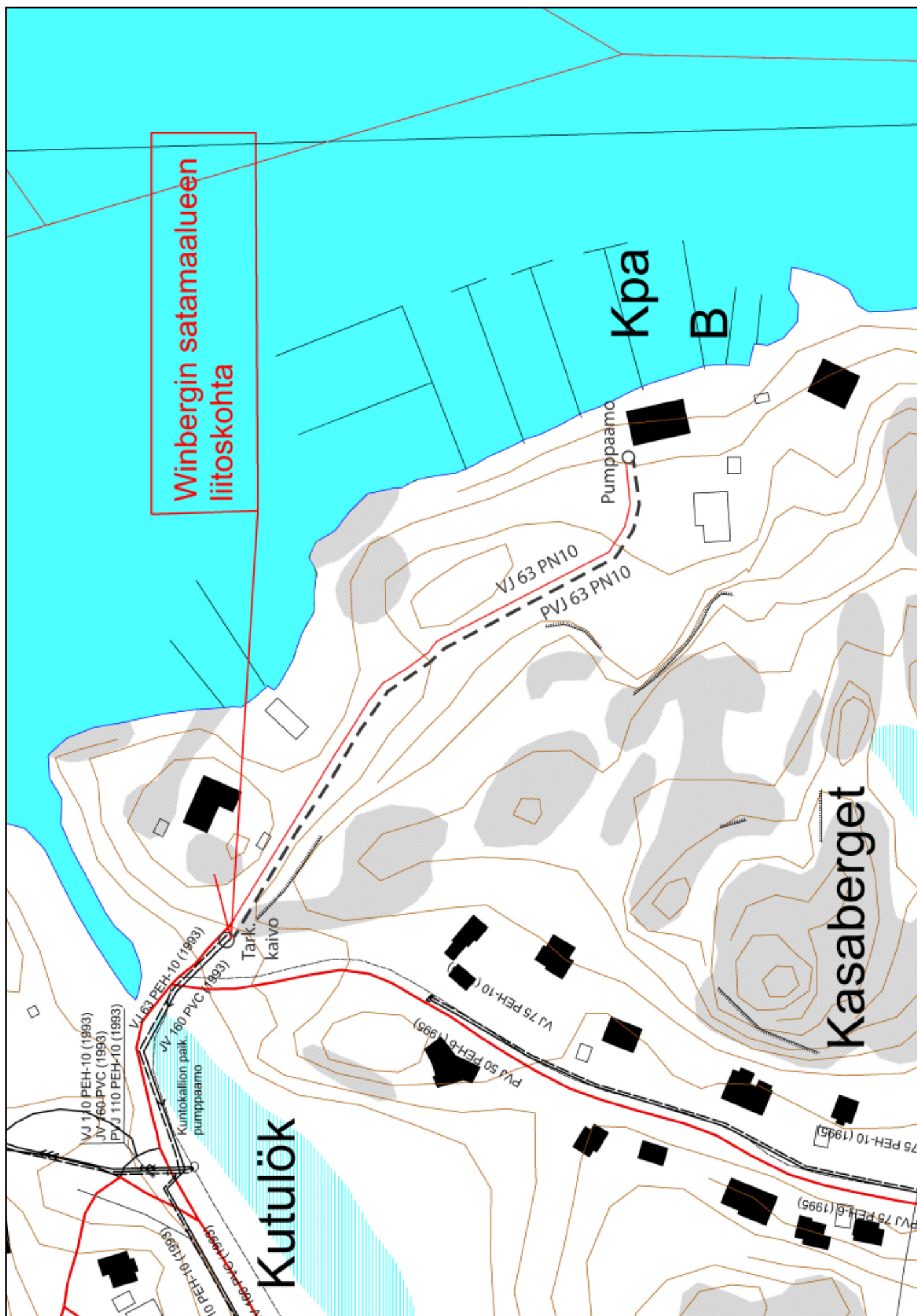
MERKINTÖJEN SELITYKSET

-  HELSINGIN OMISTAMA ALUE
-  VALTION OMISTAMA ALUE
-  YKSITYISTEN OMISTAMA ALUE
-  KARHUSAAREN KIINTEISTÖJEN OMISTAMA ALUE
-  VANTAAN SEURAKUNTAYHTYMÄN OMISTAMA ALUE
-  HELSINGIN SEURAKUNTAYHTYMÄN OMISTAMA ALUE

LIITE: Winbergin sataman asemakaavamuutos /
Ote Karhusaaren maanomistuskartasta
Tilanne 7.5.2014



Kartta sisältää Maanmittauslaitoksen maastietokannan x/2012 aineistoja. Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen ylläpitämän Luontotietojärjestelmän virkamiesversion aineistoa (ote 31.3.2014). Östersundomin yhteisen yleiskaava-alueen luontaselvitysten aineistoa (Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen julkaisu 1/2011).



LIITE: Winbergin sataman asemakaavamuutos / Vesihuollon likimääräiset olemassa olevat linjaukset