



07.10.2015

Kaj/15

§ 259

Detaljplaneändring för Winbergs hamn (nr 12322, Björnsövägen 34)

HEL 2012-011847 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för en del av en småbåtshamn, område för närrekreation och vattenområde i 58 stadsdelen (Björnsö) enligt ritning nr 12322, daterad 2.12.2014 och ändrad 4.5.2015, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Katri Erroll, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12322 kartta, päivätty 2.12.2014, muutettu 4.5.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12322 selostus, päivätty 2.12.2014, muutettu 4.5.2015
- 3 Havainnekuva, 2.12.2014
- 4 Tilastotiedot
- 5 Vuorovaikutusraportti 2.12.2014 liitteineen, täydennetty 4.5.2015
- 6 Osa päätöshistoriaa, nettiversio

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av
generalplan _detaljplan _byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5



07.10.2015

Kaj/15

Hakijat

Förslagstext
Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -
kuntayhtymä
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Sipoon kunta

Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen

Sipoon saaristovaltuuskunta

Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Verksamheten i Winbergs hamn har utvidgats de senaste åren. Detaljplaneändringen möjliggör nya byggnader för vinterförvaring av båtar och nya förtöjningsplatser. Den omfattar också nya affärslokaler och bostäder med anknytning till hamnverksamheten.

Byggrätten omfattar totalt 3 350 m² våningsyta, varav en andel på 2 300 m² är ny. All våningsyta hänför sig till småbåtshamnen (LV). Antalet båtplatser, som nu uppgår till 320, ökar med 150–170.

Föredragandens motiveringar

Detaljplaneändringen följer de riksomfattande målen för områdesanvändningen och bidrar till att stadens strategiska mål nås. Den följer också målen i den landskapsplan för Östersundom och den gemensamma generalplan för Östersundom som är under beredning.

Utgångspunkterna och motiveringarna för detaljplanelösningen framgår närmare av detaljplanebeskrivningen (bilaga), likaså de konsekvensbedömningar som hänför sig till programmet för deltagande och bedömning.

Läge och markägande

Postadress
PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6
Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



Detaljplaneområdet ligger i Östersundom, på Björnsös östra strand. Området gränsar i öster till Sibbo, i norr till Bölsfjärden och i väster och söder till det skogbeväxta bergsområdet Kasaberget.

Området är i privat ägo.

Innehåll i detaljplaneändringen

Detaljplaneändringen möjliggör nya byggnader för vinterförvaring av båtar och nya förtöjningsplatser. Den omfattar också nya affärslokaler och bostäder med anknötning till hamnverksamheten. Dessutom är områden reserverade för olika ändamål, bl.a. för en station för försäljning av drivmedel.

Byggrätten omfattar totalt 3 350 m² våningsyta, varav en andel på 2 300 m² är ny. All våningsyta hänför sig till småbåtshamnen (LV). Den nya våningsytan fördelar sig så att 450 m² hänför sig till bostäder med anknötning till hamnverksamheten, 1 840 m² till byggnader som behövs för båtverksamheten och 90 m² till en bastu, ett båtskjul eller en brygga med tillhörande konstruktioner. Våningsytan för butiks- och affärslokaler minskar från 600 m² till 520 m². Den befintliga butiken på ca 300 m² kan följaktligen ändå byggas till eller ersättas med en ny byggnad.

Gränsen för hamnområdet är angiven på så sätt i detaljplanen att det nuvarande området vid behov kan utvidgas i någon mån genom att nuvarande vattenområde fogas till det. Gränsen för bryggområdet (vI) i hamnen är sådan att säkerheten för trafiken i farleden Sibbofjärden–Östersundom inte äventyras.

Avsikten är att småbåtshamnen ska utvidgas genom att de nuvarande pontonbryggorna omorganiseras och nya byggs. Ändringarna resulterar i ca 170 nya båtplatser i bryggområdet.

De nuvarande vägarna för fordonstrafik förblir oförändrade. Det stråk för allmän gångtrafik som föreslås gå genom detaljplaneområdet är en del av ett större nät av stråk för gång- och cykeltrafik på Björnsö. För att stråket ska kunna anläggas måste en liten timmerstuga som använts som kontor flyttas.

Det landskapsmässigt känsliga bergsområdet i mellersta delen av detaljområdet ska förbli i naturligt tillstånd vad terrängformerna och växtligheten beträffar. Den nya stigen genom området ska anläggas med hänsyn till terrängen.

Konsekvenser och kostnader när detaljplaneändringen genomförs



Det blir inga kostnader för staden när detaljplanen genomförs. Konsekvensbedömningarna med anknytning till programmet för deltagande och bedömning ingår i detaljplanebeskrivningen (bilaga).

Konsekvenserna av att småbåtshamnen utvidgas har bedömts i samband med att tillstånd för miljöåtgärder och vattenarbeten beviljats. Med stöd av tillstånden har följande gjorts i mark- och vattenområdena i hamnen: terrängen har omformats, strandområde har fyllts ut, och bryggor har byggts med tanke på det som kommer att ske i hamnen.

Detaljplaneområdet ligger där avståndet är kortast ca 1,5 km från Naturaområdet Svarta backens lund–Östersundoms fågelvatten. Detaljplaneändringen har inga direkta konsekvenser för Naturaområdet. De indirekta konsekvenserna för naturvärdena i området bedöms som ringa.

Planeringsfaser och växelverkan

Frågan om en detaljplaneändring väcktes av markägarna genom en ansökan som anlände 9.7.2009.

Deltagandet och växelverkan arrangerades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning (bilaga). Materialet från detaljplaneberedningen hölls framlagt på kaféet i Winbergs hamn och var utlagt på www.hel.fi/ksv och www.yhteydenostersundom.fi. Ett öppet möte ordnades dessutom.

Också ett annat alternativ utreddes när detaljplaneändringen planerades. Alternativet går ut på att hamnen utöver den grundläggande verksamheten ska kunna få ett större serviceutbud och fritidsbostäder. Det är möjligt att i framtiden genomföra alternativet som ett separat projekt om hamnen utvecklas så att den blir mer av en gästhamn. Projektet kräver en detaljplaneändring.

Myndighetssamarbete och åsikter

Inga åsikter framställdes om detaljplaneutkastet.

Myndighetssamarbete bedrevs under detaljplaneberedningen med de förvaltningar, samkommuner och affärsverk som har med saken att göra, likaså med Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Museiverket, Sibbo kommun och Sibbo skärgårdsdelegation.

Ställningstagandena från myndigheter innehåller följande: Det bör ses till att trafiken fungerar och parkeringsplatserna räcker till. Marken bör undersökas med tanke på föroreningar och ett behov av sanering. Huruvida sedimentsanering behövs bör utredas. Hänsyn bör tas till jättegrytorna. Återvinningsstationen bör få vara kvar. Det marina



kulturarvet bör beaktas. Farleden bör förbli tillräckligt bred. Lägsta bygghöjden bör anges.

Ställningstagandena ingår i beslutshistorien. De refereras i rapporten över växelverkan, och gemälena ingår där i sin helhet. Ställningstagandena beaktades under detaljplaneberedningen.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 19.12.2014–26.1.2015.

Inga anmärkningar framställdes mot förslaget.

Fastighetsnämnden, nämnden för allmänna arbeten, räddningsnämnden, miljöcentralen, idrottsverket, Museiverket, samkommunen Helsingforsregionens trafik, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland gav utlåtande om förslaget.

Sydfinska Energi Ab, Sibbo kommuns utvecklings- och planläggningscentral, Sibbo kommuns vattentjänstverk och Sibbo skärgårdsdelegation blev också uppmanade att ge utlåtande om förslaget. Sibbo kommun fick i enlighet med 27 § i markanvändnings- och byggförordningen ett meddelande om att förslaget skulle hållas framlagt.

Sibbo kommun och Sibbo skärgårdsdelegation anser enligt utlåtanden som de gav tidigare under beredningen att det är nödvändigt att verksamheten i Winbergs hamn utvidgas och utvecklas. De understöder därför förslaget.

Utlåtanden

Nämnden för allmänna arbeten, miljöcentralen, samkommunen Helsingforsregionens trafik, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland har ingenting att invända mot förslaget till detaljplaneändring.

Fastighetsnämnden framhåller att detaljplaneändringen stöder de strategiska riktlinjer som gäller service för invånarna och verksamhetsförutsättningar för företag i Helsingfors (Ett fungerande Helsingfors och Ett livskraftigt Helsingfors). Det är särskilt viktigt att antalet brygg- och förvaringsplatser för båtar ökar och möjligheterna till båtunderhåll förbättras i en situation där båtbranschen och vinterförvaringen av båtar i de nya havsnära bostadsområdena i Helsingfors helt eller delvis kommer att trängas undan av bostadsbebyggelse de närmaste åren. Nämnden anser att ett krav på bilplatser i en privat småbåtshamn är onödigt. Den anser också att



uttrycket "del av vattenområde, där flytande konstruktioner får placeras" (vl) är otydligt och bör ersättas med område för båtbygggor.

Idrottsverket påpekar att områdena för vinterförvaring i detaljplaneområdet inte är tillräckliga för det nuvarande antalet båtar och därför ännu mindre tillräckliga för det framtida antalet. De två hallbyggnader som eventuellt uppförs löser inte vinterförvaringsproblemet i hamnen.

Räddningsnämnden understryker att det måste ses till att tillgången på släckvatten är tillräcklig i hamnområdet när bebyggelsen ökar.

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster påpekar att området blir en del av dess verksamhetsområde när planläggningen av Björnsö som helhet framskrider. Vattentjänsterna sköts tills vidare av Sibbo kommuns vattentjänstverk.

Museiverket anser det vara viktigt att en planeringsbestämmelse som tryggar det marina kulturarvet fogas till detaljplanebeteckningarna "vattenområde" (W) och "del av vattenområde, där flytande bryggor får placeras" (vl): "Vid beredning av muddrings- och andra vattenbyggnadsprojekt ska Museiverket kontaktas beträffande en utredning om det marina kulturarvet."

Utlåtandena refereras närmare i rapporten över växelverkan (bilaga). Genmälena ingår också i rapporten.

Stadsplaneringskontoret meddelar bl.a. följande i sina genmälen:

Minimiantalet bilplatser som verksamheten kräver måste tryggas i detaljplanen. Detaljplaneändringen baserar sig på den sökandes behov, och det finns tillräckligt med utrymme för parkering i området, ja, så mycket utrymme att det är möjligt med några bilplatser utöver de obligatoriska. Tack vare att vinterförvaringen och parkeringen är förlagda till samma områden går det att organisera parkeringen mycket flexibelt under den livliga båtsäsongen.

Detaljplaneändringen ökar möjligheterna till vinterförvaring av båtar i hamnen i förhållande till nuläget. Det går inte att reservera mer utrymme för vinterförvaring i området för hamnändamål än vad som är angivet .

Winbergs hamn hör till det område som stadens räddningsverk ansvarar för. När planläggningen framskrider och Björnsö byggs ut i större skala hänförs Björnsö till verksamhetsområdet för samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster. Frågan om släckvatten i Östersundom granskas inte närmare i stadens



07.10.2015

Kaj/15

släckvattenplan. Planen måste senare uppdateras för att en ändamålsenlig tillgång på släckvatten ska vara tryggad i området.

Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

Utlåtandet från fastighetsnämnden har resulterat i det nedanstående.

- Beteckningen vl står nu för "del av vattenområde, där flytande bryggor får placeras".

Utlåtandet från Museiverket har resulterat i det nedanstående.

- Följande bestämmelse har införts på detaljplanekartan: "Vid beredning av muddrings- och andra vattenbyggnadsprojekt, skall behovet av en utredning om det marina kulturarvet bedömas i samarbete med museimyndigheten."

Utlåtandet från räddningsnämnden har resulterat i det nedanstående.

- Detaljplanebeskrivningen har kompletterats vad släckvattnet beträffar.

Markanvändningsavtal

Fastighetsnämnden beslutade 19.2.2015 bilda ett projektområde som består av stadsdelen Björnsö (kartbilaga) och med markägarna i detaljplaneområdet ingå ett avtal där det framgår vilken värdestegring detaljplaneändringen för med sig.

Nämnden påpekar att Björnsö utgör ett stort sammanhängande ändringsområde som kommer att byggas ut i enlighet med många separata detaljplaner, detaljplaneändringar och undantagsbeslut. Markanvändningsersättningen bestäms med beaktande av värdestegringar som samma markägare i samma projektområde kommit i åtnjutande av genom tidigare detaljplaner och undantagsbeslut.

Markägaren i detaljplaneområdet och staden ingick 17.3.2015 ett avtal om storleken på värdestegringen i projektområdet. Den värdestegring som den aktuella detaljplaneändringen för med sig är angiven i avtalet, och den beaktas när värdestegringar och markanvändningsersättningar bestäms i samband med senare detaljplaneändringar. Den värdestegring som detaljplaneändringen för med sig är visserligen betydande, men det är inte fråga om avsevärd nytta enligt stadens definition.

Slutkommentarer



Förslaget gäller område i statens fastighetsregister.

Beslutsförslaget är i överensstämmelse med stadsplaneringsnämndens framställning. Nämnden fattade beslutet om framställningen enhälligt. Stadsplaneringskontoret har gjort de ovannämnda smärre justeringarna i förslaget.

Ändringarna är inte väsentliga, och förslaget har därför inte behövt läggas fram på nytt.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Katri Erroll, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12322 kartta, päivätty 2.12.2014, muutettu 4.5.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12322 selostus, päivätty 2.12.2014, muutettu 4.5.2015
- 3 Havainnekuva, 2.12.2014
- 4 Tilastotiedot
- 5 Vuorovaikutusraportti 2.12.2014 liitteineen, täydennetty 4.5.2015
- 6 Osa päätöshistoriaa, nettiversio

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Hankealuekartta
- 4 Sopimusluonnos
- 5 Sopimus arvonnousun määrästä Karhusaaren hankealueella, asemakaavan muutos 12322

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4
Bilaga 5
Förslagstext

Hakijat



07.10.2015

Kaj/15

Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -
kuntayhtymä
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Sipoon kunta

Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen

Sipoon saaristovaltuuskunta

Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Kaupunginmuseo
Liikuntavirasto
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristökeskus
Rakennusvirasto

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 21.09.2015 § 884

HEL 2012-011847 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 58. kaupunginosan (Karhusaari) venesatama-alueen osan, lähivirkistys- ja vesialueen asemakaavan muutoksen 2.12.2014 päivätyn ja 4.5.2015 muutetun piirustuksen nro 12322 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.



Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Kaupunkisuunnitteluvirasto 4.5.2015

HEL 2012-011847 T 10 03 03

Ksv 1402-2

58. kaupunginosan (Karhusaari) venesatama-alueen osan, lähivirkistys- ja vesialueen muutosehdotuksesta annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 2.12.2014 asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Winbergin sataman toiminta on viime vuosina laajentunut. Asemakaavan muutos mahdollistaa uusien veneiden talvisäilytysrakennusten ja laituri paikkojen rakentamisen. Lisäksi kaavamuutokseen sisältyy satamatoimintaan liittyviä uusia liike- ja asuintiloja. Kokonaisrakennusoikeus on 3 350 k-m², josta uutta kerrosalaa on 2 300 k-m². Kerrosala sijoittuu kokonaisuudessaan venesatama-alueelle (LV).

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 19.12.2014–26.1.2015.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta, pelastuslautakunta, ympäristökeskus, liikuntavirasto, Museovirasto, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Yleisten töiden lautakunnalla (17.2.2015), ympäristökeskuksella (19.2.2015), Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymällä (15.1.2015), Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymällä (4.2.2015) sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella (9.2.2015) ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Liikuntavirasto (17.2.2015) toteaa, että asemakaavan muutosalueella ei ole riittävästi talvisäilytysalueita nykyisille, saati tuleville venemäärille.



Mahdollisesti toteutettavat kaksi hallirakennusta eivät ratkaise sataman talvisäilytysongelmaa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että asemakaavamuutos lisää sataman talvisäilytysmahdollisuuksia nykytilanteeseen verrattuna. Sataman käytettävissä olevalta alueelta ei ole löydettävissä osoitettua enempää tilaa veneiden talvisäilytystä varten.

Pelastuslautakunta (20.1.2015) toteaa, että satama-alueen rakennusmäärän kasvaessa tulee varmistua riittävästä sammutusveden saannista alueella.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että Winbergin venesatama kuuluu Helsingin pelastustoimen alueeseen. 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.

Museovirasto (19.2.2015) pitää tärkeänä vedenalaista kulttuuriperintöä turvaavan suunnittelumääräyksen liittämistä kaavamerkintöihin vesialue (W) ja vesialueen osa, jolle saa sijoittaa kelluvia laitureita (vl): "Ruoppaus- ja muiden vesirakennushankkeiden valmistelun yhteydessä ollaan yhteydessä Museovirastoon vedenalaiseen kulttuuriperintöön liittyvän selvityksen järjestämiseksi."

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että asemakaavaan on lisätty vastaava määräys.

Kiinteistölautakunta (19.2.2015) toteaa, että yksityiselle venesatamalle määrätty autopaikkavaatimus on tarpeeton. Lautakunta esittää lisäksi, että nimitykseltään epämääräisen "vesialueen osan, jolle saa sijoittaa kelluvia rakenteita" (vl) nimi selkeytetään venelaiturialueeksi.

Kaupunkisuunnitteluvirasto yhtyy kiinteistölautakunnan näkemykseen siitä, että vene- ja autopaikkojen tasapainoinen suhde on menestyvän toiminnan perusedellytys ja sen arviointi on luontevaa jättää elinkeinonharjoittajalle. Kaupunkisuunnitteluvirasto katsoo kuitenkin, että asemakaavassa on turvattava toiminnan edellyttämä autopaikkojen vähimmäismäärä. Asemakaavamuutos on laadittu hakijan tarpeiden mukaisesti, ja pysäköinnille on varattu riittävästi tilaa niin, että alueelle on mahdollista sijoittaa jonkin verran vaatimusta enemmänkin autopaikkoja. Talvisäilytyksen sijoittaminen pysäköinnin



07.10.2015

Kaj/15

yhteyteen antaa runsaasti joustoa pysäköinnin järjestämiselle vilkkaana veneilyaikana.

Vesialueen osan kaavamääräystä on selvennetty.

Lausunnot on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Kiinteistölautakunnan lausunnon johdosta asemakaavan muutosehdotukseen on tehty seuraava muutos:

- vesialueen osan (vl) kaavamääräys on muutettu muotoon "vesialueen osa, jolle saa sijoittaa kelluvia laitureita".

Museoviraston lausunnon johdosta asemakaavan muutosehdotukseen on tehty seuraava muutos:

- kaavakarttaan on lisätty määräys: "Ruoppaus- ja muiden vesirakennushankkeiden valmistelun yhteydessä on selvitettävä vedenalaiseen kulttuuriperintöön liittyvän selvityksen laatimistarve yhteistyössä museoviranomaisten kanssa."

Pelastuslautakunnan lausunnon johdosta asemakaavan muutosehdotukseen on tehty seuraava muutos:

- kaavaselostusta on täydennetty sammutusvesijärjestelyjen osalta.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäyttösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Lisätiedot

Antti Mentula, arkkitehti, puhelin: 310 37274
antti.mentula(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 19.02.2015 § 79

HEL 2012-011847 T 10 03 03

Lausunto

A Lausunto



Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Karhusaaren Winbergin sataman asemakaavamuutoksen ehdotuksesta nro 12322 seuraavan lausunnon:

Kiinteistölautakunta toteaa, että yksityisen pienvenesataman toiminnan laajentamista mahdollistava asemakaavan muutos tukee kaupungin asukaspalveluja ja yritysten toimintaedellytyksiä painottavia strategisia linjauksia (Toimiva Helsinki ja Elinvoimainen Helsinki). Veneiden laituri- ja säilytyspaikkojen sekä venehuoltomahdollisuuksien lisäys on erityisen tärkeätä tilanteessa, jossa veneala ja veneiden talvisäilytys Helsingin uusilla merellisillä asuinalueilla lähivuosina joutuu väistymään tai supistamaan toimintaansa asutuksen tieltä.

Lautakunta katsoo kuitenkin, että yksityiselle venesatamalle määrätty autopaikkavaatimus on tarpeeton. Vene- ja autopaikkojen suhteen tasapaino on menestyksekkään toiminnan ja lisäinvestointimahdollisuuksien perusedellytyksiä ja sen arviointi on luontevinta jättää maanomistajalle, joka myös toimii sataman elinkeinonharjoittajana. Lautakunta esittää lisäksi, että nimitykseltään epämääräisen vl- alueen (vesialueen osa, jolle saa sijoittaa kelluvia rakenteita) nimi selkeytetään venelaiturialueeksi.

Lautakunta puoltaa asemakaavan hyväksymistä edellä mainituin tarkennuksin. Asemakaavaa ei tulisi hyväksyä ennen kuin kohdan C mukainen sopimus kaavamuutoksen arvonnousun määrästä on tehty.

B Karhusaaren hankealueen perustaminen

Kiinteistölautakunta päätti perustaa Karhusaaren kaupunginosan käsittävän hankealueen liitteenä 1 olevan kartan mukaisesti.

Lautakunta toteaa, että Karhusaari muodostaa sellaisen laajan yhtenäisen muutosalueen, joka tullaan toteuttamaan monen erillisen asemakaavan, asemakaavan muutoksen ja poikkeamispäätöksen kautta. Lautakunnan 30.10.2014 (520 §) antaman maankäyttösopimusten sovellusohjeen mukaisesti tällaisella hankealueella kukin maanomistaja voi saada vain yhden perusvähennyksen Maankäyttö- ja rakennuslain 12a luvun mukaista ns. maankäyttökorvausta määritettäessä. Tällöin otetaan huomioon saman maanomistajan samalla hankealueella aiemmissa asemakaavoissa ja poikkeamispäätöksissä saamat arvonnousut.

C Sopimus arvonnousun määrästä

Kiinteistölautakunta päätti tehdä asemakaava-alueen omistajien, ***** kanssa asemakaavan muutoksen tuoman 440 000 euron



07.10.2015

arvonnousun toteavan sopimuksen liitteessä 2 olevan
sopimusluonnoksen mukaisesti.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 17.02.2015 § 81

HEL 2012-011847 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle
seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos sallii pienvenesataman 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 yksityisen sataman palvelutasoa
sekä parantaa alueen siisteyttä ja yleisilmettä.

Kaavamuutoksen toteuttamisesta ei aiheudu rakennusvirastolle
kustannuksia.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutoksen nro 12322
hyväksymistä.

10.02.2015 Pöydälle

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838
nina.mouhu(a)hel.fi
Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi

Liikuntavirasto 17.2.2015

HEL 2012-011847 T 10 03 03



Asemakaavanmuutoksessa Karhusaaressa sijaitsevalle venesatama-alueelle mahdollistetaan venesatamatoiminnan laajentaminen ja kehittäminen. Kaavoitustyö on käynnistetty maanomistajan aloitteesta. Liikuntaviraston edustajat ovat osallistuneet kaavoitustyöhön.

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.

Muutosalueen pinta-ala on 12,3 hehtaaria (123 065 m²). Hankkeen kokonaisrakennusoikeus on 3 350 k-m², josta uutta kerrosalaa on 2300 k-m². Hankkeen kerrosala sijoittuu kokonaisuudessaan venesatama-alueelle (LV), jonka koko on 42 458 m². Asemakaavamuutoksen vesialueen (W) koko on 80 607 m².

Satamassa on nyt 320 venepaikkaa. Asemakaavanmuutoksessa venemäärä lisääntyy noin 150 venepaikalla. Asemakaavanmuutosalueella ei ole riittävästi talvisäilytysalueita nykyisille, saati tuleville venemäärille. Mahdollisesti toteuttavat kaksi hallirakennusta eivät ratkaise sataman talvisäilytysongelmaa.

Liikuntavirastolla ei ole muuta huomautettavaa esitetystä asemakaavan muutoksesta.

Lisätiedot

Turo Saarinen, osastopäällikkö, puhelin: 310 87801
turo.saarinen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 10.02.2015 § 58

HEL 2012-011847 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Esittelijä



07.10.2015

Kaj/15

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Juha Korhonen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 32080
juha.korhonen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 20.01.2015 § 9

HEL 2012-011847 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon 58. kaupunginosan (Karhusaari) Winbergin venesatama-alueen osan, lähivirkistys- ja vesialueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12322:

Satama-alueen rakennusmäärän kasvaessa tulee varmistua riittävästä sammutusveden saannista alueella.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Pulmu Waitinen, palotarkastaja, puhelin: 310 31237
pulmu.waitinen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.12.2014 § 390

HEL 2012-011847 T 10 03 03

Ksv 1402_2, Karhusaarentie 34, karttaruutu 681513b, 682512c, 682513a

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 2.12.2014 päivätyn 58. kaupunginosan (Karhusaari) venesatama-alueen osan, lähivirkistys- ja vesialueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12322 hyväksymistä
- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot



- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkastuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Antti Mentula, arkkitehti, puhelin: 310 37274
antti.mentula(a)hel.fi
Anni Järvitalo, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37056
anni.jarvitalo(a)hel.fi
Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37088
markus.ahtiainen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 16.6.2014

HEL 2012-011847 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirastossa valmistellaan asemakaavan muutosta Winbergin pienvenesataman alueelle osoitteessa Karhusaarentie 34. Suunnittelualueeseen kuuluu Winbergin yksityinen pienvenesatama, vesialuetta sekä lähivirkistysaluetta. Alue on yksityisomistuksessa.

Asemakaavaluonnos mahdollistaa nykyisen venesatamatoiminnan laajentamisen ja kehittämisen. Pää tavoitteena on sallia satama-alueella nykyisten toimintojen lisäksi veneiden talvisäilytysrakennusten ja uusien laituripaikkojen rakentaminen.

Winbergin sataman asemakaavan muutoksen lisäksi valmisteilla on Karhusaaren kaavarunko, joka on koko Karhusaaren kattava yleispiirteisempi suunnitelma.

Liikenne tulee lisääntymään alueella. Rakennusvirasto pyytää, että kaavamuutoksessa varmistetaan riittävät pysäköintipaikat sekä liikenteen toimivuus.

Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838
nina.mouhu(a)hel.fi
Silja Savolainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.savolainen(a)hel.fi



07.10.2015

Kaj/15

Kulttuurikeskus 16.6.2014

HEL 2012-011847 T 10 03 03

Helsingin kulttuurikeskuksella ei ole rakennusinvestointeihin tai omien palveluiden järjestämiseen liittyviä suunnitelmia Karhusaassa.

Kulttuurikeskus tulee tarvittaessa olemaan mukana alueen kulttuuritoiminnassa pääasiassa avustusjärjestelmänsä kautta.

Virastolla ei ole Karhusaaren kaavoitukseen liittyvää kommentoitavaa.

Lisätiedot

Ari Tolvanen, suunnittelija, puhelin: 310 37008
ari.tolvanen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 28.5.2014

HEL 2012-011847 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 15.5.2014

Östersundomin Karhusaassa on käynnissä asemakaavan muutoshanke. Suunnittelualueeseen kuuluu Winbergin yksityinen pienvenesatama Karhusaaren itäosassa, vesialuetta ja lähivirkistysaluetta. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa nykyisen venesatamatoiminnan laajentaminen ja kehittäminen. Asemakaavan muutos mahdollistaa uusien veneiden talvisäilytysrakennusten ja laituripaikkojen rakentamisen sekä satamatoimintaan liittyvien liike- ja toimistotilojen rakentamisen.

Kaupunginmuseo on tutustunut asemakaavan muutosaineistoon ja tarkastelee hanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta. Asemakaavan muutoksella ei ole sellaisia vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön, joiden vuoksi kaupunginmuseolla olisi asemakaavan muutosluonnoksesta huomautettavaa. Alueella ei ole muinaisjäännöksiä. Vedenalaisen kulttuuriperinnön osalta lausunnonantaja on Museovirasto.

Lisätiedot

Johanna Björkman, tutkija, puhelin: +358 9 310 36473
johanna.bjorkman(a)hel.fi