



## § 304

### Karhusaaren eteläosan pientalotonttien asemakaava ja asemakaavan muutos (nro 12486)

HEL 2016-012735 T 10 03 03

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 58. kaupunginosan (Karhusaari) vesialueen asemakaavan sekä 58. kaupunginosan (Karhusaari) kortteleiden 108, 114, 127, 135, korttelin 109 tonttien 1–4, osaa tonttien 7 ja 8, korttelin 111 tonttien 2 ja 4, korttelin 117 tonttien 2 ja 3, korttelin 120 tontin 1, korttelin 121 tonttien 2 ja 3, korttelin 123 tontin 1, korttelin 124 tontin 1, korttelin 126 tontin 4, korttelin 128 tonttien 1–2, 4 ja 6–9, korttelin 129 tontin 1 korttelin 130 tontin 1 sekä katu- ja puistoalueen asemakaavan muutoksen 31.10.2017 päivätyn ja 18.9.2018 sekä 23.9.2019 muutetun piirustuksen numero 12486 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Timo Lindén, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550  
timo.linden(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12486 kartta, päivätty 31.10.2017, muutettu 25.9.2018 ja 23.9.2019
- 2 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12486 selostus, päivätty 31.10.2017, muutettu 25.9.2018 ja 23.9.2019
- 3 Vuorovaikutusraportti 31.10.2017, täydennetty 18.9.2018 ja asukastilaisuuden (28.3.2017) muistio
- 4 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6767)
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Tehdyt muutokset

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

#### Otteet

##### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Liite 1



09.10.2019

Asia/11

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Ne kunnan jäsenet ja muistutuksen tekijät, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Hakijat

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskevat Karhusaaren eteläosaa Östersundomissa. Kaavaratkaisu edistää pientalotonttien täydennysrakentamista ja rannan hyötykäyttöä. Kaava koskee 30 nykyistä tonttia tai tontin osaa sekä katu-, puisto- ja vesialueita. Kaavamutoksella mahdollistetaan tonttien lohkominen ja nykyistä useamman pientalon rakentaminen tonteille.

Uutta kerrosalaa syntyy noin 7 400 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys on noin 200–400. Alue säilyy pientaloalueena, mutta tiivistyy merkittävästi. Kaavan tonttitehokkuus on keskimäärin  $et=0,3$ .

Kölikujan ja Messipojan katuja jatketaan. Merimiehenkujan päähän osoitetaan paikka melontaa tai vastaavaa harrastustoimintaa varten. Merikapteenintieltä osoitetaan uusi kävelyn ja pyöräilyn yhteys urheilukentälle. Kaavan yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piirustus numero 6767).

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on voimassa olevan maakuntakaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

### Puhelin

+358 9 310 1641

### Faksi

+358 9 655 783

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

F10680001200062637

### Alv.nro

F102012566



Kaavaratkaisu on hyväksyttyjen mutta ei vielä lainvoimaisten Östersundomin maakuntakaavan sekä Östersundomin yhteisen yleiskaavan mukainen.

Kaavaratkaisu on kaupunkisuunnittelulautakunnan 17.3.2015 § 72 hyväksymän Karhusaaren kaavarungon mukainen.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueen tontit ovat suuria ja niillä on suurehkoja erillispientaloja piharakennuksineen. Alue on yleisilmeeltään väljästi rakennettu, vihreä ja merellinen omakotialue. Merenlahdet ovat osin ruovikoituneet. Voimassa olevia asemakaavoja ei ole kokonaisuudessaan toteutettu. Suurin osa tonteista on rakentamattomia ja osassa on käyttämätöntä rakennusoikeutta. Kaava-alueella on 15 asuinrakennusta.

Osa kaava-alueesta on viime vuodet ollut rakennuskiellossa yleiskaavan laatimista varten. Rakennuskielto on kaavamuutosalueen tonttien osalta päättynyt.

Voimassa olevissa, Sipoon asemakaavoissa (1999 ja 2005) rakennuspaikat ja tontit on varattu yksiasuntoisille erillispientaloille ja niiden rakennusoikeudet ovat joko 500 tai 600 k-m<sup>2</sup>. Kaavassa esitettyjen ohjeellisten rakennuspaikkojen ja tonttien lukumäärää ei saa ylittää. Merimiehenkujan päähän on osoitettu uimaranta, jota ei ole toteutettu. Kaavamääräykset rajoittavat tonteille kuuluvan rakennusoikeuden hyödyntämismahdollisuuksia. Tontteja ei ole voinut lohkoa pienemmiksi.

Helsingin kaupunki omistaa alueen kadut sekä kaksi tonttia. Muut alueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty yksityisten maanomistajien hakemusten johdosta ja ratkaisua on kehitetty yhdessä hakijoiden kanssa.

#### Nimenmuutos

Nimistötoimikunta muutti 5.6.2019 § 47 Karhusaaren eteläosaan tekemäänsä nimiesitystä siten, että nimistötoimikunnan 20.9.2017 § 19 esittämä nimi Kuggvikeninranta-Kuggviksstranden muutetaan suomenkielisen nimen osalta muotoon Kuggvikinranta. Nimi perustuu merenlahden nimeen Kuggviken.

Kuggvikinrannan nimi noudattaa samaa nimenmuodostustapaa, jota nimistötoimikunta on kaavarunkovaiheessa esittänyt (5.6.2019 § 46) Karhusaaren pohjoisosaan: Skadavikinpuisto-Skadaviksparken ja Skutholminkanava-Skutholmskanalen. Entuudestaan Karhusaassa on samaan tapaan muodostettu nimi Skutholminkaari-Skutholmsbåken.



## Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 1.12.2017–8.1.2018. Ehdotuksesta tehtiin 16 muistutusta.

## Muistutukset

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Merimiehenkujan päähän osoitettuun urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeseen (VU), sen käyttötarkoitukseen melonta- ja lautailuharrastuspaikkana sekä alueelle sijoittuviin autopaikkoihin.

Muistutusten referaatit ja niihin annetut vastaukset ovat vuorovaikutusraportissa (liite 3).

## Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunto Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä (HSY), Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY-keskus), kaupunginmuseolta ja pelastuslautakunnalta.

HSY totesi lausunnossan, että kaava-alue kuuluu Sipoon Veden toiminta-alueeseen. Sipoon Vesi ja HSY ovat sopineet, että toistaiseksi Sipoon Vesi vastaa Karhusaaren vesihuollosta ja vesihuollon laajentamisesta. Sipoon Vesi ja Helsingin kaupunkiympäristön toimiala vastaavat suunnittelusta ja rakentamisesta. Suunnitelmat lähetetään kommentteille HSY:lle. Ennen laajemman aluerakentamisen aloittamista koko Östersundomin alueen vesihuolto siirretään HSY:n vastuulle. Tällöin sovitetaan myös toiminta-alueen siirron periaatteet HSY:n ja Sipoon kesken. Hulevesiviemärointiä ei alueella yksittäisiä osuuksia lukuun ottamatta ole. Karhusaari ei kuulu HSY:n toiminta-alueeseen eikä HSY voi vastata alueen hulevesiviemäroinnistä. Hulevesiviemäroinnin vastuun tulee säilyä Helsingin kaupungilla kunnes alueen vesihuolto siirtyy HSY:n vastuulle. Lisäksi asemakaavaan merkittyjen johtokujien leveydet tulee tarkistaa siten, että ne ovat vähintään 6 metriä.

ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että lisärakennusoikeuden määrittely vaikuttaa monimutkaiselta ja että selostuksessa ei ole esitetty arviota, millaisiin asukasmääriin ja siitä seuraaviin seurausvaikutuksiin mitoitus johtaa kaavamuuotosalueen ulkopuolisella Karhusaaren kaava-alueella. Verraten mittava mahdollisuus uudisrakentamiseen tulee toteutuessaan muuttamaan ympäristöä. Luonnonympäristön arvot on pääosin otettu riittävästi huomioon. Havainnekuva on omiaan johta-



maan sellaisiin rakentamisratkaisuihin, joita ei ole asemakaavassa arvioitu. Luo 1 -alueelle ei voi sallia rakentamista pelkästään yleiskaavan Natura-arviointien perusteella. Epäselvyyksien välttämiseksi on luo 1 -merkintää selkeytettävä ja havainnepiirrosta tarkennettava. Aineistosta tulee saada käsitys alueen nykyisestä ja tulevasta joukkoliikenteen palvelutasosta.

Kaupunginmuseo totesi lausunnossaan, että kaavaselostuksessa on alueen tiivistämisen vaikutukset ympäristöön, maisemaan ja merellisiin näkymiin esitetty riittävän havainnollisesti.

Pelastuslautakunta totesi lausunnossaan, että sillä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta. Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta pelastuslaitoksen toimintaan.

#### Kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuvat merkittävimmät kaupungille aiheutuvat kustannukset ovat:

- Kölikujan ja Messipojan jatkeiden rakentaminen
- Merimiehenkujan rakentaminen
- jalankululle ja pyöräilylle tarkoitetun Merikapteeninkujan rakentaminen.

Kadunrakentamisesta on arvioitu aiheutuvan kaupungille noin 700 000 euron kustannukset (alv 0 %). Kustannuksissa ei ole mukana mahdollisia kallioleikkauksia eikä katujen pohjanvahvistuksia. Lisäksi katualueen lunastamisesta aiheutuu kaupungille arviolta noin 300 000 euron kustannukset.

Uusien katuosuuksien rakentamisen lisäksi Karhusaaren eteläosan olemassa olevaa katuverkkoa tulee perusparantaa. Perusparantamisen tarve on olemassa riippumatta alueelle laadittavista asemakaavan muutoksista. Aikaisemmin yksityisessä omistuksessa olleet alueen kadut ovat vuoden 2017 alussa siirtyneet kaupungille. Kölikujan alun perusparannuksen on arvioitu olevan kokonaiskustannuksiltaan noin 420 000 euroa (alv 0 %). Reelingin ja Merikapteenintien hulevesiviemäröinnin toteuttaminen tarvittavine viivytyrakenteineen on kokonaiskustannuksiltaan noin 700 000 euroa (alv 0 %).

Kustannuksia aiheutuu Sipoon Vedelle vesihuoltoverkoston laajentamisesta ja Etelä-Suomen Energia Oy:lle sähköjakeluverkon laajentamisesta.

Kaupungille tulee tuloja yksityisessä omistuksessa olevien tonttien maankäyttökorvauksista yhteensä noin 280 000 euroa.



Kaavan toteuttamisesta kaupungille aiheutuvat kulut ovat suuremmat kuin maankäyttökorvauksista saatavat tulot. Asiaa on tarkasteltava osana kunnanosalitoksen seurauksia ja laajempaa kokonaisuutta, jossa Helsingin kaupunki ottaa vastuulleen Helsinkiin liitetyn alueen katuverkon ja vastaa sen verkollisesta, liikenteellisestä ja teknisestä toimivuudesta.

#### Tehdyt muutokset

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen. Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Korttelin 58109 tontin 11 siirtymisestä myöhemmässä kaavamuutoksessa ratkaistaviksi järjestettiin MRA 32 § mukainen erikseen kuuleminen.

#### Lopuksi

Päätösehdotus on kaupunkiympäristölautakunnan tarkistetun esityksen mukainen. Nimenmuutos on nimistötoimikunnan esityksen mukainen.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Timo Lindén, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550  
timo.linden(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12486 kartta, päivätty 31.10.2017, muutettu 25.9.2018 ja 23.9.2019
- 2 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12486 selostus, päivätty 31.10.2017, muutettu 25.9.2018 ja 23.9.2019
- 3 Vuorovaikutusraportti 31.10.2017, täydennetty 18.9.2018 ja asukastilaisuuden (28.3.2017) muistio
- 4 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6767)
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Tehdyt muutokset

#### Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Havainnekuva 23.9.2019
- 3 Ilmakuva
- 4 Maankäyttösopimus 4064
- 5 Maankäyttösopimus 4065

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hy-



09.10.2019

Asia/11

väksyminen

## Otteet

### Ote

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

Helsingin seudun ym-  
päristöpalvelut -kun-  
tayhtymä

Ne kunnan jäsenet ja  
muistutuksen tekijät,  
jotka kaavan nähtävillä  
ollessa ovat sitä kirjalli-  
sesti pyytäneet ja sa-  
malla ilmoittaneet  
osoitteensa

Hakijat

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Tiedoksi

Kaupunginmuseo  
Pelastuslautakunta  
Kaupunkiympäristölautakunta  
Asemakaavoitus

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 30.09.2019 § 657

HEL 2016-012735 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 58. kaupunginosan (Karhusaari) vesialu-  
een asemakaavan sekä 58. kaupunginosan (Karhusaari) kortteleiden

### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

### Puhelin

+358 9 310 1641

### Faksi

+358 9 655 783

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

FI0680001200062637

### Alv.nro

FI02012566



108, 114, 127, 135, korttelin 109 tonttien 1–4, osaa tonttien 7 ja 8, korttelin 111 tonttien 2 ja 4, korttelin 117 tonttien 2 ja 3, korttelin 120 tontin 1, korttelin 121 tonttien 2 ja 3, korttelin 123 tontin 1, korttelin 124 tontin 1, korttelin 126 tontin 4, korttelin 128 tonttien 1–2, 4 ja 6–9, korttelin 129 tontin 1 korttelin 130 tontin 1 sekä katu- ja puistoalueen asemakaavan muutoksen 31.10.2017 päivätyn ja 18.9.2018 sekä 23.9.2019 muutetun piirustuksen numero 12486 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Kaupunginhallitus muutti Kuggvikeninranta–Kuggvikensstranden suomenkielisen nimen muotoon Kuggvikinranta.

23.09.2019 Pöydälle

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Timo Lindén, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550  
timo.linden(a)hel.fi

Nimistötoimikunta 05.06.2019 § 47

HEL 2016-012735 T 10 03 03

Nimistötoimikunta päätti muuttaa Karhusaaren eteläosaan tekemäänsä nimiesitystä siten, että nimistötoimikunnan 20.9.2017 § 19 esittämä nimi Kuggvikeninranta–Kuggviksstranden muutetaan suomenkielisen nimen osalta muotoon Kuggvikinranta. Nimi perustuu merenlahden nimeen Kuggviken.

Kaupunkiympäristölautakunta on 25.9.2018 esittänyt Karhusaaren eteläosan pientalotontteihin liittyvän ensimmäisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12486 hyväksymistä. Nimistötoimikunta esittää asemakaavoituspalvelulle, että ennen kaupunginhallituksen käsittelyä kaavakarttaan korjataan aiemmin esitetty Kuggvikeninrannan suomenkielinen nimi luontevampaan ja käyttökelpoisempaan muotoon Kuggvikinranta. Nimistötoimikunta esittää edelleen, että nimi korjataan myös kaavaselostukseen ennen kaupunginhallituksen käsittelyä.

Kuggvikinrannan nimi yllä mainittuun tapaan korjattuna noudattaa samaa nimenmuodostustapaa, jota nimistötoimikunta on kaavarunkovaiheessa esittänyt 5.6.2019 § 46 Karhusaaren pohjoisosaan: Skadavikinpuisto–Skadaviksparken (<- Skadaviken) ja Skutholminkana–Skutholmskanalen (<- Skutholmen). Entuudestaan Karhusaaren





kaupunginosassa on samaan tapaan muodostettu nimi Skutholminkaa-ri-Skutholmsbågen (Sipoo, 1994).

20.09.2017 Käsitelty

Lisätiedot

Johanna Lehtonen, nimistösuunnittelija, puhelin: 310 37386  
johanna.lehtonen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit Tonttipäällikkö 11.04.2019 § 26

HEL 2016-012735 T 10 03 03

Karhusaari

Päätös

Tonttipäällikkö päätti tehdä kiinteistön \*\*\*\*\* omistajien \*\*\*\*\* kanssa liitteen nro 1 mukaisen maankäytösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen.

Samalla tonttipäällikkö päätti oikeuttaa hallinto- ja tukipalveluiden kiinteistölakimiehen allekirjoittamaan edellä mainitut sopimukset sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Päätöksen perustelut

Asemakaavan muutos korottaa maanomistajan kiinteistön arvoa merkittävästi, mikä kaupunginhallituksen 9.6.2014 (685 §) tekemän maapoliittisen päätöksen mukaan edellyttää maankäytösopimuksen tekemistä.

Vireillä oleva asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristölautakunta esitti 25.9.2018 kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen nro 12486 hyväksymistä (liite 2).

Asemakaavan muutoksella edistetään yksityisten pientalotonttien täydennysrakentamista. Asemakaavan muutos koskee yli 20 nykyistä tonttia tai tontinosaa. Kaupunki on asemakaavassa kaavoittamassa maanomistajien kiinteistölle yhteensä noin 2 125 k-m<sup>2</sup> lisärakennusoikeutta erillispientelosten korttelialueille (AO ja AP).



## Sopimukset

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä oleva maankäyttösopimus-sopimus ja kiinteistökaupan esisopimus.

Kaavamuutoksen perusteella maanomistajille kertyy maankäyttömaksuna maksettavaa kaupungille 270 000 euroa, jonka lisäksi maanomistajat luovuttavat korvauksetta kaupungille noin 291 m<sup>2</sup>:n suuruisen yleisen alueen osan.

Rahakorvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamishetkestä kaavan lainvoimaistumispäivään saakka kahdella (2) prosentilla vuodessa.

Lopullinen kauppakirja on allekirjoitettava neljän kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.

## Hinnoittelu

Tonttimaan hinnoittelussa on hyödynnetty kauppahintatietoja. Yleisten alueiden ja raakamaiden hinnoittelu perustuu kiinteistölautakunnan 23.3.2016 (§ 129) hyväksymään ns. katumaan hinnoittelumenetelmään.

## Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunnan 26.9.2017 (115§) tekemän päätöksen mukaan tonttipäällikkö päättää maankäyttösopimuksen hyväksymisestä ja siihen liittyvistä aluejärjestelyistä 1 500 000 euron kokonaisarvoon saakka.

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit Tonttipäällikkö 10.04.2019 § 25

## Lisätiedot

Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201  
tom.qvisen(a)hel.fi

Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31864  
peter.haaparinne(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 25.09.2018 § 443

HEL 2016-012735 T 10 03 03

Hankenumero 1402\_9, 1402\_13

## Esitys

### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

### Puhelin

+358 9 310 1641

### Faksi

+358 9 655 783

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

FI0680001200062637

### Alv.nro

FI02012566



Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 31.10.2017 päivätyn ja 25.9.2018 muutetun asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12486 hyväksymistä. Asemakaava koskee 58. kaupunginosan (Karhusaari) vesialuetta. Asemakaavan muutos koskee 58. kaupunginosan (Östersundom) korttelin 109 osaa tonttia 8 ja vesialuetta sekä 58. kaupunginosan (Karhusaari) kortteleita 108, 114, 127, 135, korttelin 109 tontteja 1-4, osaa tontteja 7 ja 8, korttelin 111 tontteja 2 ja 4, korttelin 117 tontteja 2 ja 3, korttelin 120 tonttia 1, korttelin 121 tontteja 2 ja 3, korttelin 123 tonttia 1, korttelin 124 tonttia 1, korttelin 126 tonttia 4, korttelin 128 tontteja 1-2, 4 ja 6-9, korttelin 129 tonttia 1, korttelin 130 tonttia 1 sekä katu- ja puistoaluetta.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua olla laskuttamatta myöhempään kaavamutokseen siirretyn tontin, As Oy Mastokuja 11, asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannuksia.

Käsittely

25.09.2018 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Mika Välipirtti (hallintolain 28 §:n 1 momentin 4 kohta)

Kaupunkiympäristölautakunta päätti ennen asian käsittelyn aloittamista yksimielisesti, että varajäsen Mika Välipirtti on esteellinen osallistumaan asian käsittelyyn.

18.09.2018 Pöydälle

31.10.2017 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä



09.10.2019

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Saija Miettinen-Tuoma, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37374

saija.miettinentuoma(a)hel.fi

Johanna Iivonen, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 37137

johanna.iivonen(a)hel.fi

Tuula Pipinen, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37269

tuula.pipinen(a)hel.fi

Tom Qvisen, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, puhelin: 310 34201

tom.qvisen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 12.12.2017 § 48

HEL 2016-012735 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon koskien asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotusta (nro 12486), Karhusaaren eteläosan pientalotontit:

Pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta. Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta pelastuslaitoksen toimintaan.

Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

Lisätiedot

Katja Seppälä, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31236

katja.seppala(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Pelastuslaitos Pelastustoimen osasto Pelastusjohtaja  
09.11.2017 § 42

HEL 2016-012735 T 10 03 03

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 25.09.2017 § 30

HEL 2016-012735 T 10 03 03

Hankennumero 1402\_9

Päätös

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12486 pohjakartan kaupunginosissa 55 Östersundom ja 58 Karhusaari. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

#### Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12486  
Kaupunginosa: 55 Östersundom, 58 Karhusaari  
Kartoituksen työnumero: 21/2017  
Pohjakartta valmistunut: 13.7.2017  
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25  
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

#### Lisätiedot

Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883  
timo.tolkki(a)hel.fi  
Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911  
merja.kyyro(a)hel.fi

#### Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 21.4.2017

HEL 2016-012735 T 10 03 03

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

Asemakaavamuutos laaditaan Karhusaaren kaavarunkoon perustuen. Tavoitteena on, että alue säilyy väljähkönä ja vihreänä, merellisenä pientaloalueena. Kaavamutoksella mahdollistetaan suurten pientalotonttien jakaminen ja/tai täydennysrakentaminen. Täyden-nysrakenta-



misen tavoitteena on toteuttaa se koko alueen osalta yhtenäisin periaattein.

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

Voimassa olevissa asemakaavoissa (1999 ja 2005) tontit/rakennuspaikat on varattu yksiasuntoisille (AO-1) tai sivuasunnollisille (AO-2, AO-3) erillispientaloille. AO-1 ja AO-2-korttelialueilla rakennuspaikan vähimmäiskooksi on asetettu 2000 m<sup>2</sup>. Tonttikohtaiset rakennusoikeudet ovat joko 500 tai 600 k-m<sup>2</sup>. Pientalotontteja reunustaa osin lähivirkistysalue. Mastokujan jatke on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna katuna, jolla on tontille ajo sallittu. Merimiehenkujan päähän on osoitettu uimaranta.

Voimassa olevia asemakaavoja ei ole kokonaan toteutettu: suurin osa tonteista on rakentamattomia ja osalla on käyttämätöntä rakennusoikeutta. Kaavamääräyksen mukaan kaavassa esitettyjen, ohjeellisten tonttien/rakennuspaikkojen lukumäärää ei saa ylittää. Tämä tarkoittaa, että tontteja ei ole voinut lohkoa pienemmiksi. Uimarantaa ei ole rakennettu kaavan mukaiselle paikalle.

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Östersundomin alueelle on valmisteilla kuntien (Helsinki, Sipoo, Vantaa) yhteinen yleiskaava. Kaavaehdotus oli nähtävillä alkuvuonna 2015. Siinä alue oli osoitettu pientalovaltaiseksi ja pieneltä osin kaupunkipientalovaltaiseksi alueeksi. Kölikujan ja Mastokujan kautta oli merkitty kulkemaan seudullinen rantaraittisyhteys. Tavoitteena on, että yleiskaavaehdotus on muutettuna uudelleen nähtävillä syksyllä 2017.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta ja osittain maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Östersundomin alueelle on valmisteilla 2. vaihemaakuntakaava. Vuoden 2015 alussa nähtävillä olleessa maakuntakaavaehdotuksessa Karhusaari oli merkitty raideliikenteeseen tukeutuvaksi taajamatoimintojen alueeksi. Kaupunkisuunnittelulautakunta on 17.3.2015 hyväksynyt Karhusaaren kaavarungon jatkossa laadittavien asemakaavamuutosten ja poikkeamispäätösten pohjaksi. Kaavamuutosalueen länsiosassa on 23.6.2018 asti voimassa rakennuskielto ja toimenpiderajoitus Östersundomin yhteisen yleiskaavan laatimista varten.

Kaupunginmuseon kannanotto:

Kölikuja 8:ssä sijaitsee kaksi vanhaa, arviolta 1880-luvulta peräisin olevaa hirsirakennusta. Rakennukset eivät ole mukana Liitosalueen ra-



kennettu kulttuuriympäristöselvityksessä (Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2008:3). Rakennusten tarkkaa valmistumisvuotta ei tiedetä, mutta ne ovat todennäköisimmin kuuluneet Östersundomin kartanoon. Vanhoja rakennuksia ovat alun perin asuttaneet Oldenburg-nimiset henkilöt, sittemmin rakennukset ovat olleet Borgströmin suvun hallinnassa. Omistajat kutsuvat paikkaa nykyään nimellä "Ollonborrs".

Toinen hirsirakennuksista on oletettavasti rakennettu alun perin nave-taksi ja toimii nykyään autotallina. Rakennus on hirsipinnalla ja maa-laamaton, katteena on vaakasuuntaisilla vedoilla asennettu huopakatto. Rakennus on hyvässä kunnossa ja sitä on huollettu.

Päärakennus on laudoitettu ja maalattu keltaiseksi. Ikkunat ovat alku-peräiset ja hyvässä kunnossa. Rakennuksen kivijalka on luonnonkives-tä, muurattu laastilla. Rakennuksen ympäri on tehty salaojitus ja soras-tus. Katteena on ollut alun perin pärekatto, joka on sittemmin muutettu huopakatoksi, kuten piharakennuksessakin. Alkuperäinen kuisti raken-nuksen pohjoispuolella on purettu ja tilalle on rakennettu uusi kuisti se-kä eteistila, jossa sijaitsee kylpyhuone. Kaupunginmuseo on esittänyt kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten suojelua asemakaa-vamuutoksen yhteydessä. Asemakaavaluonnoksen mukainen ratkaisu edellyttää vanhan tallirakennuksen purkamista tielinjauksen paikalta, mitä kaupunginmuseo pitää valitettavana. Vanha päärakennus kuiten-kin säilyy ja suojellaan asemakaavalla. Kaupunginmuseo esittää sille seuraavaa määräystä:

sr-2

Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus.

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

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

Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusi-maan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaiku-tuksia muun muassa elinympäristöön, kaupunkikuvaan, luontoon ja lii-kenteeseen. Kaupunginmuseo korostaa, että alueen tiivistämisen vai-kutukset ympäristöön, maisemaan ja merellisiin näkyymiin tulee esittää



09.10.2019

kaavaselostuksessa havainnollisesti. Luonnoksen mukaisessa havainnekuvasta käy hyvin ilmi rantaan muodostuvan uuden rakentamisen määrä. Tontit tulevat tiivistymään huomattavasti, lisäksi merenrantaan sallittavien apurakennusten rakentaminen tulee muuttamaan maisemaa merkittäväällä tavalla. Rakentamistapaohjeiden tulee ohjata uusien asuinrakennusten lisäksi myös tulevia apurakennuksia.

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

Lisätiedot

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

Rakennusvirasto 13.4.2017

HEL 2016-012735 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa Karhusaaren osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1285-00/17 ja kaava-  
luonnoksesta. Määräaika on 13.4.2017 mennessä.

Asemakaavan muutos koskee 29 nykyistä tonttia tai tontin osaa Karhusaaren eteläosassa. Pientalotonttien lisäksi mukana on katu-, viher- ja vesialueita. Kaavamuutoksella mahdollistetaan suurten pientalotonttien jakaminen ja/tai täydennysrakentaminen. Kaavamuutosalueessa ovat mukana ne alueen tontit, joiden omistajat ovat hakenneet kaavamuutosta ja joita voidaan kehittää ilman merkittäviä katujen ja vesihuollon rakennustoimenpiteitä.

Asemakaavamuutoksella jatketaan Kölikuja- ja Messipoika-katuja sekä osoitetaan Merimiehenkujan päähän paikka melonta- ja lautailutukikohdalle. Asemakaavamuutoksesta aiheutuu kaupungille kustannuksia katujen rakentamisesta.

Lisätiedot

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

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 7.4.2017

HEL 2016-012735 T 10 03 03

Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641  
Faksi  
+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637  
Alv.nro  
FI02012566





Alueen maanpinta vaihtelee asemakaava-alueella merenpinnan tasolta noin tasolle +20. Monella tontilla maanpinnan korkeuden vaihtelu on suuri. Osa tonteista rajautuu mereen. Pääosin tonttien maaperä on kalliosta. Avokallioalueiden ulkopuolella kitkamaapeitteen paksuus on yleensä ohut. Osalla tonteista on todennäköisesti pehmeitä maakerrostumia, siltti- ja savikerrostumia. Nämä tontit ovat 58109/11, 58121/5, 58125/6, 58128/10, 58128/8 ja 9 sekä 58130/5. Yleinen perustamistapa tonteilla on kallionvaraan perustaminen, joko suoraan tai täyttökerroksen välityksellä. Louhintaa tulee usealla tontilla. Pehmeän maakerroksen tonteilla voi kyseeseen tulla myös paaluperustus. Pehmeiden maakerrosten ja alhaisen maanpinnan korkotason johdosta seuraavilla tonteilla on odotettavissa stabiliteettiongelma: 58109/11, 58121/5, 58128/10 ja 58128/9. Stabiliteettiongelma voidaan hoitaa massanvaihdolla, kevennyksellä tai jollain muulla tapauskohtaisesti suunnitellulla pohjanvahvistusmenetelmällä.

Lisätiedot

Jari Haataja, projektipäällikkö, puhelin: 310 79709  
jari.haataja(a)hel.fi