



10.3.2015

Akp/3

### 3

#### Karhusaaren kaavarunko (a-asia)

HEL 2014-004696 T 10 03 06

Ksv 1402\_3, karttalehdet 681511, 681512, 682511 ja 682512

#### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

- hyväksyä 10.3.2015 päivätyn Karhusaaren kaavarungon jatkossa laadittavien asemakaavamuutosten ja poikkeamispäätösten pohjaksi.
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja saatuihin lausuntoihin.

#### Tiivistelmä

Karhusaaren kaavarunko on asemakaavaa yleispiirteisempi ja yleiskaavaa yksityiskohtaisempi ohjeellinen maankäyttösuunnitelma, jolla ei ole oikeusvaikutuksia. Kaavarunkoa tarvitaan Karhusaaren täydennysrakentamisen ohjaamiseen ja asemakaavan muutostarpeiden yhteensovittamiseen.

Kaavarungossa Karhusaari on suunniteltu osaksi Östersundomin yleiskaavassa suunniteltua uutta kaupunkirakennetta. Tulevaisuudessa Karhusaari kytkeytyy osaksi Östersundomin raideliikennekaupunkia liityntäbussilinjojen avulla. Kaavarungossa esitetään pääpiirteissään saaren täydennysrakentamismahdollisuudet, liikennematkaiset, palvelut ja virkistysmahdollisuudet sekä saaren viherrakenne. Nykyisten asuntoalueiden täydentämismahdollisuuksien lisäksi rakentamattomille alueille esitetään uusia nykyistä kaupunkimaisempia asuntoalueita. Muutokset ovat suurimpia saaren pohjois- ja luoteisosilla, eteläosaan esitetään pääasiassa nykyrakenteen täydentämistä.

Kaavarunko painottaa pientaloasumista. Kaavarungon kerrosalasta noin 84 % on osoitettu pientalokortteleihin. Noin 373 000 k-m<sup>2</sup>:n kokonaiskerrosalasta on uutta noin 265 000 k-m<sup>2</sup>. Mikäli kaavarungon asuinrakentamispotentiaali toteutuisi kokonaisuudessaan, kasvaisi saaren asukasmäärä nykyisestä noin 400:sta noin 4900 – 6900:an asumisväljyydestä riippuen.



10.3.2015

Akp/3

## Esittelijän perustelut

### Kaavarungon tarve

Vuonna 2011 vireille tullut Östersundomin yhteinen yleiskaavatyö on kesken. Kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.12.2008 hyväksymiin Östersundomin alustaviin suunnitteluperiaatteisiin sisältyi tavoite mahdollistaa rakentamista myös ennen yleiskaavan valmistumista.

Kaupunkisuunnitteluvirastolta on tiedusteltu runsaasti Karhusaaren täydennysrakentamismahdollisuuksia. Tehdyt 17 asemakaavamuutoshakemusta koskevat noin 69 ha suuruista maa-aluetta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt Karhusaaren suunnitteluperiaatteet 18.2.2010. Sanalliset suunnitteluperiaatteet eivät kuitenkaan ole käytännössä riittäviä hankkeiden arvioimiseksi ja kaavamuutoshankkeiden keskinäiseksi yhteensovittamiseksi.

### Alueen sijainti

Östersundomin suurpiiriin kuuluva Karhusaaren kaupunginosa sijaitsee linnunteitse noin 18 km etäisyydellä rautatieasemasta.

### Vireilletulo

Kaavarungon laatiminen on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

### Asemakaavatilanne

Suunnittelualue on asemakaavoitettu. Alueella on voimassa 8 eri asemakaavaa, joista pääosa on vahvistettu 1993 — 1999. Winbergin yksityistä pienvenesatamaa koskeva asemakaavamuutos on vireillä.

Asemakaavoissa korttelialueet on varattu pääasiassa yksiasuntoisille erillispientaloille. Asumiselle asemakaavoitettu kerrosalamäärä on noin 100 000 k-m<sup>2</sup>. Pientalojen rakennuspaikkoja nykyisissä asemakaavoissa on noin 173.

### Yleiskaavatilanne

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Karhusaari kuuluu valmisteilla olevan Östersundomin yhteisen yleiskaavan kaava-alueeseen, ja kaavarunko noudattaa syksyllä 2014 valmistunutta yleiskaavaehdotusta. Ehdotuksessa Karhusaaren uusien taajama-alueiden toteuttamisen ajoitus esitetään sidottavaksi raideliikenteeseen perustuvan joukkoliikennejärjestelmän toteuttamiseen.



10.3.2015

Akp/3

## Karhusaaren suunnitteluperiaatteet

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt 18.2.2010 Karhusaaren suunnitteluperiaatteet Karhusaaren jatkosuunnittelun ohjeeksi. Kaavarunko on valmisteltu suunnitteluperiaatteiden mukaan.

## Maanomistus

Merkittävä osa maasta on yksityisomistuksessa. Kaupunki omistaa pääasiallisesti voimassa olevassa asemakaavassa yleisiksi alueiksi kaavoitettua maata. Suurimpiin maanomistajiin kuuluu Karhusaaren kiinteistöt Oy, joka omistaa mm. osan virkistys- ja katualueista.

## Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Kaupunginosassa on noin 400 asukasta. Alueelle on tieyhteydet, vesi- ja sähköhuolto sekä joukkoliikenneyhteydet. Vaihtelevaan maastoon väljästi sijoitettu rakennuskanta koostuu pääosin uudehkoista omakotitaloista. Björntorpin tilalla sijaitsevat saaren vanhimmat rakennukset on suojeltu asemakaavalla.

## Kaavarungon sisältö

Kaavarungossa Karhusaari on suunniteltu osaksi Östersundomin yleiskaavassa suunniteltua uutta kaupunkirakennetta. Kaavarungossa esitetään pääpiirteissään saaren täydennysrakentamismahdollisuudet, liikennematkaiset, palvelut ja virkistysmahdollisuudet sekä saaren viherrakenne. Nykyisten asuntoalueiden täydentämismahdollisuuksien lisäksi rakentamattomille alueille esitetään uusia nykyistä kaupunkimaisempia asuntoalueita. Muutokset ovat suurimpia saaren pohjois- ja luoteisosilla, eteläosaan esitetään pääasiassa nykyrakenteen täydentämistä.

Alkuvaiheessa Karhusaaren joukkoliikenne järjestetään nykyiseen tapaan liityntäbusseilla Itäkeskukseen. Kaavarungon esittämässä lopputilanteessa Karhusaari kytkeytyy Östersundomin raideliikennejärjestelmään liityntäbussien avulla.

Ajoneuvoliikenteen pääyhteydeksi esitetään uutta siltaa pohjoiseen Korsnäsin suuntaan. Pohjoiseen esitetään myös kahta jalankululle ja pyöräilylle varattua siltaa, ja etelään esitetään siltaa Talosaareen.

Kerrosalasta noin 84 % on osoitettu pientalokortteleihin. Luoteisosaan muodostuu laajin yhtenäinen uudisrakentamisen alue. Itäosaan Kutulökin läheisyyteen on muodostettu keskustaa, jossa rakentaminen on tiiviimpää ja toiminnot monipuolisempia. Myös rannalle Korsnäsin



10.3.2015

Akp/3

sillan yhteyteen on osoitettu tiiviimpiä kortteleita. Asukasmäärän kasvun edellyttämille palvelutiloille on osoitettu tontit. Nykyistä lähivirkistysaluetta Karhusaarentien varrella voidaan jatkossakin kehittää urheilupuistona. Kallioiset lakialueet säilyvät viheralueina.

Kaavarungossa on esitetty tonttitehokkuus ohjeellisena. Tonttitehokkuus tullaan määrittelemään myöhemmissä asemakaavamuutoksissa tarkempien suunnitelmien perusteella.

Mikäli kaavarungon esittämä asuinrakentamispotentiaali toteutuisi kokonaisuudessaan, olisi saaren asukasmäärä noin 4900 – 6900 asumisväljyydestä riippuen. Kaavarunkoa on tarkoitus toteuttaa vaiheittain asemakaavamuutoksia laatimalla, ja kaavarungossa esitetty lopputilanne voisi toteutua mahdollisesti 2040-luvulla.

#### Kaavarungon vaikutukset

Kaavarungon toteuttaminen vahvistaa Östersundomin nykyistä asutusvyöhykettä. Asukasmäärän kasvu tuottaa asukasohjaa palveluille ja joukkoliikenteelle. Uudet yhteydet parantavat pyöräilyn ja jalankulun edellytyksiä ja auttavat suuntaamaan liikkumista kohti kestävämpiä liikkumismuotoja. Liikenne alueella tulee lisääntymään. Korsnäsin sillan avulla autoliikennettä voidaan ohjata Porvoon väylälle. Maisemakuva muuttuu, kun väljä pientaloalue muuttuu kaupunkimaisemmaksi. Luonnon kannalta merkittävimmät vaikutukset aiheutuvat metsäisen elinympäristön vähenemisestä ja lisääntyvän virkistyskäytön epäsuorista vaikutuksista. Vesiolosuhteiden muuttuminen muuttaa mm. kasvillisuutta. Tulevissa Svinvikenin ja Skutholmenin asemakaavamuutoksissa joudutaan todennäköisesti tekemään Natura-arviot.

Kaavarungon toteuttamisesta aiheutuviksi yhteiskustannuksiksi on arvioitu 115 M €, joista 45 M € on kaupungin kynnysinvestointeja kaupungin omistuksessa olevan rakennusoikeuden toteuttamista varten. Uuteen kerrosalaan suhteutettuna kokonaiskustannukset ovat 430 €/k-m<sup>2</sup>.



10.3.2015

Akp/3

## Mitoitus

Käyttötarkoitus	Pinta -ala ha	Kerrosala k-m <sup>2</sup>
Asuinpientalojen korttelialue (AP)	41,3	179 220
Rivitalojen, kaupunkipientalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR)	2,6	21 720
Erillispientalojen korttelialue (AO)	30,3	102 170
Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)	7	43 660
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)	0,7	12 510
Yleisten rakennusten korttelialue (Y)	2,8	8 790
Palvelurakennusten korttelialue (P, PY, P- 1/s)	1,4	3 140
Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)	0,3	1 590
Venesatama (LV)	6,6	
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (ET)	0,3	
Luonnonsuojelualue (SL)	6,4	
Puisto, Lähivirkistysalue, uimaranta-alue (VP, VL-1, VL-2, VV)	39,1	
Katu	24,2	
Vesialue (W)	61,8	
Yhteensä	224,8 = 225	372 800

Kerrosalasta on uutta kerrosalaa noin 265 000 k-m<sup>2</sup>.

## Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston kirjeellä (päivätty 13.5.2014), jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavarunkoluonnos valmisteluaineistoinen olivat nähtävillä 20.5.—15.6.2014 Karhusaassa Winbergin sataman kahvilassa, info- ja esittelytila Laiturilla, kaupungin ilmoitustaululla (Pohjoisesplanadi 11 - 13), sekä viraston internetsivuilla. Aineistoon pääsi myös Östersundomin



yhteisen yleiskaavan internetsivujen kautta. Kuntokallion kurssikeskuksessa pidettiin keskustelutilaisuus 27.5. ja kaavapäivystys 4.6.2014.

Viranomaisten kannanotot (13 kpl) ja mielipidekirjeet (45 kpl) ovat liitteinä. Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet. Vuorovaikutusraportin liitteenä on muistio keskustelutilaisuudesta ja yhteenveto saadusta palautteesta karttamuodossa.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavarungon valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä Helsingin kaupungin hallintokuntien kanssa.

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat koulutontin tarpeeseen ja sen sijaintiin, bussireittien suunnitteluun, siltarakentamisen kustannuksiin, Koivuniemen jalankulku- ja pyöräilysiltaan, massatalouslaskelmatarpeisiin, kaavarungon suhteeseen maankäyttö- ja rakennuslakiin, joukkoliikenteen järjestämiseen, alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseen ja mahdollisiin Natura 2000 -alueeseen kohdistuviin vaikutuksiin.

Kiinteistövirasto ja opetusvirasto esittivät koulutontin mitoituksen tarkistamista ja koulun sijoittamista urheilupuiston yhteyteen. Kaavarunkoa on muokattu esitetyllä tavalla. Korsnäsin sillalle johtavan kadun liittymäaluetta ja siihen liittyvää rantakatua on muokattu bussiliikenteen tarpeita silmälläpitäen. Kaavarungon selostusta on täydennetty liikennettä koskevilta osilta. Muut viranomaiskannanotoissa esiin tuodut seikat pystytään huomioimaan jatkossa asemakaavoituksen yhteydessä.

#### Esitetyt mielipiteet

Kirjallisissa mielipiteissä on kriittisen palautteen lisäksi tuotu esiin positiivisia seikkoja suunnitelmasta ja suunnitteluprosessista. Maanomistajien aloitteellisuuteen perustuva täydennysrakentaminen nähdään hyvänä. Nykyisestä asutuksesta etäämmälle sijoittuva tiiviimpi uudisrakentaminen hyväksytään. Saaren eteläosa halutaan nähdä pientaloalueena. Kaavoitusta kiirehditään. Kritiikkiä esitettiin erityisesti kerrostalojen sijoittamisesta lähelle nykyistä asutusta, yli kolmekerroksisista kerrostaloista ja asukasmäärästä. Yksittäisistä suunnitteluratkaisuista eniten kritisoitiin luonnosvaiheessa pohjoiseen esitettyä rannan suuntaista katua. Sillat herättivät paljon mielipiteitä sekä puolesta että vastaan. Erityisesti jalankulku- ja pyöräilysiltaa



10.3.2015

Akp/3

Skutholmenista Koivuniemeen vastustettiin. Mielipiteet on otettu kaavarungossa mahdollisuuksien mukaan huomioon.

## Jatkosuunnitteluohjeet

Kaavatalousarvion mukaan kaavarunkoalueen yhdyskuntatekniikan ja julkisen palveluinfran toteuttaminen kaupungin investointeina ei ole Helsingin kaupungille kokonaistaloudellisesti edullista. Asemakaavoituksessa tulee kiinnittää huomiota suunnitelmien taloudelliseen toteuttamiskelpoisuuteen kaupungin näkökulmasta. Lisäksi on syytä harkita kaupungin ja yksityisten maanomistajien välisiä kustannusten jakoperusteita. Taloudellisuutta tulee kehittää tinkimättä pientalovaltaisen merellisen huvilakaupungin suunnitteluperiaatteista.

## Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

## Lisätiedot

Ilkka Laine, projektipäällikkö, puhelin: 310 37055  
ilkka.laine(a)hel.fi  
Teija Patrikka, arkkitehti, puhelin: 310 37374  
teija.patrikka(a)hel.fi  
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  
Tuula Pipinen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37269  
tuula.pipinen(a)hel.fi  
Pekka Leivo, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37388  
pekka.leivo(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Karhusaaren kaavarunkokartta, päivätty 10.3.2015
- 4 Karhusaaren kaavarunkoselostus, päivätty 10.3.2015
- 5 Havainnekuva, 10.3.2015
- 6 Vuorovaikutusraportti liitteineen 10.3.2015
- 7 Mielipidekirjeen lähettäjät-luettelo
- 8 Mielipidekirjeet
- 9 Lausunnon lähettäjät-luettelo
- 10 Lausunnot/ osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

<b>Postiosoite</b> PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	<b>Käyntiosoite</b> Kansakoulukatu 3 Helsinki 10 www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu	<b>Puhelin</b> +358 9 310 1673 <b>Faksi</b> +358 9 310 37409	<b>Y-tunnus</b> 0201256-6	<b>Tilinro</b> FI0680001200062637 <b>Alv.nro</b> FI02012566
---	--	---	------------------------------	--



10.3.2015

Akp/3

**Ote**

Ne mielipiteensä esittäjät, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Kaupungin ulkopuoliset lausunnon antajat

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 6

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 6