



17.03.2015

Akp/1

## § 72

### Karhusaaren kaavarunko

HEL 2014-004696 T 10 03 06

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

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

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

### Käsittely

Vastaehdotus:

Elina Moisio: Lisätään päätökseen:

Karhusaarella pyritään varmistamaan Helsingin rantarakentamisen periaatteiden mukaiset vapaat rantareititöt kaupunkilaisten virkistystä varten.

Kannattajat: Osmo Soininvaara

Vastaehdotus:

Elina Moisio: Lisätään päätökseen:

Tulvariski otetaan huomioon kaikessa suunnittelussa erityisen tarkasti

Vastaehdotus raukesi kannattamattomana.

Vastaehdotus:

Elina Moisio: Lisätään päätösehdotukseen:

Jatkotyössä Talosaaren esitettyä siltayhteyttä selvitetään ensisijaisesti pyöräilyn ja jalankulun siltana

Vastaehdotus raukesi kannattamattomana.

Vastaehdotus:

Elina Moisio: Lisätään päätösesitykseen:

Karhusaaren arvokkailla luontoalueilla huolehditaan luonnon ja Naturen suoja-alueiden edellytyksistä

Vastaehdotus raukesi kannattamattomana.



17.03.2015

Akp/1

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lisätään päätökseen: Karhusaarella pyritään varmistamaan Helsingin rantarakentamisen periaatteiden mukaiset vapaat rantareitit kaupunkilaisten virkistystä varten.

Jaa-äännet: 7

Hennariikka Andersson, Eija Loukoila, Jape Lovén, Matti Niiranen, Tom Packalén, Risto Rautava, Heta Välimäki

Ei-äännet: 2

Elina Moisio, Osmo Soininvaara

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Suoritettussa äänestyksessä esittelijän ehdotus voitti äänin 7-2.

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 Järvalto, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37056

anni.jarvalto(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, päivitetty Kslk:n 17.3.2015 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 10.3.2015
- 6 Vuorovaikutusraportti liitteineen 17.3.2015
- 7 Mielipidekirjeen lähettäneet -luettelo 17.3.2015
- 8 Mielipidekirjeet 17.3.2015



17.03.2015

Akp/1

9 Lausunnon lähettäjät -luettelo  
10 Lausunnot / osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### 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

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## 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, liikenneratkaisut, 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 4 900–6 900:aan asumisväljyydestä riippuen.



17.03.2015

Akp/1

## 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:n 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.

### Karhusaaren suunnitteluperiaatteet

**Postiosoite**  
PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10  
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

**Puhelin**  
+358 9 310 1673  
**Faksi**  
+358 9 310 37409

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI0680001200062637  
**Alv.nro**  
FI02012566



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, liikenneratkaisut, 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 sillan yhteyteen on osoitettu tiiviimpiä kortteleita. Asukasmäärän kasvun edellyttämille palvelutiloille on osoitettu tontit. Nykyistä



17.03.2015

Akp/1

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 4 900–6 900 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 asukaspohjaa 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>.

### Mitoitus

Käyttötarkoitus	Pinta -ala ha	Kerrosala k-m <sup>2</sup>
Asuinpienalojen korttelialue (AP)	41,3	179 220
Rivitalojen, kaupunkipienalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR)	2,6	21 720
Erillispientalojen korttelialue (AO)	30,3	102 170
Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)	7	43 660



17.03.2015

Akp/1

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	
<b>Yhteensä</b>	<b>224,8 = 225</b>	<b>372 800</b>

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 (48 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.



17.03.2015

Akp/1

## 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 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 17.3.2015
- 7 Mielipidekirjeen lähettäneet -luettelo 17.3.2015
- 8 Mielipidekirjeet 17.3.2015
- 9 Lausunnon lähettäjät -luettelo
- 10 Lausunnot / osa päätöshistoriaa

Otteet

**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

Päätöshistoria



17.03.2015

Akp/1

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.03.2015 § 60

HEL 2014-004696 T 10 03 06

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

10.03.2015 Pöydälle

Pöydällepanoehdotus:

Elina Moisio: Pyydän asian pöydälle viikoksi.

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

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 12.11.2014

HEL 2014-004696 T 10 03 06

Karhusaaren valmistellaan kaavarunkoa, joka ohjaa tulevia asemakaavan muutoksia ja edesauttaa mm. tonttien lohkomista. Suunnittelualue sijaitsee Östersundomissa n. 18 km Helsingin keskustasta itään. Alueeseen kuuluu Karhusaari ja liikenneyhteydet Uudelle Porvoontielle ja Talosaaren. Kaavarungossa määritellään yleispiirteisesti rakentamismahdollisuudet, palveluiden aluevaraukset, viheralueet ja katuverkko.

Östersundomin alueella joukkoliikennejärjestelmän rungon muodostaa suunnitelmien mukaan tulevaisuudessa metrorata Mellumäestä



17.03.2015

Akp/1

Majvikiin ja siihen liittyvät syöttöbussilinjat. Seudun poikittaisen joukkoliikenteen parantamiseksi Östersundomin alueen suunnitelmissa on myös varaus pikaraitiolinjalle.

Tiivis rakentaminen Karhusaassa parantaa joukkoliikenteen kehittämismahdollisuuksia alueella. Metron toteuttaminen kannattavasti vaatii tiheää asuin- ja liiketilarakentamista metroradan varren läheisyyteen. Liikennelaitos kannattaa hyvien liityntäyhteyksien mahdollistamista Karhusaaren alueelta tulevalle metroasemalle. Suunnittelussa on huomioitava riittävä katutilan varaaminen poikittaisen pikaraitiotien mahdolliselle toteuttamiselle. Toteutuessaan pikaraitiotien liikennöinnistä aiheutuu melu- ja värinähaittoja. Nämä ympäristövaikutukset on syytä huomioida jo kaavoitusvaiheessa.

Lisätiedot

Jaakko Laurila, projekti-insinööri, puhelin: 310 22691  
jaakko.laurila(a)hel.fi

Opetusvirasto 20.10.2014

HEL 2014-004696 T 10 03 06

Östersundomissa sijaitsevaan Karhusaareen valmistellaan kaavarunkoa, joka määrittää yleispiirteisesti rakentamismahdollisuudet, palveluiden aluevaraukset, viheralueet ja katuverkon. Tavoitteena on rakentaa merellistä pientalokaupunkia asuntoaluetta laajentamalla ja kaupunkirakennetta tiivistämällä.

Autoliikenne saareen kulkee suunnitelmassa uudella sillalla pohjoisesta Korsnäsin kautta. Sillan läheisyyteen ja Karhusaarentien varteen sijoittuu tiiviimpiä kortteleita. Saaren keskusta palveluineen muodostuu idässä Kutulökin kanavan ympärille ja Winbergin sataman läheisyyteen.

Saaren pohjois- ja luoteisosiin on suunniteltu uusia, nykyistä kaupunkimaisempia asuntoalueita. Rakennukset ovat enimmäkseen erityyppisiä pientaloja, mutta joukossa on myös enintään nelikerroksisia kerrostaloja. Karhusaarentien eteläpuolella kaavarunko mahdollistaa tonttien täydennysrakentamisen ja luo siihen tasapuoliset mahdollisuudet.

Mahdollisia julkisten palvelujen rakentamisen paikkoja on lisätty kasvavaa väestömäärää silmälläpitäen. Saaren keskiosassa on säilytetty varaus julkisten palvelujen rakennuksille. Urheilupuistoa Karhusaarentien varrella voidaan jatkossakin kehittää. Kallioiset mäkien laet säilyvät viheralueina.



Karhusaarentien länsipää mantereeseen puolella jäisi uuden Korsnäsin sillan myötä pois autoliikenteen käytöstä. Talosaareen esitetään uutta siltaa jalankulkijoille, pyöräilijöille ja mahdollisesti myös autoliikenteelle.

Karhusaarella on tällä hetkellä noin 430 asukasta. Nykyiset rakennukset ovat pääosin suuria omakotitaloja tai loma-asuntoja. Merkittävä osa maasta on yksityisomistuksessa. Asukkailta ja maanomistajilta on tullut useita asemakaavan muutosaloitteita sekä ideasuunnitelmia. Kaavarunkoa toteutetaan omistajien aloitteesta lähteillä asemakaavamuutoksilla, joita tehdään osa-alueittain. Jos koko kaavarungon mahdollistama rakentaminen toteutuisi ja asumisväljyys olisi nykyistä huomattavasti pienempi, voisi saaren asukasluku olla arviolta noin 5000–6800 asukasta.

Winbergin pienvenesataman asemakaavaa ollaan muuttamassa sataman ja sen palveluiden kehittämistä varten. Satamaan toivotaan uusia laituripaikkoja ja veneiden talvisäilytykseen sopivia rakennuksia. Kaava mahdollistaisi myös asuin- ja liiketilojen pienimuotoisen lisärakentamisen.

Y-tonttivaraukset on luonnoksessa sijoitettu saaren vilkkaimman risteuksen kohdalle. Ala-asteen kannalta sijainti etäällä saaren liikuntapuistosta on hankalaa niin koulun kannalta kuin liikuntapuiston käyttöasteen kannalta. Opetusvirasto ehdottaa, että kaavoitusprosessissa tutkitaan ala-asteen koulun sijoittamismahdollisuuksia saaren liikuntapuiston yhteyteen. Tällöin liikuntapuisto voisi osittain toimia koulupihana.

Lisätiedot

Kaisa Nuikkinen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86291  
kaisa.nuikkinen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 1.8.2014

HEL 2014-004696 T 10 03 06

Karhusaareen valmistellaan kaavarunkoa, joka ohjaa alueen tulevia asemakaavan muutoksia ja edesauttaa muun muassa tonttien lohkomista. Kaavarungossa määritetään yleispiirteisesti rakentamismahdollisuudet, palveluiden aluevaraukset, viheralueet ja katuverkko. Tavoitteena on rakentaa merellistä pientalokaupunkia asuntoaluetta laajentamalla ja kaupunkirakennetta tiivistämällä. Kaavarunkoa on tarkoitus toteuttaa vaiheittain asemakaavamuutoksia laatimalla.

Kaavarunko on monipuolinen ja sen vaikutusten arviointi on tehty seikkaperäisesti ja arviointi on realistinen. Erityisesti julkisten



merellisten virkistyspalveluiden määrä ja laatu lisääntyy huomattavasti kaavarungon toteutuessa, samoin virkistysreittien monipuolisuus, jos kaikki sillat ja uudet reitit rakentuvat. Palvelut ovat hyödyksi Karhusaaren asukkaille, mutta myös muualta saapuville.

Karhusaaren kaavarungossa esitetyt ratkaisut, esim. uudet liikenneyhteydet uusine siltoineen liittävätkin Karhusaaren suoraan Östersundomin muuhun rakenteeseen.

#### Kaavamerkinnot

Osa saaren keskeisimmistä nykyisistä virkistysalueista on esitetty säilytettäväksi ja ne ovat kaavarungon kaavamääräyksissä esitetty VL, VL-1 ja VV -merkinnöin. VL-merkinnän viheralueet ovat kuitenkin todellisuudessa kovin eriluonteisia keskenään, mikä käy ilmi kaavarungon selostusosiossa. Määräykseen on ristiriitaisesti kirjattu, että VL tarkoittaa sekä esimerkiksi rakennettua urheilupuistoa että luonnonmukaista viheraluetta.

Rakennusvirasto pyytää, että kaavarungon viheralueiden kaavamääräyksiä tarkennetaan niin, että tarkennetuista merkinnöistä käy ilmi viheralueen tuleva tai säilytettävä luonne. Yleispiirteisen VL-merkinnän lisäksi viheralueet voitaisiin jakaa esimerkiksi VL-1, VL-2 ja VL-3 -alueisiin.

Luonnonmukainen, rakentamaton ranta-alue, kuten esimerkiksi Skutholmenin itäranta ja Kuggviksuddenin itäranta voitaisiin merkitä VL-merkinnällä. Karttaan merkityt VL-1 merkinnät ovat yhteneväiset ja loogiset keskenään. Esimerkkinä Kasabergetin näköalakalliolle ja muille luonnonmukaisille lakialueille ei ole osoitettu rakentamista. Muut samankaltaiset alueet säilytetään ja hoidetaan luonnonmukaisina. Näillä alueilla voi esiintyä merkittäviä geologisia alueita, kuten esim. muinaisrantakivikko, joka on merkitty geo-merkinnällä. Luonnonmukaiset, mutta kuitenkin rakentamista vaativat alueet, kuten esimerkiksi hulevesiä käsittelevät puistot ja rantapuisto tulisi merkitä toisella merkinnällä, esimerkiksi VL-2 -merkinnällä. Kaikkein rakennetuimmat viheralueet ja eniten hoitoa vaativat alueet voitaisiin merkitä esimerkiksi VL-3 merkinnällä. Tällaiset alueet ovat esimerkiksi urheilupuisto, leikki-/pelikenttä.

Rakennusvirasto pitää VV-aluetta eli uimarannan aluevarausta liian laajana. Sitä tulisi pienentää niin, että ainoastaan todellinen uimaranta-alue ja pysäköintipaikka on merkitty VV-merkinnällä.

Arvokkaille kasvikohteille ei ole kaavamerkintöjä. Skutholmenin itärannalla esiintyvä vankkasara on valtakunnallisesti silmälläpidettävä laji, mikä olisi hyvä merkitä kaavarunkoon jatkosuunnittelussa



huomioonotettavaksi. Arvokkaat biotoopit Kuggviksuddenissa (harvinaisia vesikasveja) ja etenkin Skutholmenin kaakkoisrannan rantaniitty voitaisiin merkitä esim. luo-merkinnällä kaavarunkoon. Muut arvokkaat suojelukohteet, kuten geologisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet, on huomioitu ja merkitty kaavarunkoon.

Hulevesien hallinnan yleissuunnitelma on hyvä. Rakennusvirasto toivoo, että kaavarunkoon merkittäisiin vahvemmin viherkerroinmenetelmän käyttö ja tarkempia kaavamääräyksiä hulevesien hallinnasta, kuten esimerkiksi Kuninkaantammen alueella on tehty.

### Rakennettavuus ja sillat

Kaavarungon suunnittelun yhteydessä on selvitetty teknisiä asioita, kuten vesihuoltoa, hulevesien hallintaa, katujen tilavaruuksia ja pituusleikkauksia, rantarakentamista, pohjasuhteita ja alueen rakennettavuutta. Suurin osa alueesta kuuluu pohjasuhteiltaan normaalisti rakennettaviin alueisiin. Kutulökin ja Svinvikenin rakennettavat kanavat ympäristöineen ovat kuitenkin pohjarakentamisen kannalta merkittäviä alueita. Kanavien osuus koko saaren rakentamiskustannuksista on suuri, sillä kanavien ja niiden ympärysalueiden rakentaminen edellyttää ruoppausta ja esirakentamista.

Päyhteys Karhusaaresta mantereelle Korsnäsiin tulee olemaan uuden sillan kautta Karhusaaren pohjoisrannalta, joka tulee toimimaan myös keskeisenä joukkoliikenneväylänä. Sillan eteläpäässä sijaitseva satama-alue ja siihen liittyvä korttelialue edellyttävät maanpinnan korottamista. Silta rakennetaan savialueelle. Karhusaaren ja Korsnäsin välille suunnitellaan lisäksi jalankulku- ja pyöräilysiltaa, joka sijoittuu tämänhetkisen suunnitelman mukaan pohjasuhteiltaan normaalisti rakennettavaan maastoon, joten sen ympäristössä ei tarvitse tehdä erityisiä esirakentamistoimenpiteitä. Rakennusvirasto pitää näitä yhteyksiä oleellisina pyöräilyn, jalankulun, joukkoliikenteen ja henkilöautoliikenteen yhteyksien kehittämiseksi ympäröivän liikenneverkon suuntaan. Silloille on myös esitetty varaukset Karhusaaren ja Talosaaren välille sekä Karhusaaren pohjoisrannan länsiosaan (jalankulku- ja pyöräilysilta). Rakennusvirasto toteaa, että Skutholmenin ja Björkuddenin välisen jalankulun ja pyöräilyn sillan merkitsemistä kaavarunkoon tulee vielä harkita, koska alueella on sekä valtakunnallisesti merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja että merkittäviä luontoarvoja. Siltojen rakentaminen tulee olemaan kallista. Kaavarungon selostuksen alustava siltojen kustannusarvio vaatii jatkosuunnittelussa tarkennusta. Siltojen tilavaruuksia kaavakartalla tulisi tarkentaa niin, että tilavaraukset on riittävät erilaisille siltaratkaisuille.



17.03.2015

Akp/1

Veneilypaikat lisääntyvät merkittävästi nykyisestä. Rakennusviraston mielestä tilavaraukset veneiden talvisäilytyspaikoiksi tulisi osoittaa jo kaavarunkovaiheessa.

#### Katuverkko ja liikenne

Kaavarungon yhteydessä on suunniteltu muun muassa katujen profiileja, tilavarauksia sekä arvioitu niiden investointikustannuksia. Liikennettä on suunniteltu Östersundomin yleiskaavatyön yhteydessä. Karhusaarentietä kehitetään alueen pääkatuna. Sen linjausta muutetaan siten, että katu kulkee tulevaisuudessa nykyisen kadun eteläpuolella. Osittainen siirto Kutulökin täyttöalueen päälle edellyttää esirakentamista.

Alue on osittain topografialtaan jyrkkäpiirteistä. Alueella täytyy tehdä kallioleikkauksia, täyttöjä ja pengerryksiä katuverkon rakentamiseksi kaupungin katusuunnitteluohjeiden mukaisiksi ja mm. saamiseksi maksimitulvakorkeuden yläpuolelle.

Rakennusvirasto pitää tärkeänä, että massatasapainoon kiinnitettäisiin erityistä huomiota ja massatalouslaskelmat tehtäisiin mahdollisimman varhaisessa vaiheessa, koska tästä voidaan saada merkittäviä kustannussäästöjä. Jatkosuunnittelussa tulee myös kiinnittää huomiota erityisesti katuverkon ja siltayhteyksien jalankulku- ja pyöräliikenteen turvallisuuteen, jouhevuuteen ja esteettömyyteen sekä hyviin yhteyksiin joukkoliikenteen pysäkeille.

Rakennusvirasto on myös tulevassa katuverkon, siltojen ja muiden yleisten alueiden suunnittelussa mahdollisimman varhaisissa vaiheissa mukana.

#### Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838  
nina.mouhu(a)hel.fi

Silja Savolainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939  
silja.savolainen(a)hel.fi

Tuuli Ylikotila, luontoasiantuntija, puhelin: 310 38540  
tuuli.ylikotila(a)hel.fi

#### Kiinteistövirasto 2.7.2014

HEL 2014-004696 T 10 03 06

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 21.5.2014

Kiinteistövirasto pitää osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja siihen liittyvää Karhusaaren kaavarungon luonnosta pääosin hyvänä pohjana asemakaavoitukselle.



Karhusaaren ja Skutholmenin välisen umpeen kasvaneen salmen avaaminen on saaren matalien ja ravinteikkaiden lähivesien laadun ja vaihtumisen kannalta tärkeää ja kaavaratkaisuna hyvä. Karhusaarentien sillan pohjoispuolella vesialue jää tosin veden vaihtumisen kannalta turhan kapeaksi.

Saarelle kaavailtu pientalovaltainen luonne huomioon ottaen kiinteistövirasto pitää arvioitua (teoreettista enimmäis)asukastavoitetta, noin 6 800 asukasta, ja siihen pohjautuvaa Y-tonttitarvetta suurena. Karhusaari on pääosin yksityisomistuksessa ja huomattava osa uudesta rakennusoikeudesta sijoittuu nykyisille pienehköille rakennuspaikoille. Käytännössä pirstoutunut omistusrakenne hidastaa saaren rakentumista ja väestönkasvua. Tämä pienentää esimerkiksi päiväkotij- ja koulutilojen enimmäismäärän tarvetta verrattuna kaupungin maille syntyviin, nopeammin rakentuviin uusiin asuntoalueisiin. Kaavaluonnoksessa on viraston käsityksen mukaan koulun osalta varauduttu niin ala- kuin yläasteen sijoittamiseen saareen. Kun Karhusaari liikenteellisesti on sivussa, "umpikujan" varrella, sellaista koulua, jonka oppilasalue väistämättä ulottuu myös mantereelle on liikenteellisesti huono ratkaisu. Sellainen olisi parempi sijoittaa mantereen puolelle. Pienehkön lähikoulun muodostava ala-asteen koulu on sen sijaan saarella paikallaan.

Y-tonttivaraukset on luonnoksessa sijoitettu saaren vilkkaimman risteyksen kohdalle. Ratkaisu on kaupunkikuvallisesti riskialtis, koska kunnalliset palvelut toteutuvat vähittäin ja pääsääntöisesti vasta uusien asukkaiden jo muutettua saareen. Pääkadun varren Y-tontit saattavat siten jäädä hyvinkin pitkäksi aikaa rakentamattomiksi ja hoitamattomiksi vesakoiksi. Ala-asteen kannalta sijainti etäällä saaren liikuntapuistosta on hankalaa niin koulun kannalta kuin liikuntapuiston käyttöasteen kannalta.

Kiinteistövirasto ehdottaa siksi, että kaavoituksen jatkotöissä tarkennetaan Y-tonttivarauksen todellista tarvetta ja tutkitaan ala-asteen koulun sijoittamismahdollisuuksia saaren liikuntapuiston yhteyteen, esimerkiksi sen länsireunaan. Tällöin liikuntapuisto voisi osittain toimia koulupihana. Lisäksi kiinteistövirasto ehdottaa tutkittavaksi mahdollisuuksia sijoittaa asumista osittain Karhusaarentien pääristeyksen varren Y-tonteille.

Keskeisesti sijaitsevan ja liikenteellisesti toimivan, mutta katunäkymien kannalta ongelmallisen, aluelämpökeskukselle esitetyn ET-tontin





17.03.2015

Akp/1

jatkosuunnitteluun ja mahdolliseen sijainnin muuttamiseen on kaavan jatkotöissä syytä panostaa.

Lisätiedot

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

Kulttuurikeskus 16.6.2014

HEL 2014-004696 T 10 03 06

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 6.6.2014

HEL 2014-004696 T 10 03 06

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 21.5.2014

Kaupunginmuseo tarkastelee kaavahanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.

Karhusaaren kaavarungossa esitetään pääpiirteissään saaren täydennysrakentamismahdollisuudet, liikennetkaisu, palveluiden ja virkistysmahdollisuuksien järjestäminen sekä saaren viherrakenne. Muutokset ovat suurimpia saaren pohjois- ja luoteisosilla. Uudeksi ajoneuvoliikenteen pääsaapumissuunnaksi esitetään siltaa Korsnäsin kautta pohjoisesta. Talosaaren esitetään uutta siltaa, joka palvelisi jalankulkua, pyöräilyä sekä mahdollisesti joukkoliikennettä ja vähäistä ajoneuvo- ja huoltoliikennettä. Kaavarunkoluonnoksessa ehdotetaan lisäksi kahta pelkästään jalankululle ja pyöräilylle varattua siltaa mantereelle.

Kaavarunon selostuksessa on asianmukaisesti esitelty saaren maiseman, luonnonympäristön ja rakennetun ympäristön ominaispiirteet. Karhusaaren lähellä, suunnittelualueen ulkopuolella, sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, Rky-2009, Östersundomin kulttuurimaisema.



Alueen rakentumisen historiaa on niin ikään valotettu laajasti. Karhusaari kuului pitkään 1600-luvun alussa perustettuun Östersundomin kartanoon (Karlvik). Karhusaareen muodostui asutusta noin v. 1750–1800. Tällöin Karhusaareen on perustettu kalastajatorppia ja varhaisin asuinpaikka on Björntorp saaren pohjoisrannalla.

Sipoon saariston huvila-asutus levisi Karhusaareen 1920-luvulla ja laajeni voimakkaammin 1930–40 luvuilla. Pysyvää asutusta tuli sotavuosina liikemies Arvid Schüllerin ja taidemaalari Anitra Lucanderin muutettua hirsihuvilaan saaren koillisrannalle. Suomen naisten liikuntakasvatusliitto osti paikan 1949 ja rakennutti sinne Kisakallio-urheiluopiston, joka valmistui 1952. Kisakallion urheiluopisto siirtyi Lohjalle 1960-luvun lopulla, jonka jälkeen paikalla toimi Vanhustyön koulutuskeskus ja paikan nimeksi otettiin ”Kuntokallio”. 1990-luvun lopulta lähtien Kuntokallio on ollut Vantaan seurakuntayhtymän toimintakeskuksena.

Karhusaarentie rakennettiin vuonna 1972. Alueen määrätietoisempi rakentaminen käynnistyi 1990-luvun puolivälissä, kun saari asemakaavoitettiin Östersundomin kartanon omistajien aloitteesta.

Vanhinta rakentamista edustavalla Björntorpin tilalla sijaitsevien rakennusten arvioidaan olevan 1700-luvulta tai ainakin 1800-luvun alkupuolelta. Pääosa nykyistä rakennuksista on uudehkoja suuria omakotitaloja. Saaren yksilöllisesti suunnitellut omakotitalot ovat keskenään hyvin erilaisia. Alueella on myös loma-asuntoja. Omintakeisen osa-alueensa muodostavat Vantaan seurakuntayhtymän omistamat Kuntokallion toimintakeskuksen rakennukset. Saaren ainoa julkinen rakennus on Karhusaarentien pohjoispuolella sijaitseva v. 2000 rakennettu päiväkotit. 1994 valmistunut Winbergin sataman myymälärakennus on keskeinen rakennus Bölsfjärdenin länsirannan maisemassa.

Kaavarunkokartalla on osoitettu suojeltava rakennus -kohdemerkinnällä neljä rakennusta tai rakennusryhmää. Björntorpin tila edustaa saaren vanhinta rakennuskantaa. Tilalla on kaksi rakennusryhmää, jotka on suojeltu asemakaavamääräyksin. Björntorpin lisäksi saarella on kaksi muuta kulttuurihistoriallisesti arvokasta kohdetta: Kuntokallio ja nk. Ollonborrs. Kuntokallion kurssikeskuksen rakennuskanta ilmentää 1940- ja 50-lukujen suunnitteluihanteita. Selostuksessa esitetään, että yksittäisistä rakennuksista ainakin vanhin, nykyisin ruokalakäytössä oleva sekä liikuntasali ovat miljöön kannalta olennaisia. Björntorpin kaksi rakennusryhmää on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa, ja muiden rakennusten suojelutarve tutkitaan asemakaavoituksen yhteydessä. Tämä tulee tapahtua yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.



17.03.2015

Akp/1

Keskeiset viheralueet sijoittuvat mäkipumppareille. Maisemallisesti tärkeimmille lakialueille ei ole osoitettu rakentamista. Kasaberget ja sen lounaispuolinen ranta säilyvät virkistysalueena.

Rauhoitettu luonnonmuistomerkki on osoitettu kohdemerkinnällä. Hiidenkirnujen ympäristöön on jätetty kapea viheraluevyöhyke. Natura 2000 -alueet on osoitettu luonnonsuojelualueiksi perustettaviksi (SL).

Kaava-alueen ulkopuolelle sijoittuvat valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ja kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävä alue on kaavaselostuksen liitemateriaalissa.

Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa kaavarunkoluonnoksesta.

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 310 36483  
sari.saresto(a)hel.fi