

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Karhusaaren eteläosan pientalotontit, asemakaava ja asemakaavan muutos (nro 12486)

Vuorovaikutusraportin sisältö

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista on nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

LIITE

Asukastilaisuuden 28.3.2017 muistio

Kaavoituksen eteneminen



YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 23.3.–13.4.2017.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kulttuuriperintöön, kaupunkikuvaan, tonttien perustamistapaan ja luontoarvojen huomioon ottamiseen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että rakennussuojelumerkintää sekä apurakennuksia koskevia määräyksiä muutettiin. Selostusta on täydennetty tarvittavilta osin.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Keravan energia
- Museovirasto
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- rakennusvirasto
- ympäristökeskus.

Vastineet viranomaisten kannanottoihin aihepiireittäin

Kulttuuriperintö, kaupunkikuva

Vedenalaisen kulttuuriperinnön osalta museovirasto toteaa, että kaava ei osoita vesialueelle rakentamista ja selostuksessa ja määräyksissä huomioidaan alueella mahdollisesti tapahtuvat pienemmät ruoppaus- ja muut vesirakennustyöt. Kaavamerkinnän W yhteydessä on huomioitu vedenalainen kulttuuriperintö.

Kaupunginmuseo toteaa esittäneensä, että Kölikuja 8:ssa sijaitsevat kaksi arviolta 1880-luvulta peräisin olevaa kulttuurihistoriallisesti arvokasta hirsirakennusta suojeltaisiin asemakaavamuutoksen yhteydessä. Rakennukset ovat todennäköisesti kuuluneet Östersundomin kartanoon, mutta niitä ei ole mainittu vuoden 2008 Liitosalueen rakennettu kulttuuriympäristö-selvityksessä. Toinen rakennuksista on päärakennus ja toinen on alun perin todennäköisesti navetaksi rakennettu ja myöhemmin autotalliksi muutettu. Asemakaavaluonnoksen mukainen ratkaisu edellyttää vanhan tallirakennuksen purkamista tielinjauksen paikalta, mitä museo pitää valitettavana. Vanha päärakennus kuitenkin säilyy ja suojellaan asemakaavalla. Kaupunginmuseo esittää suojelumerkinnän muuttamista sr-2:ksi (kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkiku-

vallisesti arvokas rakennus) ja määräyksen muuttamista yksityiskohtaisempaan suuntaan: ”Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennushistoriallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohdiana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.” Kaupunginmuseo toteaa lisäksi, että tiivistämisen vaikutukset ympäristöön, maisemaan ja merellisiin näkyymiin tulee esittää kaavaselostuksessa havainnollisesti. Luonnoksen 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 tulevia apurakennuksia.

Vastine

Suojeltavan rakennuksen merkintä ja merkinnän selitys muutetaan ehdotettuun muotoon. Myös määräys muutetaan ehdotuksen mukaan, mutta jätetään lopusta pois lause: ”Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.” Mielestämme edeltävä lause tässä tapauksessa riittää.

Apurakennuksia koskevia kaavamääräyksiä on täsmennetty. Rantarakenteiden osalta kaavassa on määräys yhtenäisen ympäristökuvan syntymisestä. Lisäksi on määräys 50 % tonttien pinta-alan luonnontilaisena säilyttämisestä/istuttamisesta. Kaava-alueelle ei laadita erillisiä rakentamistapaohjeita. Alueelle tyypillistä on, että rakennukset ovat yksilöllisiä. Muilta osin kannanotto on huomioitu täydentämällä selostusta.

Tonttien perustamistapa

Kiinteistövirasto toteaa, että monella tontilla maanpinnan vaihtelu on suurta. Maaperä on pääosin kalliota, mutta kannanotossa on lueteltu tontit, joilla on todennäköisesti pehmeitä maakerrostumia, siltti- ja savi-kerrostumia sekä tontit, joilla on odotettavissa stabiliteettiongelmia. Ongelmia voidaan hoitaa massanvaihdoilla, kevennyksellä tai jollain muulla tapauskohtaisesti suunnitellulla pohjanvahvistusmenetelmällä. Kiinteistövirasto toteaa, että yleinen perustamistapa tonteilla on kallionvaraan perustaminen ja että louhintaa tulee usealla tontilla.

Vastine

Kannanoton pohjalta täydennetään selostusta.

Luontoarvot

Ympäristökeskus toteaa, että selostuksen mukaan asemakaavan ei arvioida aiheuttavan vaikutuksia Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet-Natura-alueen arvoihin. Ympäristökeskus toteaa myös, että melonta-alue on osa Kuggvikenin arvokasta ja monipuolista kasvillisuus- ja kasvistokohdetta. Kaavassa on annettu määräys, että kasvikohta on huomioitava erityisesti ruoppauslupaa harkittaessa.

Vastine

Kannanotto merkitään tiedoksi.

Vesihuolto, kadut

HSY toteaa, että Karhusaari kuuluu toistaiseksi Sipoon vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Sipoon Vesi vastaa alueen vesihuollosta ja sen laajentamisesta. Karhusaari tullaan myöhemmin siirtämään erikseen sovittavalla tavalla HSY:n toiminta-alueeksi.

Rakennusvirasto toteaa, että asemakaavamuutoksesta aiheutuu kaupungille kustannuksia katujen rakentamisesta.

Vastine

Sipoon Vesi on tietoinen suunnitelmista ja siltä pyydetään lausunto. Ehdotusvaiheessa kaavaselostukseen on lisätty kustannuslaskelma.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen tiivistämiseen, yhtiömuotoiseen rakentamismahdollisuuteen ja sitä myötä alueen luonteen muuttumiseen, viheralueiden menetykseen, rakennusten kerroslukuun ja korkeuteen, merellisten näkymien menetykseen, Kölikujan jatkamiseen sekä melontapaikan sijaintiin ja siihen liittyvään pysäköintiin. Osassa mielipiteitä toivottiin tontin vähimmäiskoon määrittelyä ja osassa oman tontin rakennusoikeuden nostoa. Uutta kävelyn ja pyöräilyn katuja pidettiin hyvänä ja toivottiin sen nopeaa toteutusta.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennusten kerroslukumerkintää täsmennettiin määräämällä rakennuksen korkeus erikseen ylä- ja alarinteen puolella, melontapaikan pysäköintimääräystä muutettiin, muodostettaville tonteille annettiin vähimmäiskokomääräys ja muutaman tontin rakennusoikeuden määrää korjattiin vähäisesti. Selostusta on täydennetty tarvittavilta osin.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 14 kpl. Näiden lisäksi palautetta on annettu kaavapäivystyksissä, sähköpostitse ja puhelimitse. Palaute on koskenut useimmiten omaa tonttia.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Rakennusten kerrosluku ja korkeus, korkeusasema ja aitaaminen

Voimassa olevaan kaavaan verrattuna on useassa kohdassa lisätty sallittavia kerroslukuja. Muuttamalla merkintää ohjataan yleisesti korkeampaan rakentamiseen. Erityisen ongelmallinen (1/2)III-merkintä on rantatonttien kohdalla, sillä se haittaa merellisiä näkymiä yläpuolella olevilta tonteilta ja jalankulun väyliltä, myös suunnitellulta rantaraitilta. Tämä vaikuttaa myös heikentävästi yläpuolisten kiinteistöjen arvoon. Nykyiset rakennukset ovat matalampia ja yhtenäisen kaupunkikuvan tulisi säilyä. Myös rakennusten korkeudesta tulisi määrätä ja rantatonttien umpinainen aitaaminen olisi hyvä kieltää, jotta merinäkymiä ei tukita. Myös rakennusten korkeusasemasta olisi syytä määrätä tarkemmin kuin vain luonnoksessa esitetty vähimmäiskorkeus. Tontin rajoja poistamalla on vaarana, että laajempi alue rakennetaan umpeen.

Vastine

Saatujen mielipiteiden johdosta on lisätty kerroslukumerkintöjä koskevia kaavamääräyksiä, joilla rajoitetaan rakennusten korkeutta. (1/2)III-kerroslukumerkintää koskien on lisätty: ”Rakennuksen julkisivun ja vesikaton pinnan leikkauslinjan enimmäiskorkeus on ylärinteen puolella 7,5 m ja alarinteen puolella 10,5 m.” Täsmennyksellä halutaan varmistaa, että rakennusten korkeus on alueen luonteeseen sopiva. Mielipiteissä mainituilla rantatonteilla rakennus näyttäytyy kadun puolelle korkeintaan kaksikerroksisena ja rakennuksen korkeus vesikattoon max. 7,5 m korkeana. Kerrosluvulla (1/2)III kuitenkin saavutetaan tarpeellista joustoa rakennusoikeuden hyödyntämiselle kaupunkikuvallisesti parhaalla tavalla nimenomaan rinnetonteilla. Tasamaan tonteilla kerroksia on enintään kaksi. II-kerroslukumerkintää koskien on lisätty: ”Rakennuksen julkisivun ja vesikaton pinnan leikkauslinjan enimmäiskorkeus on 7,5 m.”

Kaava on määräyksiltään varsin joustava, kuten aiemmat alueen kaavat. Aidoista määräämistä asemakaavalla ei katsota tarkoituksenmukaiseksi. Rakennusjärjestyksen mukaan kadun puoleinen yli 1,2 m korkea aita edellyttää toimenpidelupaa.

Korkeusaseman osalta toimitaan rakennusjärjestyksen 8 § mukaan: ”Rakennuksen korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan ympäristön ja asemakaavassa suunniteltuihin korkeusasemiin.” Kaavakartalla on tarpeellisissa kohdin esitetty ohjeelliset korkeusasemat esim. tilanteissa, joissa maanpinnan taso nykytilanteessa laskee tai nousee

voimakkaasti kadulta tontille ajettaessa, tai joissa korkeusasemaa voidaan nostaa rakentamisen mahdollistamiseksi.

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa tonttien rakentaminen järkevästi ja liikaa rajoittamatta, samalla kaupunkikuvallisesti parhaalla mahdollisella tavalla. Vaikka muutamalle nykyiselle rakennuspaikan rajalle voikin jatkossa rakentaa, rajoittaa kokonaisrakennusoikeus kuitenkin edelleen rakentamisen määrää. Lisäksi kaavassa on annettu määräys, jonka mukaan vähintään puolet tontin pinta-alasta tulee säilyttää luonnontilaisena tai on istutettava.

Rakennustehokkuus ja -tyyppi, asunnon koosta määrääminen

Yksittäisten maanomistajien yksityinen etu rakentamisen tehostamisesta ei saa korostua yleisen edun kustannuksella asemakaavamuutoksessa. Alueen luonne merellisenä huvilakaupunginosana tulee säilyttää. Erityisesti joillain rantatonteilla maasto- ja rakennettavuusolosuhteet ovat vaikeat ja voisi olla parempi säilyttää nykyinen rakennusoikeuden määrä. Tonteilla osoitteissa Kōlikuja 5 ja Mastokuja 11 asuntojen määrä nykyisestä kasvaa liikaa.

Rakentaminen saisi olla tehokkaampaa ja rakennusaloja tulisi laajentaa kohti merta.

Määräys, jonka mukaan jokaista täyttä 200 kerrosneliometriä rakennusoikeutta kohden saa rakentaa yhden asunnon, jättää epäselväksi täytyykö asunnon olla vähintään 200 k-m² suuruinen.

Vastine

Karhusaaren eteläosan kaavamuutokset tullaan laatimaan yhteneväisin periaattein Karhusaaren kaavarungon ratkaisuihin nojautuen. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi v. 2015 Karhusaaren kaavarungon ohjeeksi tuleville asemakaavamuutoksille. Johtuen olevasta rakennuskannasta on Helsingin yleisestä rakentamispaineesta huolimatta Karhusaaren eteläpuoli haluttu säilyttää nykyisenkaltaisena alueena ja tehokkaampi rakentaminen kohdistuu ennen kaikkea rakentamattomammalle alueelle Karhusaaren pohjoisosiin. Kuitenkin myös useat Karhusaaren eteläpuolen maanomistajat ovat asemakaavamuutoshakemuksissa esittäneet rakentamisen helpottamista olevilla kiinteistöillä.

On totta, että osa rantatonteista on varsin alavia. Kaavarunkoa noudattaen (tonttitehokkuustavoite n. et=0,3) alueen tehokkuus tulee jonkin verran nousemaan. Jokaisen tontin kohdalla on asemakaavamuutoksen yhteydessä tarkemmin tutkittu mikä määrä rakentamista paikalle sopii. Joillakin tonteilla tehokkuus tulee olemaan hieman alle ja joillakin hiukan yli kaavarungon tavoitteen. Kaavamuutoksessa on rajattu ra-

kentamista sisällyttämällä lähes kaikki rakentaminen osoitettuun rakennusoikeuden määrään. Mastokuja 11 ja Kölikuja 5 tontteja on kohdeltu samanarvoisesti muiden tonttien kanssa.

Asunnon koon ei tarvitse olla 200 k-m². Tontiksi lohkominen edellyttää rakennusoikeutta vähintään 200 k-m². Asuntojen enimmäislukumäärä kaavakartalla esitettyä kaavatonttia kohden saadaan jakamalla kokonaisrakennusoikeus 200:lla. Osa rakennusoikeudesta käytetään muiden tilojen, kuten autosuojan rakentamiseen. Asiaa on täsmennetty selostukseen.

Yhtiömuotoinen rakentaminen, rakennustyyppi ja tonttien jakaminen

Pientaloalueen luonteelle ei sovi yhtiömuotoinen rakentaminen ja se tulisi kaavalla estää. Huvila-alueen yleisilmeen ja luonteen säilymisen kannalta alueelle sopii erillistalot, korkeintaan paritalot.

Nykyisiä kaavamääräyksiä ei tulisi muuttaa. Tontteja tulisi voida jakaa. Tonttien tulisi olla vähintään 1500...2000 m².

Vastine

Monet tontit ovat isoja ja niiden toteuttaminen yhtenä kokonaisuutena voi johtaa parempaan yleisilmeeseen. Kaavalla ei oteta kantaa toteutustapaan. Kaavamuutosalueella on vain yksi AP-merkinnällä osoitettu kaavatontti, joka sallii rivitalojen tai kytkettyjen pientalojen rakentamisen. AO-tonteille saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja.

Tontin kokoa rajoittaa määräys, jolla asuntojen lukumäärä sidotaan kaavakartalla osoitetun rakennusoikeuden määrään (muodostettavalla tontilla tulee olla vähintään 200 k-m² rakennusoikeutta) sekä määräys tontin luonnontilaisena pidettävästä osuudesta (vähintään 50 %). Saadusta palautteesta johtuen lisättiin lisäksi kaavamääräys, jonka mukaan muodostettavan tontin tulee olla vähintään 500 m² kokoinen. Käytännössä suurin osa tonteista tulee olemaan reilusti tätä suurempia jatkosakin. Tontin kokoa merkitsevämpää lienee asuntojen ja muiden rakennusten lukumäärä sekä kokonaisrakennusoikeus. Nykyisen kaavan yksi ongelma on, että suurelle tontille saa rakentaa vain yhden suuren asunnon. Voimassa olevan kaavan kaavamääräykset estävät tonttien jakamisen.

Kölikujan jatkaminen, tulvareitin merkitseminen

Kölikujan jatke on sopimusten vastainen ja aiheeton, eikä kohtele maanomistajia tasavertaisesti. Yksi rakennuspaikka jää kadun alle. Edellisessä asemakaavamuutoksessa sovittiin alueelle pääsystä Mastokujan kautta. Rantaraitti voi Kölikujan sijaan kulkea Reelinkiä pitkin.

Kaavarungossa tu-merkinnällä esitetty hulevesien poistamiseen tarkoitettu merkitty reitti puuttuu Merikapteenintie 23 ja 25 välisellä rajalla.

Vastine

Kaavarungossa on suunniteltu Mastokujan ja Kölikujan yhdistävä katu. Nyt asemakaavalla toteutetaan Kölikujan jatke, joka antaa mahdollisuuden kunnallistekniikan rakentamiseen ja hulevesien johtamiseen sekä ajoyhteyksien rakentamiseen usealle tontille. Mastokujan jatkeen kautta yhteys ei ole toteutunut mm. maastonmuotojen takia. Asemakaavaluonnoksen yhteydessä tehdyssä tarkemmassa tarkastelussa on todettu, että kaavarungossa esitetty katulinjaus, jossa kevytrakenteinen rakennus kierretään osittain länsipuolelle sijoittuvan tontin kautta, ei ole järkevä. Kaavoituksessa ei usein päästä kaikkien osapuolten kannalta toivottuun lopputulokseen, jolloin useiden etu on luettava harvempien etujen edelle. Kaupunki korvaa taloudellisen menetyksen. Rantaraitti on Östersundomin yhteisen yleiskaavan ehdotuksessa osoitettu yleisellä tasolla kulkemaan Kölikujan-Mastokujan kautta, mutta lopullinen sijainti ratkeaa myöhemmässä vaiheessa.

Tulvareitti ja maanalaista johtoa varten varattu alueen osa lisätty kaavakartalle.

Virkistysalueiden kaavoittaminen rakentamiselle, luontoarvot ja muinaisrantaikivikko

VL-alueiden, myös pienten, säilyttäminen on tärkeää. Ne ovat tärkeitä saaren omaleimaisuuden ja virkistykseen kannalta. Nykyisiä suoria yhteyksiä tonteilta VL-alueille ei pidä sulkea. Länsiosassa on erityisen vähän VL-aluetta ja nyt sitä entisestään vähennetään Mastokujan ja Kölikujan välisellä alueella. VL-alueiden väheneminen heikentää VL-alueen rajanaapureiden asumisen laatua sekä kiinteistöjen arvoa.

Natura-alueen viereen rakentamisen vaikutukset tulisi selvittää.

Asukasmäärän lisääntyessä herkkät kalliolakialueet ja niiden kulutukselle herkkä jäkäläkasvusto kuluvat ja niillä sijaitsevat jyrkät rinteet aiheuttavat turvallisuusriskin asukasmäärän kasvaessa. AP-korttelin länsirajalla kasvaa kaksi erityisen näyttävää mäntyä, jotka olisi hyvä rajata VL:ään.

Rannoille rakentaminen voi häiritä alueen runsaslukuista linnustoa. Kuggvikenissä kasvaa lisäksi arvokasta upos- ja rantakasvillisuutta. Kuggvikenin lahdesta pitäisi tehdä kunnollinen luontoselvitys sekä kasvillisuudesta että linnustosta. Melontakeskus, ruoppaaminen ja 20 auton parkkipaikka eivät sovellu alueelle.

Olisi hyvä varmistaa, onko Merikapteenintie 20-22 rajalla oleva kivi-
muodostelma muinaisrantakivikko, joka mahdollisesti tulisi suojella.

Vastine

Lähtökohtaisesti viheralueina halutaan säilyttää ja ylläpitää laajat yhte-
näiset ja useampia asukkaita palvelevat oleskelualueet ja alueiden väli-
set kulkureitit. Mahdollisuuksien mukaan on pyritty säilyttämään myös
suora pääsy tonteilta viheralueelle. Mastokujan ja Kölikujan välinen vi-
heralue ei palvele kovin laajaa asukasryhmää. Kaavarungossa länsi-
puolinen alue esitettiin liitettäväksi erillispientalojen korttelialueeksi, jol-
laisena se nyt asemakaavassa toteutetaan. Kaavalla kuitenkin säilyte-
tään korttelin sisällä pienehkö viheralue siten, että kultakin sitä ympä-
röivältä tontilta säilyy sille suora yhteys.

Mastokuja 11 tontille on merkitty luo-merkintä, jonka mukaan aluetta
koskevissa toimenpiteissä on otettava huomioon Natura-alue ja meren-
lahden linnustoarvot. Ympäristökeskus on arvioinut, että kaavaluonnok-
sen mukaisella rakentamisella ei ole vaikutuksia viereiselle Natura-alu-
eelle. Östersundomin yhteisen yleiskaavan yhteydessä laaditut lukuisat
Natura-vaikutusten arvioinnit tukevat näkemystä.

Lakialueet on mahdollisuuksien mukaan pyritty huomioimaan kaavaa
laadittaessa. On totta, että ne ovat herkkiä kulutukselle. AP-korttelin
länsipuoleinen avokallio on jätetty puistoalueeksi (kaavarungossa ra-
kentamisaluetta). Kallion jyrkkyys otetaan huomioon virkistysalueen
hoidon suunnittelussa. Kaavassa määrätään, että olemassa olevaa
puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Rakennusalan mää-
rittämisellä sekä luonnontilaisena pidettävän tontinosan määräyksellä
pyritään säilyttämään luontoa myös tonteilla.

VU-alueelle on suunniteltu melonta-, sup-lautailu- ja vastaavaa toimin-
taa, mikä edellyttää myös pysäköinnin järjestämistä. Kaavaehdotuksen
kaavamääräyksiin on tehty lieventävä muutos, sillä ei haluta edellyttää
täysimittaista pysäköintiä, mikäli toiminta on pienempimuotoista. Auto-
paikkoja tulee rakentaa toiminnan edellyttämä määrä. VU-alueen toi-
minta ei edellytä mittavaa ruoppaamista. Kaavassa lahti on osoitettu
luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi, jolla
esiintyy merkittävää uposkasvistoa. Kuggviken on sisältynyt useisiin,
Östersundomin alueella laadittuihin luontoselvityksiin ja se sisältyy Hel-
singin kaupungin luontotietojärjestelmän kohteisiin arvoluokassa II. Alu-
etta koskee määräys, jonka mukaan kasviston arvot on huomioitava
erityisesti ruoppauslupaa harkittaessa.

Geologi Antti Salla kävi keväällä 2017 tarkistamassa kivimuodostel-
man. Sallan lausunnon perusteella muodostelmaa ei ole syytä suojella:
”Merikapteenintie 20:ssä, kiinteistön länsikulmassa on pieni kivikko,

joka koostuu noin 0,5–1,5 metrin kokoisista lohkeista. Kivikko on meren aaltojen huuhtoma ja todennäköisesti meren jään jonkin verran kokoon puristama. Muodostumaa ei luokitella kuitenkaan arvokkaaksi, koska se on pieni, melko matala ja nuori (9–10 m m.p.y, 2 700–3 000 vuotta). Se edustaa Itämeren nykyistä kehitysvaihetta eikä esim. Litorinamerta tai sitä vanhempia vaiheita.”

Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien toteuttaminen

Toivotaan, että kaupunki ryhtyisi mahdollisimman pian toteuttamaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja katuja niiltä osin kun niiden toteuttaminen ei ole sidoksissa läheisten alueiden rakentamistilanteeseen. Erityisesti urheilukentältä Merikapteenintielle johtavalle uudelle, kaavassa osoitetulle pp:lle olisi kovasti tarvetta.

Vastine

Toive merkitään tiedoksi.

Yhteenveto asukastilaisuudesta 28.3.2017

Asukastilaisuus järjestettiin Karhusaari-seuran vuosikokouksen yhteydessä ja paikalla oli noin 50 asukasta. Aluksi kerrottiin Östersundomin yhteisen yleiskaavan senhetkisestä sisällöstä ja aikataulusta sekä Karhusaaren kaavoituksesta yleisesti. Erityisesti Karhusaaren pohjoisosan tiiviimpi rakentaminen on pitkälti sidoksissa yleiskaavassa osoitettavan metroyhteyden toteuttamispäätökseen. Kaavamutokset aloitetaan eteläosassa, joista nyt kyseessä oleva kaava on ensimmäinen. Muutokset perustuvat Karhusaaren kaavarunkoon ja niitä laaditaan alueille, joihin omistajat ovat hakeneet muutosta.

Kerrottiin kaavaluonnoksen sisältö ja muutokset voimassa oleviin kaavoihin nähden sekä mitkä asiat eivät muutu. Keskustelua herätti Kōlikujan jatkeen vaihtoehtotarkastelu, josta kysyttiin osallisten mielipiteitä jo ennen kaavan vireilletuloa. Jatkeesta on hyötyä usealle tontille. Luonnokseen valittu vaihtoehto on suorin ja helpoiten toteuttavissa oleva katu- ja kunnallistekninen linjaus. Linjauksen huono puoli on, että sen alle jää kaksi talousrakennusta.

Tilaisuudessa kerrottiin, että kaavassa on esitetty joitakin vähällä käytöllä olevia Karhusaaren kiinteistöt Oy:n omistamia vihersuikaleita yhdistettäväksi tontteihin ja että kaavaratkaisu edellyttää keskinäistä sopimista. Lisäksi kerrottiin kaavan periaatteista ja mitoituksista ja että merkittävin muutos kaava-alueella tulee olemaan asuntojen lukumäärässä. Avattiin määräyksiä ja niiden taustoja. Mainittiin, miltä osin maankäyttösopimukset tulevat kyseeseen. Todettiin, että liikenteellisesti ei tule suuria muutoksia ja keskusteltiin vesihuoltoverkosta. Esiteltiin kaavan aikataulu ja osallistumismahdollisuudet.

Tilaisuuden lopuksi esitetyt yleisökysymykset koskivat pysäköintiä, rakentamisaikataulua, vaalien vaikutusta suunnitelmiin, rakennusten purkamis- ja katualueiden korvauskäytäntöjä, kaava-alueen rajausta ja kaava-alueen ulkopuolisten tonttien kaavoja.



KARHUSAAREN ETELÄOSAN PIENTALOTONTIT-
ASEMAKAAVAMUUTOS
ASUKASTILAISUUS

1 / 6

Aika: tiistai 28.3.2017 klo 17.30
Paikka: Sakarinmäen koulu
Osalliset: noin 50
Östersundon-projekti:
Ilkka Laine, projektipäällikkö
Saija Miettinen-Tuoma, diplomi-insinööri
Riikka Österlund, liikennesuunnittelija
Tuomas Lehtonen, suunnitteluavustaja

Tilaisuuden avaus: Asukastilaisuus järjestettiin Karhusaari-seuran vuosikokouksen yhteydessä. Tilaisuuden avasi Karhusaari-seuran puheenjohtaja Sirpa Norvio. Östersundom-projektin projektipäällikkö Ilkka Laine toivotti kaikki tervetulleeksi. Hän totesi, että on hyvä kun asemakaavamuutoksen asukastilaisuus pystyttiin yhdistämään seuran vuosikokoukseen. Hän esitteli kaupunkisuunnitteluviraston edustajat ja illan aikataulun.

Östersundomin yleiskaavan tilanne: Ilkka esitteli lyhyesti yleiskaavan tämänhetkisen tilanteen. Nyt työn alla on nähtävillä olleesta yleiskaavaehdotuksesta poikkeaviin metrolinjauksiin perustuvat kaavaratkaisut. Natura-kysymys molemmissa kaavavaihtoehdoissa on todennäköisesti ratkaistu. Tavoitteena on, että yleiskaava on nähtävillä ensi syksynä. Nähtävilläolon yhteydessä järjestetään yleisötilaisuuksia ja kaavasta on mahdollista antaa muistutuksia. Syksyyn mennessä tehdään päätös metrolinjauksesta. Maakuntakaavaa ja yleiskaavaa valmistellaan yhtä aikaa. Maakuntakaava on yleispiirteisempi ja kattaa hieman isomman alueen.

Yleisesti Karhusaaren kaavoituksesta (Ilkka): Karhusaaren eteläosan kaavamuutos on ensimmäinen kaavarungon toteuttamista edistävä kaavamuutos. Karhusaaren eteläosan kaavamuutos kattaa vain osan kaavamuutoshakemuksista. Kesän 2017 aikana laitetaan vireille seuraava kaavamuutos, joka kattaa koko Karhusaaren pohjoisosan ja mahdollisesti muitakin alueita. Prosessin edetessä luonnoksesta tehdään monta pienempää aluetta koskevaa ehdotusta. Karhusaareissa rakentaminen on osittain sidoksissa metron toteuttamispäätökseen.

Yleisökysymys: Kysymys seuraavan vaiheen kaavasta, perustuuko maanomistajien toiveisiin vai onko dramaattisempaa?

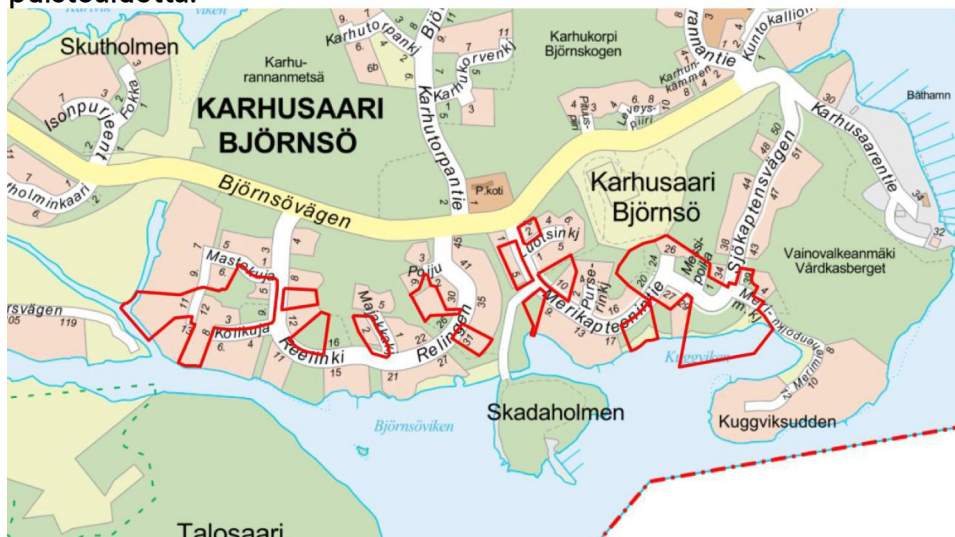
Ilkka: Seuraavassa vaiheessa on kysymys isommista muutoksista kaavarunkoon perustuen. Muutos nykyiseen on iso.

Karhusaaren kaavarunko (Saija): Karhusaaren kaavarungon pohjalta tehdään asemakaavamuutoksia. Ensimmäinen muutos kohdistuu siis Karhusaaren eteläosaan. Kaavamuutos perustuu maanomistajien hakemuksiin.



Kuva 1 Ote Karhusaaren kaavarungosta

Karhusaaren eteläosan pientalotonttien kaavaluonnos (Saija): Kaava-alue on pirstaleinen, siihen kuuluu pientalotontteja sekä pari puistoaluetta.



Kuva 2 Karhusaaren eteläosan pientalotonttien asemakaavamuutoksen rajaus

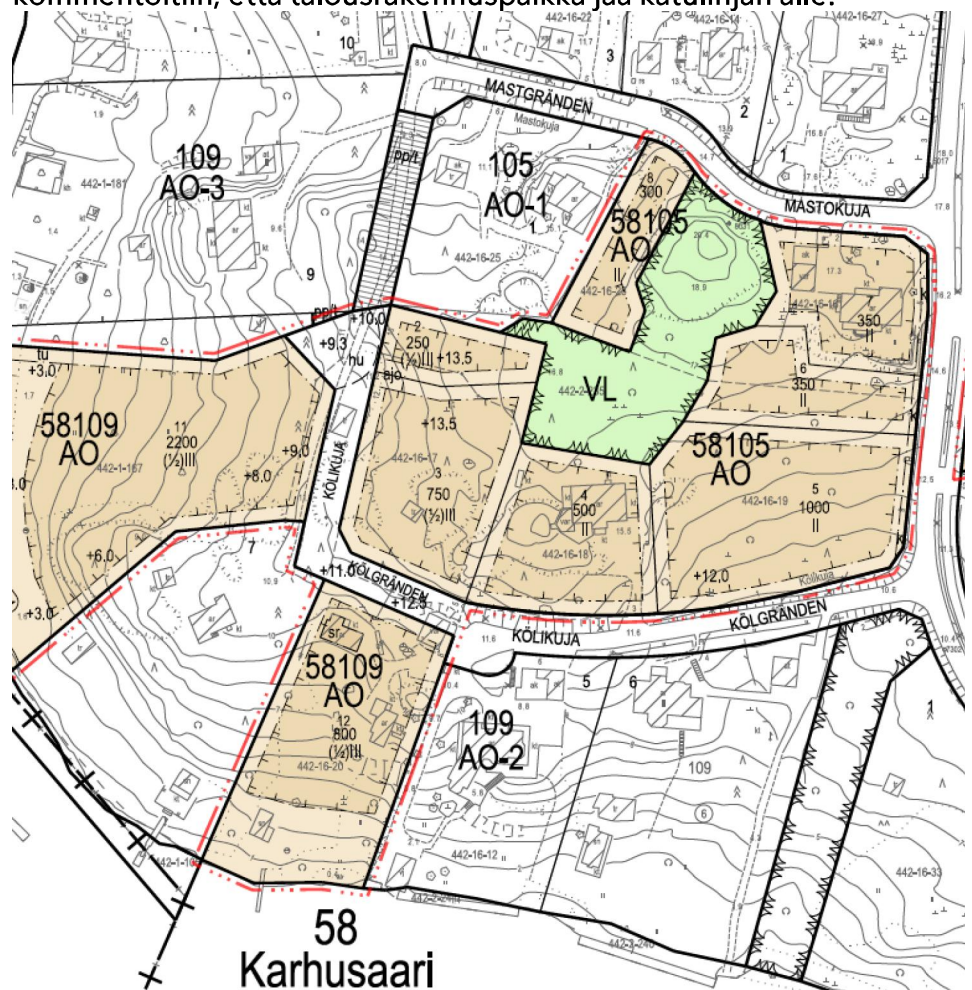
Muutos voimassa oleviin kaavoihin:

- Joitakin uusia tontteja
- Kaksi kadun jatketta
- Melontapaikka
- Rakennusoikeus sama tai enemmän (siellä missä on ollut mahdollista, on lisätty)
- Merkittävimmät muutokset kaavamääräysten kautta:
 - Mahdollisuus tontin lohkomiseen

- Suurimmalla osalla tonteista mahdollisuus rakentaa useampi kuin yksi asunto
- Mahdollisuus rakentaa paritaloja (ja rivitaloja)

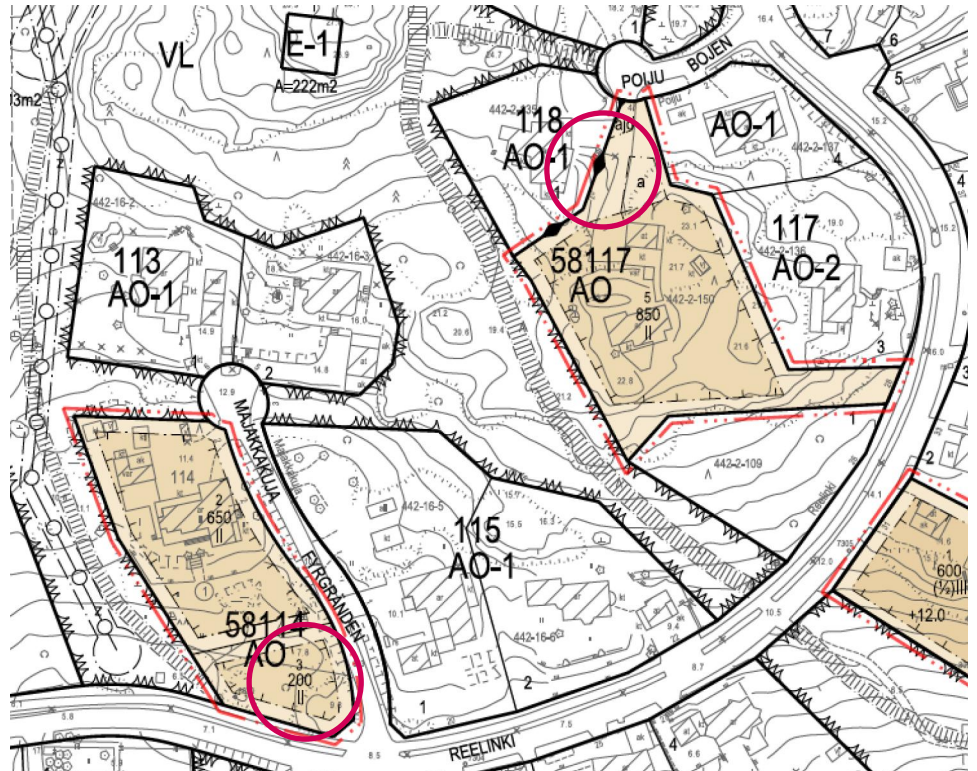
Säilyvät asiat: alueen luonne säilyy, pientaloalue sekä luonnontilaisuus. Väljät tontit ja suurehkot talot. Joustavat rakentamisen määräykset.

Kölikuja-Mastokuja katulenkki: Kaavarungossa esitetty yhteys: Kölikuja-Mastokuja katulenkki. Kölikujan jatkeelle on tehty vaihtoehtotarkasteluja. Tavoitteena on ollut hyöty useammalle tontille, suoriin ja helppoiten toteutettavissa oleva katu- ja kunnallistekninen linjaus. Ongelmana rakennusten siirtämis-/purkamistarve: talusrakennuksen rakennuspaikka jää katulinjauksen alle. Katulenkki on kuitenkin helpoin rakentaa ehdotetulla tavalla. Myös yleisöstä kommentoitiin, että talusrakennuspaikka jää katulinjan alle.



Kuva 3 Ote kaavakartan luonnoksesta Kōlikuja-Mastokuja katulenkkin kohdalta

Tonttien yhdistäminen: Karhusaaren kiinteistöjen omistamia, vähällä virkistyskäytöllä olevia viheralueen osia on yhdistetty tontteihin. Alueiden yhdistämisellä on pyritty tuomaan hyötyä molemmille kiinteistöille. Kyseessä on vain esitys ja tontin omistajien mielipiteitä kaivataan yhdistämisistä.



Kuva 4 Punaisella ympyrällä on merkitty alueita kaavakartan luonnoksesta, jossa viheralueen osia on yhdistetty tontteihin.

Mitoitus: Lähtökohtana ovat kaavarungon tavoitteet sekä tontin muoto ja maasto-olosuhteet, rannan korkeusasema, kaupunkikuvalliset näkökohdat jne. Kerrosalan kasvu on noin 6.500 k-m². Rakennusoikeus on tutkittu jokaiselle tontille erikseen. Tonttihakkuus olisi keskimäärin $e(t) = 0,3$. Isoin muutos on asuntojen lukumäärissä, asuntojen lukumäärä enintään yhteensä 105 kpl. Asuntoa kohden edellytetään 200 k-m² rakennusoikeutta. Asukasmäärän lisäys kaava-alueella voi olla noin 200-300 ihmistä.

Toteutus: Tontin voi jakaa yhteen tai useampaan tonttiin riippuen rakennusoikeuden määrästä (väh. 200 k-m²/asunto)

- Vähintään 50 % on säilytettävä luonnontilaisena tai istutettava.
- Rakentaminen on mahdollista myös yhtiömuotoisena yhdelle tontille.
- Havainnekuva on vain esimerkki toteutustavasta.

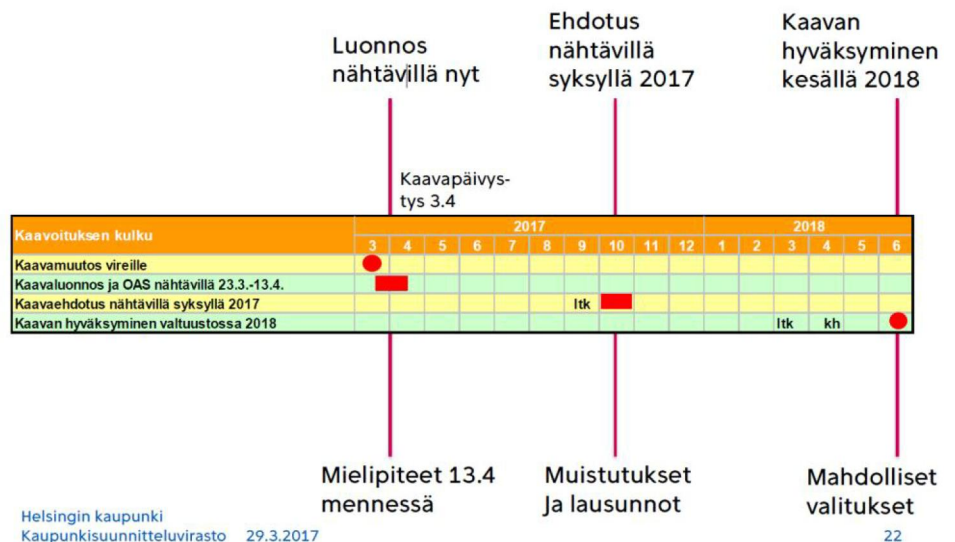
Sopimukset: Kiinteistövirasto valmistelee mahdollisen maankäyttösopimuksen maanomistajien kanssa käytävien neuvotteluiden pohjalta. neuvotteluissa. Kiinteistövirasto (tai Maanmittauslaitos) valmistelee kyseeseen tulevat katualueiden luovutukset ja korvaukset. Maanomistajat sopivat keskenään mahdollisista keskinäisistä tontinosan luovutuksista.

Vesihuolto: Alueella on käytössä matalapaineviemärijärjestelmä ja kiinteistökohtaiset pumppaamot. Vesi- ja viemäriverkkoa laajennetaan tarvittavilta osin ja tontit liitetään matalapaineviemäriin. Sipoon vesi hallinnoi alueen vesihuoltojärjestelmää.

Liikennesuunnitelma: Liikenteellisesti ei isoja muutoksia. Kuvissa on esitetty uusien katualueiden maksimileveydet. Tehdään liikenteellinen tarkastelu koko Karhusaaresta.

Tavoiteaikataulu: Kun nähtävilläolo aika on ohi, muokataan suunnitelmaa saadun palautteen perusteella. Kaavaehdotus tulee nähtävillä arviolta syksyllä 2017, jolloin pidetään asukastilaisuus. Ehdotuksen nähtävillä oloaikana voi vielä jättää muistutuksia.

Tavoiteaikataulu



Kuva 5 Karhusaaren eteläosan asemakaavamuutoksen tavoiteaikataulu

Ilkka totesi lopuksi, että suunnittelutyössä tulee ottaa paljon eri näkökohtia huomioon. Nähtävillä on nyt luonnos, joka saadaan laajempaan keskusteluun ja naapuritkin näkevät mitä työn alla on.



Yleisökysymyksiä:

Pysäköinti: Yleisöstä kysyttiin voiko jatkossakin parkkeerata autoa kadunvarteen tai tuleeko esim. aluepysäköintikieltoja. Tonteille ei välttämättä mahdu kaikkien vieraiden autot.

Riikka: Suunnitelmissa ei tällä hetkellä ole pysäköinnin rajaamista/rajoittamista. Pientaloalueilla vieraspysäköinti on usein tontilla ja tehokkaamman rakentamisen alueilla kadunvarsilla. Maankäytön tehostuessa tarkastellaan vieraspysäköintiä kokonaisuutena.

Aikasuunnitelmat: Milloin kaava-alueella saa hakea rakennuslupia?
Ilkka: Syksyllä 2018, jos kaava tulee voimaan. Entä Karhusaaren pohjoisosaa? Sama aikataulu ei päde pohjoisosaan, koska kyseessä on paljon isotöisempi ja laajempi kaava.

Tulevien vaalien vaikutus Karhusaaren suunnitelmiin? Ilkka arveli, että Karhusaaren asemakaavamuutos ei ole poliittisesti kovin kiinnostava aihe.

Korvaukset tontin omistajille: Missä määrin tontin omistajalle korvataan kustannuksia, jos katu halkoo olemassa olevaa tonttia?

Saija: Lähtökohtaisesti hinta pyritään neuvottelemaan maanomistajan kanssa. Jos ei päästä sopuun niin edetään lunastusmenettelyyn, jossa hinnan arvioi Maanmittauslaitos.

Kaavatilanne muilla eteläosan tonteilla, jotka eivät ole kaavamuutoksessa?: Ilkka: Ensin kaavamuutoshakemus tulee jättää kaupungille. Sitten mietitään miten syntyy järkeviä kaavakokonaisuuksia, eli mitä otetaan mukaan seuraavaan kaavamuutokseen. Vanha asemakaava pysyy periaatteessa ikuisesti voimassa, jos ei hae kaavamuutosta.

Tontti mukana kaavassa, vaikka ei jätetty hakemusta? Saija: Syynä on se, että nykyisen korttelin halkaisee uusi katuyhteys ja eri puolilla katua olevat alueet eivät voi olla samaa korttelia. Tontti on mukana kaavassa vain korttelinumeron muutoksen takia.

Yhteydenotot: Ilkka pyysi ottamaan yhteyttä, mikäli on tarvetta keskustella omasta tontista tarkemmin. Keskusteluajan voi varata Östersundon-projektin projektisihteeriltä Kristiina Hyväriltä: kristiina.hyvari@hel.fi, 040-3361325