

KARHUSAAREN ETELÄOSAN PIENTALOTONTIT

58. kaupunginosa (Karhusaari)

55. kaupunginosa (Östersundom)

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12486
PÄIVÄTTY 31.10.2017

ASEMAKAAVA KOSKEE:

58. kaupunginosan (Karhusaari)
vesialuetta

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

55. kaupunginosan (Östersundom)
korttelin 109 osaa tonttia 8
vesialuetta
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-, puisto- ja vesialuetta

Korttelinumerointi vaihtuu asemakaavamuutoksen yhteydessä
Helsingin kaupungin käyttämään viisinumeroiseen muotoon.

Kaavan nimi:

Karhusaaren eteläosan pientalotontit

Laatija:

Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 14.3.2017

Kaupunkiympäristölautakunta:

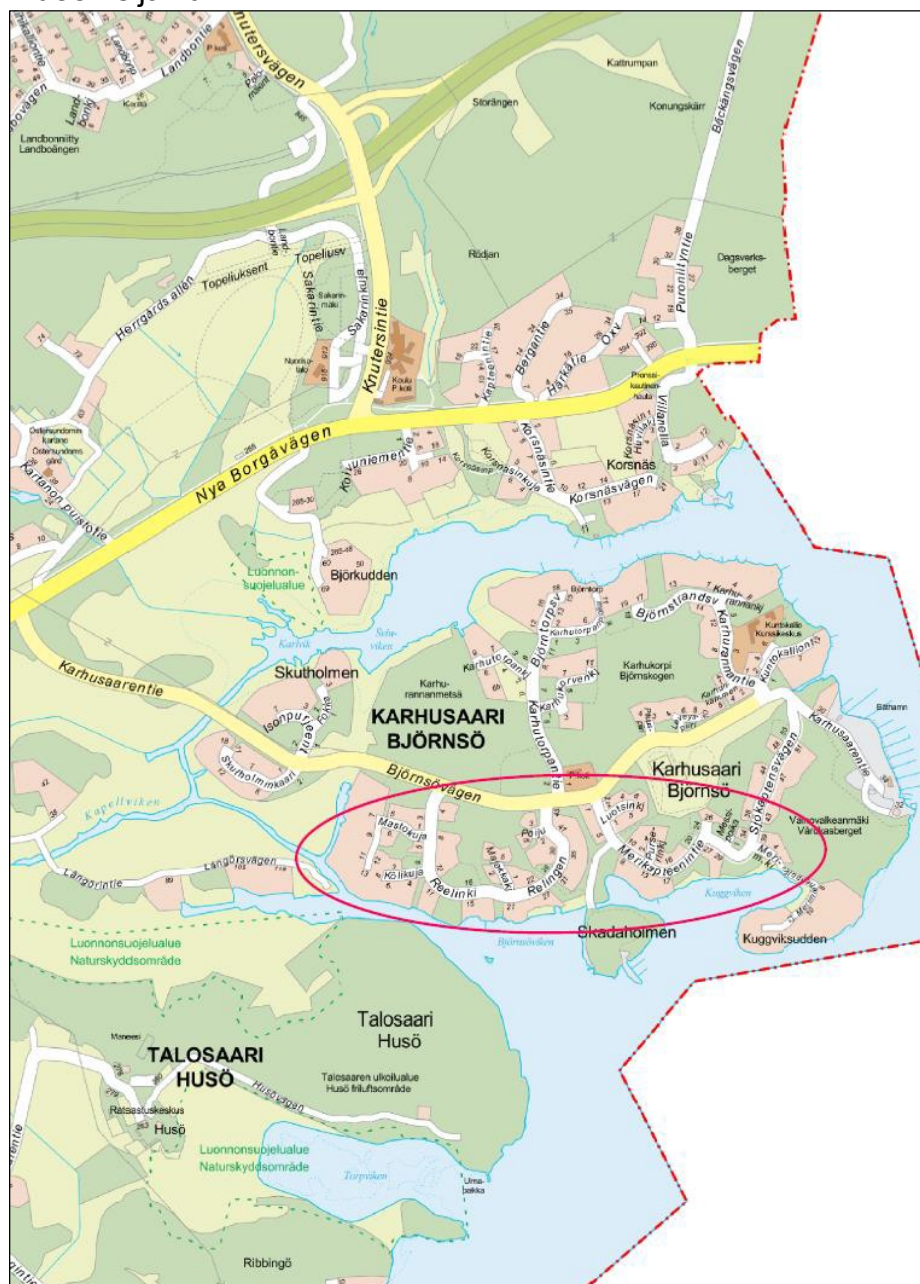
Nähtävilläolo (MRL 65 §):

Kaupunkiympäristölautakunta:

Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto

Voimaantulo:

Alueen sijainti:



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Saija Miettinen-Tuoma, diplomi-insinööri

Kaavapiirtäminen: Tuomas Lehtonen, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Johanna Iivonen, tiimipäällikkö

Teknistaloudelliset asiat: Tuula Pipinen, diplomi-insinööri

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Tom Qvisen, projekti-päällikkö

Rakennusvalvontapalvelut: Ossi Lehtinen, arkkitehti

Ympäristöpalvelut: Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja

Kaupunkimittaushuolto: Timo Tutti, toimitusinsinööri

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: Sari Saresto, tutkija

Muut viranomaistahot

Keravan Energia Oy: Janne Kaarakainen

Sipoon Vesi: Nils Sällström

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä: Sini Lehtonen

Hakijatahot

As Oy Sipoon Karhusaaren Mastokuja 11, Karhusaaren kiinteistöt Oy, sekä hakijat osoitteista: Kölikuja 5, Kölikuja 8, Mastokuja 4, Mastokuja 2, Kölikuja 1, Reelinki 10, Reelinki 14, Majakkakuja 2, Poiju 4, Reelinki 30, Reelinki 31, Luotsinkuja 2, Merikapteenintie 3, Merikapteenintie 5, Merikapteenintie 10, Merikapteenintie 20, Merikapteenintie 22, Merikapteenintie 24, Merikapteenintie 26, Merikapteenintie 21, Merikapteenintie 23, Merikapteenintie 27, Messipoika 1, Messipoika 2, Merikapteenintie 31, Merikapteenintie 33, Merikapteenintie 35, Merimiehenkuja 1 ja Merimiehenkuja 2.

SISÄLLYSLUETTELO

ASEMAKAAVAN KUVAUS	7
Tavoitteet	7
Mitoitus	8
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	9
Liikenne	10
Palvelut	11
Esteettömyys	12
Luonnonympäristö ja -suojelukohteet	12
Rakennetun ympäristön suojelukohteet	14
Yhdyskuntatekninen huolto	14
Maaperän rakennettavuus	16
Nimistö	17
Vaikutukset	17
TOTEUTUS	20
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	22
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	24

LIITTEET

- 1 Asemakaavan seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartan pienennös 1:2000, osat A, B, C ja määräykset
 - Havainnekuvan pienennös 1:2000, osat A, B ja C
 - Ote rakennuskieltokartasta
 - Ote ajantasa-asemakaavasta
 - Ote Karhusaaren kaavarungosta (2015)
 - Liikennesuunnitelma
 - Vesihuollon yleissuunnitelma
 - Perustamistavat, pienennös
 - Kuvaliite suojelukohteista

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
 - Karhusaaren liikenteellinen selvitys (Ksv, 2016)
 - Karhusaaren kaavarunkoalueen vesihuolto- ja hulevesiselvitys. (Ramboll Finland Oy, 2014)
 - Karhusaaren kaavarunkoalueen teknistaloudellinen selvitys (Finnmap Infra 2011)
 - Karhusaaren rakennettavuusselvitys. (Sipti Infra Oy, 2014)
 - Karhusaaren alue-energiamalli. (Granlund, 2014)
 - Selvitys Karhusaaren viitasammakkotilanteesta keväällä 2015 (Jarmo Saarikivi)
 - Karhusaaren ja Länsisalmen alueiden lepakkoselvitys (BatHouse, 28.10.2015)
 - Östersundomin vesiliikenneselvitys ja vesiliikenteen vaikutusten arviointi. (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 2014)
 - Östersundomin yleiskaavan viherrakennesuunnitelma, luonnos 26.2.2014 (Ksv)
 - Suora metro -kaavaehdotuksen luontovaikutusten arviointi (Sito Oy & Enviro Oy, 2017)
 - Arvio Östersundomin yhteisen yleiskaavan Suora metro –vaihtoehdon vaikutuksista Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet -Natura-alueeseen (FI0100065) sekä Sipoonkorven Natura-alueeseen (FI0100066), (Sito Oy & Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2017)
 - Östersundomin yhteinen yleiskaava, ekologisen verkoston tarkastelu (Ksv 2017)
 - Osayleiskaavatasoinen maisemaselvitys Östersundomin alueelta. (FCG Planeko Oy, 2009)
 - Liitosalueen eteläosan kasvillisuusselvitys (Enviro / Heinonen, Markku & Lammi, Esa, 2008)
-

- Liitosalueen rakennettu kulttuuriympäristö (Ksv, Puustinen, 2008)
 - Turvalliset rakentamiskorkeudet Helsingin rannoilla vuosina 2020, 2050 ja 2100 (Helsingin kaupunki 2016).
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskevat Karhusaaren eteläosaa. Karhusaari sijaitsee itäisessä Helsingissä, aikaisemmin Sipooseen kuuluneella alueella Östersundomissa.

Asemakaavan muutoksella edistetään pientalotonttien täydennysrakentamista. Asemakaavan muutos koskee 30 nykyistä tonttia tai tontinosaa. Kaavamuutoksella mahdollistetaan tonttien lohkomisen ja/tai nykyistä useamman pientalon rakentaminen nykyisille tonteille ilman mittavia yhdyskuntateknisiä investointeja.

Pientalotonttien lisäksi mukana on katu-, viher- ja vesialueita. Uutta asemakaavaa muodostuu ainoastaan vesialueelle.

Asemakaavamuutoksella osoitetaan Merimiehenkujan päähän paikka melonta- ja lautailuharrastustoimintaa varten. Kölikujan ja Messipojan katuja jatketaan ja Merikapteenintieltä osoitetaan uusi kävelyn ja pyöräilyn yhteys urheilukentälle. Kaavan yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6767).

Asemakaavamuutos koskee kahta voimassa olevaa asemakaavaa. Asemakaavamuutos perustuu kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.3.2015 hyväksymään Karhusaaren kaavarunkoon, ja kaavarungossa esitetyt ratkaisut tutkitaan tässä vaiheessa tarkemmalla tasolla.

Uutta kerrosalaa syntyy yhteensä noin 9 200 k-m². Asukasmäärän lisäys nykytilanteeseen nähden on arviolta 200–400.

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

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Asemakaavamuutoksella viedään toteutukseen Karhusaaren kaavarunkoa kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen mukaisesti. Kaavarungossa esitetyt ratkaisut tutkitaan tässä vaiheessa tarkemmalla tasolla. Tavoitteena on helpottaa alueelle rakentamista, mutta samalla säilyttää alueen nykyinen luonne väljästi rakennettuna, vihreänä ja merellisenä pientaloalueena.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan suurten pientalotonttien jakaminen ja/tai täydennysrakentaminen sekä poistetaan voimassa olevan asemakaavan kaavamääräykset, jotka rajoittavat olevan rakennusoikeuden hyödyntämistä.

Asemakaavamuutoksella myös jatketaan Kölikujan ja Messipojan katuja sekä osoitetaan uusi kävelyn ja pyöräilyn yhteys Merikapteenintieltä urheilukentälle. Lisäksi osoitetaan Merimiehenkujan päähän paikka melonta- ja lautailuharrastustoimintaa varten parantaen rannan vapaa-ajankäyttömahdollisuuksia.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että alueen tunnistettavaa identiteettiä vahvistetaan, täydennysrakentamista edistetään ja merellistä Helsinkiä vahvistetaan.

Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on 10,9 ha. Uutta asemakaavaa muodostuu 1,0 ha. Asemakaavan kokonaiskerrosala on 24 550 k-m², josta asuntorakentamista siihen liittyvine talousrakennuksiin 24 350 k-m². Kaavaratkaisun myötä kerrosala kasvaa yhteensä n. 9 200 k-m².

Kaavassa ei ole määriteltä tehokkuuslukua, vaan rakennusoikeus on annettu tonttikohtaisesti kerrosneliömetreinä. Tonttitehokkuus on johdettu Karhusaaren kaavarungosta ja on keskimäärin $et=0,3$.

Tontin muoto ja maasto-olosuhteet, rannan korkeusasema, kaupunkikuvalliset asiat jne. on otettu huomioon rakennusoikeuden määrittelyssä. Rakennusoikeuden määrää ei ole millään tontilla vähennetty voimassa olevasta asemakaavasta.

Kaavassa edellytetään asuntoa kohden 200 k-m² rakennusoikeutta. Tästä johtuen asuntojen maksimilukumäärä kaavatonttia kohden vaihtelee yhdestä yhteentoista ja koko kaava-alueen maksimi asuntojen lukumäärä on 112 kpl. Lisäksi jokaista asuntoa kohden sallitaan sivuasunnon rakentaminen. Asunnot voivat kuitenkin olla pienempiäkin kuin 200 k-m², määräävää siis on asuntojen lukumäärä, tontin koko (vähintään 500 m²) ja vähimmäisrakennusoikeuden määrä tontilla (200 k-m²).

Tontille osoitettuun rakennusoikeuteen sisältyy muitakin tontille rakennettavia rakennuksia kuten autosuojat, joten kaikkea rakennusoikeutta ei käytetä asuintiloihin.

Väestömäärän arvioidaan alueella kasvavan nykyisestä 200–400 asukkaalla.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Karhusaaren eteläosassa tontit ovat tyypillisesti melko suuria ja niille on rakennettu suurehkoja erillispientaloja piharakennuksineen. Alueen yleisilme on väljästi rakennettu, vihreä ja luonnonalueiden ympäröimä, merellinen omakotitaloalue. Osittain maaston korkeuserot ovat hyvinkin vaihtelevia. Merenlahdet ovat osin ruovikoituneet. Lännessä alue rajoittuu Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet -Natura-alueeseen.

Voimassa olevia asemakaavoja ei ole kokonaan toteutettu: suurin osa tonteista on rakentamattomia ja osalla on käyttämätöntä rakennusoikeutta. Osa kaava-alueesta on viime vuodet ollut yleiskaavan laatimista varten rakennuskiellossa. Myös voimassa olevat kaavamääräykset rajoittavat tonteille kuuluvan rakennusoikeuden hyödyntämismahdollisuuksia. Tonttikohtaiset rakennusoikeudet ovat joko 500 tai 600 k-m². Osalla tonteista rakennuspaikan vähimmäiskooksi on asetettu 2 000 m². 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.

Nykytilanteessa alueella on 15 erillispientaloa talousrakennuksineen.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

AO-tontteja on 33 kpl. Erillispientalojen korttelialueelle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja. Asunnon yhteyteen saa rakentaa sivuasunnon. Annettuun kokonaiskerrosalaan sisältyen saa rakentaa erillisen talousrakennuksen ja/tai autosuojan. Kokonaisrakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa jätekatoksen. Ranta-tonteilla saa lisäksi rakentaa venevajan ja kaksi saunarakennusta kaavatonttia kohden, joista saunojen tulee sisältyä osoitettuun kokonaiskerrosalaan.

Suurin sallittu kerrosluku on rinneratkaisuissa kaksi ja puoli (($\frac{1}{2}$)III). Rakennuksen julkisivun ja vesikaton pinnan leikkauslinjan enimmäiskorkeus on ylärinteen puolella 7,5 m ja alarinteen puolella 10,5 m. Tasamaan tonteilla kerroksia on enintään kaksi, jolloin rakennuksen julkisivun ja vesikaton pinnan leikkauslinjan enimmäiskorkeus on 7,5 m.

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Kaavassa on yksi AP-tontti. Korttelin 58126 tontille 5 osoitettu rakennusoikeus mahdollistaa enimmillään kymmenen asunnon rakentamisen, jotka voi toteuttaa rivitaloina, kytkettyinä pientaloina

tai erillisinä pientaloina. Jokaisen asunnon yhteyteen saa rakentaa sivuasunnon. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja puoli ($\frac{1}{2}$)III). Rakennuksen julkisivun ja vesikaton pinnan leikkauslinjan enimmäiskorkeus on ylärinteen puolella 7,5 m ja alarinteen puolella 10,5 m.

Annettuun kokonaiskerrosalaan sisältyen saa rakentaa erillisen talousrakennuksen ja/tai autosuojan. Kokonaisrakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa jätekatoksen.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU)

Merimiehenkujan päähän on varattu alue melonta-, lautailu- tai esim. sup-harrastustoiminnalle. Alueelle saa rakentaa 200 k-m² edellä mainitun kaltaista virkistystoimintaa palvelevia vajoja ja muita talousrakennuksia. Alueelle tulee rakentaa pysäköintiä toiminnan edellyttämä määrä. Rantaan saa rakentaa korkeintaan kaksi korkeintaan 25 m² suuruista laituria. Alueen toteuttamisessa tulee huomioida hulevesien viivytyksen ja tulvareitin tarve alueella.

Lähivirkistysalue (VL)

Kaava sisältää kaksi lähivirkistysaluetta, joista Merikapteenintien yhteydessä oleva on osa meren ja urheilupuiston välistä pyöräilyn ja jalankulun yhteyttä. Sen kautta on sallittu ajoyhteys korttelin 58124 tontin 1 takaosaan sekä ohjeellisena (ennakoiden tulevaisuuden asemakaavamuutosta) Luotsinkujan tonttien takaosiin.

Mastokujaan liittyvä lähivirkistysalue on paikallisempi ja luonteeltaan metsäinen.

Vesialue (W)

Vesirakennushankkeita valmisteltaessa on erityisesti huomioitava mahdollinen vedenalainen kulttuuriperintö sekä uposkasvillisuus- ja linnustoarvot.

Liikenne

Lähtökohdat

Kadut ovat pientaloalueen tonttikatuja, joilla ei ole alueen ulkopuolista läpiajoliikennettä. Liikennemäärät kaduilla ovat pieniä, noin 100 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Alueen isommilla tonttikaduilla – Reelingillä ja Merikapteenintiellä, on erillinen jalkakäytävä. Pyöräliikenne on ajoradalla. Alueella ei ole kadunvarsipysäköintiä.

Lähin linja-autopysäkki on Karhusaarentiellä.

Kaavaratkaisu

Alueen katuverkko säilyy pääosin nykyisenä. Kaava-alueella on kaksi uutta katuosuutta: Kölikujan jatke ja Messipojan jatke. Katualueiden leveys jatkeilla on 10 m. Poikkileikkauksissa on varaus erilliselle jalkakäytävälle. Ajouradan leveys mahdollistaa kadunvarisipysäköinnin toisella reunalla. Lisäksi on osoitettu Merikapteenintieltä urheilukentälle johtava uusi jalankulun ja polkupyöräilyn katuysteys, Merikapteeninkuja. Kyseiselle yhteydelle johtavaa nykyistä Merikapteenintien katuosuutta (jatkossa Merikapteeninkuja) sekä Merimiehenkujaa on esitetty parannettaviksi.

AO-tonteilla edellytetään 2 autopaikkaa asuntoa kohden. AP-ton-tilla edellytetään 1 autopaikka/100 k-m² ja lisäksi 1 vieraspaikka/1 000 k-m². Asuntoa kohden vähintään yksi autopaikka tulee sijoittaa katokseen tai rakennukseen.

Melontapaikan osalta autopaikkoja edellytetään toiminnan edellyttämä määrä ja niitä voidaan toteuttaa vaiheittain. Alueen autopaikat voivat olla ilman katosta.

Palvelut

Lähtökohdat

Karhusaaren julkiset palvelut rajoittuvat Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymän (HSL) bussiliikenteeseen ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) kierrätyspisteisiin. Lähin koulu ja kunnallinen päiväkotitoimi (suomen- ja ruotsinkieliset), samoin kuin nuorisotila sijaitsevat noin kolmen kilometrin päässä Sakarimäessä.

Lähimpään Uuden Porvoontien varressa sijaitsevaan päivittäistavarakauppaan on matkaa noin kolme kilometriä.

Karhusaaren kiinteistöt Oy:n hallinnassa on läheiset urheilu-alue/pallokenttä sekä Skadaholmenin venesatama ja uimaranta.

Kaava-alueen läheisyydessä, Winbergin satamassa toimii kesäisin kauppa ja kahvila. Winbergin satamassa on myös polttoainesten jakelupiste. Satama on myös Sipoon ja Helsingin itäsaaristoa kesäisin palvelevan kauppaveneen huolto- ja kotisatama.

Karhusaaren koilliskulmassa sijaitseva Kuntokallio toimii Vantaan seurakuntayhtymän toimintakeskuksena. Toiminta on supistumassa.

Esteettömyys

Alue on esteettömyyden perustasoa. Korkeusvaihtelut tulee huomioida uusien reittien suunnittelussa.

Luonnonympäristö ja -suojelukohteet

Lähtökohdat

Alueen korkeuserot ovat hyvinkin vaihtelevia. Maisemalliselta luonteeltaan Karhusaari kuuluu sisäsaaristoon. Merenlahdet ovat melko ruovikoituneita.

Alue rajoittuu lännessä Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet Natura 2000-alueeseen. Kapellviken sisältyy vuonna 1982 vahvistettuun lintuvesien suojeluohjelmaan. Alueen pääasiallinen arvo on linnustossa. Husön pohjoispuolella Kapellvikenin etelä-laidassa sijaitsee luonnonsuojelulla rauhoitettu alue, Östersundomin lintuvedet.



Kuva 1. Vihreällä Natura-alueen rajausta ja violetilla Östersundomin lintuvedet-luonnonsuojelualue.

Linnusto on Karhusaaren lähialueilla runsas ja monilajinen. Erityisesti Kapellvikenin ja Karlvikenin merenlahdet ovat tärkeitä elinympäristöjä monille harvinaistuneille lintulajeille. Kapellvikenin linnustollisesti arvokas kohde on Helsingin luontotietojärjestelmässä arvoluokassa II.



Kuva 2. Kapellviken.

Kuggvikenin arvokas kasvillisuus- ja kasvistokohde (uposkasvillisuus) on Helsingin luontotietojärjestelmässä arvoluokassa II. Suositusten mukaan arvon ylläpitämiseksi lahden ruoppaamista ei tule sallia.



Kuva 3. Kuggviken.

Karhusaaren lepakkoselvityksen (Bathouse 2015) mukaan Mastokuja 11:ssä on aikaisempina vuosina ollut lepakon ulostetta, mutta vuoden 2015 tarkastuskäynnillä havaintoja ei ollut.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueeseen sisältyvä Natura-alueen osa on esitetty kaavassa.

Luontoarvoja turvaamaan on kaavaan rajattu osa-alueet luo-1 ja luo-2. Luo-1 sijoittuu Kapellvikeniin ja sen viereisen tontin alavaan osaan. Kaavamääräyksen mukaan aluetta koskevissa toimenpiteissä on otettava huomioon viereinen Natura-alue ja merenlahden linnustoarvot.

Luo-2-osa-alue sijaitsee Kuggvikenin vesialueella. Kyseessä on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla esiintyy merkittävää uposkasvistoa. Kasviston arvot on huomioitava erityisesti ruoppauslupaa harkittaessa.

Ilmastonmuutokseen varautuminen on huomioitu määräämällä alimmasta rakentamiskorkeudesta. Alimmat rakentamiskorkeudet perustuvat Helsingin kaupungin ja Ilmatieteen laitoksen poijututkimukseen *Turvalliset rakentamiskorkeudet Helsingin rannoilla vuosina 2020, 2050 ja 2100 (2016)*. Tutkimuksessa alueen alin rakentamiskorkeus-suositus vuoden 2100 tilanteessa on N2000 +3,54 metriä. Luvun määrittelyssä on huomioitu aallon- ja vedenkorkeustietoja. Lisäksi on annettu merkinnät ja määräykset koskien hulevesien johtamista, viivytystä sekä käsittelyä tonteilla (ks. kohta yhdyskuntatekninen huolto).

Alueen maastonmuotoja ja maisemallista ilmettä on pyritty kaavaratkaisuun säilyttämään. Tonteilla siihen vaikuttavat mm. rakennusoikeus, rakennusala, kerrosluku ja määräykset mm. rakennusten enimmäiskorkeudesta, istuttamisesta sekä rantarakenteiden synnyttämästä ympäristökuvasta.

Rakennetun ympäristön suojelukohteet

Lähtökohdat

Korttelin 58109 tontilla 12 sijaitsee kaksi arviolta 1880-luvulla rakennettua hirsirakennusta. Vanhat rakennukset ovat todennäköisimmin kuuluneet Östersundomin kartanoon. Päärakennusta on remontoitu viime vuosina. Todennäköisesti navettana alun perin toiminut rakennus on muutettu autotalli- ja varastokäyttöön. Kaupunginmuseo on esittänyt kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten suojelua.



Kuva 4. Vanhat hirsirakennukset osoitteessa Kölikuja 8.



Kaavaratkaisu

Kaavalla suojellaan vanha päärakennus Kölikuja 8:ssa. 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. Autotalli joudutaan purkamaan tai siirtämään Kölikujan jatkamisen takia.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Alueen vesihuollosta vastaa Sipoon Vesi. Talousvesi kaava-alueelle tulee Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymältä. Jätevedet

johdetaan HSY:n Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle. Etelä-Karhusaassa on matalapaineviemäröintijärjestelmä (LPS), johon liittyy tonttikohtaiset jätevedenpumppaamot.

Hulevesiviemäröintiä alueella ei yksittäisiä osuuksia lukuun ottamatta ole. Sipoon Vesi ei vastaa hulevesiviemäröinnistä toiminta-alueellaan.

Karhusaaren alue tullaan myöhemmin siirtämään erikseen sovitavalla tavalla HSY:n toiminta-alueeksi. Ennen toiminta-alueen siirtoa tulee hulevesiviemäröinnin hallinnoinnista sopia alueella.

Karhusaassa ei ole kaukolämpöverkkoa.

Kaavaratkaisu

Vesi- ja viemäriverkkoa laajennetaan tarvittavilta osin (ks. liite Vesihuollon yleissuunnitelma). Alueen tontit liitetään matalapaineviemäriin. Kiinteistökohtaisten pumppaamojen rakentaminen ja ylläpito on tontinomistajien vastuulla. Karhusaaren kaavarunko-alueen teknistaloudellisen selvityksen (Finnmap Infra 2011) arvion mukaan sekä paineviemäröintijärjestelmän kapasiteetti, että talousvesiputken koko on riittävä tämän kaavan mahdollistamalle väestömäärän lisäykselle.

Hule- ja tulvavesien poisjohtamiseksi on kaavakartalla osoitettu hulevesien viivytystä sekä tulvareittiä ja maanalaista johtoa varten varatut alueen osat Mastokuja 11 kohdalla, Merikapteenintie 23 kohdalla sekä Merimiehenkujan päässä. Tulvareitti voidaan toteuttaa avo-ojana tai muuna maanpinnalla olevana hulevesireitinä, johon hulevedet johdetaan silloin, kun hulevesiviemäröinnin (ks. liite Vesihuollon yleissuunnitelma) kapasiteetti ylittyy.

Olemassa oleva Merikapteenintie 3 tontilla oleva johtorasite on osoitettu kaavakartalla maanalaista johtoa varten varattuna alueen osana.

Tonteilla syntyvät hulevedet tulee viivyttaa ja mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontilla.

Lumet suositellaan kerättäväksi ja sijoitettavaksi hajautetusti hulevesien hallintarakenteiden yläpuolelle niin, että sulamisvedet on helposti johdettavissa hallintarakenteeseen. Lumien sijoittamista varsinaiseen hulevesirakenteeseen tai purkureitille ei suositella.

Kiinteistöjen lämmitys järjestetään jatkossakin kiinteistökohtaisin ratkaisuin.

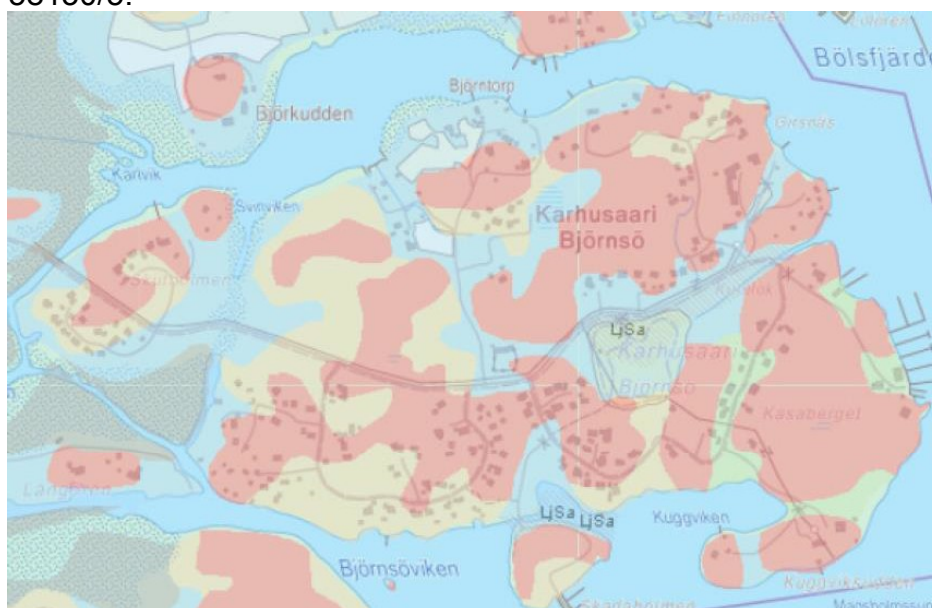
Kaavassa on osoitettu kaksi muuntamon rakennusala. Toinen on olemassa oleva muuntamo nykyisen Merikapteenintien varressa

ja toinen on kaavan asukasmäärän lisäyksen johdosta rakennettava muuntamo Kõlikujan käännpaikan vieressä.

Maaperän rakennettavuus

Lähtökohdat

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 kallioista. 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, 58128/8, 9 ja 10 sekä 58130/5.



Kuva 5. Maaperäkartta. Sininen väri kuvaa savea, vaalea moreenia, punainen kalliota, vihreä hiekkaa ja harmaa turvetta.

Kaavaratkaisu

Tavoitteena on rakentaminen tontilla niin, että maastoa tarvitsisi muokata mahdollisimman vähän. Yleinen perustamistapa tonteilla on kallion varaan perustaminen, joko suoraan tai täyttökerroksen välityksellä. Osalla tonteista on tehtävä louhintaa. Pehmeän maakerroksen tonteilla voi kyseeseen tulla paaluperustus. Rantaan ulottuvilla tonteilla maan pintaa on korotettava, jotta asuinrakennukset saa rakennettua vaadittuun +3.5 metrin korkeuteen merenpinnasta. Katujen tulisi olla vähintään korossa +3.3 metriä.

Seuraavilla tonteilla on stabiliteettiongelmia johtuen pehmeistä maakerroksista ja alhaisesta maanpinnan korkotasosta: 58109/11, 58121/5, 58128/10 ja 58128/9. Stabiliteettiongelma voi-

daan hoitaa massanvaihdolla, kevennyksellä tai jollain muulla ta-
paukkohtaisesti suunnitellulla pohjanvahvistusmenetelmällä. Liite-
kartalla on esitetty mahdollisia perustamistapoja.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 20.9.2017 esittää eräille
kaduille ja virkistysalueille uusia nimiä.

VU-alueen nimeksi tulee Kuggvikeninranta–Kuggviksstranden
Kuggviken-nimisen merenlahden mukaan.

Mastokujan varressa sijaitsevan VL-alueen nimeksi tulee Masto-
metsikkö–Mastdungen Mastokujan mukaan. Merikapteenintien
varressa sijaitseva VL-alue päätettiin nimetä myöhemmin.

Uuden jalankulun ja pyöräilyn katuyhteyden (pp) nimeksi tulee
Merikapteeninkuja–Sjökaptensgränden Merikapteenintien mu-
kaan. Samassa yhteydessä nimetään myös kyseiselle kadulle
johtava Merikapteenintien ”katupisto” Merikapteeninkujaksi. Uu-
delleen nimeäminen on nimistötoimikunnan mielestä välttämä-
töntä pelastusturvallisuuden vuoksi ja katuverkon hahmottamisen
helpottamiseksi alueella. Yhden rakennetun tontin (Merikaptee-
nintie 26) ja yhden rakentamattoman tontin (Merikapteenintie 24)
osoitteet tulevat tässä yhteydessä muuttumaan.

Myös Kölikujan jatkeen yhteydessä yhden rakennetun tontin
(Mastokuja 13) ja yhden rakentamattoman (Mastokuja 11) osoit-
teet muuttuvat.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuvat merkittävimmät kau-
pungille aiheutuvat kustannukset ovat:

- Kölikujan ja Messipojan jatkeiden rakentaminen
- Merimiehenkujan rakentaminen
- jalankululle ja pyöräilylle tarkoitetun Merikapteeninkujan ra-
kentaminen

Kadunrakentamisesta on arvioitu aiheutuvan kaupungille 850 000
euron kustannukset (alv 0 %). Kustannuksessa on huomioitu ka-
tualueen lunastamisesta aiheutuvat kustannukset.

Hulevesijärjestelmän kokonaiskustannus on noin 750 000 € (alv 0
%). Kustannus sisältää kaava-alueen hulevesijärjestelmän lisäksi
Kölikujan olemassa olevan osuuden sekä Reelingin ja Merikap-
teenintien hulevesiviemäroinnin toteuttamisen tarvittavine viivytys-
rakenteineen.

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

Kaavamuutos ei aiheuta merkittäviä muutoksia virkistysalueiden osalta.

Kaupungille kohdistuu tuloja yksityisessä omistuksessa olevien tonttien maankäyttökorvauksista. Maankäyttökorvauksista sovi- taan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotte- luissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäris- töön

Alueella tulee asemakaavamuutoksen myötä tapahtumaan tiivistymistä, mutta pientaloalueen luonne tulee säilymään. Nykytilan- teeseen nähden, jossa voimassa olevaa asemakaavaa ei ole to- teutettu kuin pieniltä osin, on muutos merkittävä. Ero voimassa olevaan asemakaavaan sen sijaan ei ole erityisen merkittävä.

Rakentaminen olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja olevan infran varteen on järkevää ja parantaa myös alueen palveluiden säily- mis- ja kehittymismahdollisuuksia.

Kaavaratkaisu on melko väljästi määräävä ja periaatteellinen. Tämä tarkoittaa, että toteutuksen voi tehdä eri tavoin. Joiltain osin tontit todennäköisesti lohkotaan pienemmiksi, omatonttisiksi, ja joiltain osin tontit tultaneen toteuttamaan yhtiömuotoisina yhtei- sellä tontilla. Kaavaratkaisu säilyttää edellytykset alueelle tyyppi- sillille persoonallisille ratkaisuille. Alueella tullaan jatkossakin näke- mään suuria erillistaloja, mutta lisäksi paritaloja ja asuinpientalo- jen tontin (AP) osalta mahdollisesti rivitaloja.

Vaikutukset maisemaan ja luontoon

Alueen yleisilme säilyy, mutta muuttuu rakennetummaksi. Itä- ja länsiosan rantatonttien rakentaminen muuttaa maisemaa paikalli- sesti. Rakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia merellisiin nä- kyymiin.

Osia nykyisistä viheralueista on kaavarunkoon perustuen osoi- tettu korttelialueeksi. Viheralueina säilytetään ja ylläpidetään yhte- neväiset ja lukuisia asukkaita palvelevat oleskelualueet sekä alu- eiden väliset kulkureitit.

Laadittavana olevaa Östersundomin yhteistä yleiskaavaa koskien on vuosina 2013–2017 laadittu eri kaavavaihtoehtoista 4 kpl luonnonsuojelulain 65 § mukaisia Natura-vaikutusten arviointeja.

Karhusaaren kaavaratkaisu on sisällytetty arviointeihin, eikä arvioinneissa ole Karhusaaren osalta ilmennyt vaikutuksia Natura-alueen arvoihin. Ottaen huomioon laaditut selvitykset sekä rakentamisen pieni määrä ei asemakaavamuutoksen arvioida aiheuttavan vaikutuksia Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet - Natura-alueen arvoihin.

Rakennettaessa tontille osoitteessa Mastokuja 11 tulee olevan rantavajan luona tarkistaa lepakkotilanne. Lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikan hävittäminen tai heikentäminen on luonnonsuojelulailla kielletty. Poikkeuslupaa haetaan ELY-keskuksesta.

Lisääntyvän asukasmäärän myötä kallioalueet altistuvat kulutukselle. Muiden luontoarvojen osalta arvioidaan vaikutusten olevan vähäisiä.

Vaikutukset ihmisten elinympäristöön ja liikenteeseen

Kaavan toteuttaminen lisää alueen väestöä nykytilanteesta arviolta 200–400 asukkaalla. Alueen ajoneuvoliikenne kasvaa vähän, mutta liikenteen vaikutukset ovat pieniä. Jalankulun olosuhteet paranevat Kölikujan jatkeen ja urheilu/palloilukentälle johtavan jalankulku- ja pyörätien johdosta.

Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavamuutos mahdollistaa aluetta palvelevien teknisen huollon verkostojen laajentamisen.

Karhusaaren eteläosan hulevesien kokonaisvaltainen hallinta edellyttää hulevesien hallintaa myös kaava-alueen ulkopuolella. Vesihuollon yleissuunnitelmassa on esitetty hulevesiviemäriä olemassa oleville katu- ja puistoalueille. Olemassa olevia katualueita tulee paikoin saneerata siten, että saadaan toimiva tulvareitti katualueen kautta mereen. Hulevesijärjestelmää täydentävät hulevettä puhdistavat ja viivyttävät rakenteet.

Hulevesiviemäroinnin hallinnasta ja vastuurajapinnoista tulee sopia.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Alueen yleisilme 2-kerroksisine pientaloineen säilyy, mutta muuttuu tiiviimmin rakennetuksi. Siinä missä aikaisemmin on voinut suurelle tontille rakentaa yhden suuren asuinrakennuksen, voi jatkossa samalle tontille tyypillisesti rakentaa 2-4 pienempää asuinrakennusta.

Osoitteessa Kölikuja 8 sijaitseva vanha päärakennus suojellaan. Kölikujan jatkaminen aiheuttaa samaan pihapiiriin kuuluvan, nykyään autotallina toimivan vanhan navettarakennuksen purkamis- tai siirtämistarpeen.

TOTEUTUS

Rakentaminen edellyttää erillistä sitovaa tonttijakoa. Tonttijako ei ole sidottu kaavassa esitettyyn ohjeelliseen tonttijakoon. Tontin voi jakaa yhteen tai useampaan tonttiin riippuen rakennusoikeuden määrästä (vähintään 200 k-m²/tontti), tontin koosta (vähintään 500 m²/tontti) ja muista tontin ominaispiirteistä. Tonttijakoa haettaessa on huomioitava määräys siitä, että tontin pinta-alasta vähintään 50 % on säilytettävä luonnontilaisena tai istutettava. Rakentaminen on mahdollista myös yhtiömuotoisena yhdelle tontille.

Asuntojen enimmäislukumäärä on sidottu kaavatontille osoitettuun rakennusoikeuden määrään. Asuntoja saa rakentaa korkeintaan 1as/200 k-m². Asunnon ei kuitenkaan tarvitse olla 200 k-m² kokoinen, vaan se voi kokonaisrakennusoikeuden puitteissa olla sitä pienempi tai suurempi. Osa kokonaisrakennusoikeudesta käytetään muiden tilojen, kuten autosuojan rakentamiseen.

Havainnekuvan tarkoitus on esimerkinomaisesti havainnollistaa miten rakennukset voi tontille sijoittaa. Myös havainnekuvassa esitetyt rajat ovat vain esimerkkejä siitä, miten tontin hallinnan voi jakaa.

Kaavassa esitetään osalle tonteista muutoksia nykyisiin kiinteistörajoihin. Näitä ovat:

- korttelin 58109 tontit 11 ja 12
- kiinteistö nro 91-442-1-104
- korttelin 58105 tontit 2, 3, 6 ja 7
- korttelin 58113 tontit 3 ja 4
- korttelin 58117 tontit 5 ja 6
- korttelin 58121 tontit 4 ja 5
- korttelin 58125 tontti 6
- korttelin 58128 tontit 9 ja 10
- korttelin 58126 tontti 5
- korttelin 58127 tontit 3 ja 4
- korttelin 58130 tontit 4 ja 5

Osa esitetyistä muutoksista on lähtöisin maanomistajan toiveesta. Yleensä muutoksissa on syynä rajojen siirtäminen tai kahden kiinteistön yhdistäminen paremmin rakentamiselle sopivaan muotoon. Korttelin 58109 tonteista 11 ja 12, korttelin 58105 tontista 3 ja korttelin 58127 tontista 4 on osa osoitettu katualueeksi. Korttelin 58109 tonttiin 11 on liitetty osa voimassa olevan asemakaavan tontista 7. Samaisen kaavatontin 7 aluetta on osoitettu katualueeksi ja myös alueella sijaitseva talousrakennus jää kadun alle.

Korttelin 58109 tontilla 12 sijaitseva autotalli jää osittain kadun linjaukselle. Korttelin 58126 tontista 5 on osa otettu jalankulku- ja pyörätien tarpeisiin.

Seuraavien tonttien kohdalla on Karhusaaren kiinteistöt Oy:n maita yhdistetty toiseen tonttiin tarkoituksenmukaisemman toteutustavan mahdollistamiseksi:

- korttelin 58105 tontit 3 ja 6
- korttelin 58113 tontti 4
- korttelin 58117 tontti 5
- korttelin 58121 tontti 5
- VU-alue

Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen maanomistajien kanssa käytävissä neuvotteluissa. Kaupunki myös valmistelee kyseeseen tulevat katualueiden luovutukset ja niihin sekä esim. purkamisiin liittyvät korvaukset. Maanomistajat sopivat keskenään keskinäisistä tontinosan luovutuksista.

Tontin perustamisessa ja rakentamisessa on otettava huomioon viereisen katualueen korko. 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.

Urheilu/palloilukentälle johtava jalankulku- ja pyöräilykatu tulisi kaavarajauksesta riippumatta toteuttaa siten, että se päätetään pohjoispäässä kentän tasoon. Tällä hetkellä maastossa oleva notkelma olisi syytä tasoittaa.

Korttelin 58105 tonttien 5 ja 6 sekä korttelin 58111 tontin 2 Reelingin puoleiseen reunaan on varattu kahden metrin levyinen alue mahdollista Reelingin leventämistarvetta ajatellen. Varaus on tehty mahdollisesti tulevaisuudessa Talosaaren johtavan katuyhteyden tarpeisiin. Tontille rakentamisessa on otettava tämä huomioon.

Messipojan jatke rakennetaan vasta, kun Karhusaaren kaavarungossa Messipojan päähän osoitetut asuinkorttelit asemakaavoitetaan. Ajo korttelin 58127 tontille 3 voidaan järjestää väliaikaisesti tontin toimesta katualueen kautta.

Kaava-alueen ulkopuolella olevan hulevesijärjestelmän toteuttamisesta päätetään erikseen. Ennen hulevesiviemäroinnin rakentamista tulee viemäroinnin hallinnoinnista ja vastuurajapinnoista sopia.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavamuutosta erityisesti koskevat erityistavoitteet:

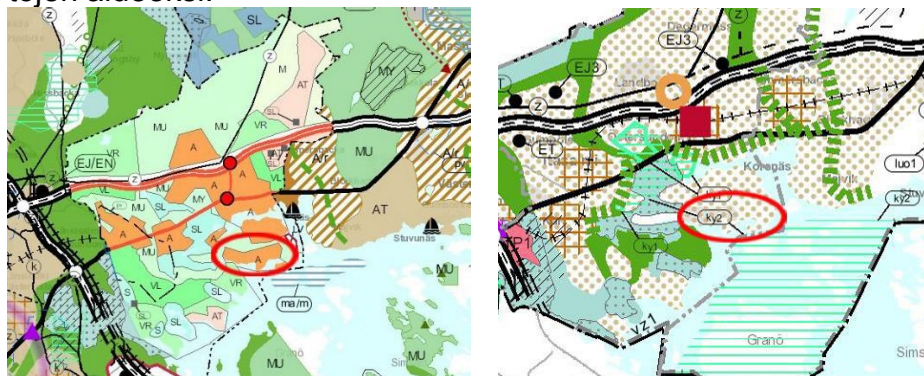
- on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua
- on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin
- on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota

Tulviminen, aaltoilu ja merenpinnan nousu on otettu huomioon esittämällä alimpana rakentamiskorkeutena tutkimuksissa esitetty turvallinen rakentamiskorkeus. Hulevesien viivytysalueet ja tulva-reiitit on osoitettu perustuen laadittuun vesihuolto- ja hulevesiselvi-tykseen. Meren ja urheilu/palloilukentän välinen virkistysyhteys on turvattu.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttö-
tavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Karhusaassa on voimassa maakuntakaavaksi muuttuneita vanhoja seutukaavoja ja Maakuntakaava 2000. Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A) ja osittain maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Östersundomin alueelle on valmisteilla 2. vaihe-
maakuntakaava. Vuoden 2015 alussa nähtävillä olleessa maa-
kuntakaavaehdotuksessa Karhusaari oli merkitty raideliikentee-
seen (Östersundomin raideratkaisu) tukeutuvaksi taajamatoimin-
tojen alueeksi.

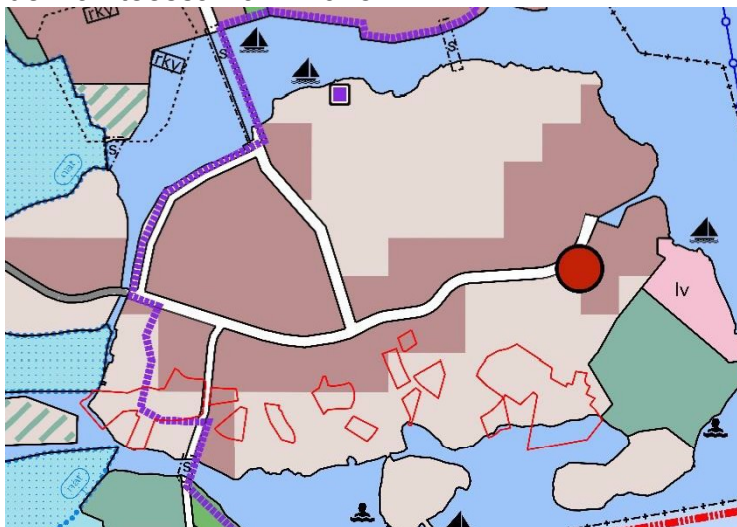


Kuva 6. Otteet voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä ja nähtävillä olleesta Östersundomin alueen 2. vaihemaakuntakaavasta (Uudenmaan liitto).

Kaavaratkaisu on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

Yleiskaava

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Östersundomin alueelle on valmisteilla kuntien (Helsinki, Sipoo, Vantaa) yhteinen yleiskaava. Vuoden 2015 alussa nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi ja pieneltä osin kaupunkipientalovaltaiseksi alueeksi. Kölikujan ja Mastokujan kautta on merkitty kulkemaan seudullinen rantaraittiyhteys. Tavoitteena on, että kaavaehdotus on muutettuna uudelleen nähtävillä vuodenvaihteessa 2017-2018.



Kuva 7. Ote nähtävillä olleesta Östersundomin yhteisen yleiskaavan ehdotuksesta (Helsinki, Sipoo, Vantaa 2015).

Nyt laadittu kaavaratkaisu on nähtävillä olleen kaavaehdotuksen mukainen.

Asemakaavat

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 m². Tonttikohtaiset rakennusoikeudet ovat joko 500 tai 600 k-m². Kaavassa esitettyjen, ohjeellisten tonttien/rakennuspaikkojen lukumäärää ei saa ylittää. Pientalotontteja reunustaa osin lähivirkistysalue. Mastokujan jatke on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna katuna, jolla on tontille ajo sallittu. Merimiehenkujan päähän on osoitettu uimaranta.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Rakennuskiellot

Kaavamuutosalueen länsiosassa on 23.6.2018 asti voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto sekä maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n 1 momentin mukainen toimenpiderajoitus Östersundomin yhteisen yleiskaavan laatimista varten.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 17.3.2015 hyväksynyt Karhusaaren kaavarungon jatkossa laadittavien asemakaavamuutosten ja poikkeamispäätösten pohjaksi.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittausspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Suurin osa kaavamuutosalueesta on yksityisomistuksessa. Alueen kadut ja viheralueet ovat aikaisemmin kuuluneet Karhusaaren kiinteistöt Oy:lle. Viheralueita on myös muiden yksityisten mailla. Katujen luovutuksesta kaupungille sovittiin vuodenvaihteessa 2016/2017.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Alustavat luonnokset

Ennen kaavamuutoksen vireilletuloa on kaavamuutosalueeseen kuuluvilla maanomistajille syksyllä 2016 toimitettu ensimmäiset luonnostelut asemakaavakartasta, määräyksistä ja havainnekuvausta, joita he ovat voineet kommentoida.

Alustavissa luonnoksissa oli mukana laajempi alue idässä. Siihen sisältyi Vainovalkeanmäen itäpuolella uimaranta, jonka ajoyhteys oli Merimiehenpolkua pitkin. Suunnittelun edetessä alueen toteuttaminen yhteyksineen päätettiin jättää ratkaistavaksi myöhemmin eri kaavassa.

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille 14.3.2017 tontin omistajien hakemuksista.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen ja niihin verrattavissa olevien tahojen kanssa:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)
- Sipoon Vesi
- Keravan Energia Oy

Helsingin kaupunki:

- kaupunkiympäristötoimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta ilmoitettiin osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/ksv sekä lehti-ilmoituksella Helsingin uutisissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto olivat nähtävillä 23.3.–13.4.2017 seuraavissa paikoissa:

- Sakarinmäen koulu, Knutersintie 924
- Winbergin satama, Karhusaarentie 34
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin 28.3.2017 klo 17.30–18.30 Sakarinmäen koululla. Lisäksi järjestettiin kaavapäivystys ma 3.4.2017 klo 17–19 kaupunkisuunnitteluvirastossa.

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.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen tiivistämiseen, yhtiömuotoiseen rakentamismahdollisuuteen ja sitä myötä alueen luonteen muuttamiseen, 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. Palautte on koskenut useimmiten omaa tonttia.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Ennen kaavamuutoksen vireilletuloa kaavamuutosalueen länsiosasta oli kolme vaihtoehtoista luonnosta, joihin kyseisen alueen asukkaat ottivat kantaa. Vaihtoehdot erosivat toisistaan riippuen Kölikujan jatkeen pituudesta ja sijainnista, millä on vaikutusta mm. kaavamuutokseen sisällytettävien tonttien määrään, rakentamismahdollisuuksiin ja alueen saavutettavuuteen. Kaavaluonnokseen valikoitui vaihtoehto, jossa Kölikujan jatke palvelee mahdollisimman monta tonttia, on kunnallistekniikan toteuttamisen kannalta paras sekä linjaukseltaan suorin.

Ehdotusvaiheessa tehdyt merkittävimmät muutokset

- Kaava-alueeseen on sisällytetty kaksi uutta tonttia, joista toisessa on kyse alueiden yhteisjärjestelystä (Majakkakuja 4) ja toisessa kahden tontin välisen rajan siirrosta (Reelinki 28)
 - Kaavaluonnoksen tontteja on yhdistetty hakijoiden toiveesta
 - Uusi nimistö lisätty
 - Korttelin 58127 tontti 3: liittymäkielto poistettu, rakennusala kasvatettu, luonnosvaiheessa esitetystä tontista liitetty olevan muuntamon rakennusala katualueeseen
 - AP-tontilla kerrosluvun nosto
-

- Muutamalla tontilla rakennusoikeuden lisäys
- VU-alue: rakennusalan supistaminen, hulevesien viivytysalueen lisäys, määräysmuutoksia
- Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa lisätty kortteliin 58109 tontille 11, kortteliin 58121 tontille 4 sekä VU-alueelle
- Tulvareitti ja maanalaista johtoa varten varattu alueen osa lisätty kortteliin 58128 tontille 10
- Uusi ohjeellinen muuntamon rakennusala osoitettu Kōlikujan päähän
- Määräysmuutoksia - erityisesti rakennusten korkeus ja tontin minimikoko
- Ohjeellisia korkeusasemia muutettu
- Kortteli- ja tonttinumeroita muutettu

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty lautakunnalle
Helsingissä, 31.10.2017

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	21.09.2017
Kaavan nimi	Karhusaaren eteläosan pientalotontit, asemakaava ja asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	14.03.2017
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112486
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	10,9210	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,9772
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	9,9438

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	10,9210	100,0	24550	0,22	0,9772	9200
A yhteensä	8,3683	76,6	24350	0,29	1,0249	9000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6685	6,1	200	0,03	-1,2382	200
R yhteensä						
L yhteensä	0,7483	6,9			0,1828	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	1,1359	10,4			1,0077	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	10,9210	100,0	24550	0,22	0,9772	9200
A yhteensä	8,3683	76,6	24350	0,29	1,0249	9000
AP	0,5117	6,1	2000	0,39	0,5117	2000
AO	7,8566	93,9	22350	0,28	0,5132	7000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6685	6,1	200	0,03	-1,2382	200
VL	0,4781	71,5			-1,3051	
VU	0,1904	28,5	200	0,11	0,1904	200
VV					-0,1235	
R yhteensä						
L yhteensä	0,7483	6,9			0,1828	
Kadut	0,7268	97,1			0,2010	
Kev.liik.kadut	0,0215	2,9			-0,0182	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	1,1359	10,4			1,0077	
W	1,1359	100,0			1,0077	

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

KARHUSAAREN ETELÄOSAN PIENTALOTONTIT, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemmin 14.3.2017 päivätyn suunnitelman. Suunnittelualueen rajausta ja asemakaavan nimeä on tarkistettu. Ehdotusvaiheen nähtävillä-olosta tiedottamista on muutettu. Lisäksi yhteystietoja sekä osallisten ja suunnittelualueelle laadittujen selvitysten listaa on päivitetty. Suunnitelman kohta ”osallistuminen ja aineistot” on päivitetty.



Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on edistää yksityisten pientalotonttien täydennysrakentamista.

Asemakaavan muutos koskee 30 nykyistä tonttia tai tontin osaa Karhusaaren eteläosassa. Pientalotonttien lisäksi mukana on katu-, viher- ja vesialueita. Suunnittelualue on rajattu karttaan punaisella.

Kaavamuutosalueessa ovat mukana ne alueen tontit, joiden omistajat ovat hakeneet kaavamuutosta ja joita voidaan kehittää ilman merkittäviä katujen ja vesihuollon rakennustoimenpiteitä. Myöhemmin laadittavalla asemakaavamuutoksella ratkaistaan ne tontit, jotka Karhusaaren kaavarungossa (hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 2015)

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

liittyvät suurempaan aluekokonaisuuteen ja perustuvat esimerkiksi kokonaan uuden kadun rakentamiseen.

Mastokuja 13:ssa ja Kölikuja 3:ssa sijaitsevat tontit ovat mukana teknisistä syistä; Mastokuja 13 (osa tontista) johtuen kadun linjauksesta (Kölikujan jatke) ja Kölikuja 3 johtuen korttelinumeron vaihtumisesta.

Asemakaavamuutos laaditaan Karhusaaren kaavarunkoon perustuen ja kaavarungossa esitetyt ratkaisut tutkitaan tässä vaiheessa tarkemalla tasolla. Tavoitteena on, että alue säilyy väljähkönä ja vihreänä, merellisenä pientaloalueena. Kaavamuutoksella mahdollistetaan suurten pientalotonttien jakaminen ja/tai täydennysrakentaminen. Täydennysrakentaminen on tavoitteena toteuttaa koko alueen osalta yhtenäisin periaattein.

Asemakaavamuutoksella jatketaan Kölikujan ja Messipojan katuja sekä osoitetaan Merimiehenkujan päähän paikka melonta- ja lautailuharrastustoimintaa varten. Merikapteenintieltä osoitetaan uusi kävelyn ja pyöräilyn yhteys urheilukentälle.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos sekä muu valmisteluaineisto olivat nähtävillä mielipiteitä varten keväällä 2017, jolloin aineistoa esiteltiin yleisötilaisuudessa ja kaavapäivystyksissä. Kaavaehdotus on laadittu luonnoksesta saadun palautteen pohjalta.

Kaavaehdotus esitellään lautakunnalle syksyllä 2017. Kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville ja siitä on mahdollisuus tehdä muistutus. Viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot. Julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset. Tulevasta nähtävilläolosta ilmoitetaan lisäksi kirjeellä kaava-alueen maanomistajille ja muille luonnosvaiheessa mielipiteen jättäneille. Muistutukset ja lausunnot käsitellään lautakunnassa.

Lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa.

Kaavan valmistelija on tavattavissa osoitteessa Kansakoulukatu 1b. Tapaamisaika tulee sopia ennakkoon mieluiten sähköpostilla saija.miettinen@hel.fi.

Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Karhusaari-seura
 - Östersundom-seura
 - Itä-Helsingin Yrittäjät
 - Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry
 - Helsingin seudun lintutieteellinen yhdistys Tringa ry
 - Sipoon kanoottiklubi ry
- asiantuntijaviranomaiset ja niihin verrattavat tahot
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - Museovirasto
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)
 - Keravan Energia Oy
 - Sipoon Vesi
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
 - pelastuslaitos

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa elinympäristöön, kaupunkikuvaan, luontoon ja liikenteeseen. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa ulkopuoliset asiantuntijat.

Suunnittelun taustatietoa

Suurin osa kaavamuutosalueesta on yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajien hakemuksista. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijoiden kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Kaavatilanne

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 2 000 m². Tonttikohtaiset rakennusoikeudet ovat joko 500 tai 600 k-m². 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. Kōlikujan ja Mastokujan kautta oli merkitty kulkemaan seudullinen rantaraittisyhteys. Tavoitteena on, että yleiskaavaehdotus on muutettuna uudelleen nähtävillä vuodenvaihteessa 2017-2018.

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 (Östersundomin raideratkaisu) tukeutuvaksi taajamatoimintojen alueeksi.

Suunnittelualuetta koskevia muita suunnitelmia ja päätöksiä

- Kaupunkisuunnittelulautakunta on 17.3.2015 hyväksynyt Karhusaaren kaavarungon jatkossa laadittavien asemakaavamuuotosten ja poikkeamispäätösten pohjaksi.
- Kaavamuuotosalueen länsiosassa on 23.6.2018 asti voimassa rakennuskielto ja toimenpiderajoitus Östersundomin yhteisen yleiskaavan laatimista varten.

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä

- Karhusaaren ja Länsisalmen alueiden lepakkoselvitys (BatHouse, 28.10.2015)
- Selvitys Karhusaaren viitasammakkotilanteesta keväällä 2015 (Jarmo Saarikivi)

Suunnittelualuetta koskevia Karhusaaren kaavarunkoa varten laadittuja selvityksiä

- Karhusaaren liikenteellinen selvitys (Ksv, 2016)
- Karhusaaren kaavarunkoalueen vesihuolto- ja hulevesiselvitys. (Ramboll Finland Oy, 2014)
- Karhusaaren rakennettavuusselvitys. (Sipti Infra Oy, 2014)
- Karhusaaren alue-energiamalli. (Granlund, 2014)

Suunnittelualuetta koskevia Östersundomin yhteistä yleiskaavaa varten laadittuja selvityksiä

- Suora metro -kaavaehdotuksen luontovaikutusten arviointi (Sito Oy & Enviro Oy, 2017)
- Arvio Östersundomin yhteisen yleiskaavan Suora metro -vaihtoehdon vaikutuksista Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet -

Natura-alueeseen (FI0100065) sekä Sipoonkorven Natura-alueeseen (FI0100066), (Sito Oy & Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2017)

- Liitosalueen eteläosan kasvillisuus selvitys (Enviro / Heinonen, Markku & Lammi, Esa, 2008)
- Lisäksi alueelle on laadittu lukuisia muita selvityksiä yleiskaavaa varten. Selvitykset löytyvät nettisivuilta osoitteesta www.yhteinenostersundom.fi.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Saija Miettinen-Tuoma

p. (09) 310 37374, saija.miettinen@hel.fi

Liikenne

Johanna Iivonen

p. (09) 310 37137, johanna.iivonen@hel.fi

Teknitaloudelliset asiat

Tuula Pipinen

p. (09) 310 37269, tuula.pipinen@hel.fi

Vuorovaikutus

Maija Mattila

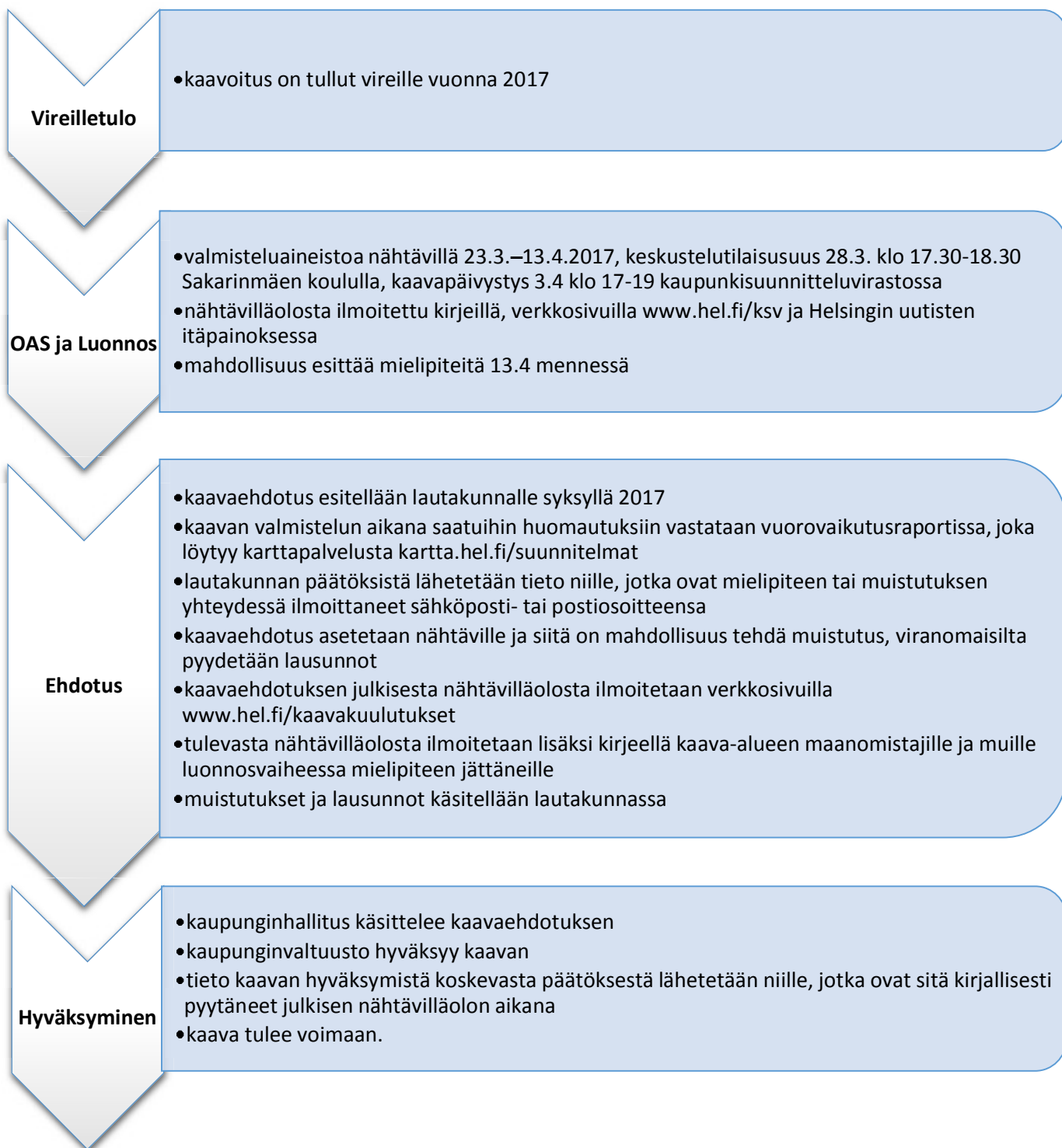
p. (09) 310 37435, maija.mattila@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla, jonka voit tilata osoitteesta www.hel.fi/suunnitelmavahti.

Östersundomin suunnittelua voi seurata myös osoitteessa www.yhteinenostersundom.fi. Sivuilta voi tilata uutiskirjeen sähköpostiin.

Kaavoituksen eteneminen





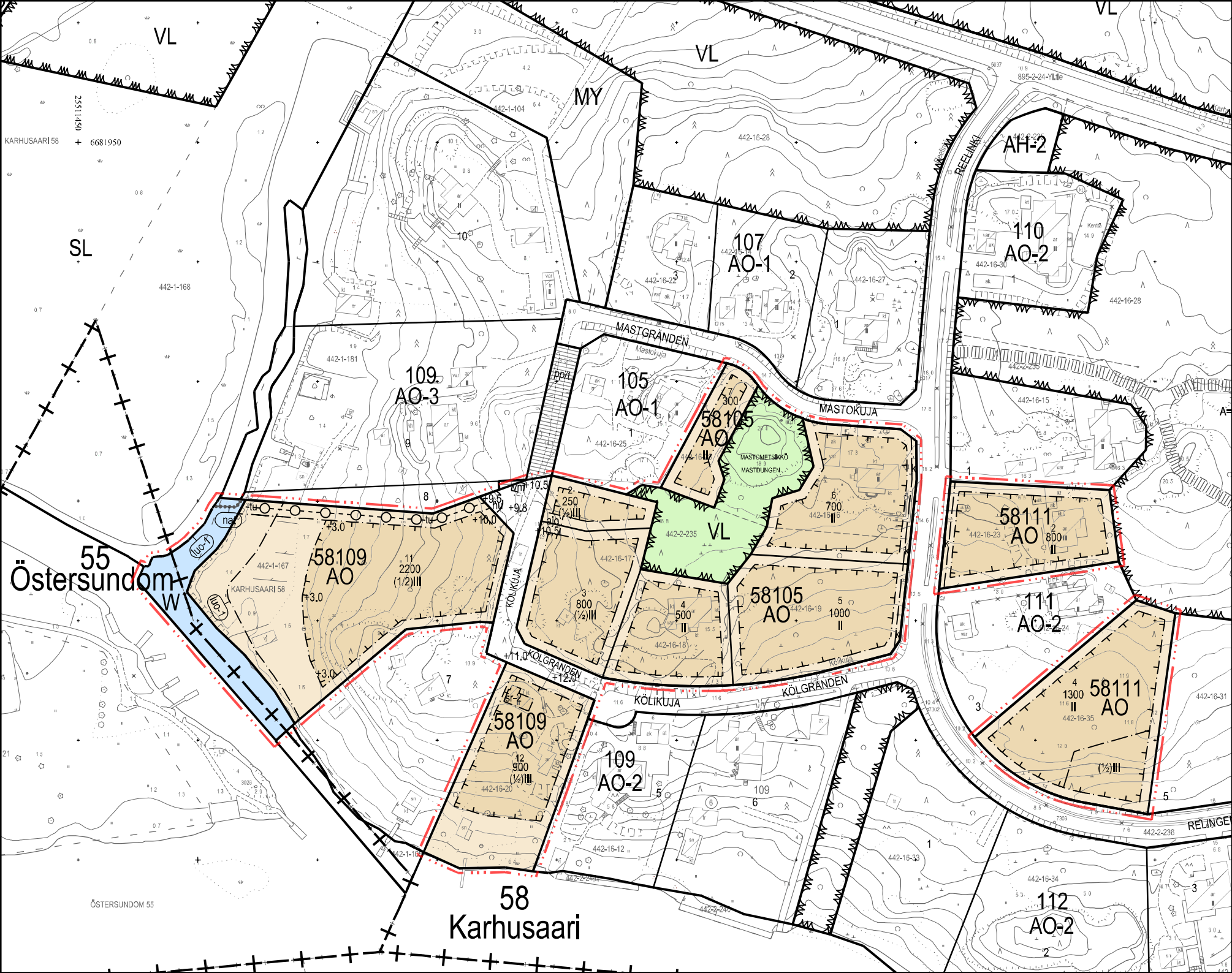
Sijaintikartta
Karhusaaren eteläosa

Helsinki
Asemakaavoitus
Östersundomin suunnittelu



Ilmakuva

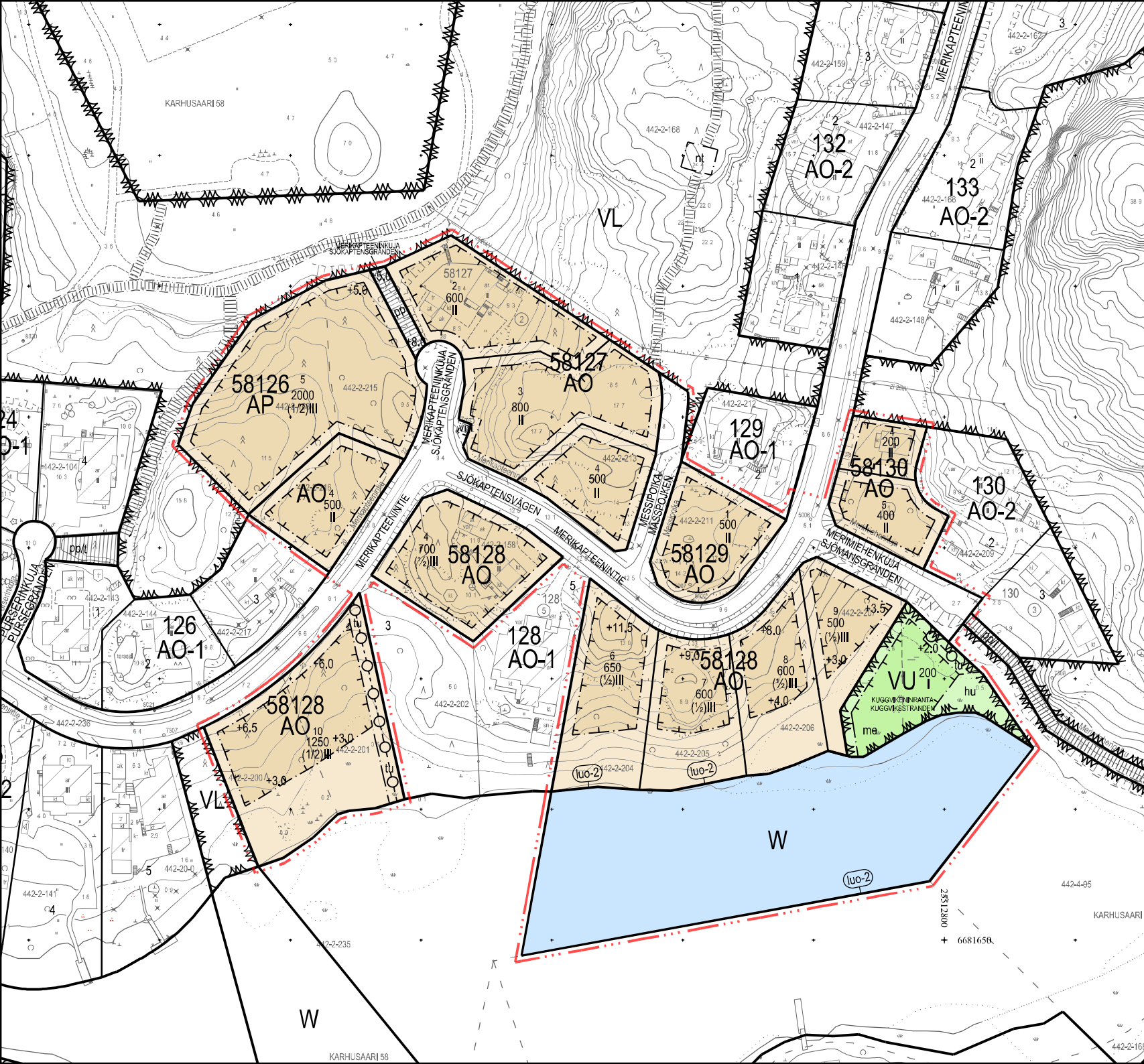
Helsinki
Asemakaavoitus
Östersundomin suunnittelu



Kaavakartan
piennös
osa A



Kaavakartan
piennös
osa B



Kaavakartan
pienennös
osa C

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
- MÄÄRÄYKSET

DETALJPLANEKETECKNINGAR OCH
- BESTÄMMELSER



Asuinpienalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pienaloja ja erillisiä pienaloja.

Kvartersområde för småhus. På området får byggas radhus, sammanbyggda småhus och fristående småhus.



Erillispientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pienaloja.

Kvartersområde för fristående småhus. På området får byggas småhus med en eller två bostäder.



Lähiavirkestysalue.

Område för närrekreation.



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.



Vesialue, Ruoppaus- ja mulden vesirakennushankkeiden valmistelun yhteydessä on selvitettävä vedenalaiseen kulttuuriperintöön liittyvän selvityksen laajimmista yhdestä museoviranomaisten kanssa.

Vattenområde. Vid beredning av muddrings- och andra vattenbyggnadsprojekt ska behovet av att undersöka undervattenskulturav utredas tillsammans med museimyndigheterna.



2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.



Kaupunginosan raja.

Stadsdelsgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Kahden korttelin välinen raja.

Gräns mellan två kvarter.



Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Riktgivande gräns för område eller del av område.



Ohjeellinen tontin raja.

Riktgivande tomtgräns.

Öster

55

Kaupunginosan nimi.

Namn på stadsdel.

58129

Korttelin numero.

Stadsdelsnummer.

1

Ohjeellisen tontin numero.

Nummer på riktgivande tomt.

KÖLJKUJA

Kadun, tien, katuauklon, torin, pulston tai muun yleisen alueen nimi.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

1200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun, Rakennuksen julkisivun ja vesikaton pinnan leikkauslinjan enimmäiskorkeus on 7,5m.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav. Den maximala höjden på sektionlinjen mellan fasaden och yttertakstyten på en byggnad är 7,5m.

(1/3)III

Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen alimmalla kerrostasolla käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Rakennuksen julkisivun ja vesikaton pinnan leikkauslinjan enimmäiskorkeus on ylärinteen puolella 7,5m ja alarinteen puolella 10,5m.

Ett bråktal i parentes framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda på byggnadens understa våningsplan för utrymme som räknas i våningsytan. Den högsta höjden för skärningslinjen mellan fasad och yttertak på en byggnad är 7,5m på en sluttnings övre sida och 10,5m på en sluttnings lägre sida.

+5.0

Ohjeellinen likimääräinen korkeusasema, johon maanpinta on rakennettaessa mahdollista nostaa tai laskea.

Riktgivande ungefärligt höjdläge som markytan kan höjas eller sänkas till vid byggande.



Rakennusala.

Byggnadsyta.


















Alue, joka voidaan tarvittaessa liittää katualueeseen.

Ett område som vid behov kan anslutas till gatuområdet.



Rakennusala, jolle saa rakentaa melontaa tai vastaavaa virkistystä palvelevia vajoja ja muita talousrakennuksia sekä toiminnalle tarpeellisen pysäköintialueen. Rantaan saa rakentaa korkeintaan kaksi, korkeintaan 25 neliömetrin suurulsta laituria. Autopalkkoja tulee rakentaa toiminnan edellyttämää määrää.

En byggnadsyta där man får bygga skjul och andra ekonomibyggnader för paddling eller motsvarande rekreation samt ett för verksamheten nödvändigt parkeringsområde. Vid stranden får man bygga högst två byggor, vardera högst 25 kvadratmeter stora. Det ska byggas ett för verksamheten tillräckligt antal bilstplatser.

	Auton säilytyspaikan rakennusala.	Byggnadsyta för förvaring av bilar.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Byggnadsyta för placering av transformatorstation.
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Riktgivande byggnadsyta för placering av transformatorstation.
	Hulevesien poisjohtamiseen sekä tulvareittille varattu alueen osa. Alueelle ei saa sijoittaa rakenteita tai toimintoja, jotka patoavat tulvareittää. Reitti tulee toteuttaa siten, että hulevesistä ei aiheudu vaaraa tontille.	Del av område reserverat för avledning av dagvatten och för översvämningssägar. På området får inte placeras konstruktioner eller funktioner som dämmer upp översvämningssägar. Vägen ska byggas så att tomten inte utsätts för risker från dagvatten.
	Ohjeellinen hulevesien viivytystä varten varattu alueen osa.	Riktgivande del av område reserverat för att fördröja dagvatten.
	Alueen osa, jota koskevissa toimenpiteissä on otettava huomioon viereinen Natura-alue ja merenlahden linnustoarvot.	Del av område där man vid åtgärder gällande denna del ska ta hänsyn till det intilliggande Naturaområdet och havsvikens fågelbeståndsvärden.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla esiintyy merkittävää uposkasvustoa. Kasviston arvot on huomioitava erityisesti ruoppauslupaa harkittaessa.	Ett för naturens mångfald särskilt viktigt område med betydande undervattensflora. Florans värden ska särskilt beaktas när man bedömer muddringstillstånd.
	Katu.	Gata.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.	Del av område reserverad för gång- och cykeltrafik.
	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
	Ohjeellinen ajoyhteys	Riktgivande körförbindelse.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. 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.	Kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värdefull byggnad. Byggnaden eller en del av den får inte rivas och sådana reparations-, ändrings- eller tillägsbyggnadsåtgärder får inte vidtas som försämrar byggnadens byggnadshistoriska eller stadsbildsmässiga värden eller ändrar de arkitektoniska särdragen. Utgångspunkten för reparationer ska vara att byggnadens ursprungliga eller därmed jämförbara konstruktioner, byggnadsdelar och deras detaljer, material och färger bevaras.
	Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue.	Område som hör till nätverket Natura 2000.

AO- ja AP-korttelualueita koskevat määräykset

Jokaista täyttä 200 kerrosneliometriä rakennusoikeutta kohden saa rakentaa yhden asunnon.

Kunkin asunnon yhteyteen saa sijoittaa tästä pääasunnosta sisäyhteydellä erotetun sivuasunnon, jonka pinta-ala on enintään 20 % asunnon ja sivuasunnon yhteenlasketusta kerrosalasta.

Jokaista asuntoa kohden saa rakentaa yhden yksikerroksisen talusrakennuksen, johon saa sijoittaa varastotiloja ja / tai auton säilytyspaikan katokseen tai talliin. Määräys ei koske sivuasuntoa. Talusrakennuksen/autosuojan tulee sisältyä tontille osoitettuun rakennusoikeuteen. Virkistys- tai katualueeseen rajoittuvalla tontin osalla saa talusrakennuksen / autosuojan rakentaa vähintään 2 metrin etäisyydelle tontin rajasta rakennusalan estämättä.

Jäteastiat tulee sijoittaa katokseen tai aitaukseen. Jokaiselle tontille saa rakentaa yhden jätekatoksen. Enintään 5 k-m² kokoisen jätekatoksen saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Jätekatoksen saa rakentaa vähintään 2 metrin etäisyydelle tontin rajasta rakennusalan estämättä.

Bestämmelser om AO- och AP-kvartersområden

För varje byggnadsrätt för 200 våningskvadratmeter får en bostad byggas,

I samband med varje bostad får man placera en från denna huvudbostad via en förbindelse inomhus åtskild sidobostad med en maximal yta på högst 20 % av bostadens och sidobostadens sammanräknade våningsyta.

För varje bostad får man bygga en ekonomibygnad I en våning där man får placera förråd och/eller ett garage eller skyddsak för bilar. Bestämmelsen gäller inte för sidobostäder. Ekonomibygnaden/bilskjulet ska ingå i den byggnadsrätt som anvisats för tomten. På en tomtdel som gränsar till ett rekreations- eller gatuområde får ekonomibygnaden / bilskjulet byggas på minst 2 meters avstånd från tomtrånsen utan hinder av byggnadsytan.

Sopkärl ska placeras under takskydd eller i inhägnad. På varje tomt får ett sopskjul byggas. Ett sopskjul på högst 5 m² vy får byggas utöver byggnadsrätten. Sopskjulet får byggas på minst 2 meters avstånd från tomtrånsen utan hinder av byggnadsytan.

Rantaan ulottuvilla tonteilla saa jokaista kaavatonttia kohden rakentaa korkeintaan kaksi yksikerroksista saunarakennusta. Saunarakennuksen koko saa olla enintään 50 k-m². Saunan tulee sisältyä tontille osoitettuun rakennusoikeuteen. Saunarakennuksen saa rakentaa vähintään 4 metrin etäisyydelle tontin rajasta rakennusalan estämättä.

Rantaan ulottuvilla tonteilla saa jokaista kaavatonttia kohden rakentaa korkeintaan yhden venevajan. Venevajan koko saa olla enintään 50 k-m². Korttelin 58109 kaavatontilla 11 venevajan koko saa olla enintään 100 k-m². Venevajan saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Venevajan saa rakentaa rakennusalan estämättä.

Saunojen ja venevajojen rakentamisessa tulee huomioida yhtenäisen ympäristökuvan syntyminen.

Muodostettavan tontin tulee olla vähintään 500 m² kokoinen.

Tontin pinta-alasta vähintään 50 % on säilytettävä luonnontilaisena tai istutettava, mikä on huomioitava tonttijakoa laadittaessa.

Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee viivytellä ja mahdollisuuksien mukaan imeyttää.

Viemäröinnin kannalta välttämättömän jätevedenpumppaamon rakentaminen ja ylläpito on tontin omistajan vastuulla.

AO-korttelialueella autopaikkojen vähimmäismäärä tontilla on 1 ap/asunto ja lisäksi 1 ap/asunto auton tilapäistä säilyttämistä varten.

AP-korttelialueella autopaikkojen vähimmäismäärä tontilla on 1 ap/100 k-m² ja lisäksi 1 vleras-ap/1 000 k-m². Asuntoa kohden vähintään yksi autopaikka tulee sijoittaa katokseen tai rakennukseen. Sivuasuntoa varten ei tarvita autopaikkaa.

Yleiset määräykset

Tämän asemakaavan alueelle on laadittava erillinen sitova tonttijako.

Rakennuksen alimman rakentamiskorkeuden on oltava vähintään N2000 +3,5 metriä. Vähäisen tulvariskin omaavan rakennuksen, kuten venevajan tai saunan rakentamiskorkeus voi olla matalampi.

Olemassa olevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

Pä tomter som sträcker sig till stranden får man för varje planetomt bygga högst två bastubyggnader i en våning. En bastubyggnad får omfatta högst 50 m² vy. Bastun ska ingå i den byggnadsrätt som anvisats för tomten. En bastubyggnad får byggas på minst 4 meters avstånd från tomtgränsen utan hinder av byggnadsytan.

Pä tomter som sträcker sig till stranden får man för varje planetomt bygga högst ett båtskjul. Ett båtskjul får omfatta högst 50 m² vy. På planetomt 11 i kvarter 58109 får båtskjulet omfatta högst 100 m² vy. Båtskjulet får byggas utöver byggnadsrätten. Båtskjulet får byggas utan hinder av byggnadsytan.

Vid byggande av bastur och båtskjul ska man se till att det uppstår en enhetlig miljöbild.

Varje tomt som bildas ska ha en areal på minst 500 m².

Minst 50 % av tomtens areal ska bibehållas i naturtillstånd eller planteras. Detta ska beaktas när man lägger upp tomtindelningar.

Dagvatten som bildas på tomten ska fördröjas och i mån av möjlighet infiltreras.

Byggnadet och underhållet av en för avloppssystemet nödvändig pumpstation för avloppsvattnet ligger på tomtägarens ansvar.

I AO-kvartersområdet är lägsta antalet bilplatser på en tomt 1 bp/bostad och dessutom 1 bp/bostad för tillfällig förvaring av bil.

I AP-kvartersområdet är lägsta antalet bilplatser på en tomt 1 bp/100 m² vy bostad och dessutom 1 gäst-bp/1 000 m² vy. För varje bostad ska minst en bilplats placeras under skyddstak eller i en byggnad. För en sidobostad behövs ingen bilplats.

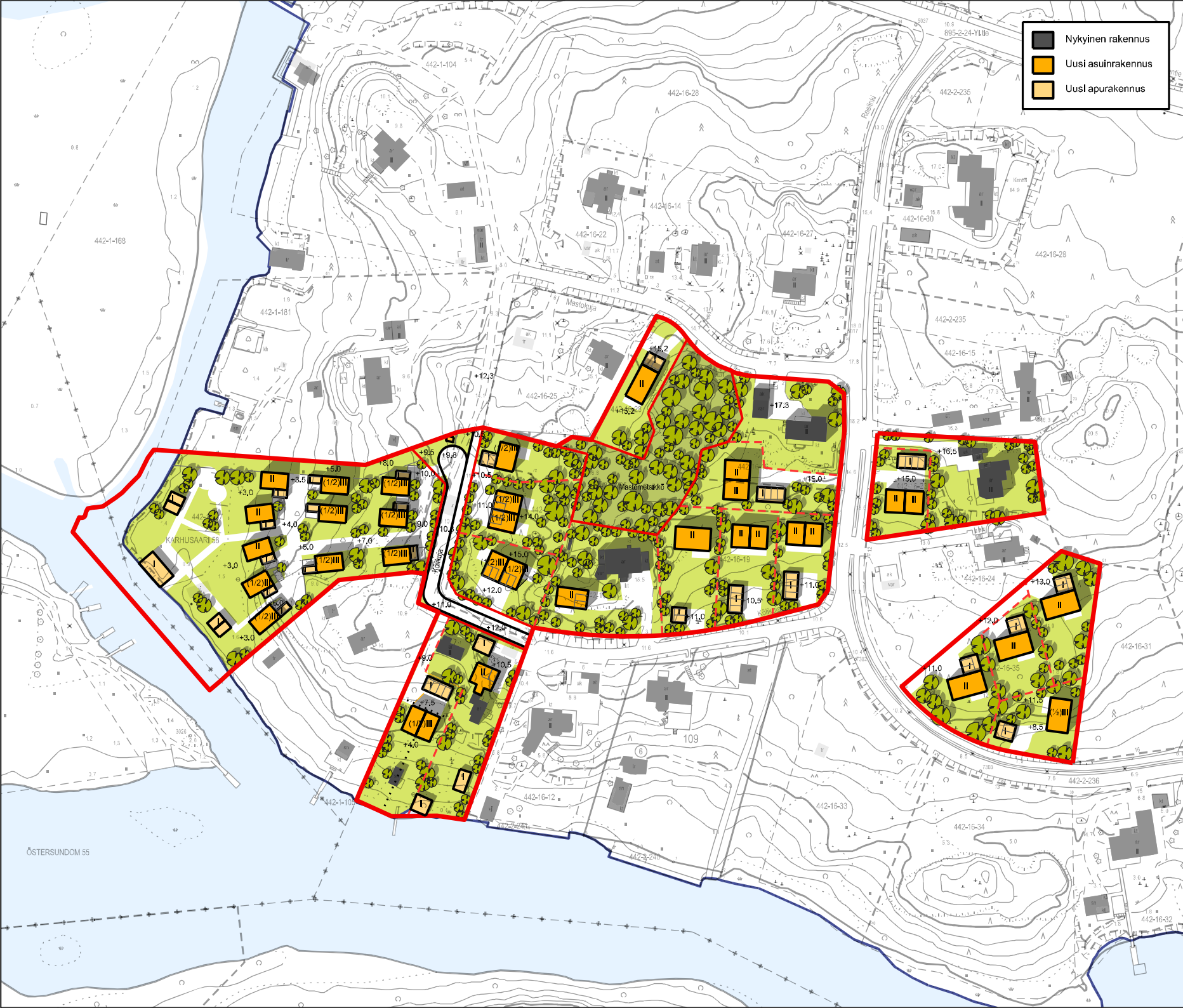
Allmänna bestämmelser

För området under denna detaljplan ska en separat bindande tomtindelning utarbetas.

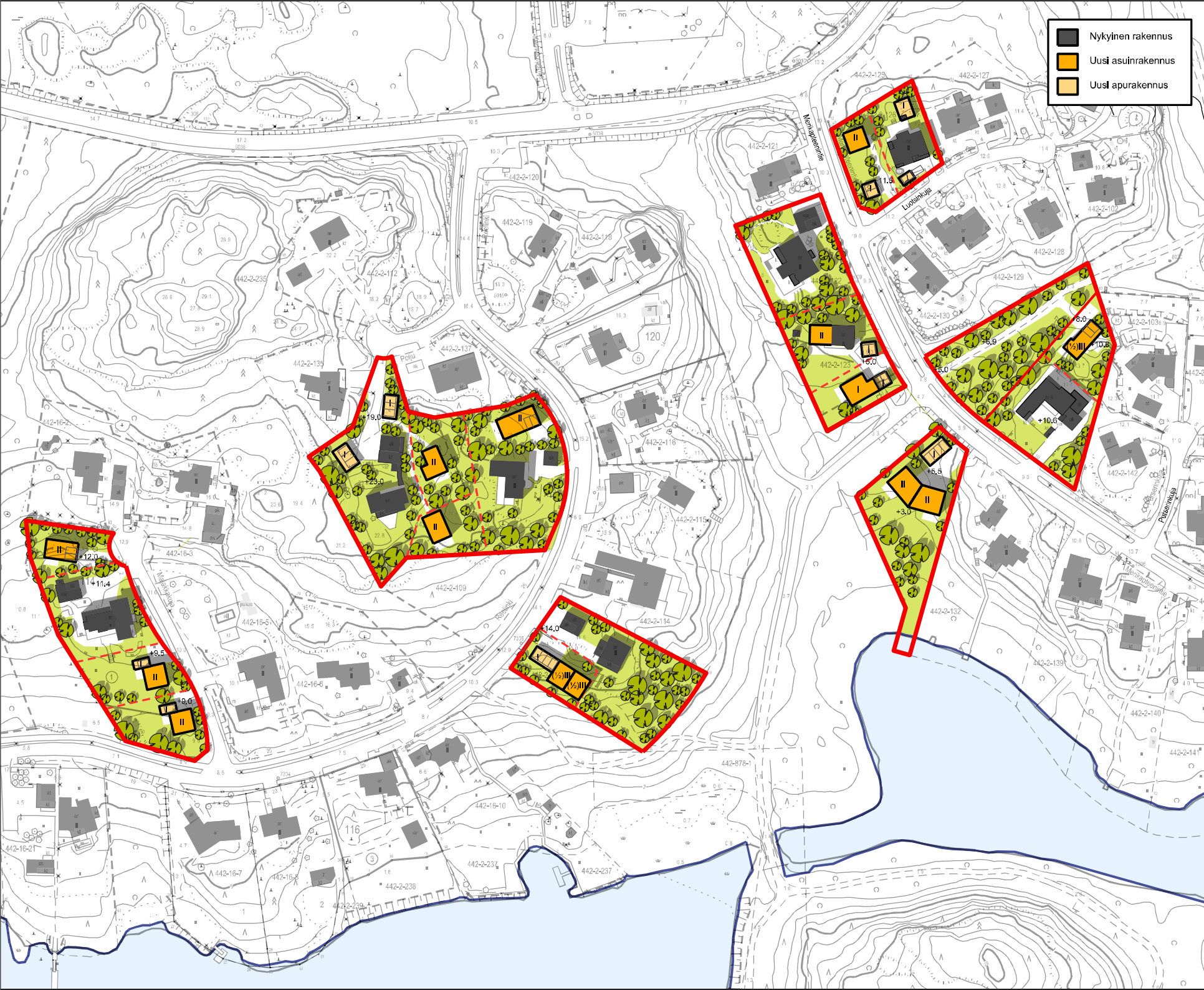
En byggnads lägsta byggnadshöjd ska vara minst N2000 +3,5 meter. För byggnader som till exempel ett båtskjul eller en bastu med minimal risk för översvämningar kan byggnadshöjden vara lägre.

Behovligt trädbestånd ska i mån av möjlighet bevaras.

-  Nykyinen rakennus
-  Uusi asuinrakennus
-  Uusi apurakennus

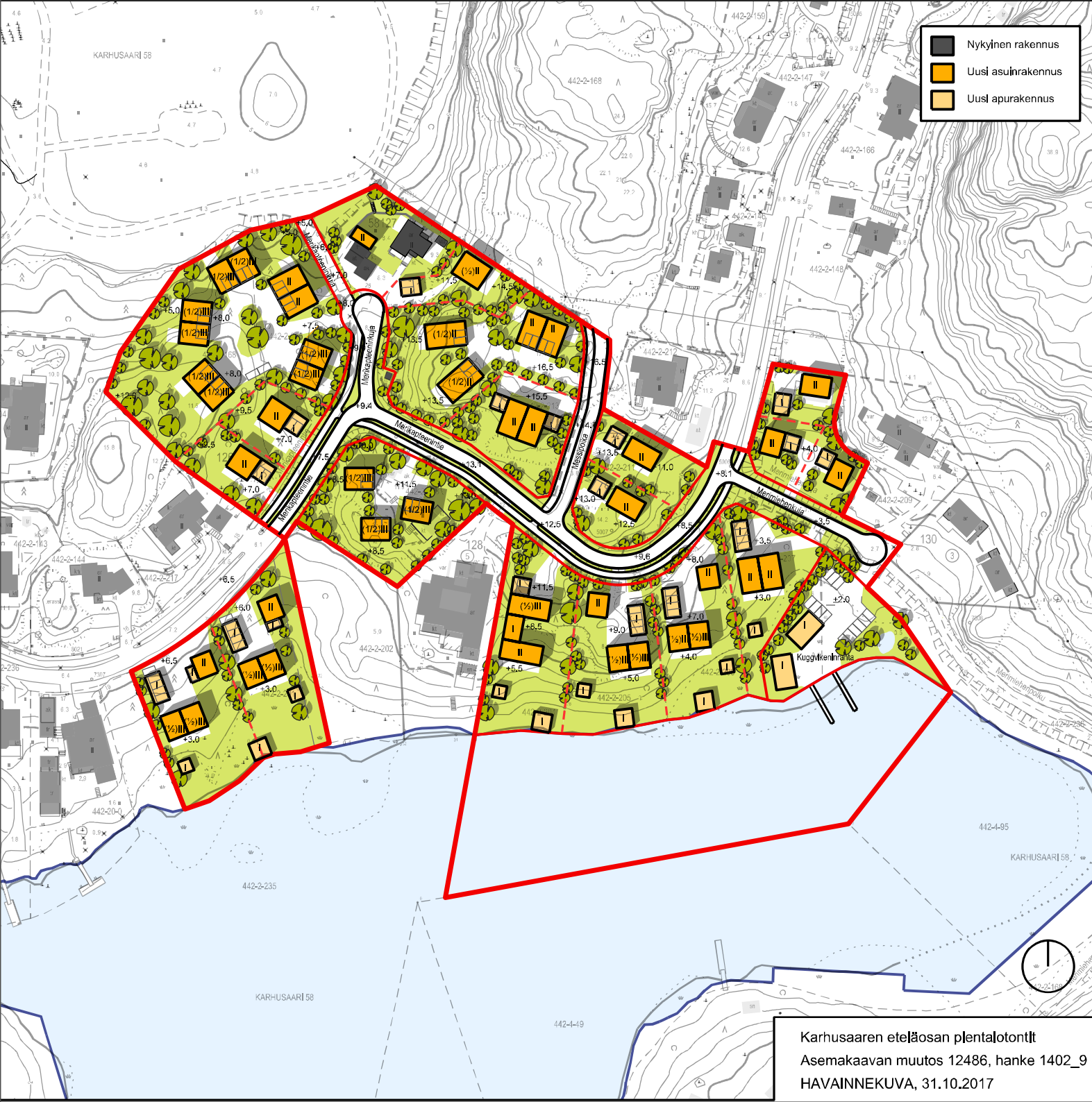


Havainnekuvan pienennös osa A



- Nykyinen rakennus
- Uusi asuinrakennus
- Uusi apurakennus

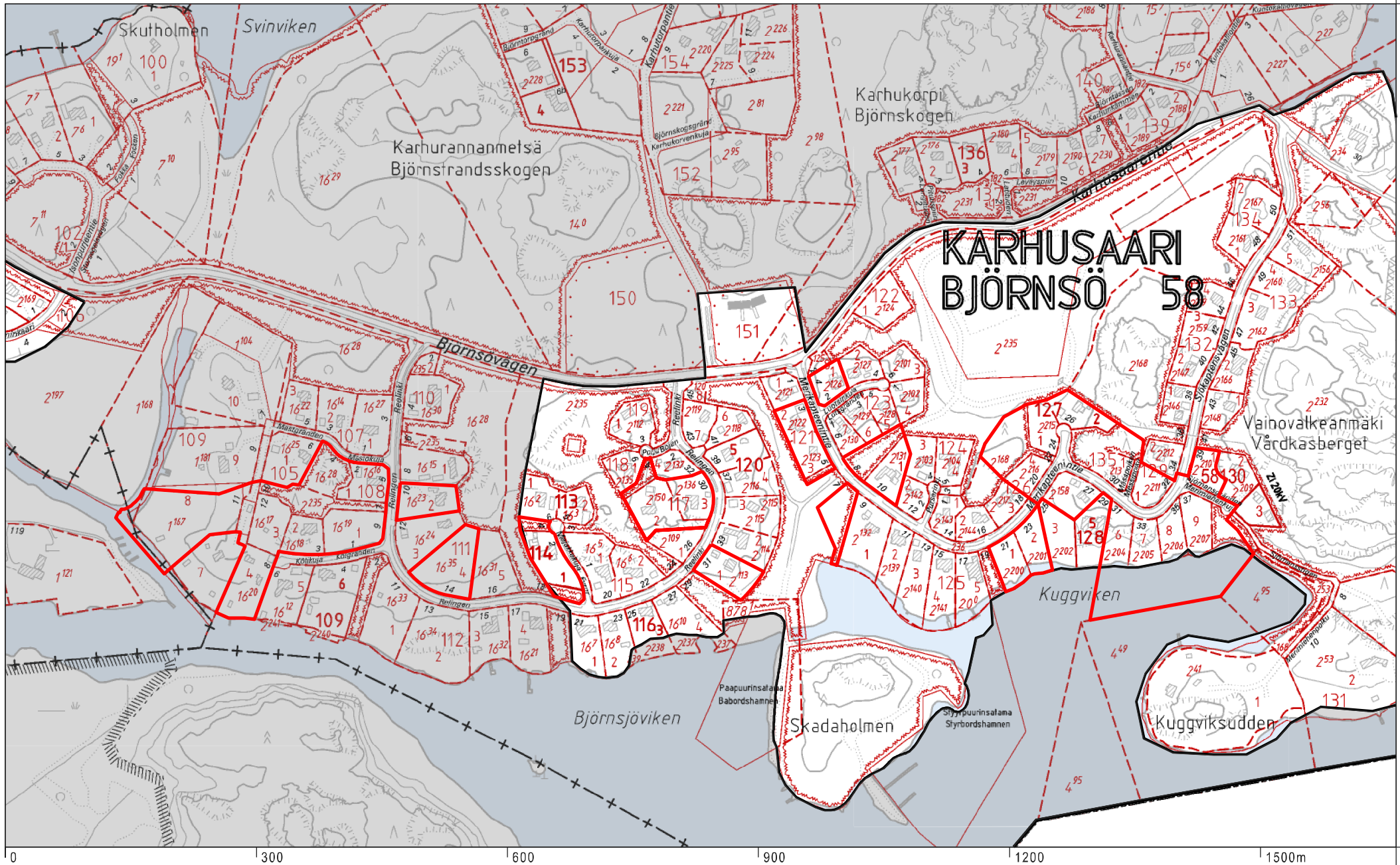
Havainnekuvan pienennös osa B



- Nykyinen rakennus
- Uusi asuinrakennus
- Uusi apurakennus

Karhusaaren eteläosan penttalotontit
 Asemakaavan muutos 12486, hanke 1402_9
 HAVAINNEKUVA, 31.10.2017

Havainnekuvan
 pienennös osa C

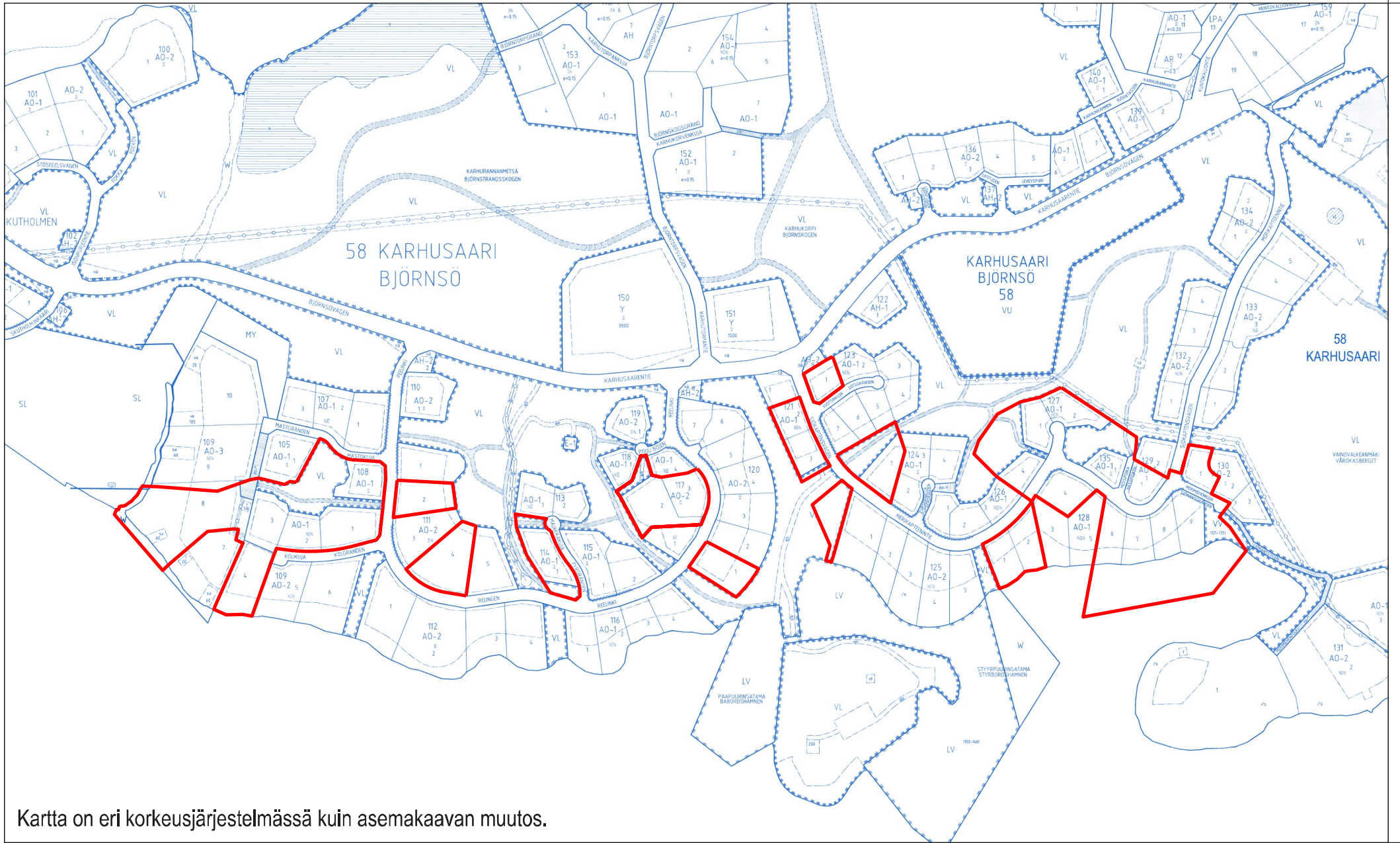


0 300 600 900 1200 1500m

Ote rakennuskieltokartasta

Rakennuskieltoalue

Helsinki
 Asemakaavoitus
 Östersundomin suunnittelu

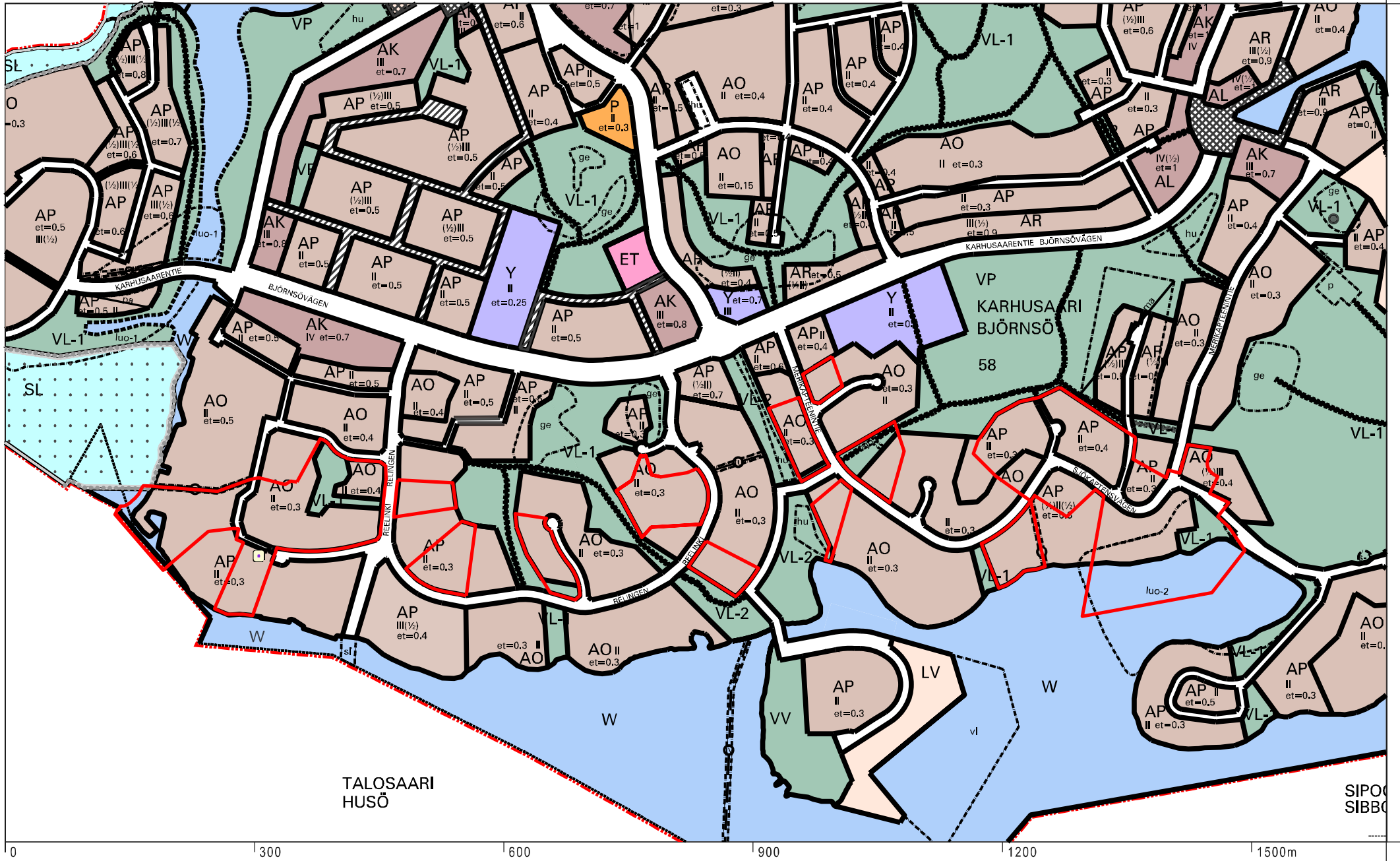


Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.

0 300 600 900 1200 1500m

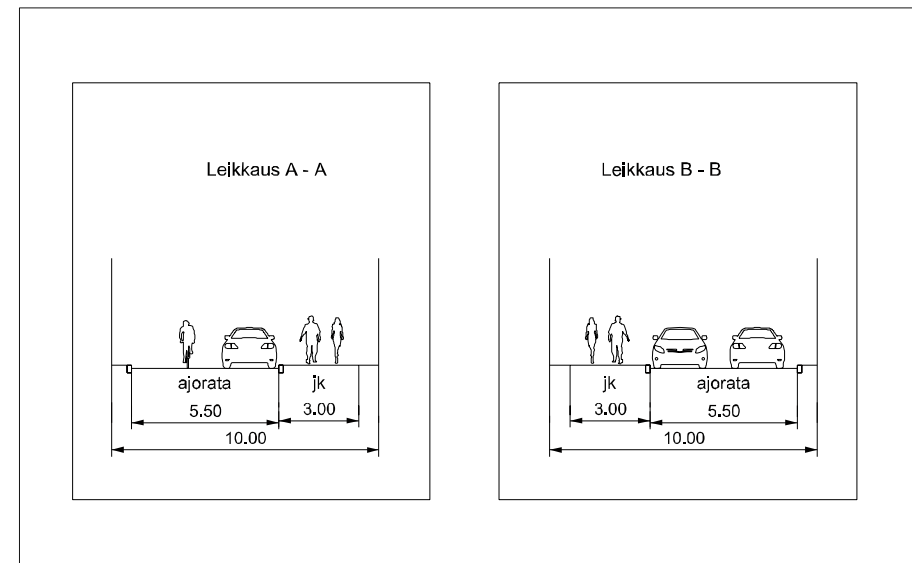
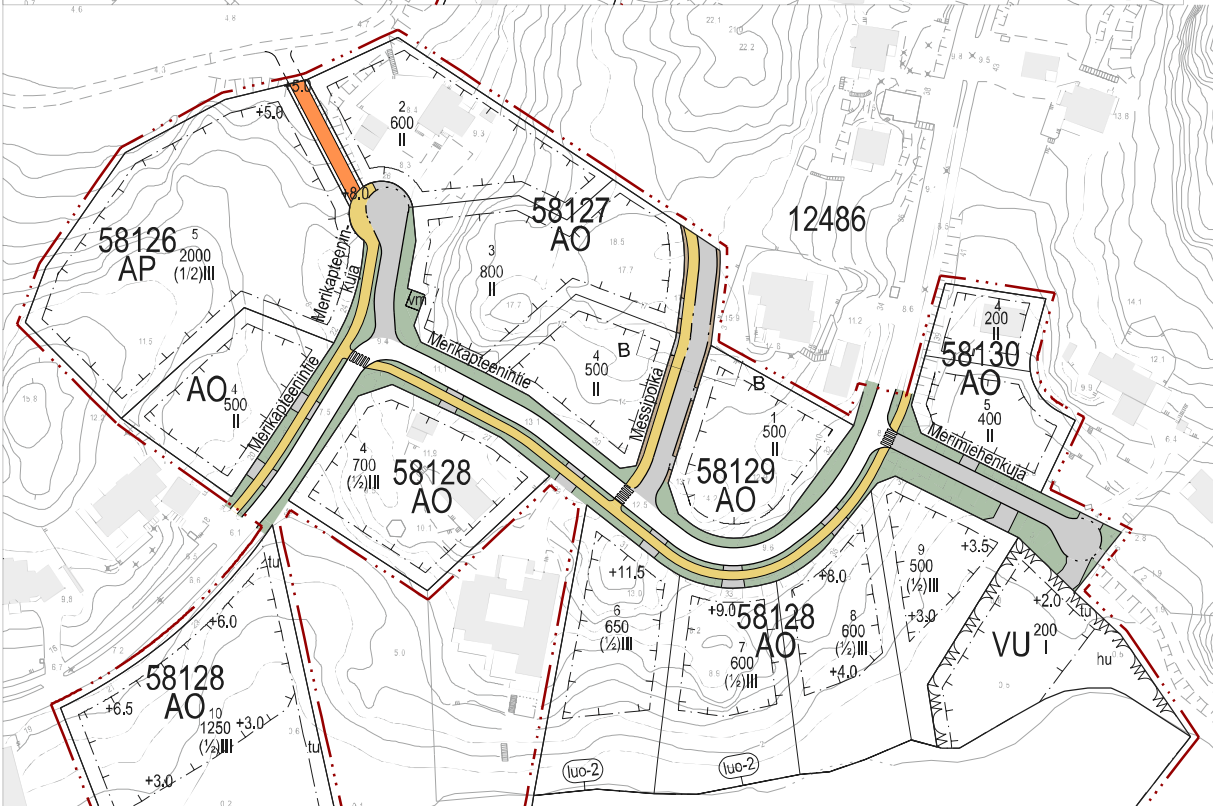
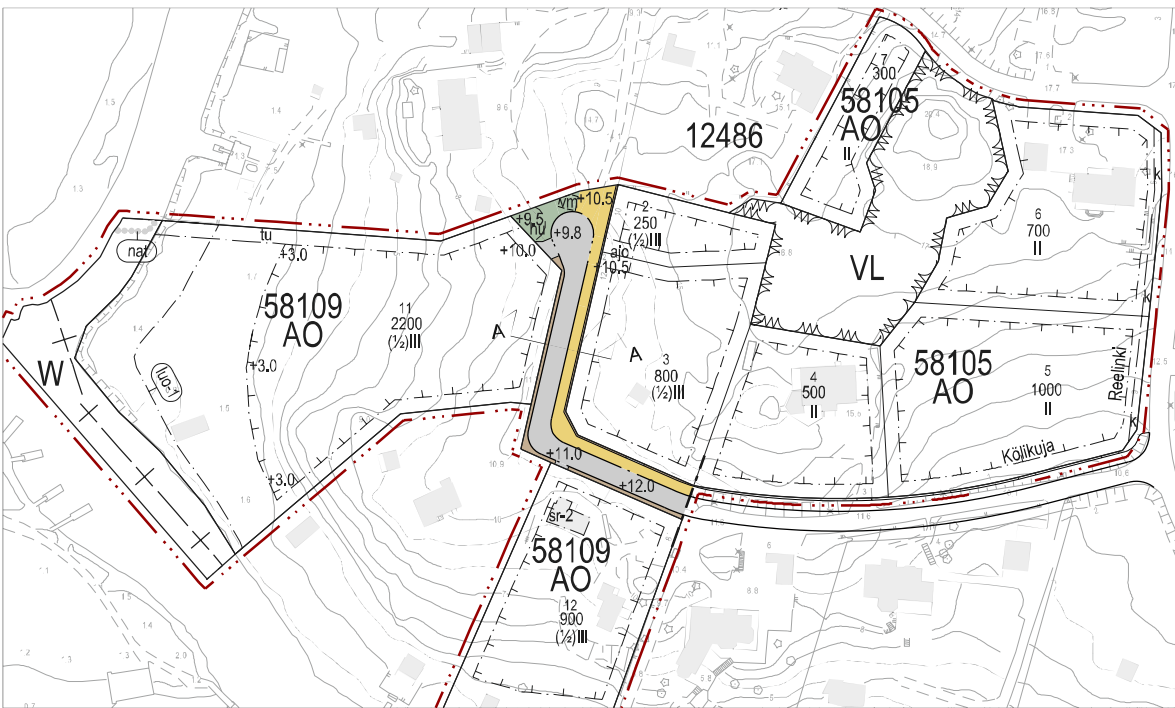
Ote ajantasa-asemakaavasta

Helsinki
Asemakaavoitus
Östersundomin suunnittelu



Ote Karhusaaren kaavarungosta (2015)

Helsinki
 Asemakaavoitus
 Östersundomin suunnittelu



Selite:

- Uusi ajorata
- Jalkakäytävä
- Yhdistetty jalankulku ja pyöräily
- Istutuskaisla
- Kiveys



Helsinki

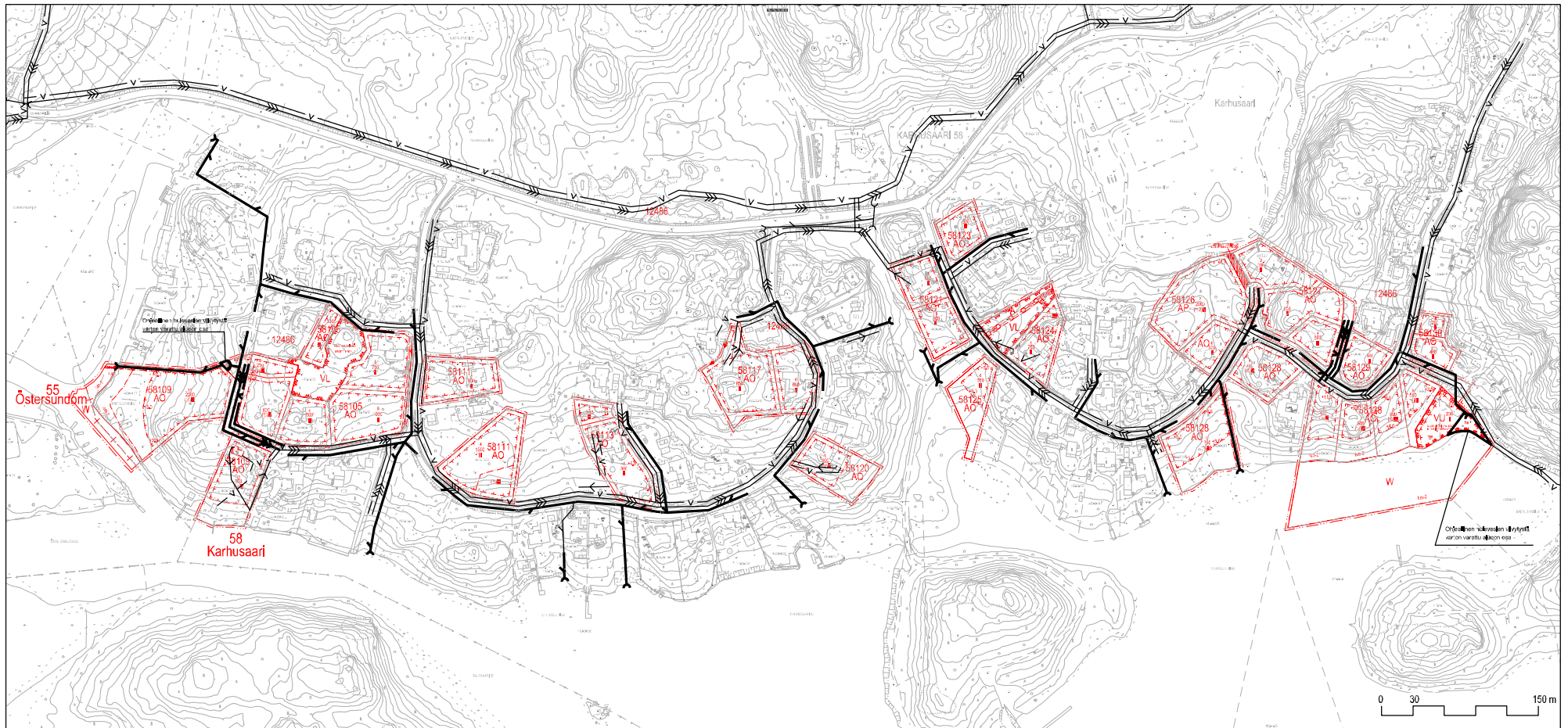
Kaupunkiympäristön toimiala Liikenne- ja katusuunnittelu

Kaupunginosa
58, Karhusaari

KARHUSAAREN ETELÄOSAN PIENTALOTONTIT LIIKENNESUUNNITELMA

LiiKENNESUUNNITELMA

Mittakaava 1:1500 1:200	Diariinro HEL 2016-012735 Hanke 1402_13 Asemakaava 12486 Käsitellyt I Kylk II Kylk/kirje	Piirustusno 6767 Tasokoordinaatisto ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä N2000	Päiväys 31.10.2017 Muutettu pvm Hyväksyjä Reetta Putkonen Tarkastanut Leena Silfverberg Laatinut Johanna Iivonen
---	--	--	--



Karhusaaren eteläosan pientalotontit Vesihuolto

1 : 4000

— V — NYKYINEN VESIJOHTO

— > — NYKYINEN JÄTEVESIEMÄRI

— > — NYKYINEN HULEVESIEMÄRI

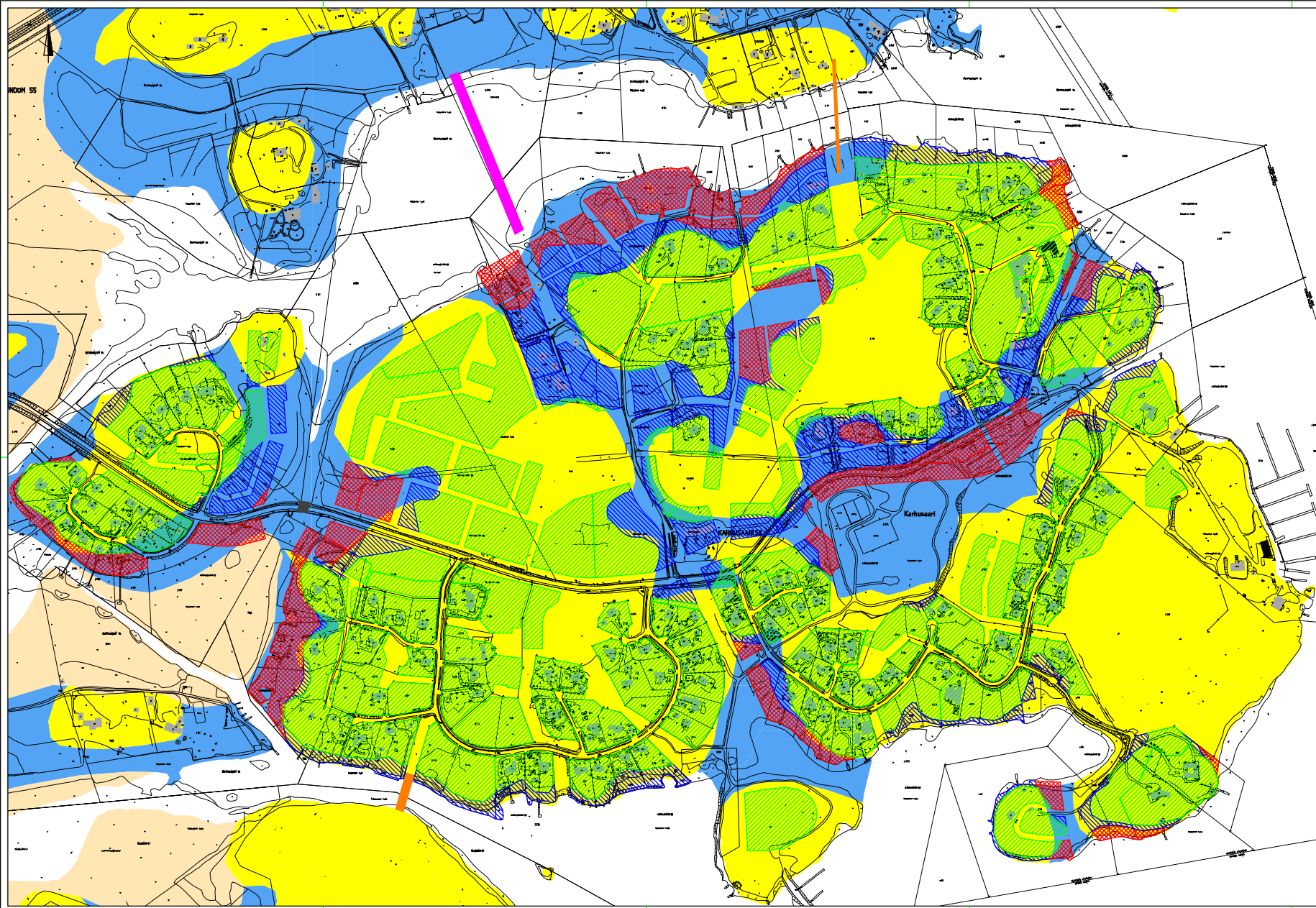
— >> — NYKYINEN PAINVIEMÄRI

— V — UUSI VESIJOHTO

— > — UUSI JÄTEVESIEMÄRI

— > — UUSI HULEVESIEMÄRI

— >> — UUSI PAINVIEMÄRI



MERKINNÄT

- Perustaminen tukipaullulla
- Perustaminen massavaihdon tai paalujen varaan
- Perustaminen maan tai kalliion varaan
- Maanvarainen silta (välihuot paullilla tai massavaihdolla)
- Paalulettava silta
- Rumpu tai paalulettava silta
- Saviläue (östersundomin maaperäkartta)
- Turvealue (östersundomin maaperäkartta)
- Kikikamaa-alue (östersundomin maaperäkartta)
- Nykyinen rakennus

KOORDINAATISTO ETRS-GK25 KORKEUSJÄRJESTELMÄ NZ2000		PÄIVÄYS 12/2020
HELSINKI KAUPUNGIN SUUNNITTELU- JA KAUPUNGOINTILAITOS KÄYTTÖ- JA RAKENNETTAVUUSSELVITYS ÖSTERSUNDOMIN HELSINKI		PERUSTAMISEN LIIKESUUNNITTELU JA SUUNNITTELU
 slotinfra konsultit		GEO 512 106
PÄIVÄYS: 02/2016 KÄYTTÖ: 10/2016 SUUNNITTELU: 10/2016		KÄYTTÖ: 05/2016 SUUNNITTELU: 10/2016 SUUNNITTELU: 05/2016
		A S



Vanhat hirsirakennukset osoitteessa Kölikuja 8
Kuvat: Saija Miettinen-Tuoma

Kuvaliite suojelukohteista
Karhusaaren eteläosan pientalotontit