



31.10.2017

## § 181

### Karhusaaren eteläosan pientalotontit, asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12486) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2016-012735 T 10 03 03

Hankennumero 1402\_9, 1402\_13

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 31.10.2017 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12486 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 58. kaupunginosan (Karhusaari) vesialuetta. Asemakaavan muutos koskee 55. kaupunginosan (Östersundom) korttelin 109 osaa tonttia 8 ja vesialuetta sekä 58. kaupunginosan (Karhusaari) kortteleita 108, 114, 127, 135, korttelin 109 tontteja 1-4, osaa tontteja 7 ja 8, korttelin 111 tontteja 2 ja 4, korttelin 117 tontteja 2 ja 3, korttelin 120 tonttia 1, korttelin 121 tontteja 2 ja 3, korttelin 123 tonttia 1, korttelin 124 tonttia 1, korttelin 126 tonttia 4, korttelin 128 tontteja 1-2, 4 ja 6-9, korttelin 129 tonttia 1, korttelin 130 tonttia 1 sekä katu-, puisto- ja vesialuetta
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

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

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta asemakaavan hyväksymisen jälkeen asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:

\*\*\*\*\* 435 euroa

\*\*\*\*\* 435 euroa

Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10

Puhelin

Faksi

Y-tunnus

Tilinro

Alv.nro



31.10.2017

\*\*\*\*\* 435 euroa  
\*\*\*\*\* 1 305 euroa  
\*\*\*\*\* 870 euroa  
\*\*\*\*\* 435 euroa  
\*\*\*\*\* 435 euroa  
\*\*\*\*\* 1 305 euroa  
\*\*\*\*\* 435 euroa  
\*\*\*\*\* 435 euroa  
\*\*\*\*\* 435 euroa  
\*\*\*\*\* 435 euroa  
\*\*\*\*\* 435 euroa  
\*\*\*\*\* 435 euroa  
\*\*\*\*\* 435 euroa  
\*\*\*\*\* 435 euroa  
\*\*\*\*\* 435 euroa  
\*\*\*\*\* 435 euroa  
\*\*\*\*\* 435 euroa  
\*\*\*\*\* 435 euroa  
\*\*\*\*\* 435 euroa  
\*\*\*\*\* 435 euroa  
\*\*\*\*\* 435 euroa  
\*\*\*\*\* 435 euroa  
\*\*\*\*\* 435 euroa  
\*\*\*\*\* 435 euroa

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12486 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.



31.10.2017

## Käsittely

Asian aikana kuultavana oli diplomi-insinööri Saija Miettinen-Tuoma. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

### Lisätiedot

Saija Miettinen-Tuoma, diplomi-insinööri, asemakaavoitus, puhelin: 358931037374  
saija.miettinentuoma(a)hel.fi  
Johanna Iivonen, tiimipäällikkö, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 37137  
johanna.iivonen(a)hel.fi  
Tuula Pipinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37269  
tuula.pipinen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12486 kartta, päivätty 31.10.2017
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12486 selostus, päivätty 31.10.2017
- 5 Havainnekuva, 31.10.2017
- 6 Liikennesuunnitelma nro 6767 / 31.10.2017
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 31.10.2017 ja asukastilaisuuden (28.3.2017) muistio
- 9 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

### Ote

Hakijat R1

Hakijat R2

Ne mielipiteensä esittäneet, jot-

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai



ka ovat ilmoittaneet osoitteensa täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutoksella edistetään pientalotonttien täydennysrakentamista ja rannan hyötykäyttöä. Asemakaavan muutos koskee 30 nykyistä tonttia tai tontinosaa sekä katu-, puisto- ja vesialueita. Kaavamuutoksella mahdollistetaan tonttien lohkominen ja nykyistä useamman pientalon rakentaminen nykyisille tonteille ilman mittavia yhdyskuntateknisiä investointeja.

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

Uutta kerrosalaa syntyy noin 9 200 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys nykytilanteeseen nähden on arviolta 200–400. Alue säilyy pientaloalueena, mutta tiivistyy merkittävästi suhteessa nykytilanteeseen, jossa asemakaavoja ei ole kokonaan toteutettu.

## Päätökset kaavaratkaisun pohjana

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

Kaavaratkaisu on ehdotusvaiheessa olevan Östersundomin maakuntakaavaehdotuksen sekä ehdotusvaiheessa olevan Östersundomin yhteisen yleiskaavaehdotuksen mukainen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 17.3.2015 Karhusaaren kaavarungon jatkossa laadittavien asemakaavamuutosten ja poikkeamis päätösten pohjaksi. Kaavaratkaisu on kaavarungon mukainen.

## Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueen tontit ovat suuria ja niillä on suurehkoja erillispientaloja piharakennuksineen. Alueen yleisilme on väljästi rakennettu, vihreä ja merellinen. Osittain maaston korkeuserot ovat hyvinkin vaihtelevia. Merenlahdet ovat osin ruovikoituneet. Voimassa olevia asemakaavoja ei ole kokonaan toteutettu: suurin osa tonteista on rakentamattomia ja osalla on



käyttämätöntä rakennusoikeutta. Kaava-alueella on 15 asuinrakennusta.

Osa kaava-alueesta on viime vuodet ollut yleiskaavan laatimista varten rakennuskiellossa.

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

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.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuvat merkittävimmät kaupungille aiheutuvat kustannukset ovat:

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

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

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

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 sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.



31.10.2017

## Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

## 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

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.

## Mielipiteet

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.



## Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

## Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Keravan Energia Oy
- Sipoon Vesi
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- pelastuslaitos
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaupunki käynnistää kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaisen maankäytösopimusmenettelyn yksityisten maanomistajien kanssa.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

## Lisätiedot

Saija Miettinen-Tuoma, diplomi-insinööri, asemakaavoitus, puhelin: 358931037374  
saija.miettinentuoma(a)hel.fi  
Johanna Iivonen, tiimipäällikkö, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 37137  
johanna.iivonen(a)hel.fi  
Tuula Pipinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37269  
tuula.pipinen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12486 kartta, päivätty 31.10.2017
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12486 selostus, päivätty 31.10.2017
- 5 Havainnekuva, 31.10.2017
- 6 Liikennesuunnitelma nro 6767 / 31.10.2017
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 31.10.2017 ja asukastilaisuuden (28.3.2017) muistio
- 9 Osa päätöshistoriaa

## Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

## Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10

## Puhelin

Faksi

## Y-tunnus

## Tilinro

Alv.nro



31.10.2017

Asia/7

## Oheismateriaali

1 Mielipidekirjeet

## Muutoksenhaku

Kustannusten osalta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

### Ote

Hakijat R1

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Hakijat R2

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén  
Kymp/Hatu/Koski

## Päätöshistoria

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

Nimistötoimikunta 20.09.2017 § 19

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 21.4.2017

Rakennusvirasto 13.4.2017

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 7.4.2017