



25.02.2020

Asia/6

§ 100

Karhusaaren eteläosan pientalotontit II, asemakaava ja asemakaavan muuttaminen (nro 12512)

HEL 2015-002510 T 10 03 03

Hankenumero 1402_12

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 25.2.2020 päivätyn asemakaavan ja asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12512 mukaisena. Asemakaava koskee kiinteistöä 091-442-2-2 ja osaa kiinteistöstä 091-442-2-1 ja asemakaavan muutos 58. kaupunginosan (Karhusaari), korttelia 107, korttelin 111 tonttia 3, korttelin 112 tontteja 3 ja 4, korttelia 113, korttelin 115 tonttia 1, korttelin 116 tonttia 4, korttelia 118, korttelin 133 tonttia 3 ja puistoaluetta
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:

***** 510 euroa

***** 510 euroa

***** 510 euroa

***** 510 euroa

***** 510 euroa

***** 510 euroa

***** 510 euroa

***** 510 euroa

***** 510 euroa



25.02.2020

Asia/6

***** 510 euroa

***** 510 euroa

***** 510 euroa.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta hallintosäännön 16 luvun 1 §:n kohdan 2 perusteella, koska kaavaratkaisulla ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli suunnitteluavustaja Tuomas Lehtonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Saija Miettinen-Tuoma, diplomi-insinööri, asemakaavoitus, puhelin: 310 37374
saija.miettinentuoma(a)hel.fi
Tuomas Lehtonen, suunnitteluavustaja, asemakaavoitus, puhelin: 310 37290
tuomas.lehtonen(a)hel.fi
Tuula Pipinen, projektinjohtaja, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37269
tuula.pipinen(a)hel.fi
Tom Qvisén, projektipäällikkö, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, puhelin: 09 310 34201
tom.qvisen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12512 kartta, päivätty 25.2.2020
- 4 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12512 selostus, päivätty 25.2.2020, päivitetty Kylk:n 25.2.2020 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 28.11.2018
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 25.2.2020 ja kaavapäivityksen muistio 11.1.2018
- 9 Päätöshistoria

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto



25.02.2020

Asia/6

Otteet

Ote

Hakijat

Ne mielipiteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet osoit-
teensa

Helsingin seudun ympäristö-
palvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, lii-
kenne- ja ympäristökeskus

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

Sipoon Energia Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 8

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 3

Liite 4

Liite 8

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 8

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 8

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 8

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee pientalotontteja Karhu-
saaren eteläosassa. Asemakaavan muutoksella edistetään pientalo-
tonttien täydennysrakentamista. Asemakaavan muutos koskee 12 ny-
kyistä tonttia sekä pieniä lähivirkistysalueen osia. Kaavamuutoksella



mahdollistetaan tonttien lohkominen ja/tai nykyistä useamman pientalon rakentaminen nykyisille tonteille.

Uutta asuntokerrosalaa syntyy noin 2 000 k-m². Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $e=0.23$. Asukasmäärän laskennallinen lisäys on noin 40 asukasta.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

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

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

Kaavaratkaisu on hyväksytyn Östersundomin yhteisen yleiskaavan mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa Sipoon kunnan laatima asemakaava vuodelta 2000. Kaavassa tontit/rakennuspaikat on varattu yksiasuntoisille erillistaloille. Rakennuspaikan vähimmäiskooksi on asetettu 2 000 m² ja rakennusoikeudeksi joko 500 tai 600 k-m². Kaavassa esitettyjen, ohjeellisten tonttien/rakennuspaikkojen lukumäärää ei saa ylittää. Nykytilanteessa kaava-alueen tonteilla on 12 erillispientaloa talousrakennuksineen.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty yksityisten maanomistajien hakemusten johdosta, ja ratkaisua on kehitetty yhdessä hakijoiden kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnäköalaa seuraavasti: Hulevesien hallinta ja lammikoitumisen estäminen katualueilla edellyttävät hulevesiverkoston parantamista. Reelingin ja Merikapteenintien hulevesiviemäroinnin kustannukset on huomioitu voimaan tullessa Karhusaaren eteläosan pientalotontit -kaavassa (nro 12486). Majakkakujan hulevesiviemärointi tulee toteuttaa maankäytön tiivistyessä Majakkakujan varrella. Majakkakujan hulevesiviemäroinnin toteuttaminen on kokonaiskustannuksiltaan noin 40 000 euroa (alv 0 %). Hulevesiviemäroinnin hallinnoinnista tulee sopia.

Karhusaaren eteläosan ja Skutholmenin vesihuoltoverkon toimintavarmuuden parantamiseksi on Karhusaaren vesihuollon mitoitustarkaste-



25.02.2020

Asia/6

lussa (Ramboll 2018) esitetty toimenpiteitä, joiden kokonaiskustannus on noin 0,65–0,75 milj. euroa. Toimenpiteet eivät suoranaisesti aiheudu tästä kaavasta, ja ne palvelevat koko Karhusaarta. Östersundomin vesihuollon kapasiteetti ja palvelutaso -selvitys (Sitowise) tulee antamaan lisätietoa vesihuollon investointitarpeesta ja sen kustannuksista. Päätökset vesihuollon investoinneista tekee Karhusaaren vesihuollosta vastaava taho.

Asemakaavamuutos nostaa tonttien arvoa. Maankäyttökorvauksista on sovittu maanomistajien kanssa käydyissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

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 kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)
- Sipoon Vesi
- Keravan Energia Oy/Sipoon Energia Oy
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus).

Asiantuntijaviranomaisilla ei ollut lausuttavaa tässä vaiheessa. Kaavaehdotusta valmisteltaessa on kuitenkin soveltuville osin otettu huomioon Karhusaaren eteläosan pientalotontit (kaava 12486) -kaavaehdotuksesta saadut lausunnot.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat nähtävilläoloaineiston puutteellisuuteen, alueen säilytettäviin ominaispiirteisiin, VL-alueiden kaavoittamiseen, kaavamääräysten muuttamiseen ja mm. liikenneasioihin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavaselostukseen on tehty korjauksia ja täydennyksiä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui neljä kpl, joista kaksi oli käytännössä saman sisältöisiä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 4.12.2018–2.1.2019



25.02.2020

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat talous- ja jäteveeten sekä hulevesiviemärintiin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY).

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa:

- Sipoon Energia Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helen Oy.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen. Tehdyt muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä, joten kaavaehdotusta ei ole ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtävälle.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyvät tarvittavat maankäyttösopimusmenettelyt on saatettu päätökseen. Maankäyttösopimus on allekirjoitettu 21.1.2020 (tonttipäällikön päätös § 94, 4.12.2019).

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.



25.02.2020

Asia/6

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 §, 51 §, 52 §, 54 §, 57 §, 59 §, 62 §.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Saija Miettinen-Tuoma, diplomi-insinööri, asemakaavoitus, puhelin: 310 37374
saija.miettinentuoma(a)hel.fi
Tuomas Lehtonen, suunnitteluavustaja, asemakaavoitus, puhelin: 310 37290
tuomas.lehtonen(a)hel.fi
Tuula Pipinen, projektinjohtaja, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37269
tuula.pipinen(a)hel.fi
Tom Qvisén, projektipäällikkö, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, puhelin: 09 310
34201
tom.qvisen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12512 kartta, päivätty 25.2.2020
- 4 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12512 selostus, päivätty 25.2.2020
- 5 Havainnekuva, 28.11.2018
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 25.2.2020 ja kaavapäivityksen muistio 11.1.2018
- 9 Päätöshistoria

Oheismateriaali

- 1 Mielipidikirjeet

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakijat

Otteen liitteet
Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen



25.02.2020

Asia/6

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoit- teensa	Liite 7 Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muut- taminen
Helsingin seudun ympäristö- palvelut -kuntayhtymä	Liite 8 Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muut- taminen
Uudenmaan elinkeino-, lii- kenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muut- taminen
Helen Oy	Liite 3 Liite 4 Liite 8 Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muut- taminen
Helen Sähköverkko Oy	Liite 8 Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muut- taminen
Sipoon Energia Oy	Liite 8 Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muut- taminen

Tiedoksi

KYMP/Aska/Hirvonen, Salmi (kuulutus)
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)