

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Mastokuja 11, asemakaavan muutos (nro 12583)

Vuorovaikutusraportin sisältö

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

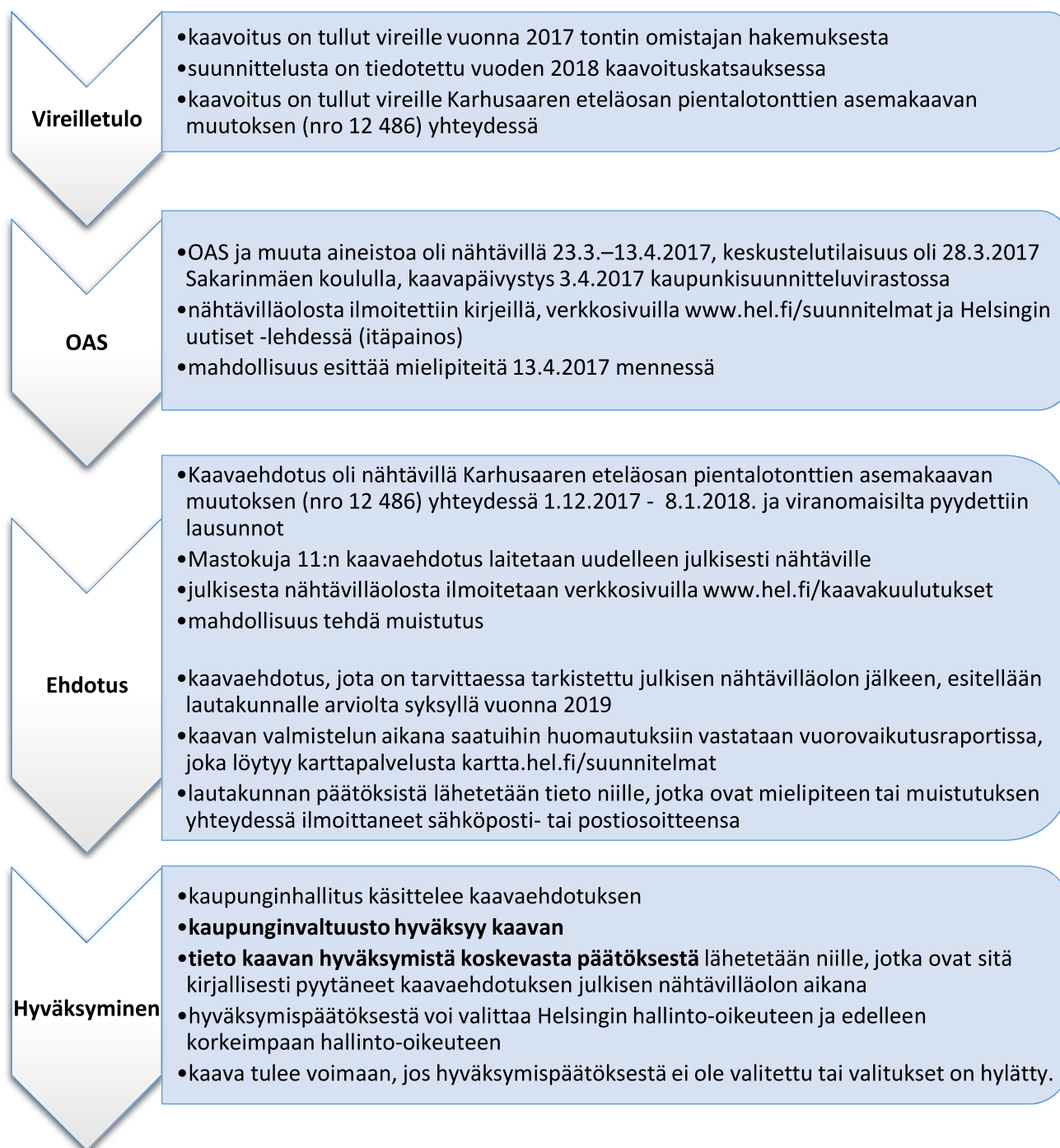
Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista on nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Asemakaavan muutos koskee Karhusaaren eteläosan yhtä tonttia. Kaavamuutostyö tuli vireille Karhusaaren eteläosan pientalotonttien asemakaavan muutoksen (nro 12486) yhteydessä, mutta se päädyttiin erottamaan erilliseksi kaavaksi valmistelun loppuvaiheessa, kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Tämä vuorovaikutusraportti sisältää valmisteluvaiheen ja ehdotusvaiheen palautteen sekä niihin annetut vastineet koko alkuperäistä kaava-aluetta koskien. Vain osa palautteesta koskee nyt kyseessä olevaa kaava-aluetta.

LIITE

Asukastilaisuuden 28.3.2017 muistio

Kaavoituksen eteneminen



YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

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

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

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

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

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

Vastineet viranomaisten kannanottoihin aihepiireittäin

Kulttuuriperintö, kaupunkikuva

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

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

vallisesti arvokas rakennus) ja määräyksen muuttamista yksityiskohtaiseen suuntaan: ”Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennushistoriallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohdaksi tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.” Kaupunginmuseo toteaa lisäksi, että tiivistämisen vaikutukset ympäristöön, maisemaan ja merellisiin näkymiin tulee esittää kaavaselostuksessa havainnollisesti. Luonnoksen havainnekuvasta käy hyvin ilmi rantaan muodostuvan uuden rakentamisen määrä. Tontit tulevat tiivistymään huomattavasti, lisäksi merenrantaan sallittavien apurakennusten rakentaminen tulee muuttamaan maisemaa merkittäväällä tavalla. Rakentamistapaohjeiden tulee ohjata uusien asuinrakennusten lisäksi tulevia apurakennuksia.

Vastine

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

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

Tonttien perustamistapa

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

Vastine

Kannanoton pohjalta täydennetään selostusta.

Luontoarvot

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

Vastine

Kannanotto merkitään tiedoksi.

Vesihuolto, kadut

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

Rakennusvirasto toteaa, että asemakaavamuutoksesta aiheutuu kaupungille kustannuksia katujen rakentamisesta.

Vastine

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

Yhteenveto mielipiteistä

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

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

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

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Rakennusten kerrosluku ja korkeus, korkeusasema ja aitaaminen

Voimassa olevaan kaavaan verrattuna on useassa kohdassa lisätty sallittavia kerroslukuja. Muuttamalla merkintää ohjataan yleisesti korkeampaan rakentamiseen. Erityisen ongelmallinen (½)III-merkintä on rantatonttien kohdalla, sillä se haittaa merellisiä näkymiä yläpuolella olevilta tonteilta ja jalankulun väyliltä, myös suunnitellulta rantaraitilta. Tämä vaikuttaa myös heikentävästi yläpuolisten kiinteistöjen arvoon. Nykyiset rakennukset ovat matalampia ja yhtenäisen kaupunkikuvan tulisi säilyä. Myös rakennusten korkeudesta tulisi määrätä ja rantatonttien umpinainen aitaaminen olisi hyvä kieltää, jotta merinäkymiä ei tukita. Myös rakennusten korkeusasemasta olisi syytä määrätä tarkemmin kuin vain luonnoksessa esitetty vähimmäiskorkeus. Tontin rajoja poistamalla on vaarana, että laajempi alue rakennetaan umpeen.

Vastine

Saatujen mielipiteiden johdosta on lisätty kerroslukumerkintöjä koskevia kaavamääräyksiä, joilla rajoitetaan rakennusten korkeutta. (½)III-kerroslukumerkintää koskien on lisätty: ”Rakennuksen julkisivun ja vesikaton pinnan leikkauslinjan enimmäiskorkeus on ylärinteen puolella 7,5 m ja alarinteen puolella 10,5 m.” Täsmennyksellä halutaan varmistaa, että rakennusten korkeus on alueen luonteeseen sopiva. Mielipiteissä mainituilla rantatonteilla rakennus näyttäytyy kadun puolelle korkeintaan kaksikerroksisena ja rakennuksen korkeus vesikattoon max. 7,5 m korkeana. Kerrosluvulla (½)III kuitenkin saavutetaan tarpeellista joustoa rakennusoikeuden hyödyntämiselle kaupunkikuvallisesti parhaalla tavalla nimenomaan rinnetonteilla. Tasamaan tonteilla kerroksia on enintään kaksi. II-kerroslukumerkintää koskien on lisätty: ”Rakennuksen julkisivun ja vesikaton pinnan leikkauslinjan enimmäiskorkeus on 7,5 m.”

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

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

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

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

Rakennustehokkuus ja -tyyppi, asunnon koosta määrääminen

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

Rakentaminen saisi olla tehokkaampaa ja rakennusaloja tulisi laajentaa kohti merta.

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

Vastine

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

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

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

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

Yhtiömuotoinen rakentaminen, rakennustyyppi ja tonttien jakaminen

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

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

Vastine

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

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

Kölikujan jatkaminen, tulvareitin merkitseminen

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

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

Vastine

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

Tulvareitti ja maanalaista johtoa varten varattu alueen osa lisätty kaa-
vakartalle.

Virkistysalueiden kaavoittaminen rakentamiselle, luontoarvot ja muinaisrantakivikko

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

Natura-alueen viereen rakentamisen vaikutukset tulisi selvittää.

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

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

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

Vastine

Lähtökohtaisesti viheralueina halutaan säilyttää ja ylläpitää laajat yhtenäiset ja useampia asukkaita palvelevat oleskelualueet ja alueiden väliset kulkureitit. Mahdollisuuksien mukaan on pyritty säilyttämään myös suora pääsy tonteilta viheralueelle. Mastokujan ja Kōlikujan välinen viheralue ei palvele kovin laajaa asukasryhmää. Kaavarungossa länsipuolinen alue esitettiin liitettäväksi erillispientalojen korttelialueeksi, jollaisena se nyt asemakaavassa toteutetaan. Kaavalla kuitenkin säilytetään korttelin sisällä pienehkö viheralue siten, että kultakin sitä ympäröivältä tontilta säilyy sille suora yhteys.

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

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

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

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

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

Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien toteuttaminen

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

Vastine

Toive merkitään tiedoksi.

Yhteenveto asukastilaisuudesta 28.3.2017

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

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

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

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

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 1.12.2017–8.1.2018

Muistutukset ja kirjeet

Kaavaehdotuksesta tehtiin 16 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui neljä kirjettä. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Merimiehenkujan päähän osoitettuun urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeseen (VU), sen käyttötarkoitukseen melonta- ja lautailuharrastuspaikkana sekä alueelle sijoittuviin autopaikkoihin. Lisäksi huomautukset kohdistuivat Natura-alueen huomioon ottamiseen, Kölikujan jatkamiseen, Karhusaaren kiinteistöt Oy:n viheralueiden kaavoittamiseen, tonttien lohkomiseen, kokoon ja tehokkuuteen, tontinomistajien yksittäisiin toiveisiin sekä rakennusten kerroslukuun ja korkeuteen. Lisäksi otettiin kantaa alueen ilmeen säilymiseen, liikennejärjestelyihin ja liikennesuunnitelmaan, asemakaavamuutoksen ajoitukseen sekä asukastilaisuuden poisjääntiin. Kirjeissä esitetyt huomautukset kohdistuivat melontapaikkaan ja sen pysäköintiin, havainnekuvaan sekä Karhusaarentiehen.

Vastineet aihepiireittäin

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU), Kuggvikenin suojele

Parkkipaikan pelätään täyttyvän asiattomista autoista, veneistä ja venetrailereista, jolloin asumisviihtyisyys sekä nykyinen huvilamainen miljöö kärsivät. Myös lisäliikenne aiheuttaisi häiriötä. Melonnalle esitetään vaihtoehtoisia sijainteja Karhusaaressa. Muistutuksessa esitetään, että itäisempi AO-varaus (4 tonttia) sekä VU-varaus poistetaan.

Muistutuksissa pidettiin mahdollisena, että VU-alueen käyttö melontapaikkana vaikuttaisi kielteisesti kasveihin, lintuihin, kaloihin ja lepakoihin, sekä maisemaan ja kiinteistöjen arvoon. Lahden itäpohjukka rantoineen on merkittävä luontokohde. Linnustoselvitys olisi syytä tehdä ennen kaavan hyväksymistä. Myös luontoselvitys lahdesta kehoitetaan laatimaan. Kaavarungossa alue oli osoitettu luonnonmukaisena virkistysalueena, jolle ei saa rakentaa.

Kirjeissä vastustetaan melontapaikkaa ja mainitaan, että liikenteen ohjaaminen Kuggvikeniin häiritsee lintujen ja eläinten rauhaa. Kirjeissä mainitaan, että Sipoonrannassa ja Vuosaaressa on jo melontakeskukset, eivätkä ne ole koskaan liialti käytettyjä. Kirjeessä kerrotaan, että nykytilanteessa pilkkijät jättävät autonsa kadun varteen ja jos melontapaikalle rakennetaan parkkipaikka, se olisi täynnä pilkkijöiden autoja. Saaresta löytyy runsaasti sisämaan paikkoja autoille, jotka pitäisi hyödyntää. Kaavassa ratkotaan yksittäisten asukkaiden lisärakennustarpeita, eikä melontakeskuksella ole mitään tekemistä niiden kanssa. Rannan rämeiköllä ei ole rahallista arvoa. Asia pitäisi harkita rauhassa

silloin kun koko Karhusaaren kaavasta päätetään ja näin voisi välttyä turhilta valituksilta ja ajanhukalta.

Vastine

Kaavoituksessa tulee ajatella kaupungin kehittymistä ja kaupunkilaisten tarpeita monipuolisesti ja pitkällä tähtäimellä, Karhusaaren ja koko Östersundomin tulevan kaupunginosan näkökulmasta. Östersundomiin on suunnitteilla kaupunginosa, jossa asuu tulevaisuudessa ehkä jopa 100 000 asukasta. Alueelle on tärkeää, että asukkailla on mahdollisuus nauttia meren tarjoamista vapaa-ajan harrastusmahdollisuuksista. Hyviä sijaintipaikkoja rannalla sijaitseville toimintapaikoille ei ole yhtään liikaa, ja kaikki mahdollisuudet on syytä käyttää. Alueen rannat ovat muuhun Helsinkiin verrattuna varsin suuressa määrin varattu yksityiseen käyttöön tai luonnonsuojeluun. Jos kaavan mahdollistama melontapaikka tai vastaava aktiviteetti toteutuu, se tarjoaa merellisen harrastusmahdollisuuden monelle alueen asukkaalle.

Kaavaratkaisu mahdollistaa pienimuotoisen melonta- tai vastaavan toiminnan, ei mitään suurta melontakeskusta kuten esim. Sipoonrannan melontaliike. Varsinaiset melontakeskukset tullaan sijoittamaan muualle. Alueelle voidaan rakentaa varastot kanoottien tms. säilyttämistä varten ym. talousrakennuksia (yht. 200m²), ei muuta merkittävää rakentamista. Tarvittavat autopaikat on syytä sijoittaa alueelle, koska sinne saavutaan käytännössä useimmiten autolla, ja jos alueella ei ole autopaikkoja, tilanne voi johtaa hallitsemattomaan pysäköintiin katualueella.

Nykyisin voimassa oleva asemakaava mahdollistaa kyseiseen paikkaan uimarannan (VV). Uimaranta aiheuttaisi todennäköisesti enemmän toimintaa ja liikennettä alueella. Ehdottamamme melontapaikka sijoittuu voimassa olevassa kaavassa osin uimaranta-alueelle ja osin kaupungin omistamalle rantatontille (AO). Kaupunki on tinkinyt tontin rakentamismahdollisuuksista saadakseen rantaan tilaa myös yleiselle virkistystoiminnalle, joka palvelee niitä, joilla ei ole omaa rantatonttia.

Ks. myös kohta ”Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus”.

Muistutuksessa mainitut AO-tontit ovat tontteja jo voimassa olevassa asemakaavassa. Voimassa olevaan kaavaan verrattuna virkistysaluetta laajennetaan nyt rannan suunnassa, jolloin lännen puoleinen tontti vastaavasti kapenee, eikä sille siten ole mahdollista rakentaa rantasaunaa. Myös kaavarungon havainnekuvassa on rantaan esitetty sauna, laituri ja kanoottivaja.

Kaavassa Kuggvikeninlahti on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi, jolla esiintyy merkittävää uposkasvistoa. Kuggviken on sisältynyt useisiin, Östersundomin alueelle

laadittuihin luontoselvityksiin ja se sisältyy Helsingin kaupungin luontotietojärjestelmän kohteisiin arvoluokassa II. Aluetta koskee määräys, jonka mukaan kasviston arvot on huomioitava erityisesti ruoppauslupaa harkittaessa.

Helsingin ympäristötarkastaja on tehnyt arvion VU-alueen vaikutuksista luontoon: ”Saatavilla olevan linnustotiedon perusteella Kuggviken ei poikkea muista saman kokoluokan suojaisista merenlahdista. Se ei nouse erityisenä lintukohteena esiin luontotietojärjestelmässä eikä ole ollut mukana Tringan suorittamissa laajojen arvokkaiden lintukohteiden laskennoissa, joita käytetään vuoden 2018 aikana pohjana luontotietojärjestelmän päivittämiseksi. Lahden suun ja Natura-alueen välinen etäisyys on noin 1 kilometrin verran, joten sitä ei voi myöskään pitää Natura-alueen suoja-alueena. Syväykseltään matalien ja moottorittomien vesikulkuneuvojen vaikutus Kuggvikenin arvokkaaseen vesikasvillisuuteen jää vähäiseksi. Ruoppaustarvetta ei synny. Melontapaikaksi suunnitellun alueen toiminnan rajallinen laajuus ja vilkkaimman sesongin todennäköinen ajoittuminen keski- ja loppukesään mahdollistavat jatkosakin muistutuksissa mainittujen vesilintujen pesinnän ja ruokailun alueella.”

Natura-alueen huomioon ottaminen

Muistuttajien mukaan Natura-alueen läheisyys asettaa erityisiä vaatimuksia lisärakentamiselle ja (Mastokuja 11 rakentamisen) vaikutuksia tulisi selvittää tarkemmin. Tehorakentaminen aiheuttaisi riskitekijän Natura-alueen luonnolle. Mastokuja 11 tontti tulisi osoittaa selvitysalueena, kunnes Kapellviken-Karlviken Natura 2000-alueelle suunnitteilla oleva hoito- ja käyttösuunnitelma on valmistunut.

Vastine

ELY-keskus ei ole lausunnossaan huomauttanut selvitysten puutteesta, liian tehokkaasta rakentamisesta Natura-alueen läheisyydessä tai rakentamisaikataulusta. Kaavamääräyksissä Natura-alue on huomioitu. Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen ELYn kanssa pidetyssä työkokouksessa luo-1-alueen rajausta muutettiin ja havainnekuva korjattiin kyseisellä tontilla. Helsingin ympäristötarkastaja on arvioinut, että kaavaratkaisusta ei aiheudu haittaa Natura-arvoille.

Kölikujan jatkaminen

Muistuttajan mukaan Kölikujan jatkaminen on vastoin edellisen kaavamuutoksen yhteydessä tehtyä sopimusta, jossa Mastokuja 11:een pääsy ratkaistiin Mastokujan jatkeella, jota kautta johdettaisiin myös kunnallistekniikka. Kölikujan jatkaminen aiheuttaa rakennuksen ja rakennuspaikan poistumisen. Kölikujan jatkamiselle ei ole aihetta eikä se käsittele maanomistajia tasavertaisesti.

Vastine

Kaavarungossa on suunniteltu Mastokujan ja Kölikujan yhdistävä katu. Nyt asemakaavalla toteutetaan Kölikujan jatke, joka antaa mahdollisuuden kunnallistekniikan rakentamiseen ja hulevesien johtamiseen sekä ajoyhteysien rakentamiseen usealle tontille. Voimassa olevassa kaavassa oleva ajoyhteys Mastokujan jatkeen kautta ei ole toteutunut mm. jyrkkien maastonmuotojen takia. Rantaraitti on Östersundomin yhteisen yleiskaavan ehdotuksessa osoitettu kulkemaan Kölikujan-Mastokujan kautta, mutta lopullinen sijainti ratkeaa yleiskaavaa tarkemmassa suunnittelussa.

Karhusaaren kiinteistöt Oy:n viheralueiden kaavoittaminen

Muistutuksissa vastustetaan Karhusaaren kiinteistöt Oy:n omistamien viheralueiden yhdistämistä oleviin tontteihin tai muodostamista itsenäisiksi tonteiksi. Viherkäytävinä toimineiden VL-alueiden poistaminen jättää VL-alueet erillisiksi saarekkeiksi, joiden merkitys luonnonvaraisten eläinten elintilana jää merkityksettömäksi. Pienetkin viheralueet tulisi säilyttää, jotta saaristoluonnon erityispiirteet luontoarvoineen säilyvät ja näkyvät alueen yleisilmeessä. Kallioiden lakialueet on säilytetty, mutta ne tulevat kulumaan. Yhteyksiä korttelien sisällä oleviin viheralueisiin ei pidä sulkea. Viheralueet tulisi säilyttää viereisen kiinteistön arvon ja nykytilan säilymisen vuoksi. Mastokujan ja Kölikujan välinen viheralue tulisi säilyttää myös tasapuolisuuden vuoksi.

Muutosta tulisi perustella tarkemmin. Myös Karhusaaren kiinteistöt Oy:n menettelyä tulisi tarkistaa lähemmin: muutosten perustelut, muutosalueiden valintakriteerit, asukkaiden ja osakkaiden kuuleminen. Miten voidaan kaavoittaa yhtiön omistamia alueita ilman yhtiökokouksen päätöstä ja maakauppoja.

Muistuttaja esittää, että Merikapteenintieltä urheilukentälle johtavalle VL-alueelle voisi kaavoittaa Karhusaaren kiinteistöt Oy:n maille tontteja. Lisäksi muistuttaja esittää, että osan liitoksista voisi toteuttaa itsenäisinä tontteina.

Vastine

Viheralueina säilytetään laajat yhtenäiset ja useampia asukkaita palvelevat viheralueet ja niiden väliset kulkureitit. Mahdollisuuksien mukaan on pyritty säilyttämään myös suora pääsy tonteilta viheralueelle. Yhteyksiä viheralueille ei kokonaan suljeta. Rantaan ulottuvat viherkaistaleet säilyvät yhteisinä.

Karhusaaren kiinteistöt Oy:n maiden uudelleenjärjestely perustuu yhtiön jättämään kaavamuutoshakemukseen. 15.3.2018 pidetty ylimääräinen yhtiökokous päätti, että hallitus voi jatkaa maiden kehittämistä kaavaehdotuksen pohjalta (ks. kohta Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus).

Merikapteenintien ja urheilukentän välinen VL-alue on kaavan merkittävien viheryhteys, eikä sille ole tarkoituksenmukaista osoittaa rakentamista. Mitkään muistutuksessa tehdyistä ehdotuksista (tonttiliitokset omiksi tonteiksi) eivät olisi itsenäisinä tontteina toimivia.

Tonttien lohkominen, koko, tehokkuus ja yksittäiset toiveet

Muistuttajien mielestä tontin vähimmäiskokovaatimus 500 m² on liian pieni. Muistutuksissa esitetään tontin minimikooksi 1000-1500 m² ja rakennusoikeuden määräksi enintään 250-300 k-m²/tontti. Merikapteenintie 21-23 rakentamistehokkuuden laskemista tulisi harkita mm. maastonmuotojen vuoksi.

Muistutuksessa esitetään rakennusoikeuden lisäämistä sekä muita yksilöityjä toiveita muistutuksessa eritellyille tonteille. Korttelin 58128 tontille 10 esitetyn tulva/hulevesireitin tulisi olla kapeampi, eikä se saa esittää rakennusalan pengertämistä. Yleinen määräys, jolla vähintään 50 % tontin pinta-alasta on säilytettävä luonnontilaisena tai istutettava, on hankala toteuttaa ja lukua tulee pienentää, ettei rakentamisessa jouduta tekemään keinotekoisia ratkaisuja.

Kirjeessä pidetään hyvänä, että Karhusaari kehittyy ja toivotaan kaavan etenevän positiivisissa merkeissä. Kirjeessä ehdotetaan havainnekuvan korjaamista uuden rakennuksen mukaiseksi.

Vastine

Tontin kokoa rajoittaa määräys, jolla asuntojen lukumäärä sidotaan kaavakartalla osoitetun rakennusoikeuden määrään (muodostettavalla tontilla tulee olla vähintään 200 k-m² rakennusoikeutta) sekä määräys tontin luonnontilaisena pidettävästä osuudesta (vähintään 50 %). Saadusta palautteesta johtuen muutetaan muodostettavan tontin vähimmäiskoko 500:stä 600 m²:iin.

Käytännössä suurin osa tonteista tulee olemaan reilusti tätä suurempia jatkossakin. Tontin kokoa merkitsevämpää on asuntojen ja muiden rakennusten lukumäärä sekä kokonaisrakennusoikeus.

Kaavaehdotuksen rakennusoikeuksiin ei tehdä muutoksia. HSY edellyttää lausunnossaan, että johtokujien leveyden tulee olla vähintään 6 metriä leveitä. Rakennusalan pengertäminen on mahdollista tästä huolimatta. Luonnontilaisena pidettävää osuutta koskeva määräys säilyttää

alueen väljyyttä ja vehreyttä ja edistää ilmastonmuutokseen sopeutumista.

Havainnekuvaa korjataan toteutetun rakennuksen mukaan.

Rakennusten kerrosluku ja korkeus

Muistuttajan mukaan on hyvä, että kerroslukumerkintää on ehdotuksessa täsmennetty määräämällä rakennuksen korkeus erikseen ylä- ja alarinteen puolella. On myös hyvä, että kaavassa osoitetaan ohjeelliset korkeusasemat.

Voimassa olevan kaavan kerrosluvut tulisi säilyttää. Kaavaehdotuksen kerrosluvun merkintätapa (½)III ohjaa yleisesti korkeampaan rakentamiseen. Nykyiset rakennukset ovat matalia ja yhtenäisen kaupunkikuvan ja identiteetin tulisi säilyä. Erityisesti rantatonteilla korkea rakentaminen haittaa suunniteltua rantaraittia sekä huonontaa yläpuoleisten tonttien näkymiä merelle.

Vastine

Kaavassa osoitetut kerrosluvut II ja (½)III eivät merkitsevästi eroa voimassa olevan kaavan merkinnöistä ½I½, II ja ½II½. Rakennusten korkeutta ohjataan voimassa olevaa kaavaa tarkemmin määräämällä kerrosluvun lisäksi rakennusten enimmäiskorkeudesta.

Alueen ilmeen säilyminen

Muistuttajien mielestä on positiivista, että edelleen sallitaan erityyppisiä rakennuksia. Tiiviimmin rakennettaessa se voi kuitenkin johtaa visuaalisesti huonoihin ratkaisuihin. Vanhan rakennuskannan arvojen säilyttäminen on tärkeää. Korkeampi ja yhtiömuotoinen (tiivistytävä) rakentaminen ei suosi väljästi rakennetun pientaloalueen luonteen säilymistä. Tulisi selvittää, voisiko kaavan tavoitteet saavuttaa nykyistä kaavaa ja kaavamääräyksiä tarpeen mukaan muuttamalla. Mastokujan ja Kölikujan ympäristöä ei voida pitää maltillisena lisärakentamisena. Yksittäisten maanomistajien etu ei saa korostua yleisen edun kustannuksella.

Vastine

Nykyisen kaavan yksi ongelma on, että suurelle tontille saa rakentaa vain yhden suuren asunnon. Voimassa olevan kaavan kaavamääräykset estävät tonttien jakamisen. Monet tontit ovat isoja ja niiden toteuttaminen yhtenä kokonaisuutena voi johtaa parempaan yleisilmeeseen. Kaavalla ei oteta kantaa toteutustapaan.

Liikennejärjestelyt ja liikennesuunnitelma

Havainnekuvassa Merimiehenkuja ei näytä jatkuvan Merimiehenpolulle. Selostuksessa lukee virheellisesti, että Reelingillä ja Merikapteenintieellä on erillinen jalkakäytävä ja pyöräliikenne on ajoradalla. Todellisuudessa siellä on yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä.

Muistutuksessa ja kirjeessä kerrotaan, että Karhusaarentien sillan kohta on kapea, eikä etuajo-oikeutta ole liikennemerkkein ohjattu. Tämä on aiheuttanut vaaratilanteita ajoneuvojen kohdatessa. Uuden asemakaavoituksen myötä Karhusaaren asukasmäärä lähes tuplaantuu, joten myös liikenteelliset ratkaisut tulisi suunnitella uudelleen. Asukastilaisuuden 28.3.2017 muistion mukaan tehdään liikenteellinen tarkastelu koko Karhusaaresta. Kaavaehdotuksessa on kuitenkin käsitelty vain pieniä tonttikatuja.

Vastine

Havainnekuvaa korjataan siten, että katu jatkuu etelään Merimiehenpolulle.

Liikennemerkkin lisäämisestä Karhusaarentielle on viestitty kaupungin sisällä.

Liikennesuunnitelmassa käsitellään vain tätä kaava-aluetta. Koko saaren liikennesuunnitelma on tarkoitus laatia lähiaikoina vireille tulevan Pohjois-Karhusaaren asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Asemakaavamuutoksen ajankohta ja asukastilaisuus

Muistuttajien mukaan asemakaava pitäisi toteuttaa vasta yleiskaavan astuttua voimaan koska tämä saattaa vaikuttaa asemakaavaan ja siinä esitettyihin muutoksiin.

Asukastilaisuuden 28.3.2017 muistiossa mainitaan, että ehdotusvaiheessa pidetään asukastilaisuus. Sitä ei kuitenkaan pidetty.

Vastine

Yleiskaavan laatiminen ja lainvoimaiseksi tulo kestävät kauan ja osa maanomistajista on odottanut kaavamuutosta pitkään. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi vuonna 2015 Karhusaaren kaavarungon ohjaamaan alueen asemakaavamuutoksia.

Kaupungin ohjeita kaavojen valmistelun yhteydessä järjestettävälle vuorovaikutukselle on päivitetty tämän kaavan valmistelun aikana. Ohjeiden perusteella ehdotusvaiheessa ei järjestetä keskustelutilaisuutta.

Tästä syystä osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin syksyllä 2017 ja siitä tiedotettiin hakijoita ja osallisia.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat lisärakennusoikeuden määrittelyyn, (asukasmäärän) vaikutuksiin kaava-alueen ulkopuolella, havainnekuvan ja luo-1-merkinnän tarkkuuteen, liikenteen kuvaukseen, talous- ja jäteveden sekä hulevesiviemäröinnin vastuisiin ja johtokujien merkitsemiseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Keravan Energia (ei lausuttavaa)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kaupunginmuseo
- pelastuslautakunta

Vastineet lausuntoihin

Kaavahierarkia

Ely-keskus toteaa, että kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa asemakaavaa ohjaavan maakuntakaavan kanssa.

Rakennusoikeus ja asukasmäärän lisäys

Ely-keskus toteaa, että lisärakennusoikeuden määrittely vaikuttaa monimutkaiselta ja että selostuksessa ei ole esitetty arvioita, millaisiin asukasmääriin ja siitä seuraaviin seurausvaikutuksiin mitoitus johtaa kaavamuutosalueen ulkopuolisella Karhusaaren kaava-alueella.

Vastine

Kaavamääräyksiä selkeytetään niin, että rakennusoikeuteen sisältyvä ja sen lisäksi sallittu rakentaminen on selvästi luettavissa. Karhusaaren kaavarungossa on mitoitettu Karhusaaren asukasmääräpotentiaalia ja sijoittumista. Selostusta täydennetään tältä osin.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Ely-keskus toteaa, että sillä ei rakennussuojelun näkökulmasta ole huomautettavaa muutosehdotuksesta. Verraten mittava mahdollisuus uudisrakentamiseen tulee toteutuessaan muuttamaan ympäristöä.

Kaupunginmuseo toteaa, että kaavaselostuksessa on alueen tiivistämisen vaikutukset ympäristöön, maisemaan ja merellisiin näkymiin esitetty riittävän havainnollisesti.

Luonnonympäristö

Ely-keskus toteaa, että luonnonympäristön arvot on pääosin riittävästi otettu huomioon. Havainnekuva, vaikka se onkin vailla oikeusvaikutuksia, on omiaan johtamaan sellaisiin rakentamisratkaisuihin, joita ei ole asemakaavassa arvioitu. Luo-1-alueelle ei voi sallia rakentamista pelkästään yleiskaavan Natura-arviointien perusteella. Epäselvyyksien välttämiseksi on luo-1-merkintää selkeytettävä ja havainnepiirrosta tarkennettava.

Vastine

ELY:n kanssa pidettiin työkokous, jossa keskusteltiin lausunnossa mainitusta luo-1-alueesta. Päätettiin rajata alue lähemmäs Natura-alueita ja korjata havainnekuva niin, ettei rakennuksia sijoitu luo-alueelle.

Liikenne

Ely-keskuksen mukaan asemakaava-aineistosta ei selviä, minkälaiset mahdollisuudet alueella on joukkoliikenteen käyttöön nykyisin ja tulevaisuudessa. Kaavaselostuksessa tulee selvittää, millä etäisyydellä lähimmät linja-autopysäkit Karhusaarentiellä ovat, minkälainen vuoro- ja tarjonta niillä on ja minkälaiset ovat kävelyn ja pyöräilyn yhteydet pysäkeille. Aineistosta tulee siis saada käsitys alueen nykyisestä ja tulevasta joukkoliikenteen palvelutasosta. Aineistossa tulee myös käsitellä sitä, millä kulkumuodolla lähipalvelut ovat saavutettavissa asemakaava-alueelta.

Vastine

Kaavaselostusta täydennetään tältä osin.

Vesihuolto

HSY toteaa, että kaava-alue kuuluu nykyisin Sipoon Veden toiminta-alueeseen. Sipoon Vesi ja HSY ovat sopineet, että toistaiseksi Sipoon Vesi vastaa Karhusaaren vesihuollosta ja vesihuollon laajentamisesta tarkoituksenmukaisesti. Sipoon Vesi ja Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimiala vastaavat suunnittelusta ja rakentamisesta. Suunnitelmat lähetetään kommentteille HSY:lle. Ennen laajemman aluerakentamisen aloittamista koko Östersundomin alueen vesihuolto siirretään HSY:n vastuulle. Tällöin tullaan sopimaan myös toiminta-alueen siirron periaatteet HSY:n ja Sipoon kesken.

HSY toteaa, että hulevesiviemäröintiä alueella ei yksittäisiä osuuksia lukuun ottamatta ole. Koska Karhusaari ei kuulu HSY:n toiminta-alueeseen, ei se voi vastata alueen hulevesiviemäröinnistä. Hulevesiviemäröinnin vastuun tulee säilyä Helsingin kaupungilla, kunnes alueen vesihuolto siirtyy HSY:n vastuulle.

HSY toteaa lisäksi, että asemakaavaan merkittyjen johtokujien leveydet tulee tarkistaa siten, että ne ovat vähintään 6 metriä leveitä.

Vastine

Lausunto merkitään tiedoksi. Johtokujat ovat 6 metriä leveät lukuun ottamatta olemassa olevaa johtokujaa rakennetulla tontilla (kortteli 58121, tontti 4), jossa se on 4 metriä.

Pelastustoiminta

Pelastuslautakunta toteaa, että asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta pelastuslaitoksen toimintaan.

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus

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

Karhusaaren kiinteistöt Oy piti ylimääräisen yhtiökokouksen 15.3.2018 koskien kaavassa mukana olevien alueidensa kehittämistä ja maa-kauppoja. Yhtiö puolsi maiden kehittämistä nähtävillä olleen kaavaehdotuksen esittämällä tavalla. Seuraavat maanomistajien esittämät muutokset on viety kaavaan:

- Tonttien Majakkakuja 2 ja 6 omistajat sekä Karhusaaren kiinteistöt Oy ovat yhteisesti sopineet, että tonttien välinen VL-alue liitetään Majakkakuja 2 sijasta Majakkakuja 6:een. Liitos ratkaistaan tulevassa asemakaavamuutoksessa ja kyseinen alue jää pois tästä kaavasta.
- Hakijan toiveesta yhtiön maan liittäminen Merikapteenintie 5 tonttiin poistetaan.
- Tonttien Poiju 4 ja Poiju 6 omistajat sekä Karhusaaren kiinteistöt Oy ovat yhteisesti sopineet, että tonttien välinen VL-alue liitetään Poiju 4 sijasta osittain myös Poiju 6:een. Poiju 6 osalta liitos ratkaistaan tulevassa asemakaavamuutoksessa ja kyseinen alue jää pois tästä kaavasta.

Asiaa koskien on pidetty kaksi kokousta, käyty sähköposti-kirjeenvaihtoa ja maanomistajat ovat keskenään laatineet esisopimuksia.

Kaavassa osoitettua melontapaikkaa (VU-alue) ja ennen kaikkea sen edellyttämiä autopaikkoja on vastustettu. Palautteessa on ehdotettu asiaa ratkaistavaksi myöhemmin tai vaihtoehtoisesti ehdotettu alueeseen liittyvälle pysäköinnille paremmin soveltuvia paikkoja. VU- aluetta koskien tehtiin seuraavat muutokset kaava-asiakirjoihin:

- Lisättiin kaavakartalle merkintä "Istutettava alueen osa", jonka tarkoituksena on peittää suoria näkymiä autopaikoille. Merkintää koskee määräys "Alueen osa, jolla on oltava puu- tai pensasistutus."
- VU- aluetta koskevan me-rakennusalan määräystä muutettiin poistamalla viimeinen määräys "Autopaikkoja tulee rakentaa toiminnan edellyttämä määrä". Lisäksi vaihdettiin sana "pysäköinti-alue" sanaksi "autopaikat" sekä lisättiin määräys "Autopaikat saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 2 m etäisyydelle tontin rajasta. Autopaikat on maisemoitava istutuksin." Viimeksi mainittu lisättiin siksi, että viemällä autopaikat 2 metrin päähän viereisen tontin puoleisesta rajasta, jää muille toiminnoille enemmän tilaa ja samalla ne ovat vähemmän näkyvällä paikalla.
- Tehdyistä muutoksista johtuen muutettiin havainnekuvaa ja täydennettiin selostusta.

Merikapteenintie 21/23 tontille osoitettua 6 metriä leveätä tulvareittiä toivottiin tutkittavan uudestaan. Laaditut suunnitelmat käytiin läpi ja todettiin, että paikka on suunnitelmien mukainen ja maastollisesti oikeassa kohdassa. HSY on myös edellyttänyt, että reitti on 6 metriä leveä. Hakijalle kohdistuvaa haittaa lievennettiin niin, että lännen puolella rakennusala vastavasti siirrettiin 2 metrin päähän puiston rajasta. Lisäksi käydyssä kirjeenvaihdossa on hakijan kanssa päädytty säilyttämään kaavatontti, kuten kaavaehdotuksessa oli esitetty, ilman ohjeellista tonttijakoa keskellä.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tunnistettiin Kölikujan ja Kölikujan jatkeen korkotasauksen tarkistamistarve. Kadun korkoasemalla on merkitystä myös hule- ja tulvavesien johtamiselle. Asian varmistamiseksi päätettiin tilata konsulttityönä päivitys laadittuun yleissuunnitelmaan. Päivitetyt suunnitelman johdosta aiheutui seuraavat muutokset kaavakarttaan:

- Tarkistuksia kadun ja sen varren ohjeellisiin likimääräisiin korkeusasema-lukuihin. Kadun matalin kohta siirtyi Kölikujan päästä hieman etelämmäs.
- Alimman kohdan siirtymisestä johtuen Mastokuja 11 tontilla tulvareitti osoitettiin alkumatkalla hieman eri kohtaan ja katualueella ollut ohjeellinen hulevesien viivytystä varten varattu alueen osa poistettiin ja sen sijaan luo-1-merkintää koskevaan määräykseen lisättiin: "Alueelle saa sijoittaa hulevesien hallintarakenteita."

Havainnekuvaa, liikennesuunnitelmaa sekä vesihuollon yleissuunnitelma-liitekarttaa korjattiin vastaavasti ja selostusta täydennettiin.



KARHUSAAREN ETELÄOSAN PIENTALOTONTIT-
ASEMAKAAVAMUUTOS
ASUKASTILAISUUS

1 / 6

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

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

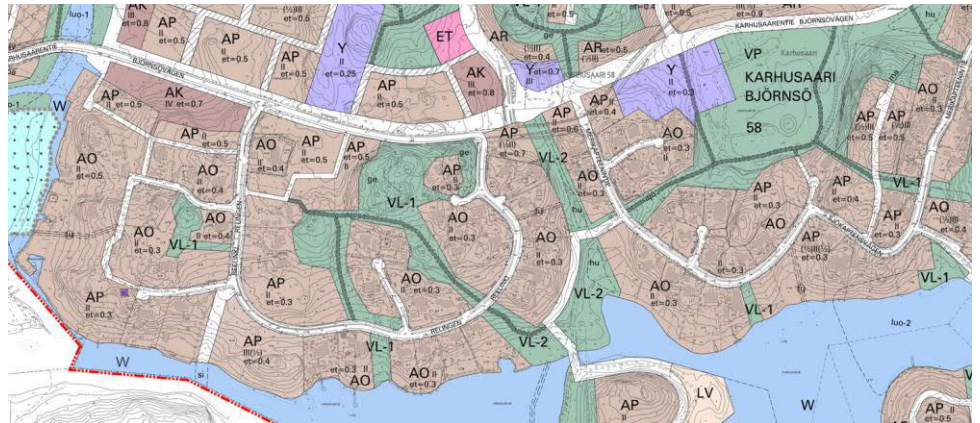
Östersundomin yleiskaavan tilanne: Ilkka esitteli lyhyesti yleiskaavan tämänhetkisen tilanteen. Nyt työn alla on nähtävillä olleesta yleiskaavaehdotuksesta poikkeaviin metrolinjauksiin perustuvat kaavaratkaisut. Natura-kysymys molemmissa kaavavaihtoehdoissa on todennäköisesti ratkaistu. Tavoitteena on,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

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

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

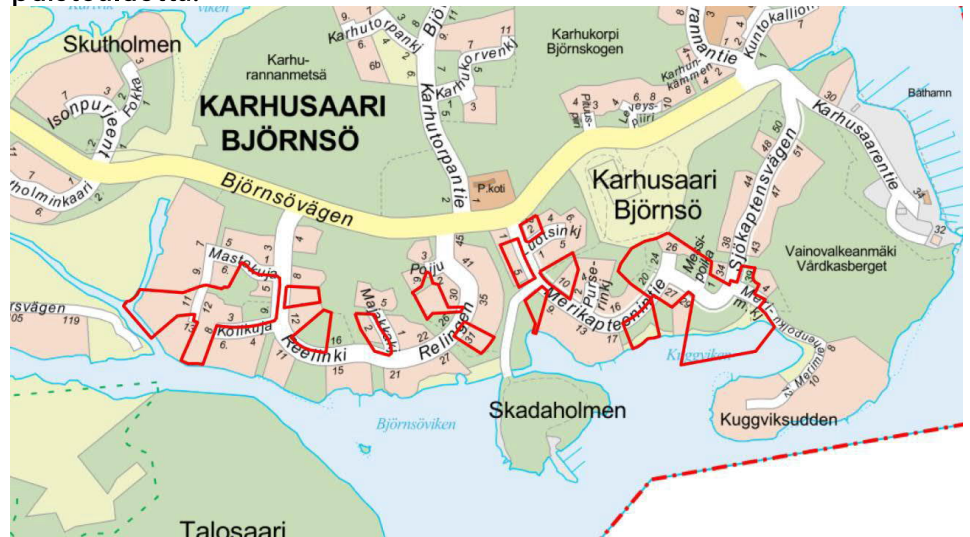
Ilkka: Seuraavassa vaiheessa on kysymys isommista muutoksista kaavarunkoon perustuen. Muutos nykyiseen on iso.

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



Kuva 1 Ote Karhusaaren kaavarungosta

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



Kuva 2 Karhusaaren eteläosan pientalotonttien asemakaavamuutoksen rajaus

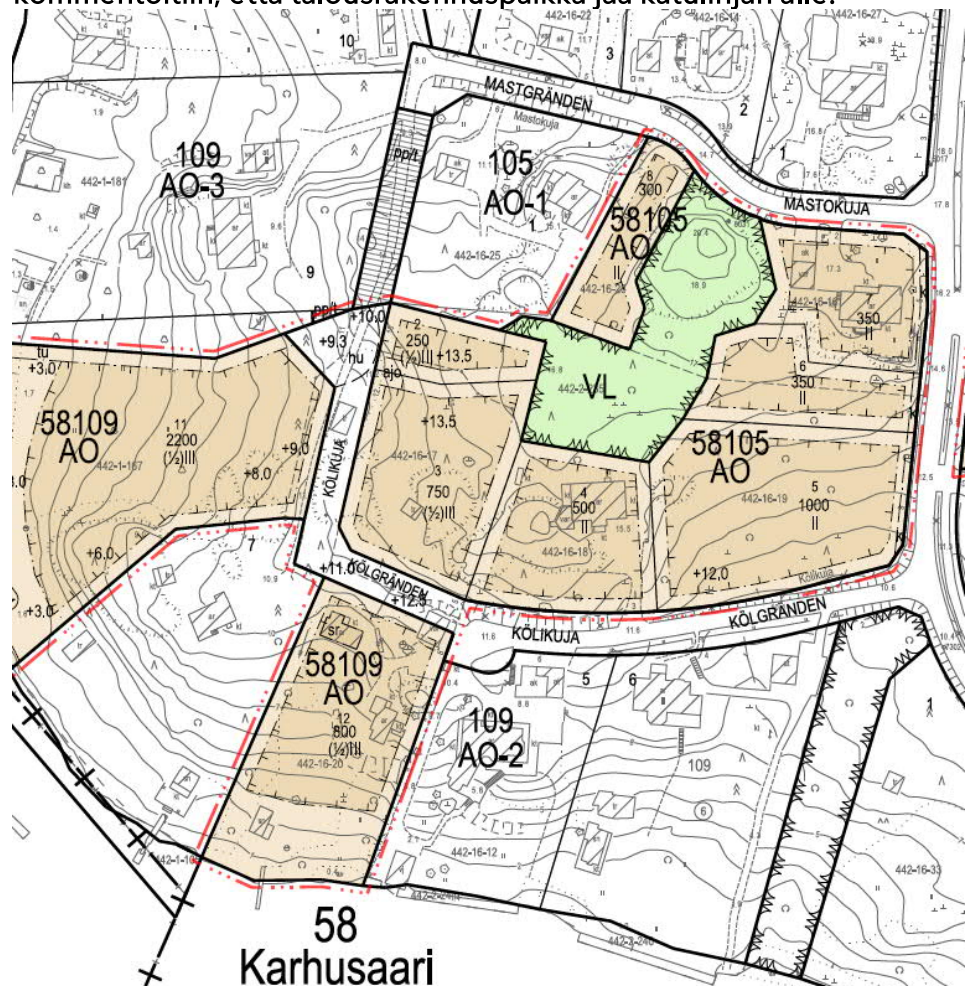
Muutos voimassa oleviin kaavoihin:

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

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

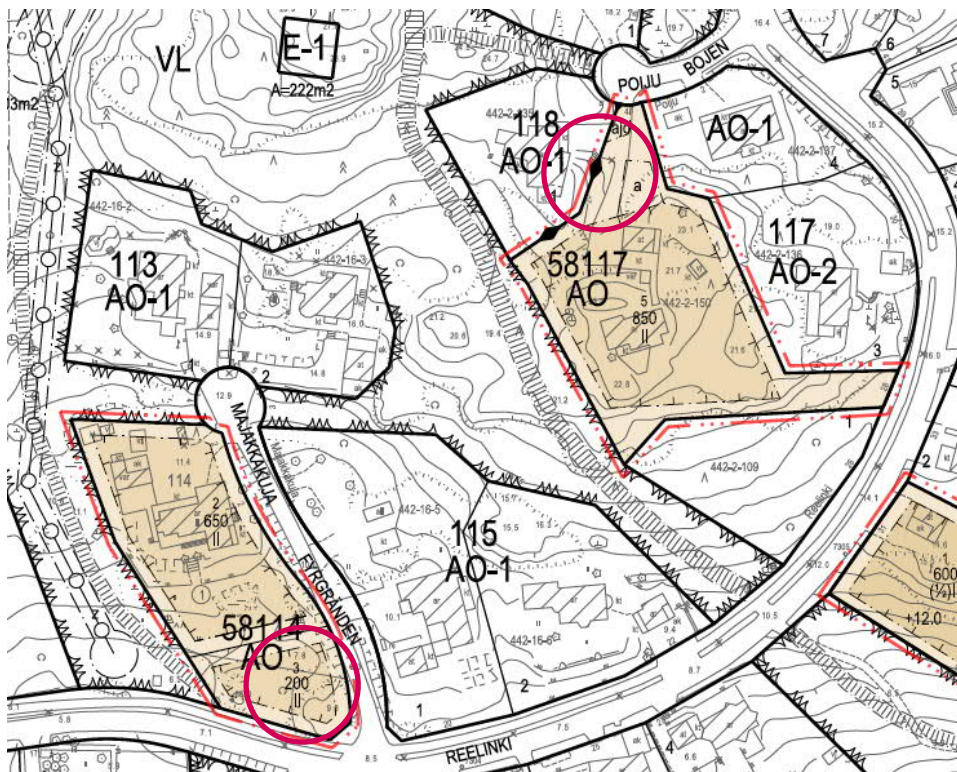
Säilyvät asiat: alueen luonne säilyy, pientaloalue sekä luonnontilaisuus. Väljät tontit ja suurehkot talot. Joustavat rakentamisen määräykset.

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



Kuva 3 Ote kaavakartan luonnoksesta Kölikuja-Mastokuja katulenkkin kohdalta

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



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

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

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

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

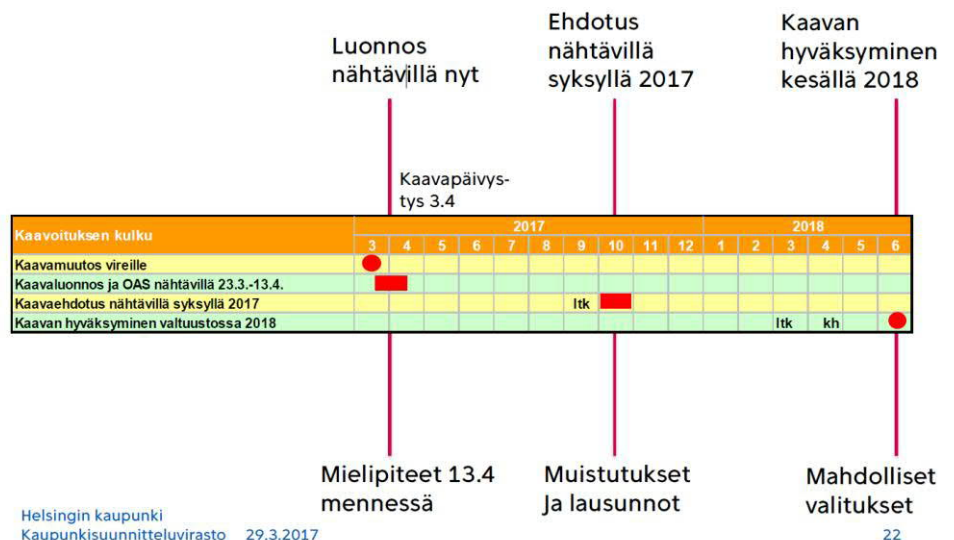
Sopimukset: Kiinteistövirasto valmistelee mahdollisen maankäyttösopimuksen maanomistajien kanssa käytävien neuvotteluiden pohjalta. neuvotteluissa. Kiinteistövirasto (tai Maanmittauslaitos) valmistelee kyseeseen tulevat katualueiden luovutukset ja korvaukset. Maanomistajat sopivat keskenään mahdollisista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

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

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

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

Tavoiteaikataulu



Kuva 5 Karhusaaren eteläosan asemakaavamuutoksen tavoiteaikataulu

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

Yleisökysymyksiä:

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

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

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

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

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

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

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

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

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