



21.09.2015

Kaj/1

## § 884

### V 7.10.2015, Winbergin sataman asemakaavan muuttaminen (nro 12322, Karhusaarentie 34)

HEL 2012-011847 T 10 03 03

## Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 58. kaupunginosan (Karhusaari) venesatama-alueen osan, lähivirkistys- ja vesialueen asemakaavan muutoksen 2.12.2014 päivätyn ja 4.5.2015 muutetun piirustuksen nro 12322 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

## Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri

## Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
katri.erroll(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12322 kartta, päivätty 2.12.2014, muutettu 4.5.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12322 selostus, päivätty 2.12.2014, muutettu 4.5.2015
- 3 Havainnekuva, 2.12.2014
- 4 Tilastotiedot
- 5 Vuorovaikutusraportti 2.12.2014 liitteineen, täydennetty 4.5.2015
- 6 Osa päätöshistoriaa, nettiversio

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4

## Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

## Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

## Puhelin

+358 9 310 1641

## Faksi

+358 9 655 783

## Y-tunnus

0201256-6

## Tilinro

FI0680001200062637

## Alv.nro

FI02012566



21.09.2015

Kaj/1

Hakijat	Liite 5 Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helen Sähköverkko Oy Helsingin seudun liikenne - kuntayhtymä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä Sipoon kunta	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Sipoon saaristovaltuuskunta	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Winbergin sataman toiminta on viime vuosina laajentunut. Asemakaavan muutos mahdollistaa uusien veneiden talvisäilytysrakennusten ja laituripaikkojen rakentamisen. Lisäksi kaavamuutokseen sisältyy satamatoimintaan liittyviä uusia liike- ja asuintiloja.

Kokonaisrakennusoikeus on 3 350 k-m<sup>2</sup>, josta uutta kerrosalaa on 2 300 k-m<sup>2</sup>. Kerrosala sijoittuu kokonaisuudessaan venesatama-alueelle (LV). Venepaikkojen määrä lisääntyy nykyisestä 320 venepaikasta 150-170 venepaikalla.

## Esittelijän perustelut

Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaava on valmisteilla olevien Östersundomin maakuntakaavan ja Östersundomin yhteisen yleiskaavan tavoitteiden mukainen.



Kaavaratkaisun lähtökohdat, perustelut ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaiset vaikutusten arvioinnit ilmenevät yksityiskohtaisemmin liitteenä olevasta selostuksesta.

#### Alueen sijainti ja maanomistus

Kaava-alue sijaitsee Östersundomissa Karhusaaren itäisellä rannalla. Se rajautuu idässä Sipon kunnan rajaan, pohjoisessa Bölsfjärdenin lahteen, lännessä ja etelässä Kasabergetin metsäiseen kallioalueeseen.

Alue on yksityisomistuksessa.

#### Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa uusien veneiden talvisäilytysrakennusten ja laituri paikkojen rakentamisen. Lisäksi kaavamuutokseen sisältyy satamatoimintaan liittyviä uusia liike- ja asuintiloja sekä aluevarauksia mm. polttoaineen jakeluasemaa varten.

Kokonaisrakennusoikeus on 3350 k-m<sup>2</sup>, josta uutta kerrosalaa on 2300 k-m<sup>2</sup>. Kerrosala sijoittuu kokonaisuudessaan venesatama-alueelle (LV). Uudesta kerrosalasta sataman toimintaan liittyvien asuintilojen osuus on 450 k-m<sup>2</sup>, veneilytoimintaa palvelevien rakennusten osuus 1840 k-m<sup>2</sup> ja saunan, venevajan tai laiturin (siihen liittyvine rakenteineen) osuus 90 k-m<sup>2</sup>. Myymälä- ja liikerakentamisen kerrosala pienenee 600 k-m<sup>2</sup>:stä 520 k-m<sup>2</sup>:een, mutta mahdollistaa olemassa olevan n. 300 k-m<sup>2</sup> suuruisen myymälän laajentamisen tai korvaamisen uudisrakennuksella.

Satama-alueen raja on määritelty asemakaavassa niin, että nykyistä aluetta voi tarvittaessa laajentaa vähäisessä määrin vesialueelle. Sataman laituri alueen (VI) raja on tehty niin, ettei se vaaranna liikennettä Sipoonselkä-Östersundom -veneväylällä.

Venesatamaa on tarkoitus laajentaa järjestelemällä olemassa olevia ponttonilaitureita uudelleen ja rakentamalla uusia. Tehtävillä muutoksilla laituri alueelle syntyy noin 170 uutta venepaikkaa.

Nykyiset ajoneuvoliikenteen yhteydet säilyvät ennallaan. Kaava-alueen läpi osoitettu yleiselle jalankululle varattu reitti on osa laajempaa Karhusaaren kevyen liikenteen reittiverkostoa. Reitin toteuttaminen edellyttää pienen olemassa olevan toimistona käytetyn hirsimökin siirtämistä.

Kaava-alueen keskiosan maisemallisesti herkkä kallioalue on pidettävä maastonmuodoltaan ja kasvillisuudeltaan luonnonmukaisena. Alueen läpi osoitettu uusi polku on sijoitettava maasto huomioiden.



## Asemakaavamuutoksen toteuttaminen, vaikutukset ja kustannukset

Kaavan toteuttamisesta ei aiheudu kustannuksia kaupungille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaiset vaikutusten arvioinnit sisältyvät liitteenä olevaan asemakaavan selostukseen.

Venesataman laajentamisen vaikutuksia on lisäksi arvioitu maisema- ja vesityöluvien myöntämisen yhteydessä. Sataman maa- ja vesialueilla on em. lupien perusteella muokattu maastoa ja täytetty ranta-aluetta sekä rakennettu laitureita sataman tulevia järjestelyjä varten.

Kaava-alue sijaitsee lähimmillään n. 1,5 km etäisyydellä Mustavuoren lehdon-Östersundomin lintuvesien Natura-alueesta. Asemakaavan muutoksella ei ole suoria vaikutuksia Natura-alueeseen. Välillisten vaikutusten alueen luonnonarvoihin on arvioitu olevan vähäisiä.

## Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille maanomistajien hakemuksen johdosta (saapunut 9.7.2009).

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävänä myös Winbergin sataman kahvilassa sekä osoitteissa [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) ja [www.yhteinenostersundom.fi](http://www.yhteinenostersundom.fi) ja asiasta on järjestetty yleisötilaisuus.

Asemakaavamuutoksen suunnittelun yhteydessä selvitettiin myös vaihtoehtoa, jossa satama-alueelle osoitettiin perustoimintojen lisäksi enemmän mahdollisuuksia palveluvalikoiman laajentamiselle ja loma-asuntojen rakentamiselle. Vaihtoehto on mahdollista toteuttaa tulevaisuudessa erillisenä hankkeena, jos satama kehittyy enemmän vierasvenesataman suuntaan. Hanke edellyttää asemakaavan muuttamista.

## Viranomaisyhteistyö ja mielipiteet

Kaavaluonnoksesta ei ole esitetty mielipiteitä.

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä asianomaisten hallintokuntien, kuntayhtymien ja liikelaitosten sekä Uudenmaan elinkeino, liikenne- ja ympäristökeskuksen, Museoviraston, Sipoon kunnan ja Sipoon saaristovaltuuskunnan kanssa.

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat liikenteen toimivuuteen, pysäköintipaikkojen riittävyyteen, maaperän pilaantuneisuuteen ja kunnostustarpeeseen, sedimenttien kunnostustarpeeseen,



21.09.2015

hiidenkirnujen huomioimiseen, kierrätyspisteen säilymiseen, vedenalaiseen kulttuuriperintöön, veneväylän leveyden huomioimiseen sekä alimpaan rakentamiskorkeuteen.

Kannanotot ilmenevät päätöshistoriasta ja ne on referoitu ja niihin on annettu vastineet vuorovaikutusraportissa. Kannanotot on otettu huomioon kaavan valmistelussa.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 19.12.2014 – 26.1.2015.

Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kiinteistölautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, pelastuslautakunnan, ympäristökeskuksen, liikuntaviraston, Museoviraston, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnot.

Ehdotuksesta on lisäksi pyydetty Etelä-Suomen Energia Oy:n, Sipoon kunnan kehitys- ja kaavoituskeskuksen, Sipoon kunnan vesi- ja viemärlaitoksen sekä Sipoon saaristovaltuuskunnan lausunnot. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta on ilmoitettu Sipoon kunnalle MRA 27 §:n mukaisesti.

Sipoon kunnan ja Sipoon saaristovaltuuskunnan aiemmin valmistelun aikana antamissa lausunnoissa pidetään Winbergin venesataman toiminnan laajentamista ja kehittämistä tarpeellisena ja kannatettavana.

#### Lausunnot

Yleisten töiden lautakunnalla, ympäristökeskuksella, Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymällä, Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymällä (HSY) sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kiinteistölautakunta toteaa, että asemakaavan muutos tukee kaupungin asukaspalveluja ja yritysten toimintaedellytyksiä painottavia strategisia linjauksia (Toimiva Helsinki ja Elinvoimainen Helsinki). Veneiden laituri- ja säilytyspaikkojen sekä venehuoltomahdollisuuksien lisäys on erityisen tärkeitä tilanteessa, jossa veneala ja veneiden talvisäilytys Helsingin uusilla merellisillä asuinalueilla lähivuosina joutuu väistymään tai supistamaan toimintaansa asutuksen tieltä. Lautakunta katsoo kuitenkin, että yksityiselle venesatamalle määrätty autopaikkavaatimus on tarpeeton. Lautakunta esittää lisäksi, että nimitykseltään



epämääräisen "vesialueen osan, jolle saa sijoittaa kelluvia rakenteita" (vl) nimi selkeytetään venelaiturialueeksi.

Liikuntavirasto toteaa, että asemakaavan muutosalueella ei ole riittävästi talvisäilytysalueita nykyisille, saati tuleville venemäärille. Mahdollisesti toteutettavat kaksi hallirakennusta eivät ratkaise sataman talvisäilytysongelmaa.

Pelastuslautakunta toteaa, että satama-alueen rakennusmäärän kasvaessa tulee varmistua riittävästä sammutusveden saannista alueella.

HSY toteaa, että alue liitetään HSY:n toiminta-alueeseen koko Karhusaaren kaavoituksen edetessä. Alueen vesihuollosta vastaa toistaiseksi Sipoon vesi- ja viemärlaitos.

Museovirasto pitää tärkeänä vedenalaista kulttuuriperintöä turvaavan suunnittelumääräyksen liittämistä kaavamerkintöihin vesialue (W) ja vesialueen osa, jolle saa sijoittaa kelluvia laitureita (vl): "Ruoppaus- ja muiden vesirakennushankkeiden valmistelun yhteydessä ollaan yhteydessä Museovirastoon vedenalaiseen kulttuuriperintöön liittyvän selvityksen järjestämiseksi."

Lausunnot on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa vastineissaan mm. seuraavaa:

Asemakaavassa on turvattava toiminnan edellyttämä autopaikkojen vähimmäismäärä. Asemakaavamuutos on laadittu hakijan tarpeiden mukaisesti, ja pysäköinnille on varattu riittävästi tilaa niin, että alueelle on mahdollista sijoittaa jonkin verran vaatimusta enemmänkin autopaikkoja. Talvisäilytyksen sijoittaminen pysäköinnin yhteyteen antaa runsaasti joustoa pysäköinnin järjestämiselle vilkkaana veneilyaikana.

Asemakaavamuutos lisää sataman talvisäilytysmahdollisuuksia nykytilanteeseen verrattuna. Sataman käytettävissä olevalta alueelta ei ole löydettävissä osoitettua enempää tilaa veneiden talvisäilytystä varten.

Winbergin venesatama kuuluu Helsingin pelastustoimen alueeseen. Kaavoituksen edetessä ja Karhusaareen toteutettavan laajempimittakaavaisen rakentamisen myötä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) toiminta-alue laajenee Karhusaareen. Helsingin kaupungin sammutusvesisuunnitelmassa ei ole tarkasteltu Östersundomin sammutusvesijärjestelyitä tarkemmin.



Suunnitelmaa tulee jatkossa päivittää tarkoituksenmukaisen sammutusveden saannin turvaamiseksi alueella.

#### Asemakaavan muutokseen tehdyt muutokset

Kiinteistölautakunnan lausunnon johdosta asemakaavan muutosehdotukseen on tehty seuraava muutos:

- vesialueen osan (vl) kaavamääräys on muutettu muotoon "vesialueen osa, jolle saa sijoittaa kelluvia laitureita".

Museoviraston lausunnon johdosta asemakaavan muutosehdotukseen on tehty seuraava muutos:

- kaavakarttaan on lisätty määräys: "Ruoppaus- ja muiden vesirakennushankkeiden valmistelun yhteydessä on selvitettävä vedenalaiseen kulttuuriperintöön liittyvän selvityksen laatimistarve yhteistyössä museoviranomaisten kanssa."

Pelastuslautakunnan lausunnon johdosta asemakaavan muutosehdotukseen on tehty seuraava muutos:

- kaavaselostusta on täydennetty sammutusvesijärjestelyjen osalta.

#### Maankäytösopimus

Kiinteistölautakunta päätti 19.2.2015 perustaa Karhusaaren kaupunginosan käsittävän hankealueen liitteenä olevan kartan mukaisesti ja tehdä asemakaava-alueen omistajien kanssa asemakaavan muutoksen tuoman arvonnousun toteavan sopimuksen.

Lautakunta toteaa, että Karhusaari muodostaa sellaisen laajan yhtenäisen muutosalueen, joka tullaan toteuttamaan monen erillisen asemakaavan, asemakaavan muutoksen ja poikkeamispäätöksen kautta. Maankäyttökorvausta määritettäessä otetaan huomioon saman maanomistajan samalla hankealueella aiemmissa asemakaavoissa ja poikkeamispäätöksissä saamat arvonnousut.

Kaava-alueen maanomistaja ja kaupunki ovat 17.3.2015 tehneet sopimuksen arvonnousun määrästä kyseisellä hankealueella. Sopimuksessa on määritelty tämän kaavamuutoksen arvonnousu, joka otetaan huomioon hankealueella myöhemmin tehtävien kaavanmuutosten arvonnousuja ja maankäyttökorvauksia määritettäessä. Asemakaavan muutoksen tuoma arvonnousu on huomattava, mutta jää kaupungin määrittelemää merkittävää hyötyä alhaisemmaksi.



## Lopuksi

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuuluvaa aluetta.

Päätösehdotus on kaupunkisuunnitteluviraston yksimielisen esityksen mukainen. Kaupunkisuunnitteluvirasto on tehnyt ehdotukseen edellä mainittuja vähäisiä tarkistuksia.

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

## Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri

## Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
katri.erroll(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12322 kartta, päivätty 2.12.2014, muutettu 4.5.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12322 selostus, päivätty 2.12.2014, muutettu 4.5.2015
- 3 Havainnekuva, 2.12.2014
- 4 Tilastotiedot
- 5 Vuorovaikutusraportti 2.12.2014 liitteineen, täydennetty 4.5.2015
- 6 Osa päätöshistoriaa, nettiversio

## Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Hankealuekartta
- 4 Sopimusluonnos
- 5 Sopimus arvonnousun määrästä Karhusaaren hankealueella, asemakaavan muutos 12322

## Otteet

### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3

## Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

## Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

## Puhelin

+358 9 310 1641

## Faksi

+358 9 655 783

## Y-tunnus

0201256-6

## Tilinro

FI0680001200062637

## Alv.nro

FI02012566





21.09.2015

Kaj/1

Hakijat	Liite 4 Liite 5 Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helen Sähköverkko Oy Helsingin seudun liikenne - kuntayhtymä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä Sipoon kunta	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Sipoon saaristovaltuuskunta	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Rakennuslautakunta  
Kaupunkisuunnitteluvirasto  
Kaupunginmuseo  
Liikuntavirasto  
Pelastuslautakunta  
Yleisten töiden lautakunta  
Ympäristökeskus  
Rakennusvirasto

## Päätöshistoria

Kaupunkisuunnitteluvirasto 4.5.2015

HEL 2012-011847 T 10 03 03

Ksv 1402-2

58. kaupunginosan (Karhusaari) venesatama-alueen osan,  
lähivirkistys- ja vesialueen muutosehdotuksesta annetut lausunnot.

### Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

### Puhelin

+358 9 310 1641  
**Faksi**  
+358 9 655 783

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

FI0680001200062637  
**Alv.nro**  
FI02012566



Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 2.12.2014 asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Winbergin sataman toiminta on viime vuosina laajentunut. Asemakaavan muutos mahdollistaa uusien veneiden talvisäilytysrakennusten ja laituripaikkojen rakentamisen. Lisäksi kaavamuutokseen sisältyy satamatoimintaan liittyviä uusia liike- ja asuintiloja. Kokonaisrakennusoikeus on 3 350 k-m<sup>2</sup>, josta uutta kerrosalaa on 2 300 k-m<sup>2</sup>. Kerrosala sijoittuu kokonaisuudessaan venesatama-alueelle (LV).

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 19.12.2014–26.1.2015.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta, pelastuslautakunta, ympäristökeskus, liikuntavirasto, Museovirasto, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Yleisten töiden lautakunnalla (17.2.2015), ympäristökeskuksella (19.2.2015), Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä (15.1.2015), Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä (4.2.2015) sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella (9.2.2015) ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Liikuntavirasto (17.2.2015) toteaa, että asemakaavan muutosalueella ei ole riittävästi talvisäilytysalueita nykyisille, saati tuleville venemäärille. Mahdollisesti toteutettavat kaksi hallirakennusta eivät ratkaise sataman talvisäilytysongelmaa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että asemakaavamuutos lisää sataman talvisäilytysmahdollisuuksia nykytilanteeseen verrattuna. Sataman käytettävissä olevalta alueelta ei ole löydettävissä osoitettua enempää tilaa veneiden talvisäilytystä varten.

Pelastuslautakunta (20.1.2015) toteaa, että satama-alueen rakennusmäärän kasvaessa tulee varmistua riittävästä sammutusveden saannista alueella.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että Winbergin venesatama kuuluu Helsingin pelastustoimen alueeseen. Kaavoituksen edetessä ja Karhusaareen toteutettavan laajempimittakaavaisen rakentamisen myötä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) toiminta-alue laajenee Karhusaareen. Helsingin kaupungin sammutusvesisuunnitelmassa ei ole tarkasteltu Östersundomin



sammutusvesijärjestelyitä tarkemmin. Helsingin kaupungin sammutusvesisuunnitelmaa tulee jatkossa päivittää tarkoituksenmukaisen sammutusveden saannin turvaamiseksi alueella.

Museovirasto (19.2.2015) pitää tärkeänä vedenalaista kulttuuriperintöä turvaavan suunnittelumääräyksen liittämistä kaavamerkintöihin vesialue (W) ja vesialueen osa, jolle saa sijoittaa kelluvia laitureita (vl): "Ruoppaus- ja muiden vesirakennushankkeiden valmistelun yhteydessä ollaan yhteydessä Museovirastoon vedenalaiseen kulttuuriperintöön liittyvän selvityksen järjestämiseksi."

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että asemakaavaan on lisätty vastaava määräys.

Kiinteistölautakunta (19.2.2015) toteaa, että yksityiselle venesatamalle määrätty autopaikkavaatimus on tarpeeton. Lautakunta esittää lisäksi, että nimitykseltään epämääräisen "vesialueen osan, jolle saa sijoittaa kelluvia rakenteita" (vl) nimi selkeytetään venelaiturialueeksi.

Kaupunkisuunnitteluvirasto yhtyy kiinteistölautakunnan näkemykseen siitä, että vene- ja autopaikkojen tasapainoinen suhde on menestyvän toiminnan perusedellytys ja sen arviointi on luontevaa jättää elinkeinonharjoittajalle. Kaupunkisuunnitteluvirasto katsoo kuitenkin, että asemakaavassa on turvattava toiminnan edellyttämä autopaikkojen vähimmäismäärä. Asemakaavamuutos on laadittu hakijan tarpeiden mukaisesti, ja pysäköinnille on varattu riittävästi tilaa niin, että alueelle on mahdollista sijoittaa jonkin verran vaatimusta enemmänkin autopaikkoja. Talvisäilytyksen sijoittaminen pysäköinnin yhteyteen antaa runsaasti joustoa pysäköinnin järjestämiselle vilkkaana veneilyaikana.

Vesialueen osan kaavamääräystä on selvennetty.

Lausunnot on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

#### Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Kiinteistölautakunnan lausunnon johdosta asemakaavan muutosehdotukseen on tehty seuraava muutos:

- vesialueen osan (vl) kaavamääräys on muutettu muotoon "vesialueen osa, jolle saa sijoittaa kelluvia laitureita".

Museoviraston lausunnon johdosta asemakaavan muutosehdotukseen on tehty seuraava muutos:



- kaavakarttaan on lisätty määräys: "Ruoppaus- ja muiden vesirakennushankkeiden valmistelun yhteydessä on selvitettävä vedenalaisen kulttuuriperintöön liittyvän selvityksen laatimistarve yhteistyössä museoviranomaisten kanssa."

Pelastuslautakunnan lausunnon johdosta asemakaavan muutosehdotukseen on tehty seuraava muutos:

- kaavaselostusta on täydennetty sammutusvesijärjestelyjen osalta.

#### Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

#### Lisätiedot

Antti Mentula, arkkitehti, puhelin: 310 37274  
antti.mentula(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 19.02.2015 § 79

HEL 2012-011847 T 10 03 03

Lausunto

A Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Karhusaaren Winbergin sataman asemakaavamuutoksen ehdotuksesta nro 12322 seuraavan lausunnon:

Kiinteistölautakunta toteaa, että yksityisen pienvenesataman toiminnan laajentamista mahdollistava asemakaavan muutos tukee kaupungin asukaspalveluja ja yritysten toimintaedellytyksiä painottavia strategisia linjauksia (Toimiva Helsinki ja Elinvoimainen Helsinki). Veneiden laituri- ja säilytyspaikkojen sekä venehuoltomahdollisuuksien lisäys on erityisen tärkeätä tilanteessa, jossa veneala ja veneiden talvisäilytys Helsingin uusilla merellisillä asuinalueilla lähivuosina joutuu väistymään tai supistamaan toimintaansa asutuksen tieltä.

Lautakunta katsoo kuitenkin, että yksityiselle venesatamalle määrätty autopaikkavaatimus on tarpeeton. Vene- ja autopaikkojen suhteen tasapaino on menestyksekkään toiminnan ja lisäinvestointimahdollisuuksien perusedellytyksiä ja sen arviointi on



luontevinta jättää maanomistajalle, joka myös toimii sataman elinkeinonharjoittajana. Lautakunta esittää lisäksi, että nimitykseltään epämääräisen vl- alueen (vesialueen osa, jolle saa sijoittaa kelluvia rakenteita) nimi selkeytetään venelaiturialueeksi.

Lautakunta puoltaa asemakaavan hyväksymistä edellä mainituin tarkennuksin. Asemakaavaa ei tulisi hyväksyä ennen kuin kohdan C mukainen sopimus kaavamuutoksen arvonnousun määrästä on tehty.

#### B Karhusaaren hankealueen perustaminen

Kiinteistölautakunta päätti perustaa Karhusaaren kaupunginosan käsittävän hankealueen liitteenä 1 olevan kartan mukaisesti.

Lautakunta toteaa, että Karhusaari muodostaa sellaisen laajan yhtenäisen muutosalueen, joka tullaan toteuttamaan monen erillisen asemakaavan, asemakaavan muutoksen ja poikkeamispäätöksen kautta. Lautakunnan 30.10.2014 (520 §) antaman maankäyttö- ja rakennuslain 12a luvun mukaista ns. maankäyttökorvausta määritettäessä. Tällöin otetaan huomioon saman maanomistajan samalla hankealueella aiemmissa asemakaavoissa ja poikkeamispäätöksissä saamat arvonnousut.

#### C Sopimus arvonnousun määrästä

Kiinteistölautakunta päätti tehdä asemakaava-alueen omistajien, \*\*\*\*\* kanssa asemakaavan muutoksen tuoman 440 000 euron arvonnousun toteavan sopimuksen liitteessä 2 olevan sopimusluonnoksen mukaisesti.

##### Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

##### Lisätiedot

Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864  
peter.haaparinne(a)hel.fi

#### Yleisten töiden lautakunta 17.02.2015 § 81

HEL 2012-011847 T 10 03 03

#### Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

---

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



21.09.2015

Asemakaavan muutos sallii pienvenesataman alueella nykyisten toimintojen lisäksi uusien veneiden talvisäilytysalueiden ja -rakennusten sekä laituripaikkojen rakentaminen. Tämän lisäksi kaavassa on osoitettu alueelle vähäisessä määrin uusia sataman toimintaan liittyviä rakennuksia, mukaan lukien liike- ja asuintiloja. Kaavamuutoksella voidaan nostaa yksityisen sataman palvelutasoa sekä parantaa alueen siisteyttä ja yleisilmettä.

Kaavamuutoksen toteuttamisesta ei aiheudu rakennusvirastolle kustannuksia.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutoksen nro 12322 hyväksymistä.

10.02.2015 Pöydälle

Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838  
nina.mouhu(a)hel.fi

Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939  
silja.hurskainen(a)hel.fi

Liikuntavirasto 17.2.2015

HEL 2012-011847 T 10 03 03

Asemakaavanmuutoksessa Karhusaarella sijaitsevalle venesatama-alueelle mahdollistetaan venesatamatoiminnan laajentaminen ja kehittäminen. Kaavoitustyö on käynnistetty maanomistajan aloitteesta. Liikuntaviraston edustajat ovat osallistuneet kaavoitustyöhön.

Sataman toiminta on viime vuosina laajentunut merkittävästi eivätkä voimassa olevan asemakaavan tilavaraukset mahdollista enää sataman kehittämistä. Tavoitteena on sallia satama-alueella nykyisten toimintojen lisäksi uusien veneiden talvisäilytysalueiden ja -rakennusten sekä laituripaikkojen rakentaminen. Tämän lisäksi kaavassa on osoitettu alueelle vähäisessä määrin uusia sataman toimintaan liittyviä rakennuksia mukaan lukien liike- ja asuintiloja. Kaavamuutoksella voidaan nostaa sataman palvelutasoa sekä parantaa alueen siisteyttä ja yleisilmettä.

Muutosalueen pinta-ala on 12,3 hehtaaria (123 065 m<sup>2</sup>). Hankkeen



21.09.2015

kokonaisrakennusoikeus on 3 350 k-m<sup>2</sup>, josta uutta kerrosalaa on 2300 k-m<sup>2</sup>. Hankkeen kerrosala sijoittuu kokonaisuudessaan venesatama-alueelle (LV), jonka koko on 42 458 m<sup>2</sup>. Asemakaavamuutoksen vesialueen (W) koko on 80 607 m<sup>2</sup>.

Satamassa on nyt 320 venepaikkaa. Asemakaavanmuutoksessa venemäärä lisääntyy noin 150 venepaikalla. Asemakaavanmuutosalueella ei ole riittävästi talvisäilytysalueita nykyisille, saati tuleville venemäärille. Mahdollisesti toteuttavat kaksi hallirakennusta eivät ratkaise sataman talvisäilytysongelmaa.

Liikuntavirastolla ei ole muuta huomautettavaa esitetystä asemakaavan muutoksesta.

Lisätiedot

Turo Saarinen, osastopäällikkö, puhelin: 310 87801  
turo.saarinen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 10.02.2015 § 58

HEL 2012-011847 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Juha Korhonen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 32080  
juha.korhonen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 20.01.2015 § 9

HEL 2012-011847 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon 58.kaupunginosan (Karhusaari) Winbergin venesatama-alueen osan, lähivirkistys- ja vesialueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12322:

Satama-alueen rakennusmäärän kasvaessa tulee varmistua riittävästä sammutusveden saannista alueella.

Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



21.09.2015

Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

Lisätiedot

Pulmu Waitinen, palotarkastaja, puhelin: 310 31237  
pulmu.waitinen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.12.2014 § 390

HEL 2012-011847 T 10 03 03

Ksv 1402\_2, Karhusaarentie 34, karttaruutu 681513b, 682512c, 682513a

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 2.12.2014 päivätyn 58. kaupunginosan (Karhusaari) venesatama-alueen osan, lähivirkistys- ja vesialueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12322 hyväksymistä
- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkastuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Antti Mentula, arkkitehti, puhelin: 310 37274  
antti.mentula(a)hel.fi  
Anni Järvitalo, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37056  
anni.jarvitalo(a)hel.fi  
Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37088  
markus.ahtiainen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 16.6.2014

Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566





HEL 2012-011847 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirastossa valmistellaan asemakaavan muutosta Winbergin pienvenesataman alueelle osoitteessa Karhusaarentie 34. Suunnittelualueeseen kuuluu Winbergin yksityinen pienvenesatama, vesialuetta sekä lähivirkistysaluetta. Alue on yksityisomistuksessa.

Asemakaavaluonnos mahdollistaa nykyisen venesatamatoiminnan laajentamisen ja kehittämisen. Pää tavoitteena on sallia satama-alueella nykyisten toimintojen lisäksi veneiden talvisäilytysrakennusten ja uusien laituriipaikkojen rakentaminen.

Winbergin sataman asemakaavan muutoksen lisäksi valmisteilla on Karhusaaren kaavarunko, joka on koko Karhusaaren kattava yleispiirteisempi suunnitelma.

Liikenne tulee lisääntymään alueella. Rakennusvirasto pyytää, että kaavamuutoksessa varmistetaan riittävät pysäköintipaikat sekä liikenteen toimivuus.

Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838  
nina.mouhu(a)hel.fi  
Silja Savolainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939  
silja.savolainen(a)hel.fi

Kulttuurikeskus 16.6.2014

HEL 2012-011847 T 10 03 03

Helsingin kulttuurikeskuksella ei ole rakennusinvestointeihin tai omien palveluiden järjestämiseen liittyviä suunnitelmia Karhusaareissa.

Kulttuurikeskus tulee tarvittaessa olemaan mukana alueen kulttuuritoiminnassa pääasiassa avustusjärjestelmänsä kautta.

Virastolla ei ole Karhusaaren kaavoitukseen liittyvää kommentoitavaa.

Lisätiedot

Ari Tolvanen, suunnittelija, puhelin: 310 37008  
ari.tolvanen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 28.5.2014

HEL 2012-011847 T 10 03 03



21.09.2015

Kaj/1

---

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 15.5.2014

Östersundomin Karhusaarella on käynnissä asemakaavan muutoshanke. Suunnittelualueeseen kuuluu Winbergin yksityinen pienvenesatama Karhusaaren itäosassa, vesialuetta ja lähivirkistysaluetta. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa nykyisen venesatamatoiminnan laajentaminen ja kehittäminen. Asemakaavan muutos mahdollistaa uusien veneiden talvisäilytysrakennusten ja laituri paikkojen rakentamisen sekä satamatoimintaan liittyvien liike- ja toimistotilojen rakentamisen.

Kaupungin museo on tutustunut asemakaavan muutosaineistoon ja tarkastelee hanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta. Asemakaavan muutoksella ei ole sellaisia vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön, joiden vuoksi kaupungin museolla olisi asemakaavan muutosluonnoksesta huomautettavaa. Alueella ei ole muinaisjäännöksiä. Vedenalaisen kulttuuriperinnön osalta lausunnonantaja on Museovirasto.

Lisätiedot

Johanna Björkman, tutkija, puhelin: +358 9 310 36473  
johanna.bjorkman(a)hel.fi