

KARHUSAAREN ETELÄOSAN PIENTALOTONTIT

58. kaupunginosa Karhusaari

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12486
PÄIVÄTTY 31.10.2017

ASEMAKAAVA KOSKEE:

58. kaupunginosan (Karhusaari)
vesialuetta

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

58. kaupunginosan (Karhusaari)
kortteleita 108, 114, 127, 135
korttelin 109 tontteja 1-4, osaa tontteja 7 ja 8
korttelin 111 tontteja 2 ja 4
korttelin 117 tontteja 2 ja 3
korttelin 120 tonttia 1
korttelin 121 tontteja 2 ja 3
korttelin 123 tonttia 1
korttelin 124 tonttia 1
korttelin 126 tonttia 4
korttelin 128 tontteja 1-2, 4 ja 6-9
korttelin 129 tonttia 1
korttelin 130 tonttia 1
sekä katu- ja vesialuetta

Korttelinumerointi vaihtuu asemakaavamuutoksen yhteydessä
Helsingin kaupungin käyttämään viisinumeroiseen muotoon.

Kaavan nimi:

Karhusaaren eteläosan pientalotontit

Laatija:

Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 14.3.2017

Kaupunkiympäristölautakunta: 31.10.2017

Nähtävilläolo (MRL 65 §): 1.12.2017-8.1.2018

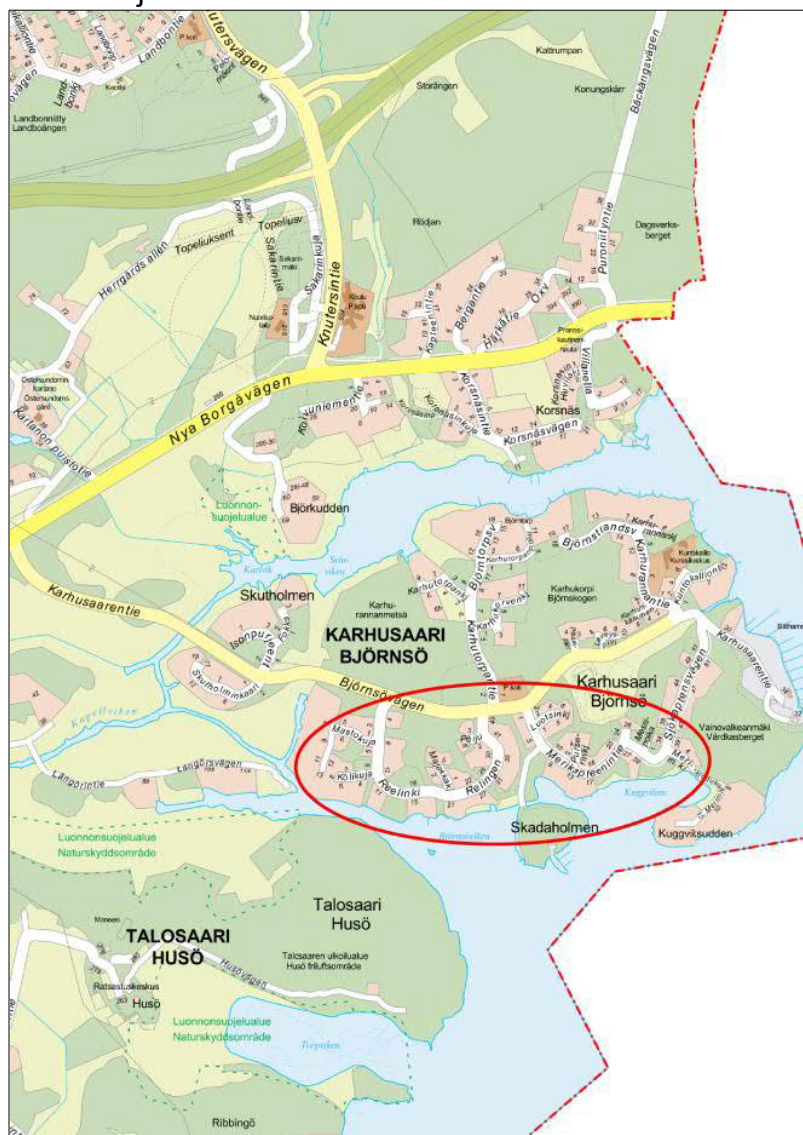
Kaupunkiympäristölautakunta: muutettu 25.9.2018

Kaupunginhallitus: muutettu 23.9.2019

Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto

Voimaantulo:

Alueen sijainti:



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Saija Miettinen-Tuoma, diplomi-insinööri

Kaavapiirtäminen: Tuomas Lehtonen/Matti Päivänsalo, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Johanna Iivonen, tiimipäällikkö

Teknitaloudelliset asiat: Tuula Pipinen, diplomi-insinööri

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Tom Qvisen, projekti-päällikkö

Rakennusvalvontapalvelut: Ossi Lehtinen, arkkitehti

Ympäristöpalvelut: Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja

Kaupunkimittauspalvelut: Timo Tutti, toimitusinsinööri

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: Sari Saresto, tutkija

Muut viranomaistahot

Keravan Energia Oy: Janne Kaarakainen

Sipoon Vesi: Nils Sällström

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä: Sini Lehtonen

Hakijatahot

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

SISÄLLYSLUETTELO

ASEMAKAAVAN KUVAUS	8
Tavoitteet	8
Mitoitus.....	8
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	9
Liikenne.....	11
Palvelut	12
Esteettömyys.....	12
Luonnonympäristö ja -suojelukohteet.....	13
Rakennetun ympäristön suojelukohteet	14
Yhdyskuntatekninen huolto	15
Maaperän rakennettavuus.....	17
Nimistö	18
Vaikutukset.....	18
TOTEUTUS.....	21
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	23
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	26

LIITTEET

- 1 Asemakaavan seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartan pienennös 1:2000, osat A, B, C ja määräykset
 - Havainnekuvan pienennös 1:2000, osat A, B ja C
 - Ote rakennuskieltokartasta
 - Ote ajantasa- asemakaavasta
 - Ote Karhusaaren kaavarungosta (2015)
 - Liikennesuunnitelma (piir.nro. 6767)
 - Vesihuollon yleissuunnitelma
 - Perustamistavat, pienennös
 - Kuvaliite suojelukohteista
- 4 Kõlikujan yleissuunnitelma (Sitowise Oy, 2018)

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

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

- Liitosalueen eteläosan kasvillisuus selvitys (Enviro / Heinonen, Markku & Lammi, Esa, 2008)
 - Liitosalueen rakennettu kulttuuriympäristö (Ksv, Puustinen, 2008)
 - Turvalliset rakentamiskorkeudet Helsingin rannoilla vuosina 2020, 2050 ja 2100 (Helsingin kaupunki 2016).
-

TIIVISTELMÄ

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

Asemakaavan muutoksella edistetään pientalotonttien täydennysrakentamista. Asemakaavan muutos koskee 30 nykyistä tonttia tai tontinosaa. Kaavamuutoksella mahdollistetaan tonttien lohkominen ja/tai nykyistä useamman pientalon rakentaminen nykyisille tonteille.

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

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

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

Uutta kerrosalaa syntyy yhteensä noin 7 400 k-m². Asukasmäärän lisäys nykytilanteeseen nähden on arviolta 200–400.

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

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin 16 muistutusta, ja nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui neljä kirjettä. Muistutuksissa ja kirjeissä esitetyt huomautukset kohdistuivat urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeseen (VU), Natura-alueen huomioon ottamiseen, Kölikujan jatkamiseen, Karhusaaren kiinteistöt Oy:n viheralueiden kaavoittamiseen, tonttien lohkomiseen, kokoon ja tehokkuuteen sekä rakennusten kerroslukuun ja korkeuteen. Lisäksi otettiin kantaa alueen ilmeen säilymiseen, liikennejärjestelyihin ja liikennesuunnitelmaan, asemakaavamuutoksen ajoitukseen sekä havainnekuvaan.

Kaavaehdotuksesta saatiin lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat lisärakennusoikeuden määrittelyyn, vaikutuksiin kaava-alueen ulkopuolella,

havainnekuvan ja luo-1-merkinnän tarkkuuteen, liikenteen kuvaukseen, vesihuollon vastuisiin sekä johtokujien merkitsemiseen. Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

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

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

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

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

Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on 9,9 ha. Uutta asemakaavaa muodostuu 1,0 ha. Asemakaavan kokonaiskerrosala on 22 150 k-m², josta asuntorakentamista siihen liittyvine talousrakennuksineen 21 950 k-m². Kaavaratkaisun myötä kerrosala kasvaa yhteensä n. 7 400 k-m².

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

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

Kaavassa edellytetään asuntoa kohden 200 k-m² rakennusoikeutta. Tästä johtuen asuntojen maksimilukumäärä kaavatonttia

kohden vaihtelee yhdestä kymmeneen ja koko kaava-alueen maksimi asuntojen lukumäärä on 100 kpl. Lisäksi jokaista asuntoa kohden sallitaan sivuasunnon rakentaminen. Asunnot voivat kuitenkin olla pienempiäkin kuin 200 k-m², määräävää siis on asuntojen lukumäärä, tontin koko (vähintään 600 m²) ja vähimmäisrakennusoikeuden määrä tontilla (200 k-m²).

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

Väestömäärän arvioidaan alueella kasvavan nykyisestä 200–400 asukkaalla.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

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

Voimassa olevia asemakaavoja ei ole kokonaan toteutettu: suurin osa tonteista on rakentamattomia ja osalla on käyttämätöntä rakennusoikeutta. Osa kaava-alueesta on viime vuodet ollut yleiskaavan laatimista varten rakennuskiellossa. Myös voimassa olevat kaavamääräykset rajoittavat tonteille kuuluvan rakennusoikeuden hyödyntämismahdollisuuksia. Tonttikohtaiset rakennusoikeudet ovat joko 500 tai 600 k-m². Osalla tonteista rakennuspaikan vähimmäiskooksi on asetettu 2 000 m². Kaavassa esitettyjen, ohjeellisten tonttien/rakennuspaikkojen lukumäärää ei saa ylittää. Tämä tarkoittaa, että tontteja ei ole voinut lohkoa pienemmiksi. Uimarantaa ei ole rakennettu kaavan mukaiselle paikalle.

Nykytilanteessa alueella on 15 erillispientaloa talousrakennuksineen.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

AO-tontteja on 32 kpl. Erillispientalojen korttelialueelle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja. Asunnon yhteyteen saa rakentaa sivuasunnon. Annettuun kokonaiskerrosalaan sisältyen saa rakentaa erillisen talousrakennuksen ja/tai autosuojan. Kokonaisrakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa jätekatoksen. Ranta-tonteilla saa lisäksi rakentaa venevajan ja kaksi saunarakennusta

kaavatonttia kohden, joista saunojen tulee sisältyä osoitettuun kokonaiskerrosalaan.

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

Asuinpienalojen korttelialue (AP)

Kaavassa on yksi AP-tontti. Korttelin 58126 tontille 5 osoitettu rakennusoikeus mahdollistaa enimmillään kymmenen asunnon rakentamisen, jotka voi toteuttaa rivitaloina, kytkettyinä pienotaloina tai erillisinä pienotaloina. Jokaisen asunnon yhteyteen saa rakentaa sivuasunnon. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja puoli ($(\frac{1}{2})III$). Rakennuksen julkisivun ja vesikaton pinnan leikkauslinjan enimmäiskorkeus on ylärinteen puolella 7,5 m ja alarinteen puolella 10,5 m.

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

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU)

Merimiehenkujan päähän on varattu alue melonta-, lautailu- tai esim. sup-harrastustoiminnalle. Varauksen tarkoitus on lisätä rantojen aktiivista käyttöä ja ilman omaa rantaa olevien asukkaiden harrastusmahdollisuuksia. Alueelle saa rakentaa 200 k-m² edellä mainitun kaltaista virkistystoimintaa palvelevia vajoja ja muita talousrakennuksia. Alueelle saa rakentaa toiminnalle tarpeelliset autopaikat, jotka tulee maisemoida istutuksin. Rantaan saa rakentaa korkeintaan kaksi korkeintaan 25 m² suuruista laituria. Alueen toteuttamisessa tulee huomioida hulevesien viivytyksen ja tulva-reitin tarve alueella sekä istutettava alueen osa.

Lähivirkistysalue (VL)

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

Mastokujaan liittyvä lähivirkistysalue on paikallisempi ja luonteeltaan metsäinen.

Vesialue (W)

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

Liikenne

Lähtökohdat

Östersundomin yleiskaavassa joukkoliikenne perustuu tulevaisuudessa metron ja sen liityntäliikenteeseen myös Karhusaaren osalta. Karhusaaren linja-autoliikennettä lisätään ja katuverkkoa täydennetään maankäytön kasvaessa ennen metron rakentamista.

Nykytilanteessa liikkumisen yhteydet keskittyvät Karhusaarentielle, joka on ainoa maaliikenneyhteys saarelle. Liikkuminen on vahvasti henkilöautopainotteista.

Kaava-alueen lähimmät linja-autopysäkit ovat Karhusaarentiellä pääosin alle 400 metrin etäisyydellä ja koko kaava-alueen osalta alle 500 metrin etäisyydellä. Helsingin seudun liikenteen linja 93K liikennöi Karhusaarentietä Itäkeskuksen ja Landbon välillä. Linja-autoja kulkee ruuhka-aikaan Itäkeskuksen suuntaan kaksi tunnissa.

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

Alueen isommilla tonttikaduilla – Reelingillä ja Merikapteenintiellä, on erillinen kevyen liikenteen väylä, joka on käytännössä vain jalkakäytävän levyinen. Katujen pyöräliikenne on tarkoitettu sijoittamaan ajoradalle. Alueelle laaditaan myöhemmin liikenteen ohjaussuunnitelma, jossa tällä hetkellä osittain epäselvä järjestely tarkistetaan pyöräliikenteen suunnitteluohjeiden mukaiseksi.

Alueella ei ole kadunvarsipysäköintiä.

Kaavaratkaisu

Alueen katuverkko säilyy pääosin nykyisenä. Kaava-alueella on kaksi uutta katuosuutta: Kölikujan jatke ja Messipojan jatke. Katualueiden leveys jatkeilla on 10 m. Poikkileikkauksissa on varaus erilliselle jalkakäytävälle. Ajoradan leveys mahdollistaa kadunvarsipysäköinnin toisella reunalla. Lisäksi on osoitettu Merikapteenintieltä urheilukentälle johtava uusi jalankulun ja polkupyöräilyn ka-

tuyhteys, Merikapteeninkuja. Kyseiselle yhteydelle johtavaa nykyistä Merikapteenintien katuosuutta (jatkossa Merikapteeninkuja) sekä Merimiehenkujaa on esitetty parannettaviksi.

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

VU-alueella autopaikkoja voidaan toteuttaa toiminnan niin edellyt-
täessä. Alueen autopaikat voivat olla ilman katosta, mutta ne tu-
lee maisemoida.

Palvelut

Lähtökohdat

Karhusaaren julkiset palvelut rajoittuvat Helsingin seudun liikenne-
-kuntayhtymän (HSL) bussiliikenteeseen ja Helsingin seudun ym-
päristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) kierrätyspisteisiin. Lähin
koulu ja kunnallinen päiväkotiki (suomen- ja ruotsinkieliset), samoin
kuin nuorisotila sijaitsevat noin kolmen kilometrin päässä Sakarin-
mäessä.

Lähimpään Uuden Porvoontien varressa sijaitsevaan päivittäista-
varakauppaan on matkaa noin kolme kilometriä.

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

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

Karhusaaren koilliskulmassa sijaitseva Kuntokallio toimii Vantaan
seurakuntayhtymän toimintakeskuksena. Toiminta on supistu-
massa.

Esteettömyys

Alue on esteettömyyden perustasoa. Korkeusvaihtelut tulee huo-
mioida uusien reittien suunnittelussa.

Luonnonympäristö ja -suojelukohteet

Lähtökohdat

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

Alueen länsipuolella sijaitsee Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet Natura 2000-alue. Kapellviken sisältyy vuonna 1982 vahvistettuun lintuvesien suojeluohjelmaan. Alueen pääasiallinen arvo on linnustossa. Husön pohjoispuolella Kapellvikenin etelälaidassa sijaitsee luonnonsuojelulla rauhoitettu alue, Östersundomin lintuvedet.



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

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



Kuva 2. Kapellviken.

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



Kuva 3. Kuggviken.

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

Kaavaratkaisu

Luontoarvoja turvaamaan on Kuggvikenin vesialueelle rajattu osa-alue luo-2. Kyseessä on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla esiintyy merkittävää uposkasvistoa. Kasviston arvot on huomioitava erityisesti ruoppauslupaa harkittaessa.

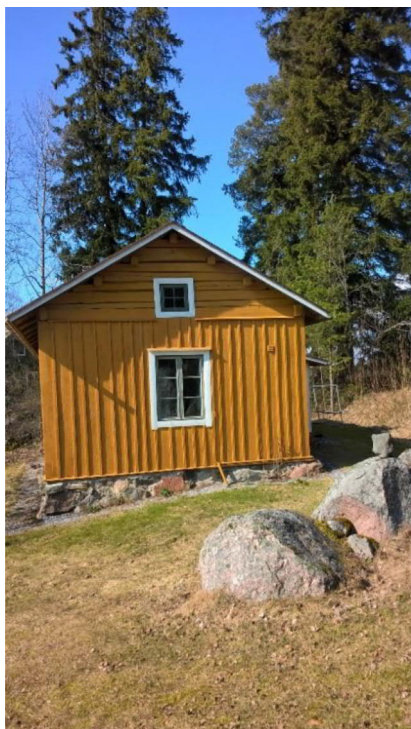
Ilmastonmuutokseen varautuminen on huomioitu määräämällä alimmasta rakentamiskorkeudesta. Alimmat rakentamiskorkeudet perustuvat Helsingin kaupungin ja Ilmatieteen laitoksen poijututkimukseen *Turvalliset rakentamiskorkeudet Helsingin rannoilla vuosina 2020, 2050 ja 2100 (2016)*. Tutkimuksessa alueen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

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

Rakennetun ympäristön suojelukohteet

Lähtökohdat

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



Kuva 4. Vanhat hirsirakennukset osoitteessa Kölikuja 8.



Kaavaratkaisu

Kaavalla suojellaan vanha päärakennus Kölikuja 8:ssa. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennushistoriallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Autotalli joudutaan purkamaan tai siirtämään Kölikujan jatkamisen takia.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Alueen vesihuollosta vastaa Sipoon Vesi. Talousvesi kaava-alueelle tulee Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymältä. Jätevedet johdetaan HSY:n Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle. Etelä-Karhusaassa on matalapaineviemäröintijärjestelmä (LPS), johon liittyy tonttikohtaiset jätevedenpumppaamot.

Vesi- ja viemärijohdot ovat pääosin asennettu roudattomaan syvyyteen, mutta Reelingin länsiosan, Mastokujan ja Kölikujan viemäri- ja vesijohto ovat lämpöeristettyjä ja varustettu saattolämmityksellä (Ramboll 2014).

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

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

Karhusaassa ei ole kaukolämpöverkkoa.

Kaavaratkaisu

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

Rakentaminen lisää läpäisemättömien pintojen määrää alueella nykytilanteeseen verrattuna. Tämä voimistaa hulevesivirtaamia ja virtaamahuippuja sekä huonontaa huleveden laatua. Hule- ja tulvavesien poisjohtamiseksi on kaavakartalla osoitettu tulvareittiä ja maanalaista johtoa varten varatut alueen osat osoitteissa Merikapteenintie 23 sekä Merimiehenkujan VU-alueella. Tulvareitit määräytyvät kadun tasauksen alimman kohdan mukaan. Tulvareitti voidaan toteuttaa avo-ojana tai muuna maanpinnalla olevana hulevesireittinä, johon hulevedet johdetaan silloin, kun hulevesiviemäröinnin (ks. liite Vesihuollon yleissuunnitelma) kapasiteetti ylittyy.

Kaavassa on lisäksi osoitettu VU-alueelle alueen osa, jolle saa sijoittaa huleveden hallintarakenteita. Alueen osa mahdollistaa hulevesien laadullisen hallinnan. Laadullinen hallinta voidaan toteuttaa esimerkiksi laskeutusaltaalla, kasvillisuuspainanteella tai kosteikkorakenteella. Hulevesien hallinnassa tulee erityisesti kiinnittää huomiota kaduilla muodostuvien hulevesien korkeaan kiintoainespitoisuuteen.

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

Tonteilla syntyvät hulevedet tulee viivyttää ja mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontilla.

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

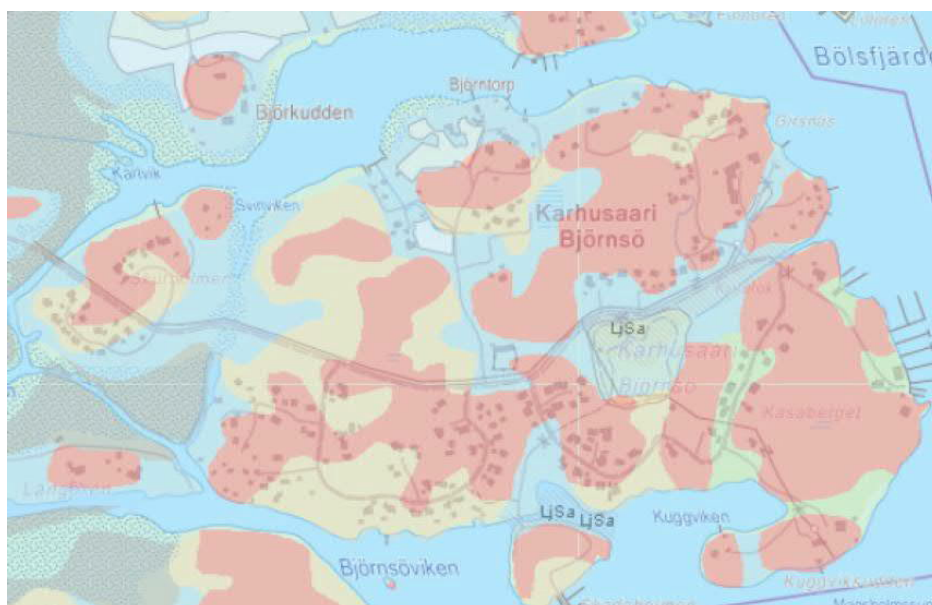
Kiinteistöjen lämmitys järjestetään jatkossakin kiinteistökohtaisin ratkaisuin.

Kaavassa on osoitettu kaksi muuntamo varten varattua alueen osaa. Toinen on olemassa oleva muuntamo nykyisen Merikapteenintien varressa ja toinen on kaavan asukasmäärän lisäyksen johdosta rakennettava muuntamo Kõlikujan käänthöpaikan vieressä.

Maaperän rakennettavuus

Lähtökohdat

Alueen maanpinta vaihtelee asemakaava-alueella merenpinnan tasolta noin tasolle +20. Monella tontilla maanpinnan korkeuden vaihtelu on suuri. Osa tonteista rajautuu mereen. Pääosin tonttien maaperä on kallioista. Avokallioalueiden ulkopuolella kitkamaapitteen paksuus on yleensä ohut. Osalla tonteista on todennäköisesti pehmeitä maakerrostumia, siltti- ja savikerrostumia. Nämä tontit ovat 58121/5, 58125/6, 58128/8, 10 ja 11 sekä 58130/5.



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

Kaavaratkaisu

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

Seuraavilla tonteilla on stabiliteettiongelmia johtuen pehmeistä maakerroksista ja alhaisesta maanpinnan korkotasosta: 58121/5, 58128/10 ja 58128/11. Stabiliteettiongelma voidaan hoitaa mas-sanvaihdoilla, kevennyksellä tai jollain muulla tapauskohtaisesti suunnitellulla pohjanvahvistusmenetelmällä. Liitekartalla on esitetty mahdollisia perustamistapoja.

Nimistö

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

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

Uuden jalankulun ja pyöräilyn katuyhteyden (pp) nimeksi tulee Merikapteeninkuja–Sjökapstensgränden Merikapteenintien mukaan. Samassa yhteydessä nimetään myös kyseiselle kadulle johtava Merikapteenintien ”katupisto” Merikapteeninkujaksi. Uudelleen nimeäminen on nimistötoimikunnan mielestä välttämätöntä pelastusturvallisuuden vuoksi ja katuverkon hahmottamisen helpottamiseksi alueella. Yhden rakennetun tontin (Merikapteenintie 26) ja yhden rakentamattoman tontin (Merikapteenintie 24) osoitteet tulevat tässä yhteydessä muuttumaan.

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

VU-alueen nimeksi esitettiin Kuggvikeninranta–Kuggviksstranden Kuggviken-nimisen merenlahden mukaan. Nimistötoimikunnan päätöksen (5.6.2019, § 47) mukaisesti kaupunginhallitus päätti 23.9.2019 muuttaa Kuggvikeninrannan nimen muotoon Kuggvikeninrannaksi.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuvat merkittävimmät kaupungille aiheutuvat kustannukset ovat:

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

Kadunrakentamisesta on arvioitu aiheutuvan kaupungille noin 700 000 euron kustannukset (alv 0 %). Kustannuksissa ei ole mukana mahdollisia kallioleikkauksia eikä katujen pohjanvahvistuksia. Lisäksi katualueen lunastamisesta aiheutuu kaupungille arviolta noin 300 000 euron kustannukset.

Uusien katuosuuksien rakentamisen lisäksi Karhusaaren eteläosan olemassa olevaa katuverkkoa tulee perusparantaa. Perusparantamisen tarve on olemassa riippumatta alueelle laadittavista asemakaavan muutoksista. Aikaisemmin yksityisessä omistuksessa olleet alueen kadut ovat vuoden 2017 alussa siirtyneet kaupungille. Kölikujan alun perusparannuksen on arvioitu olevan kokonaiskustannuksiltaan noin 420 000 euroa (alv 0 %). Reelingin ja Merikapteenintien hulevesiviemäröinnin toteuttaminen tarvittavine viivytysrakenteineen on kokonaiskustannuksiltaan noin 700 000 euroa (alv 0 %).

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

Kaupungille kohdistuu tuloja yksityisessä omistuksessa olevien tonttien maankäyttökorvauksista yhteensä noin 280 000 euroa.

Kaavan toteuttamisesta kaupungille aiheutuvat kulut ovat suuremmat kuin maankäyttökorvauksista saatavat tulot. Asiaa on tarkasteltava osana kuntaliitoksen seurauksia ja laajempaa kokonaisuutta, jossa Helsingin kaupunki ottaa vastuulleen Helsinkiin liitetyn alueen katuverkon ja vastaa sen verkollisesta, liikenteellisestä ja teknisestä toimivuudesta.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

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

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

Kaavaratkaisu on melko väljästi määräävä ja periaatteellinen. Tämä tarkoittaa, että toteutuksen voi tehdä eri tavoin. Joiltain osin tontit todennäköisesti lohkotaan pienemmiksi, omatonttisiksi, ja joiltain osin tontit tultaneen toteuttamaan yhtiömuotoisina yhteisellä tontilla. Kaavaratkaisu säilyttää edellytykset alueelle tyypilli-

sille persoonallisille ratkaisuille. Alueella tullaan jatkossakin näkemään suuria erillistaloja, mutta lisäksi paritaloja ja asuinpienalojen tontin (AP) osalta mahdollisesti rivitaloja.

Vaikutukset maisemaan ja luontoon

Alueen yleisilme säilyy, mutta muuttuu rakennetummaksi. Rantatonttien rakentaminen muuttaa maisemaa paikallisesti. Rakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia merellisiin näkymiin.

Osia nykyisistä viheralueista on kaavarunkoon perustuen osoitettu korttelialueeksi. Viheralueina säilytetään ja ylläpidetään yhteneväiset ja lukuisia asukkaita palvelevat oleskelualueet sekä alueiden väliset kulkureitit.

Laadittavana olevaa Östersundomin yhteistä yleiskaavaa koskien on vuosina 2013–2017 laadittu eri kaavavaihtoehdoista 4 kpl luonnonsuojelulain 65 § mukaisia Natura-vaikutusten arviointeja. Karhusaaren kaavaratkaisu on sisällytetty arviointeihin, eikä arvioinneissa ole Karhusaaren osalta ilmennyt vaikutuksia Natura-alueen arvoihin. Ottaen huomioon laaditut selvitykset sekä rakentamisen pieni määrä ei asemakaavamuutoksen arvioida aiheuttavan vaikutuksia Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet - Natura-alueen arvoihin.

Matalien ja moottorittomien vesikulkuneuvojen (kanootit ja suplaudat) vaikutus Kuggvikenin arvokkaaseen vesikasvillisuuteen jää vähäiseksi. Ruoppaustarvetta ei synny. Melontapaikaksi suunnitellun alueen toiminnan rajallinen laajuus ja vilkkaimman sesongin todennäköinen ajoittuminen keski- ja loppukesään mahdollistavat jatkossakin vesilintujen pesinnän ja ruokailun alueella.

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

Vaikutukset ihmisten elinympäristöön ja liikenteeseen

Karhusaaren kaavarungon yhteydessä on arvioitu Karhusaaren väestönkasvun mahdollisuuksia. Kaavamuutos nojaa kaavarungon mitoitukseen, jonka mukaan eteläisen Karhusaaren asukasmäärä voisi olla suurusluokaltaan reilu 1 000 asukasta ja pohjoisen noin 5 000. Kaavan toteuttaminen lisää koko Karhusaaren väestöä nykytilanteen noin 400:stä arviolta 200–400 asukkaalla. Seurausvaikutukset Karhusaaren pohjoisempiin osiin ovat pieniä.

Alueen ajoneuvoliikenne kasvaa vähän, mutta liikenteen vaikutukset ovat pieniä. Jalankulun olosuhteet paranevat Kōlikujan jatkeen ja urheilu/palloilukentälle johtavan jalankulku- ja pyörätien johdosta.

Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavamuutos mahdollistaa aluetta palvelevien teknisen huollon verkostojen laajentamisen.

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

Hulevesiviemärintin hallinnasta ja vastuurajapinnoista tulee sopia.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

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

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

TOTEUTUS

Rakentaminen edellyttää erillistä sitovaa tonttijakoa. Tonttijako ei ole sidottu kaavassa esitettyyn ohjeelliseen tonttijakoon. Tontin voi jakaa yhteen tai useampaan tonttiin riippuen rakennusoikeuden määrästä (vähintään 200 k-m²/tontti), tontin koosta (vähintään 600 m²/tontti) ja muista tontin ominaispiirteistä. Tonttijakoa haettaessa on huomioitava määräys siitä, että tontin pinta-alasta vähintään 50 % on säilytettävä luonnontilaisena tai istutettava. Rakentaminen on mahdollista myös yhtiömuotoisena yhdelle tontille.

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

Havainnekuvan tarkoitus on esimerkinomaisesti havainnollistaa miten rakennukset voi tontille sijoittaa. Myös havainnekuvassa

esitetyt rajat ovat vain esimerkkejä siitä, miten tontin hallinnan voi jakaa.

Kaavassa esitetään osalle tonteista muutoksia nykyisiin kiinteistörajoihin. Näitä ovat:

- voimassa olevan kaavan korttelin 109 tontit 7 ja 8
- korttelin 58109 tontti 12
- korttelin 58105 tontit 2, 3, 6 ja 7
- korttelin 58115 tontti 7
- korttelin 58117 tontit 5 ja 6
- korttelin 58121 tontit 4 ja 5
- korttelin 58125 tontti 6
- korttelin 58128 tontit 10 ja 11
- korttelin 58126 tontti 5
- korttelin 58127 tontit 3 ja 4
- korttelin 58130 tontit 4 ja 5

Osa esitetyistä muutoksista on lähtöisin maanomistajan toiveesta. Yleensä muutoksissa on syynä rajojen siirtäminen tai kahden kiinteistön yhdistäminen paremmin rakentamiselle sopivaan muotoon. Korttelin 58109 tontista 12, korttelin 58105 tontista 3 ja korttelin 58127 tontista 4 on osa osoitettu katualueeksi. Myös osa voimassa olevan asemakaavan tonteista 7 ja 8 on osoitettu katualueeksi ja tontilla 7 sijaitseva talousrakennus jää kadun alle. Korttelin 58109 tontilla 12 sijaitseva autotalli jää osittain kadun linjaukselle. Korttelin 58126 tontista 5 on osa otettu jalankulku- ja pyörätien tarpeisiin.

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

- korttelin 58105 tontit 3 ja 6
- korttelin 58115 tontti 7
- korttelin 58117 tontti 5
- VU-alue

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

Tontin perustamisessa ja rakentamisessa on otettava huomioon viereisen katualueen korko. Kaavakartalla on tarpeellisissa kohdin esitetty *ohjeelliset* korkeusasemat esim. tilanteissa, joissa maanpinnan taso nykytilanteessa laskee tai nousee voimakkaasti kadulta tontille ajettaessa, tai joissa korkeusasemaa voidaan nostaa rakentamisen mahdollistamiseksi. Tontin toteutuksessa tulee

myös ottaa huomioon, että uusien katualueiden luiskat saattavat ulottua tontin puolelle. Lopulliset tonttikorkeudet tulee sovittaa asemakaavan hyväksymisen jälkeen laadittavien katusuunnitelmien korkoihin.

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

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

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

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

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavamuutosta erityisesti koskevat erityistavoitteet:

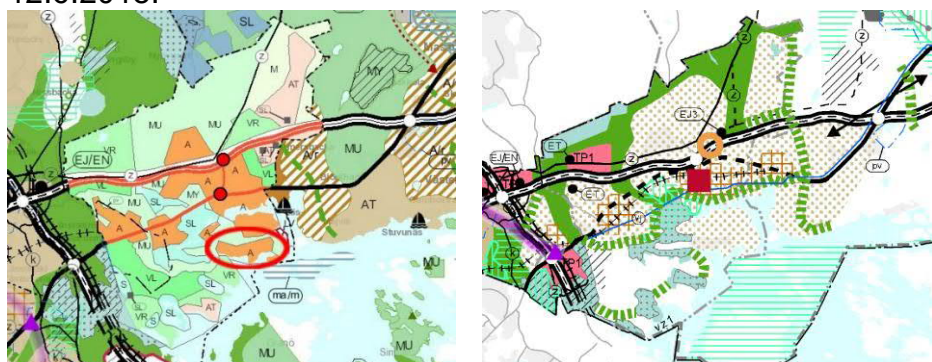
- on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua
- on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin
- on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset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

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

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Karhusaassa on voimassa maakuntakaavaksi muuttuneita vanhoja seutukaavoja ja Maakuntakaava 2000. Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A) ja osittain maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Östersundomin alueelle on valmisteilla 2. vaihe-maakuntakaava. Vuodenvaihteessa 2017–2018 nähtävillä olleessa maakuntakaavaehdotuksessa Karhusaari oli merkitty raiteliikenteeseen (itämetron jatke) tukeutuvaksi taajamatoimintojen alueeksi. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 12.6.2018.

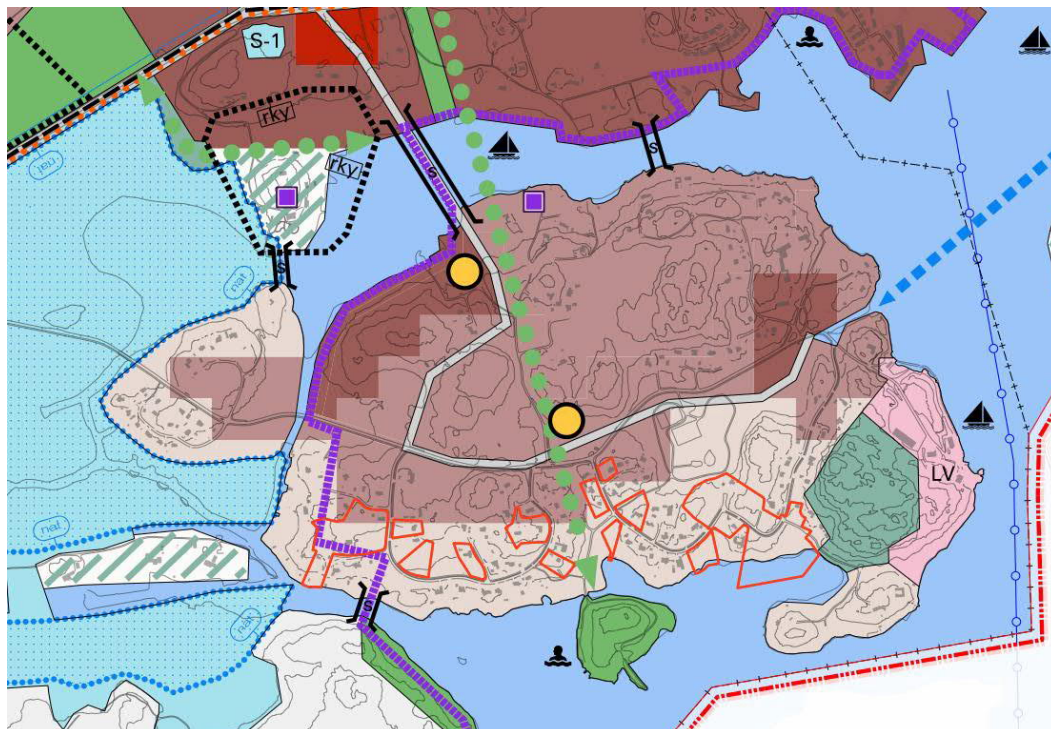


Kuva 6. Otteet voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä ja nähtävillä olleesta Östersundomin alueen 2. vaihe-maakuntakaavasta (Uudenmaan liitto).

Kaavaratkaisu on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

Yleiskaava

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



Kuva 7. Ote nähtävillä olleesta Östersundomin yhteisen yleiskaavan ehdotuksesta (Helsinki, Sipoo, Vantaa 2017).

Nyt laadittu kaavaratkaisu on nähtävillä olleen yleiskaavaehdotuksen mukainen.

Asemakaavat

Voimassa olevissa asemakaavoissa (1999 ja 2005) tontit/rakennuspaikat on varattu yksiasunnolisille (AO-1) tai sivuasunnollisille (AO-2) erillispientaloille. Rakennuspaikan vähimmäiskooksi on asetettu 2 000 m² ja tonttikohtaiset rakennusoikeudet ovat joko 500 tai 600 k-m². Kaavassa esitettyjen, ohjeellisten tonttien/rakennuspaikkojen lukumäärää ei saa ylittää. Pientalotontteja reunustaa osin lähivirkistysalue. Mastokujan jatke on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna katuna, jolla on tontille ajo sallittu. Merimiehenkujan päähän on osoitettu uimaranta.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Rakennuskiellot

Kaavamuutosalueen länsiosassa on ollut 23.6.2018 asti voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n momentin mukainen rakennuskielto sekä maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n momentin mukainen toimenpiderajoitus Östersundomin yhteisen yleiskaavan laatimista varten. 24.6.2018 alkaen rakennuskielto on kaavamuutosalueen tonttien osalta päätynyt.

Muut suunnitelmat ja päätökset

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

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Suurin osa kaavamuutosalueesta on yksityisomistuksessa. Alueen viheralueet kuuluvat Karhusaaren kiinteistöt Oy:lle ja viheralueita on myös muiden yksityisten mailla. Aikaisemmin Karhusaaren kiinteistöt Oy:n omistuksessa olleiden katujen luovutuksesta kaupungille sovittiin vuodenvaihteessa 2016/2017.

Muut lähtökohdat

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

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Alustavat luonnokset

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

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

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille 14.3.2017 tontin omistajien hakemuksista.

Viranomaisyhteistyö

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

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

Helsingin kaupunki:

- kaupunkiympäristön toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

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

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

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

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

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

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

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen tiivistämiseen, yhtiömuotoiseen

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

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

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

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

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

Ehdotusvaiheessa tehdyt merkittävimmät muutokset

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

- Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa lisätty kortteliin 58109 tontille 11, kortteliin 58121 tontille 4 sekä VU-alueelle
- Tulvareitti ja maanalaista johtoa varten varattu alueen osa lisätty kortteliin 58128 tontille 10
- Uusi ohjeellinen muuntamon rakennusala osoitettu Kölikujan päähän
- Määräysmuutoksia - erityisesti rakennusten korkeus ja tontin minimikoko
- Ohjeellisia korkeusasemia muutettu
- Kortteli- ja tonttinumeroita muutettu

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 1.12.2017-8.1.2018

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 31.10.2017 ja lautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtävillille.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 39 päivän ajan.

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 huomioimiseen, 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.

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 hulevesiviemäroinnin 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.

Toimenpiteet julkisen nähtävillöolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista, kirjeistä ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:

Muistutusten johdosta:

- Näkösuojaksi VU-alueen autopaikoille on lisätty istutettava alueen osa. Merkintää koskee määräys ”Istutettava alueen osa, jolla on oltava puu- tai pensasistutus.”
- VU-aluetta koskevasta me-rakennusosalasta poistettiin määräys ”Autopaikkoja tulee rakentaa toiminnan edellyttämä määrä”. Lisäksi vaihdettiin sana ”pysäköintialue” 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.
- Tontin vähimmäiskoko muutettiin 500:stä 600:een m².
- Merikapteenintie 21/23 tontille osoitetusta 6 metriä leveästä tulvareitistä hakijalle kohdistuvaa haittaa lievennettiin niin, että puiston puoleisella puolella rakennusala vastaa-vasti siirrettiin 2 metrin päähän rajasta.

ELY-keskuksen lausunnon johdosta:

- Kaavamääräyksiä on etenkin rakentamista koskevien määräysten osalta ryhmitelty ja sanajärjestystä muutettu siten, että on selkeämmin luettavissa, mitä kaavassa merkittyyn rakennusoikeuteen sisältyy ja mitä sen lisäksi saa rakentaa. Samalla lisättiin määräys ”Tonteille ei saa rakentaa muita erillisiä rakennuksia tai katettuja rakennelmia”.

Muun vuorovaikutuksen johdosta:

- Karhusaaren kiinteistöt Oy:n ja yksityisten maanomistajien keskenään sopimat maanvaihdot on huomioitu tekemällä tarpeelliset muutokset kaavaan:
 - Majakkakuja 2 pohjoispuolella olevan VL-alueen liittäminen tonttiin jätettiin pois tästä kaavasta. Muutos

- pienentää kaava-alueita hieman, ja yksi tontti poistuu.
- VL-alueen osan liittäminen Merikapteenintie 5 tonttiin poistettiin. Muutos pienentää kaava-alueita hieman.
- Poiju 4 pohjoispuolella olevan VL-alueen liitosta tonttiin pienennettiin. Muutos pienentää kaava-alueita hieman. Muutoksen myötä kahden korttelin välinen raja poistui.
- Tehtiin edellisistä muutoksista johtuvat muutokset korttelija tonttinumeroihin.

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- 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. Päivitetyn suunnitelman perusteella muutettiin kaavakartalla Kölikujan jatkeen ohjeellisia likimääräisiä korkeusasemia. Kadun matalin kohta siirtyi Kölikujan päästä hieman etelämmäs.
 - Merkintä vm, jonka merkinnän selitys oli "(Ohjeellinen) rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon" muutettiin Helsingissä yleisemmin käytössä olevaksi merkinnäksi et eli "(Ohjeellinen) muuntamo varten varattu alueen osa".
 - Venevajojen sijoittamista koskeva määräys "Venevajan saa rakentaa rakennusalan estämättä" muutettiin muotoon "Rakennusalan ulkopuolelle saa rakentaa venevajan, kuitenkin vähintään 4 metrin etäisyydelle tontin rajasta".
 - Rakennusten korkeutta koskeviin määräyksiin lisättiin: "Yksikerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeus on 5,0 m". Näin kaikille kaavan sallimille rakennuksille on määritelty enimmäiskorkeus.
 - Muutettiin hu-merkinnän selitys muotoon: "Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa hulevesien hallintarakenteita."
 - Korttelin 58109 tontti 11 sekä tontin edustan vesialue poistettiin kaavasta ratkaistaviksi erikseen myöhemmässä vaiheessa. Samalla myös ainoastaan kyseistä aluetta koskevia merkintöjä ja määräyksiä poistettiin. Tontti jäi pois kaavaehdotuksesta, sillä maankäyttöneuvottelut eivät edenneet muiden kaavassa mukana olevien tonttien aikataulussa. Suunnittelutyötä voidaan jatkaa toisen asemakaava-muutoksen yhteydessä.
 - Korttelissa 58128 tontin numero korjattiin 9 -> 11.
 - Merikapteenintiehen rajautuvan VL-alueen kävelyn ja pyöräilyn yhteys sekä ajoyhteys tontille merkittiin yhteismerkinnällä "Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu."
 - Lisäksi tehtiin muita pieniä teknisiä korjauksia.
-

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- Selostuksen liitteitä on päivitetty.
- Selostukseen on lisätty liite 4 Kōlikujan yleissuunnitelma.
- Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.
- Kaavaselostusta on päivitetty kaavaan tehtyjen muutosten sekä jatkosuunnittelun johdosta.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten hallintokuntien kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla tai maanomistajatapaamisissa. Korttelin 58109 tontin 11 siirtymisestä myöhemmässä kaavamuutoksessa ratkaistaviksi järjestettiin MRA 32 § mukainen erikseen kuuleminen niille, joiden maita muutos koskee. Muistutusaikana 29.6.–1.8.2018 saatiin yksi muistutus, joka kohdistui Kōlikujan jatkamiseen. Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenveto muistutuksesta sekä vastine siinä esitettyihin huomautuksiin.

Nimistötoimikunnan tekemän päätöksen (5.6.2019, § 47) mukaisesti kaupunginhallitus muutti Kuggvikeninrannan nimen Kuggvikinrannaksi.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 31.10.2017 päivätyn ja 25.9.2018 muutetun asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12486 hyväksymistä.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginvaltuustolle

Kaupunginhallitus esitti 23.9.2019 kaupunginvaltuustolle 31.10.2017 päivätyn sekä 25.9.2018 ja 23.9.2019 muutetun asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12486 hyväksymistä.

Helsingissä 23.9.2019

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	22.08.2018
Kaavan nimi	Karhusaaren eteläosan pientalotontit, asemakaava ja asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	31.10.2017
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	14.03.2017
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112486
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	9,8891	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,9754
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	8,9137

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	9,8891	100,0	22150	0,22	0,9754	7400
A yhteensä	7,4969	75,8	21950	0,29	0,9545	7200
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6685	6,8	200	0,03	-1,1365	200
R yhteensä						
L yhteensä	0,7483	7,6			0,1820	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,9754	9,9			0,9754	

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	80	1	80

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	9,8891	100,0	22150	0,22	0,9754	7400
A yhteensä	7,4969	75,8	21950	0,29	0,9545	7200
AP	0,5117	6,8	2000	0,39	0,5117	2000
AO	6,9852	93,2	19950	0,29	0,4428	5200
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6685	6,8	200	0,03	-1,1365	200
VL	0,4781	71,5			-1,2034	
VU	0,1904	28,5	200	0,11	0,1904	200
VV					-0,1235	
R yhteensä						
L yhteensä	0,7483	7,6			0,1820	
Kadut	0,7268	97,1			0,1995	
Kev.liik.kadut	0,0215	2,9			-0,0175	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,9754	9,9			0,9754	
W	0,9754	100,0			0,9754	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	80	1	80
Asemakaava	1	80	1	80

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus**KARHUSAAREN ETELÄOSAN PIENTALOTONTIT, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS****OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

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

**Suunnittelun tavoitteet ja alue**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on edistää yksityisten pientalotonttien täydennysrakentamista.

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

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

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

liittyvät suurempaan aluekokonaisuuteen ja perustuvat esimerkiksi kokonaan uuden kadun rakentamiseen.

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

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

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

Osallistuminen ja aineistot

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

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

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

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

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

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

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

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

Vaikutusten arviointi

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

Suunnittelun taustatietoa

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

Kaavatilanne

Voimassa olevissa asemakaavoissa (1999 ja 2005) tontit/rakennuspaikat on varattu yksiasuntoisille (AO-1) tai sivuasunnollisille (AO-2, AO-3) erillispientaloille. AO-1 ja AO-2-korttelialueilla rakennuspaikan vähimmäiskooksi on asetettu 2 000 m². Tonttikohtaiset rakennusoikeudet ovat joko 500 tai 600 k-m². Pientalotontteja reunustaa osin lähivirkistysalue. Mastokujan jatke on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna katuna, jolla on tontille ajo sallittu. Merimiehenkujan päähän on osoitettu uimaranta.

Voimassa olevia asemakaavoja ei ole kokonaan toteutettu: suurin osa tonteista on rakentamattomia ja osalla on käyttämätöntä rakennusoikeutta. Kaavamääräyksen mukaan kaavassa esitettyjen, ohjeellisten tonttien/rakennuspaikkojen lukumäärää ei saa ylittää. Tämä tarkoittaa,

että tontteja ei ole voinut lohkoa pienemmiksi. Uimarantaa ei ole rakennettu kaavan mukaiselle paikalle.

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Östersundomin alueelle on valmisteilla kuntien (Helsinki, Sipoo, Vantaa) yhteinen yleiskaava. Kaavaehdotus oli nähtävillä alkuvuonna 2015. Siinä alue oli osoitettu pientalovaltaiseksi ja pieneltä osin kaupunkipientalovaltaiseksi alueeksi. Kōlikujan ja Mastokujan kautta oli merkitty kulkemaan seudullinen rantaraittisyhteys. Tavoitteena on, että yleiskaavaehdotus on muutettuna uudelleen nähtävillä vuodenvaihteessa 2017-2018.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta ja osittain maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Östersundomin alueelle on valmisteilla 2. vaihemaakuntakaava. Vuoden 2015 alussa nähtävillä olleessa maakuntakaavaehdotuksessa Karhusaari oli merkitty raideliikenteeseen (Östersundomin raideratkaisu) tukeutuvaksi taajamatoimintojen alueeksi.

Suunnittelualuetta koskevia muita suunnitelmia ja päätöksiä

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

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä

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

Suunnittelualuetta koskevia Karhusaaren kaavarunkoa varten laadittuja selvityksiä

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

Suunnittelualuetta koskevia Östersundomin yhteistä yleiskaavaa varten laadittuja selvityksiä

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

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

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

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Saija Miettinen-Tuoma

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

Liikenne

Johanna Iivonen

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

Teknicaloudelliset asiat

Tuula Pipinen

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

Vuorovaikutus

Maija Mattila

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

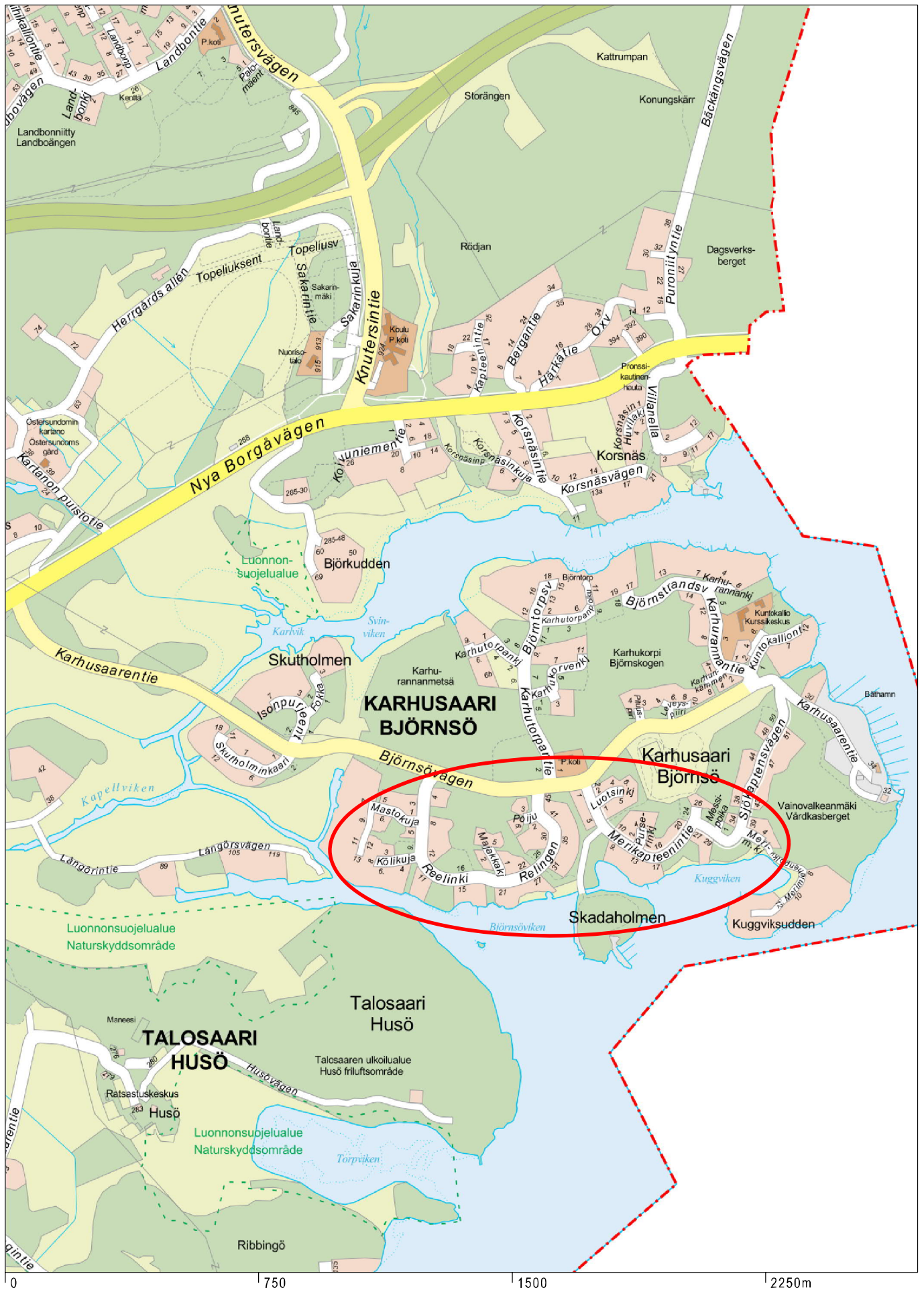


Kaupunkisuunnittelua voi seurata sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla, jonka voit tilata osoitteesta www.hel.fi/suunnitelmavahti.

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

Kaavoituksen eteneminen





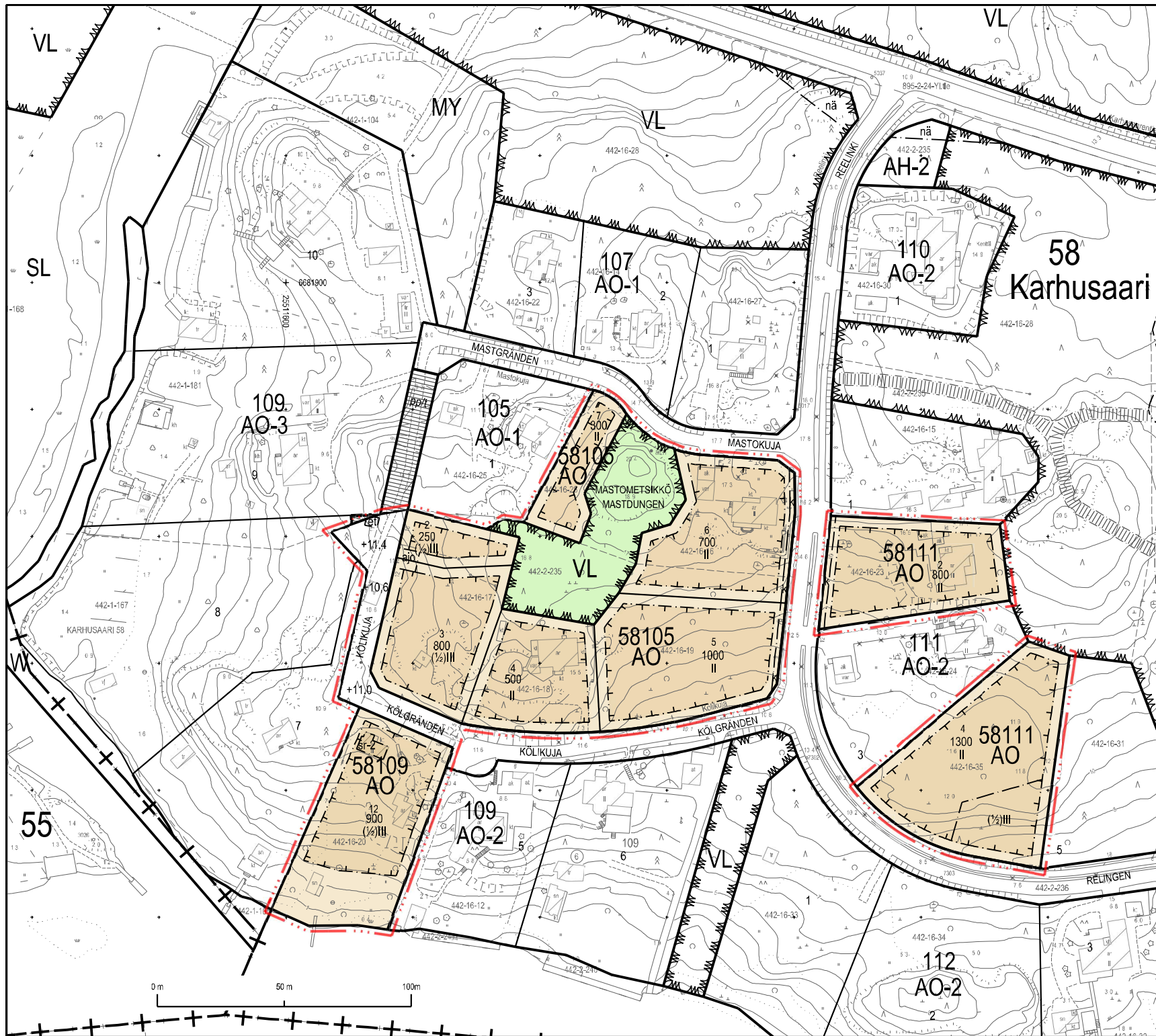
Sijaintikartta
Karhusaaren eteläosa

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Östersundomin suunnittelu

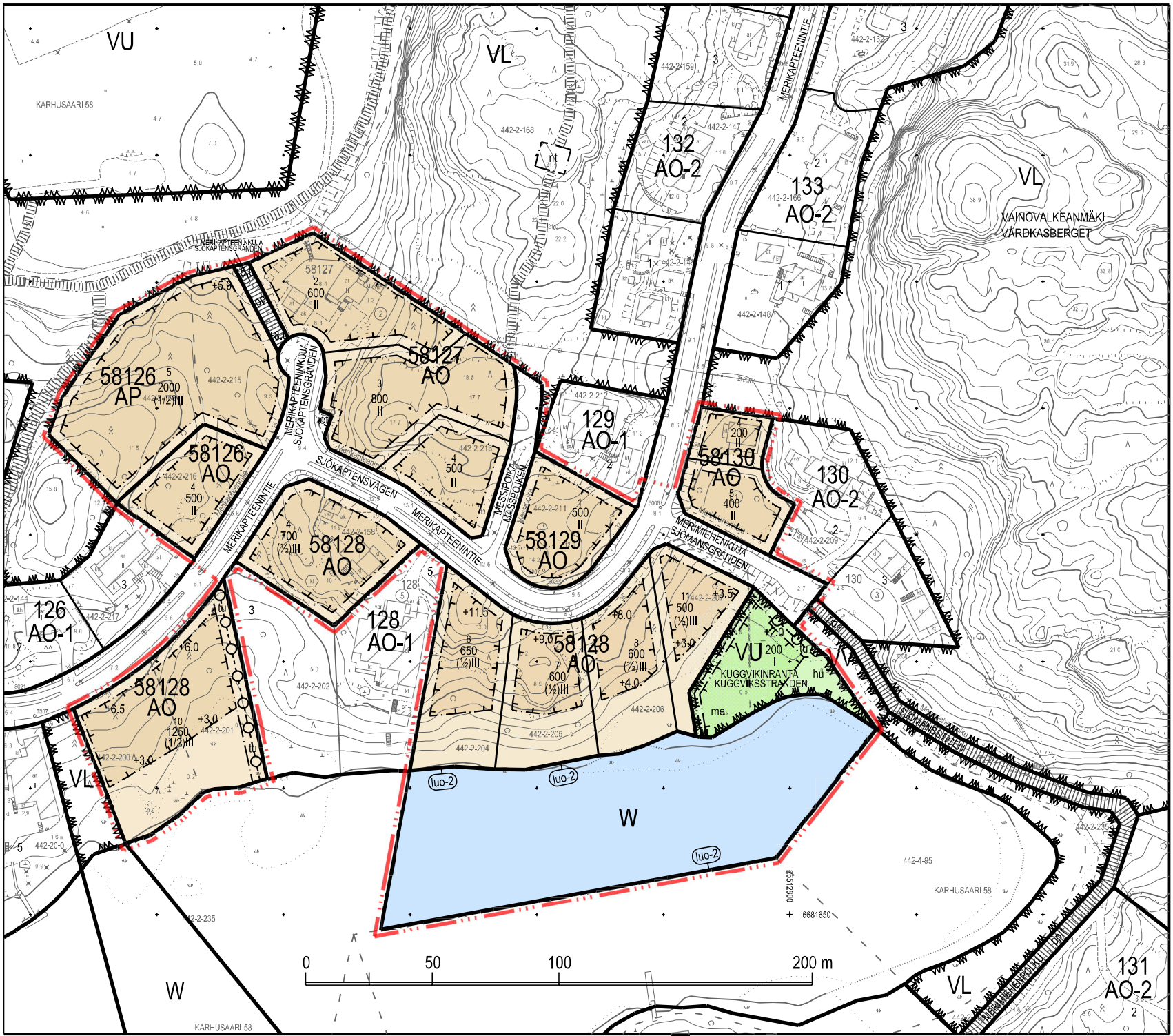


Ilmakuva

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Östersundomin suunnittelu



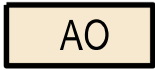




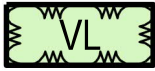
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA - MÄÄRÄYKSET



Asuinpientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja.



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



Lähivirkistysalue.



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.



Vesialue. Ruoppaus- ja muiden vesirakennushankkeiden valmistelun yhteydessä on selvítettävä vedenalaiseen kulttuuriperintöön liittyvän selvityksen laatimistarve yhdessä museoviranomaisten kanssa.



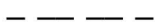
2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

Karhu

Kaupunginosan nimi.

58

Kaupunginosan numero.

58129

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

KÖLIKUJA

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH - BESTÄMMELSER

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

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

Område för närrekreation.

Område för idrotts- och rekreatiönsanläggningar.

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

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Riktgivande tomtgräns.

Namn på stadsdel.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

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

RAKENNUSOIKEUS

1200

Rakennusoikeus.
Lukuun sisältyy rakennusten kerrosala (asuin-, sauna- ja talousrakennukset) ja rakennelmien pinta-ala (autotallit ja -katokset sekä muut katetut rakennelmat).

AO- ja AP-korttelialueilla:

Rakennusoikeusluvun jokaista täyttä 200:a kohden saa rakentaa yhden asunnon. Kunkin asunnon yhteyteen saa sijoittaa tästä pääasunnosta sisäyhteydellä erotetun sivuasunnon, jonka pinta-ala on enintään 20 % asunnon ja sivuasunnon yhteenlasketusta kerrosalasta.

Yhtä asuntoa kohden saa rakentaa enintään yhden yksikerroksisen talousrakennuksen, johon saa sijoittaa varastotiloja ja/tai auton säilytyspaikan katokseen tai talliin. Määräys ei koske sivuasuntoa.

Rantatonteille saa jokaista kaavatonttia kohden rakentaa korkeintaan kaksi erillistä yksikerroksista saunarakennusta. Saunarakennuksen koko saa olla enintään 50 k-m².

Asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeusluvun lisäksi saa rakentaa:
- jokaiselle tontille yhden enintään 5 k-m² kokoisen jätekatoksen.
- rantatonteille jokaista kaavatonttia kohden yhden enintään 50 k-m² venevajan.

Tonteille ei saa rakentaa muita erillisiä rakennuksia tai katettuja rakennelmia.

KERROSLUKU JA RAKENNUSTEN KORKEUS

- II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- (½)III Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen alimmalla kerrostasolla käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
- Yksikerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeus on 5,0 m.
Kaksikerroksisen rakennuksen julkisivun ja vesikaton pinnan leikkauslinjan enimmäiskorkeus on 7,5 m.
Kolmikerroksisen rakennuksen julkisivun ja vesikaton pinnan leikkauslinjan enimmäiskorkeus on ylärinteen puolella 7,5 m ja alarinteen puolella 10,5 m.

BYGGNADSRÄTT

Byggnadsrätt.
I talet ingår byggnadernas våningsyta (bostads-, bastu- och ekonomibyggnader) och konstruktionernas yta (garage och bilskärmtak samt övriga takförsedda konstruktioner).

På AO- och AP-kvartersområden:

För varje hel 200 av talet för byggnadsrätt får en bostad byggas. I samband med varje bostad får man placera en från denna huvudbostad via en inomhusförbindelse åtskild sidobostad med en maximal areal på högst 20 % av bostadens och sidobostadens sammanräknade våningsyta.

För varje bostad får man bygga högst en ekonomibyggnad i en våning där man får placera förråd och/eller ett garage eller skärmtak för bilar. Bestämmelsen gäller inte för sidobostäder.

På strandtomter får man för varje planetomt bygga högst två, separata bastubyggnader i en våning. En bastubyggnad får omfatta högst 50 m² vy.

Utöver det i detaljplanekartan angivna talet för byggnadsrätt får byggas:
- på varje tomt ett sopskjul på högst 5 m² vy.
- på strandtomter för varje planetomt ett högst 50 m² vy stort båtskjul.

På tomterna får inte byggas övriga separata byggnader eller takförsedda konstruktioner.

VÅNINGSTAL OCH BYGGNADERNAS HÖJD

- Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
- Ett bråktal i parentes framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda på byggnadens understa våningsplan för utrymme som inräknas i våningsytan.
- Högsta höjd för envårig byggnad är 5,0 m.
Högsta höjd för skärningslinje mellan fasad och vattentak i tvåvårig byggnad är 7,5 m.
Högsta höjd för skärningslinje mellan fasad och vattentak i trevårig byggnad är 7,5 m på en sluttnings övre sida och 10,5 m på en sluttnings lägre sida.

+5.0	Ohjeellinen likimääräinen korkeusasema, johon maanpinnan saa nostaa tai laskea.	Riktgivande ungefärligt höjdläge som markytan kan höjas eller sänkas till.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Rakennusala, jolle saa rakentaa melontaa tai vastaavaa virkistystä palvelevia vajoja ja muita talousrakennuksia sekä toiminnalle tarpeelliset autopaikat. Autopaikat saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 2 m etäisyydelle tontin rajasta. Autopaikat on maisemoitava istutuksin. Rantaan saa rakentaa korkeintaan kaksi korkeintaan 25 m ² suuruista laituria.	En byggnadsyta där man får bygga skjul och andra ekonomibyggnader för paddling eller motsvarande rekreation samt för verksamheten nödvändiga bilplatser. Bilplatserna får byggas utanför byggnadsytan, dock på minst 2 m:s avstånd från tomtgränsen. Bilplatserna ska anpassas till landskapet med planteringar. Vid stranden får man bygga högst två bryggor, vardera högst 25 m ² stora.
	Auton säilytyspaikan rakennusala.	Byggnadsyta för förvaring av bilar.
	Alueen osa, joka voidaan tarvittaessa liittää katualueeseen.	Del av område som vid behov kan anslutas till gatuområdet.
	Muuntamoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för en transformatorstation.
	Ohjeellinen muuntamoa varten varattu alueen osa.	Riktgivande del av område reserverad för en transformatorstation.
	Hulevesien poisjohtamiseen sekä tulvareitille varattu alueen osa. Alueelle ei saa sijoittaa rakenteita tai toimintoja, jotka patoavat tulvareittiä. Reitti tulee toteuttaa siten, että hulevesistä ei aiheudu vaaraa tontille.	Del av område reserverat för avledning av dagvatten och för översvämningsvägar. På området får inte placeras konstruktioner eller funktioner som dämmer upp översvämningsvägar. Vägen ska byggas så att tomten inte utsätts för risker från dagvatten.
	Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa hulevesien hallintarakenteita.	Riktgivande del av område där konstruktioner för dagvattenhantering får placeras.
	Istutettava alueen osa, jolla on oltava puu- tai pensasistutus.	Del av område som ska ha träd- eller buskplanteringar.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla esiintyy merkittävää uposkasvistoa. Kasviston arvot on huomioitava erityisesti ruoppauslupaa harkittaessa.	Ett för naturens mångfald särskilt viktigt område med betydande undervattensflora. Florans värden ska särskilt beaktas när man bedömer muddringstillstånd.
	Katu.	Gata.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.	Del av område reserverad för gång- och cykeltrafik.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.	Del av område reserverad för gång- och cykeltrafik där körning till tomten är tillåten.
	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
	Ohjeellinen ajoyhteys.	Riktgivande körförbindelse.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.

Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennushistoriallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen.

AO- JA AP-KORTTELIALUEITA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Muodostettavan tontin tulee olla vähintään 600 m² kokoinen.

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

Rakennusalan ulkopuolelle saa rakentaa:

- jätekatoksen, kuitenkin vähintään 2 m etäisyydelle tontin rajasta.
 - talousrakennuksen tai autosuojan virkistys- tai katualueeseen rajoittuvalla tontin osalla, kuitenkin vähintään 2 m etäisyydelle tontin rajasta.
- Rantatonteilla lisäksi:
- saunarakennuksen, kuitenkin vähintään 4 m etäisyydelle tontin rajasta.
 - venevajan, kuitenkin vähintään 4 m etäisyydelle tontin rajasta, rannan puoleista tontin rajaa lukuun ottamatta.

Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa ja mahdollisuuksien mukaan imeyttää.

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

AO-korttelialueella autopaikkojen vähimmäismäärä tontilla on 1 ap/asunto ja lisäksi 1 ap/asunto auton tilapäistä säilyttämistä varten.
AP-korttelialueella autopaikkojen vähimmäismäärä tontilla on 1 ap/100 k-m² ja lisäksi 1 vieras-ap/1 000 k-m².
Asuntoa kohden vähintään yksi autopaikka tulee sijoittaa katokseen tai rakennukseen. Sivuasuuntoa varten ei tarvita autopaikkaa.

Kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värdefull byggnad.

Byggnaden eller en del av den får inte rivas och sådana reparations-, ändrings- eller tilläggsbyggnadsåtgärder får inte viddas som minskar byggnadens byggnadshistoriska eller stadsbildsmässiga värden eller ändrar de arkitektoniska särdragen. Utgångspunkten för reparationer ska vara att byggnadens ursprungliga eller därmed jämförbara konstruktioner, byggnadsdelar med detaljer, materialval och färgsättning bevaras.

BESTÄMMELSER GÄLLANDE AO- OCH AP-KVARTERSOMRÅDEN

Varje tomt som bildas ska ha en areal på minst 600 m².

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

Utanför byggnadsyta får byggas:

- ett sopskjul, dock på minst 2 m:s avstånd från tomtgränsen.
 - en ekonomibyggnad eller ett bilskjul på del av tomt som gränsar till rekreations- eller gatuområde, dock på minst 2 m:s avstånd från tomtgränsen.
- På strandtomter dessutom:
- en bastubyggnad, dock på minst 4 m:s avstånd från tomtgränsen.
 - ett båtskjul, dock på minst 4 m:s avstånd från tomtgränsen, bortsett från tomtgränsen mot stranden.

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

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

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

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

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Tämän asemakaavan alueelle on laadittava erillinen sitova tonttijako.

Rakennuksen alimman rakentamiskorkeuden on oltava vähintään N2000 +3.5 metriä. Vähäisen tulvariskin omaavan rakennuksen, kuten venevajan tai saunan rakentamiskorkeus voi olla matalampi.

Saunojen ja venevajojen rakentamisessa tulee huomioida yhtenäisen ympäristökuvan syntyminen.

Jäteastiat tulee sijoittaa katokseen tai aitaukseen.

Olemassa olevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

För detta detaljplaneområde ska en separat bindande tomtindelning uppgöras.

En byggnads lägsta byggnadshöjd ska vara minst N2000 +3,5 meter. För byggnader med låg översvämningsrisk som till exempel båtskjul eller bastubyggnader kan byggnadshöjden vara lägre.

Vid byggande av bastubyggnader och båtskjul ska man se till att miljöbilden blir enhetlig.

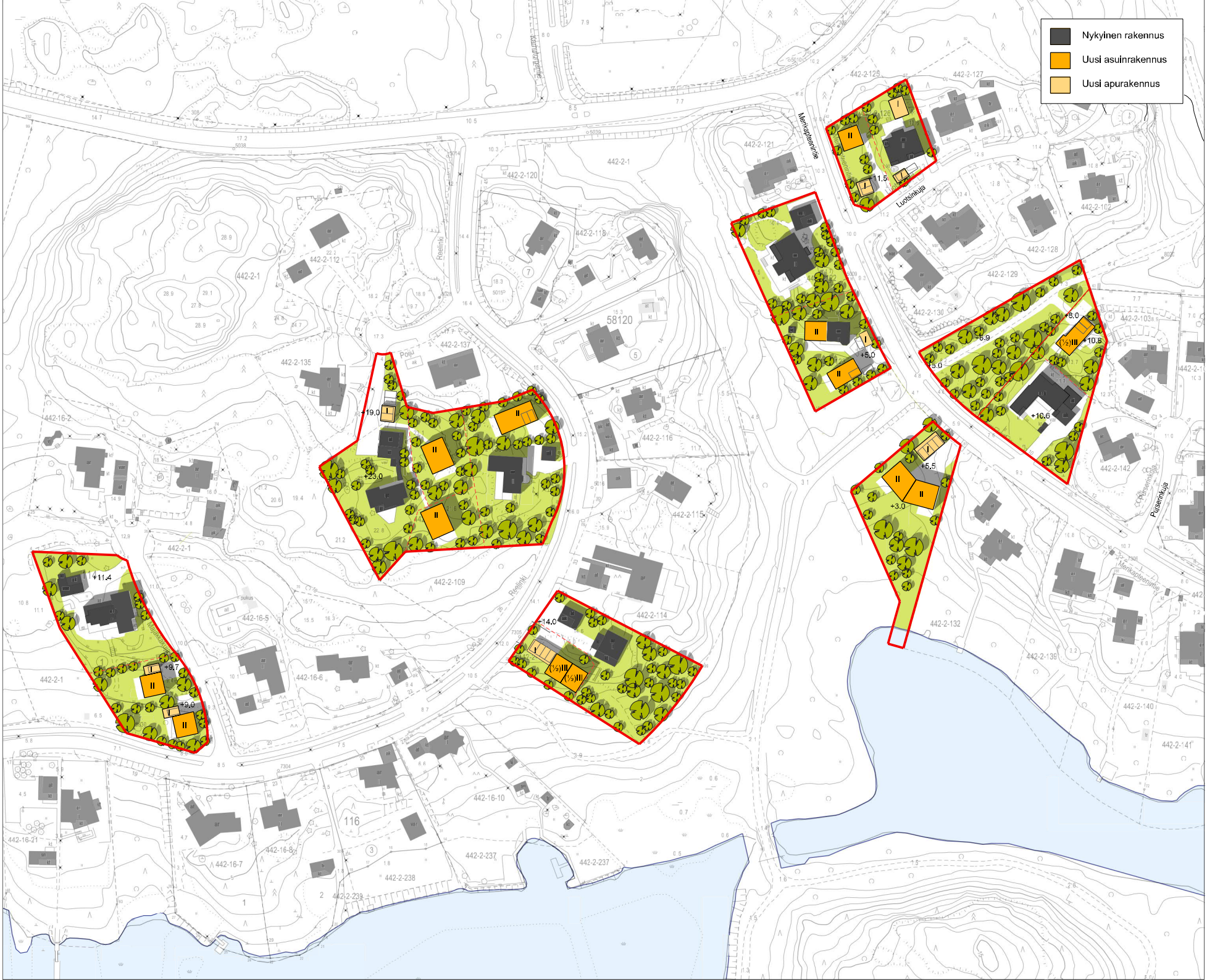
Sopkärl ska placeras under skärmtak eller i inhägnad.

Befintligt trädbestånd ska i mån av möjlighet bevaras.

- Nykyinen rakennus
- Uusi asuinrakennus
- Uusi apurakennus



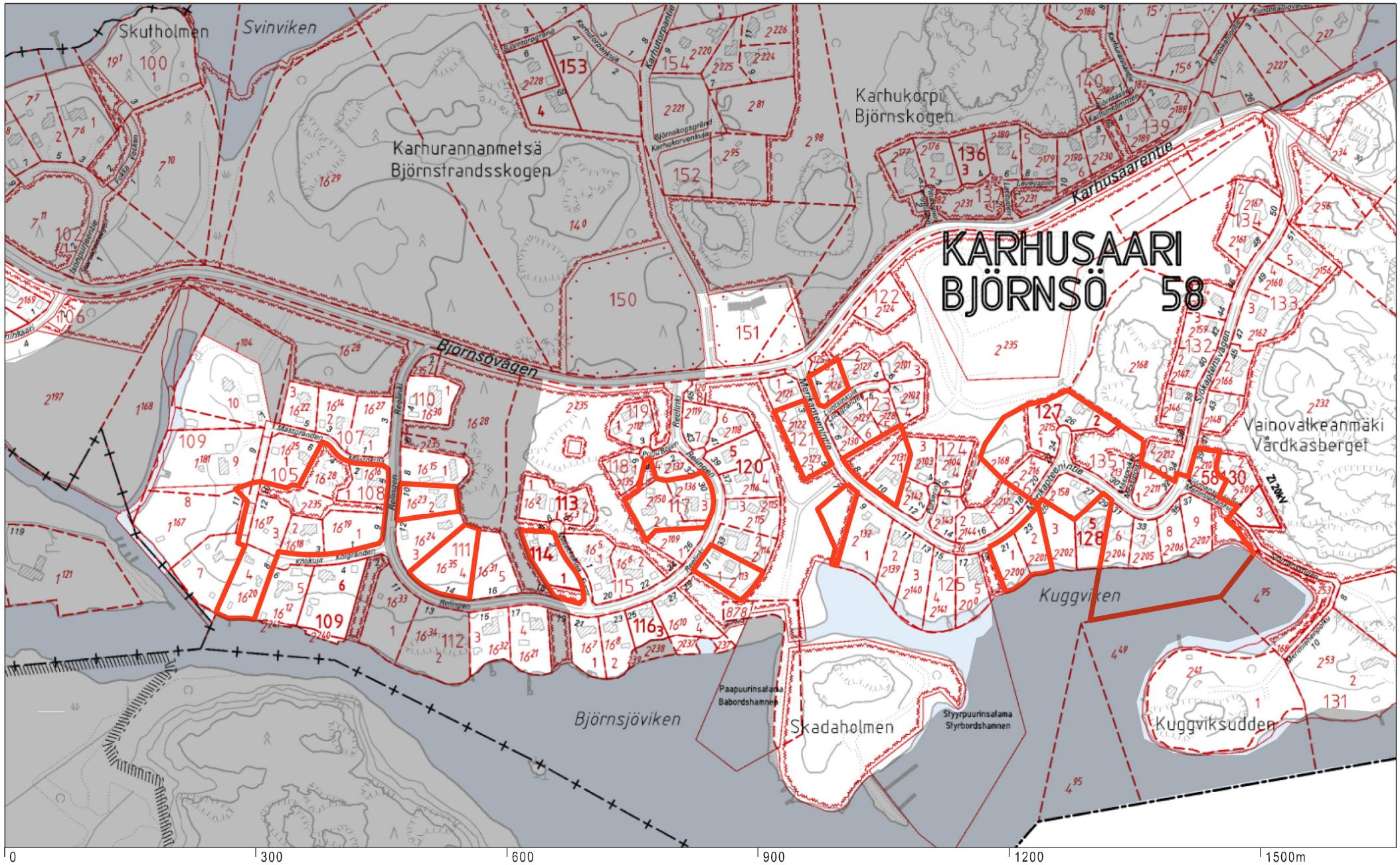
- Nykyinen rakennus
- Uusi asuinrakennus
- Uusi apurakennus





- Nykyinen rakennus
- Uusi asuinrakennus
- Uusi apurakennus

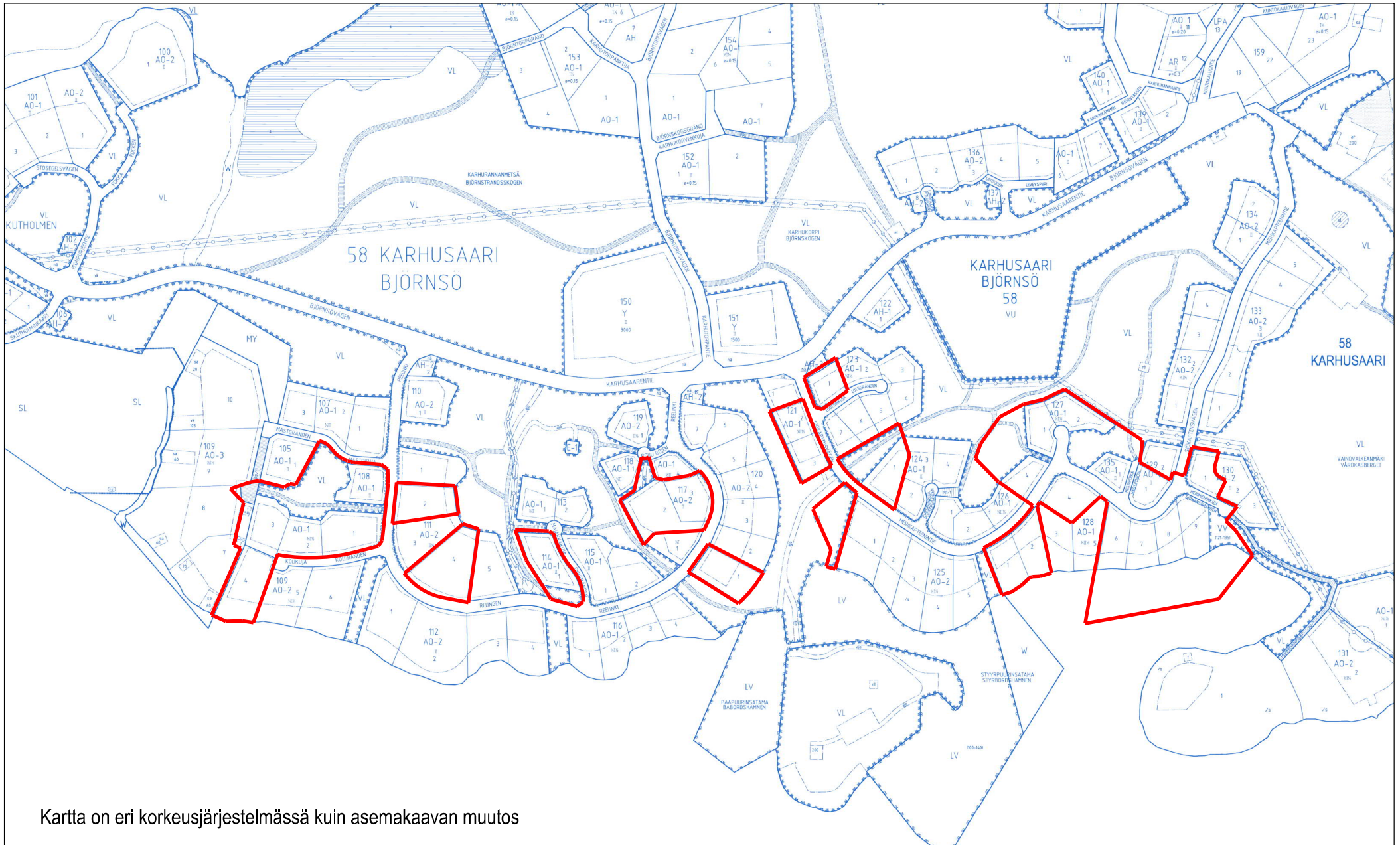
Karhusaaren eteläosan pientalotontit
 Asemakaavan muutos 12486, hanke 1402_9
 HAVAINNEKUVA, 18.9.2018



Ote rakennuskieltokartasta

Rakennuskieltoalue

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus
 Östersundomin suunnittelu

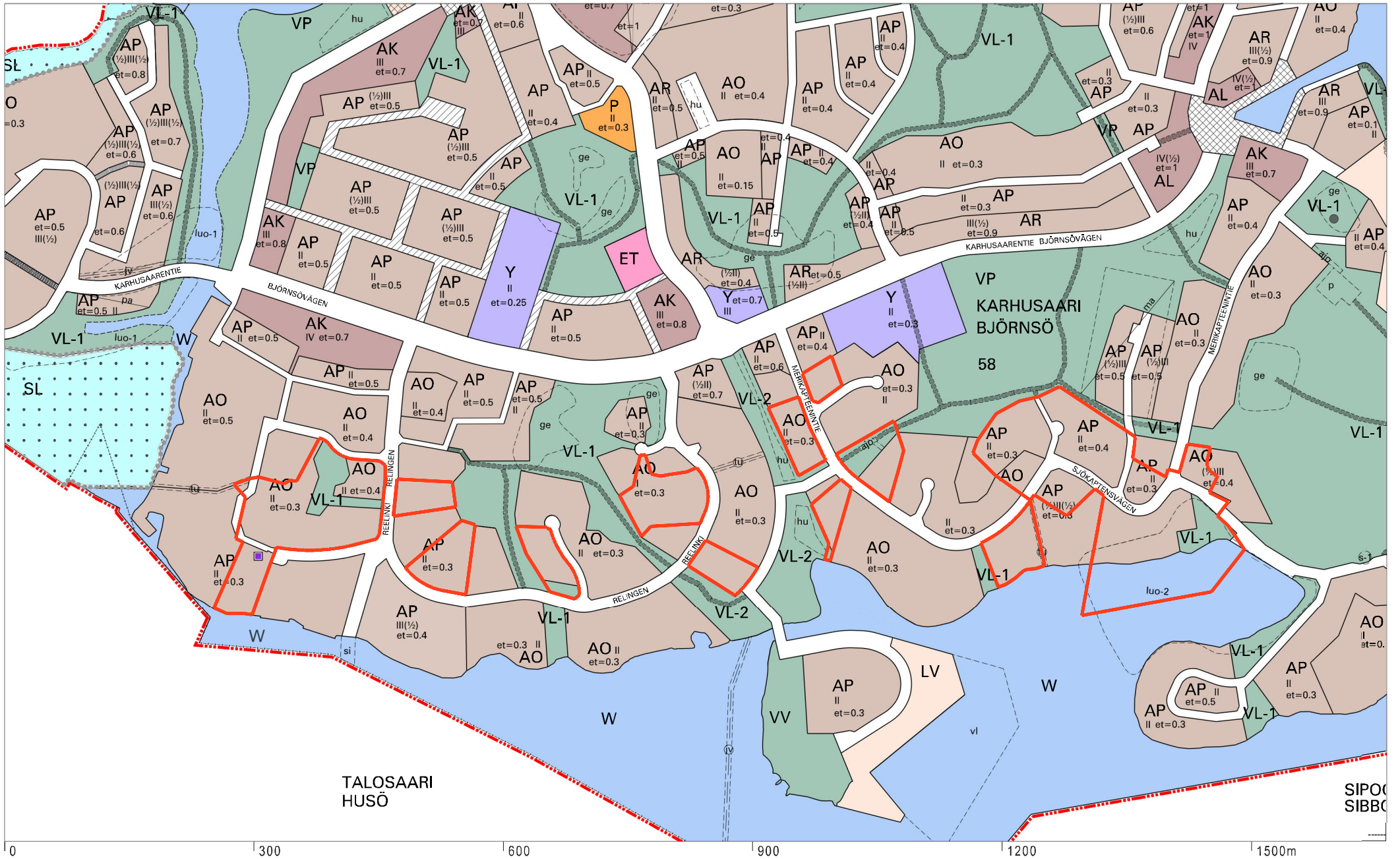


Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos

0 300 600 900 1200 1500m

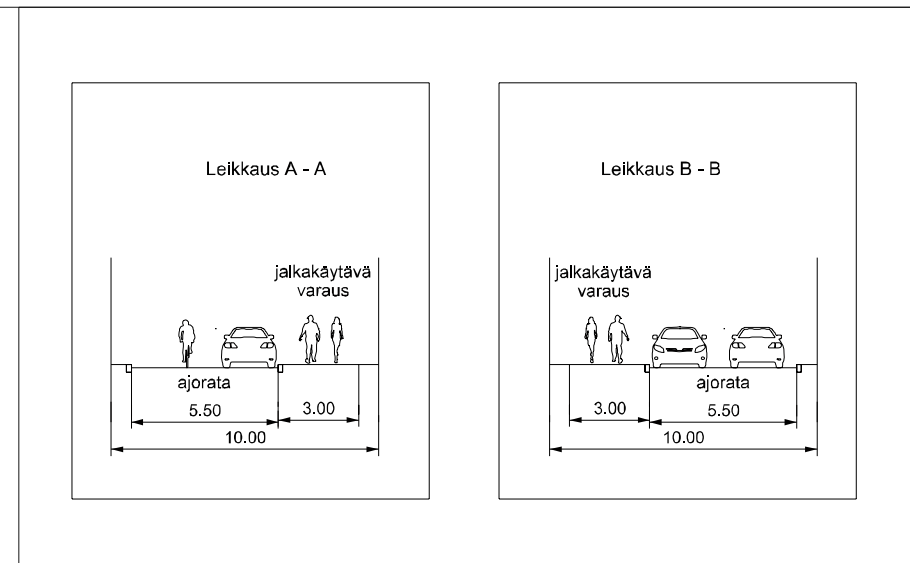
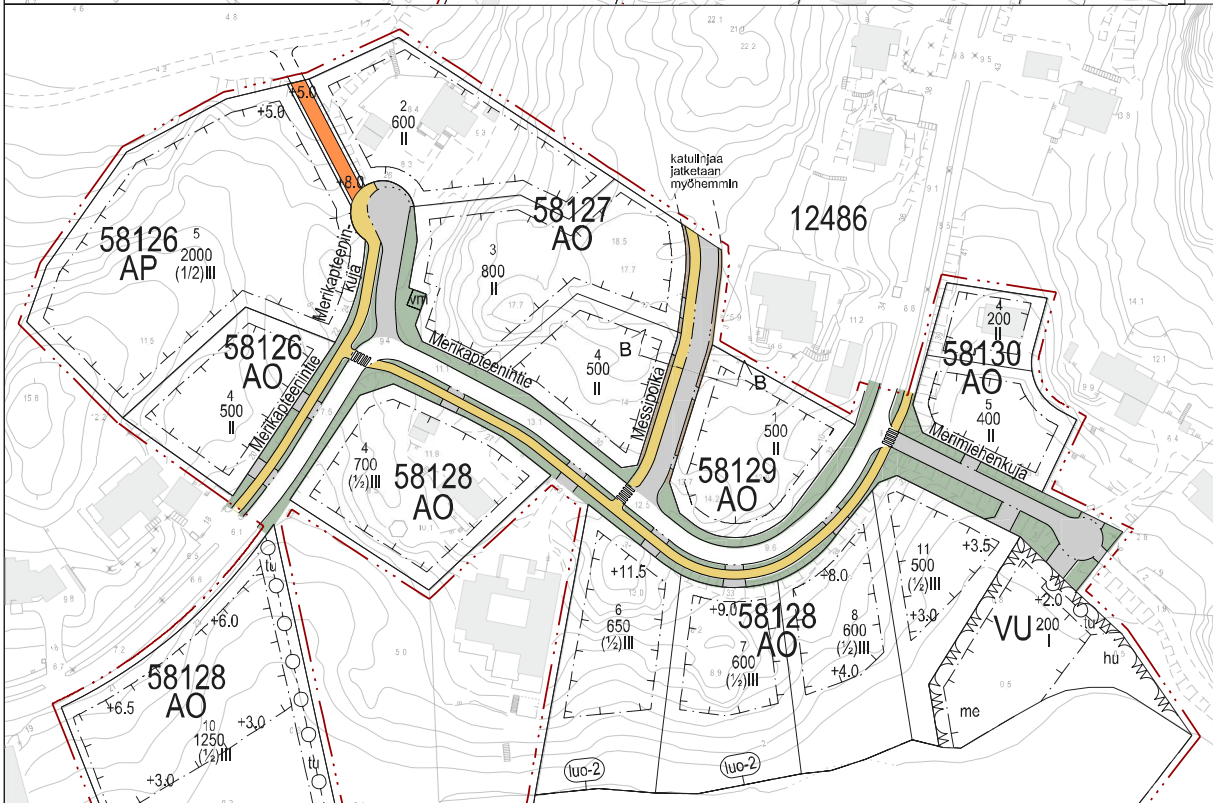
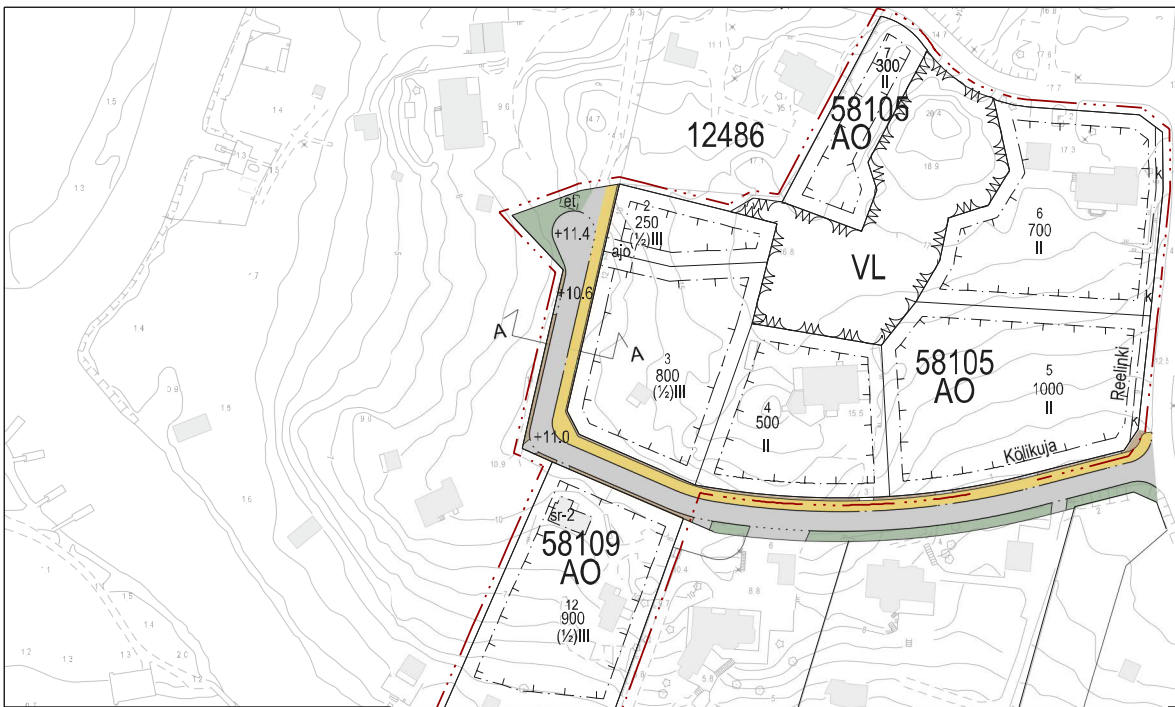
Ote ajantasa-asemakaavasta

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus
 Östersundomin suunnittelu



Ote Karhusaaren kaavarungosta (2015)

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus
 Östersundomin suunnittelu



Selite:

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

0 10 20 30 40 50 m



Helsinki

Kaupunkiympäristön toimiala Liikenne- ja katusuunnittelu

Kaupunginosa
58, Karhusaari

KARHUSAAREN ETELÄOSAN PIENTALOTONTIT LIIKENNESUUNNITELMA

Liikennesuunnitelma

Mittakaava 1:1500 1:200	Diariinro Hanke Asemakaava Käsitellyt I II	HEL 2016-012735 1402_13 12486 Kylk 31.10.2017 Kylk 18.09.2018	Piirustusno 6767 Tasokoordinaatisto ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä N2000	Päiväys Muutettu pvm Hyväksyjä Tarkastanut Laatinut	31.10.2017 18.09.2018 Reetta Putkonen Leena Silfverberg Johanna Iivonen
-------------------------------	---	---	--	---	---

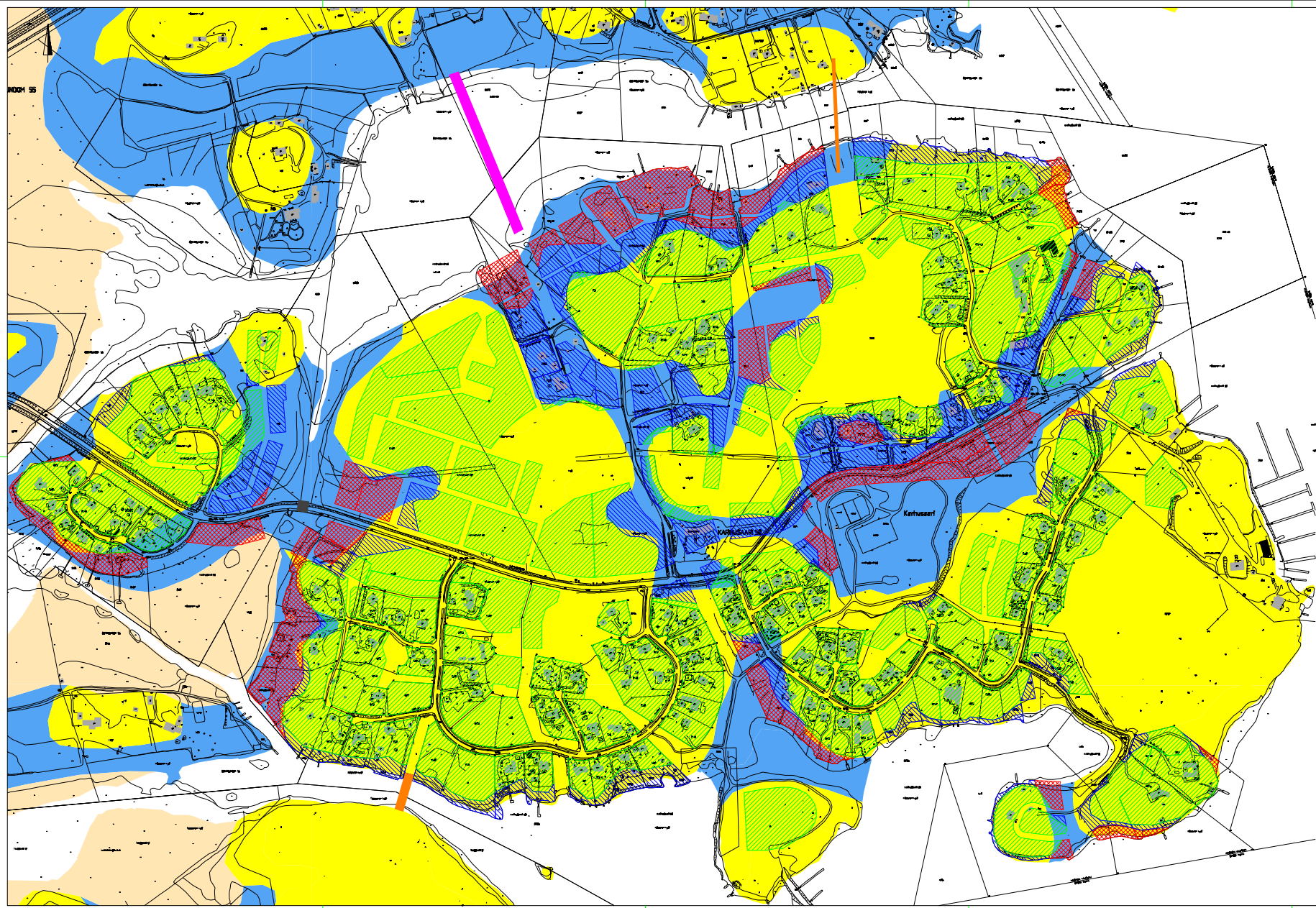


Karhusaaren eteläosan pientalotontit Vesihuolto

1 : 4000

- V — NYKYINEN VESIJOHTO
- > — NYKYINEN JÄTEVESIEMÄRI
- > — NYKYINEN HULEVESIEMÄRI
- >> — NYKYINEN PAINEVIEMÄRI

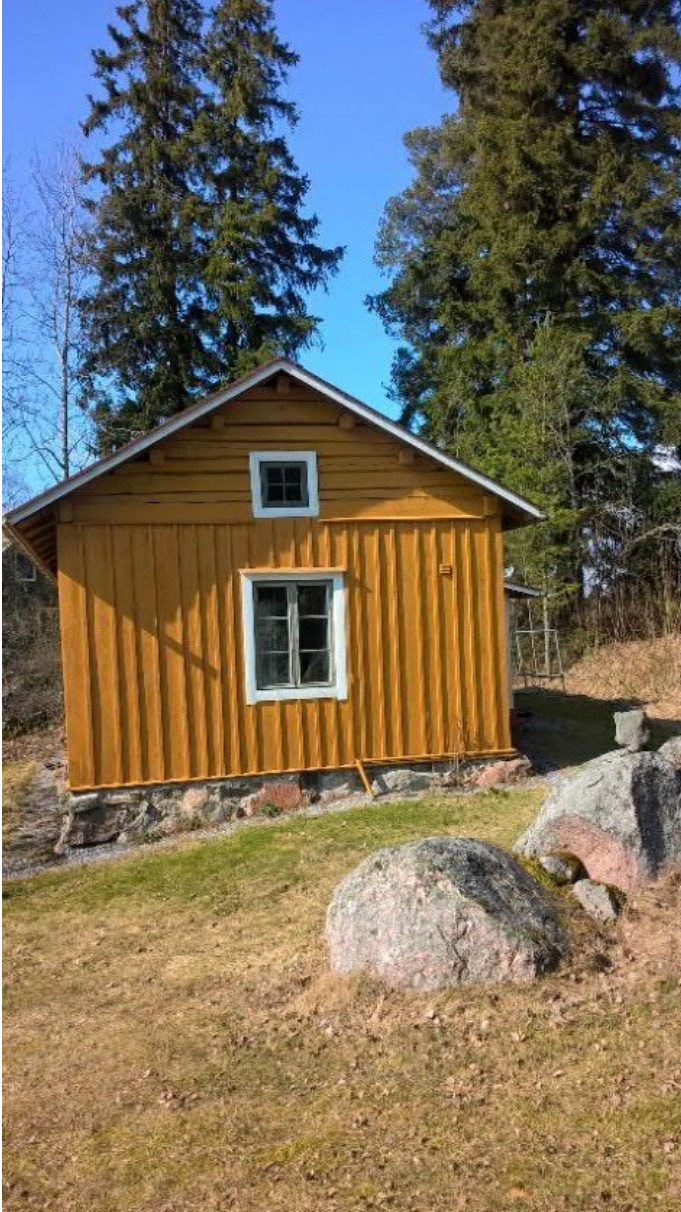
- V — UUSI VESIJOHTO
- > — UUSI JÄTEVESIEMÄRI
- > — UUSI HULEVESIEMÄRI
- >> — UUSI PAINEVIEMÄRI



MERKINNÄT

- Perustaminen tukisäulällä
- Perustaminen massavaihtoon tai parajien varaan
- Perustaminen maan tai kalteen varaan
- Maanvarainen siltä (välttyä peltuilla tai massavaihdolla)
- Paakulettava siltä
- Rumpu tai paakulettava siltä
- Savialue (Batesuudomin maaperäkartta)
- Turvealue (Batesuudomin maaperäkartta)
- Kikkarealue (Batesuudomin maaperäkartta)
- Nykyinen rakennus

KOORDINAATISTO ETRS-GK25 KORKEUSJÄRJESTELMÄ N2000 HELSINKI KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS HELSINKI KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS KAUPUNGIN RAKENNETTAVUUSSELITYS ÖSTERSUUDOM, HELSINKI		MERKITYS PERUSTAMISVAATIMUKSET LUOKITTELUKAT JA SILLAT 1:2000
sivu 106 106		sivu 106 106
sipti infra consulting HELSINKI PL. 100 FIN-00101		sivu 106 106

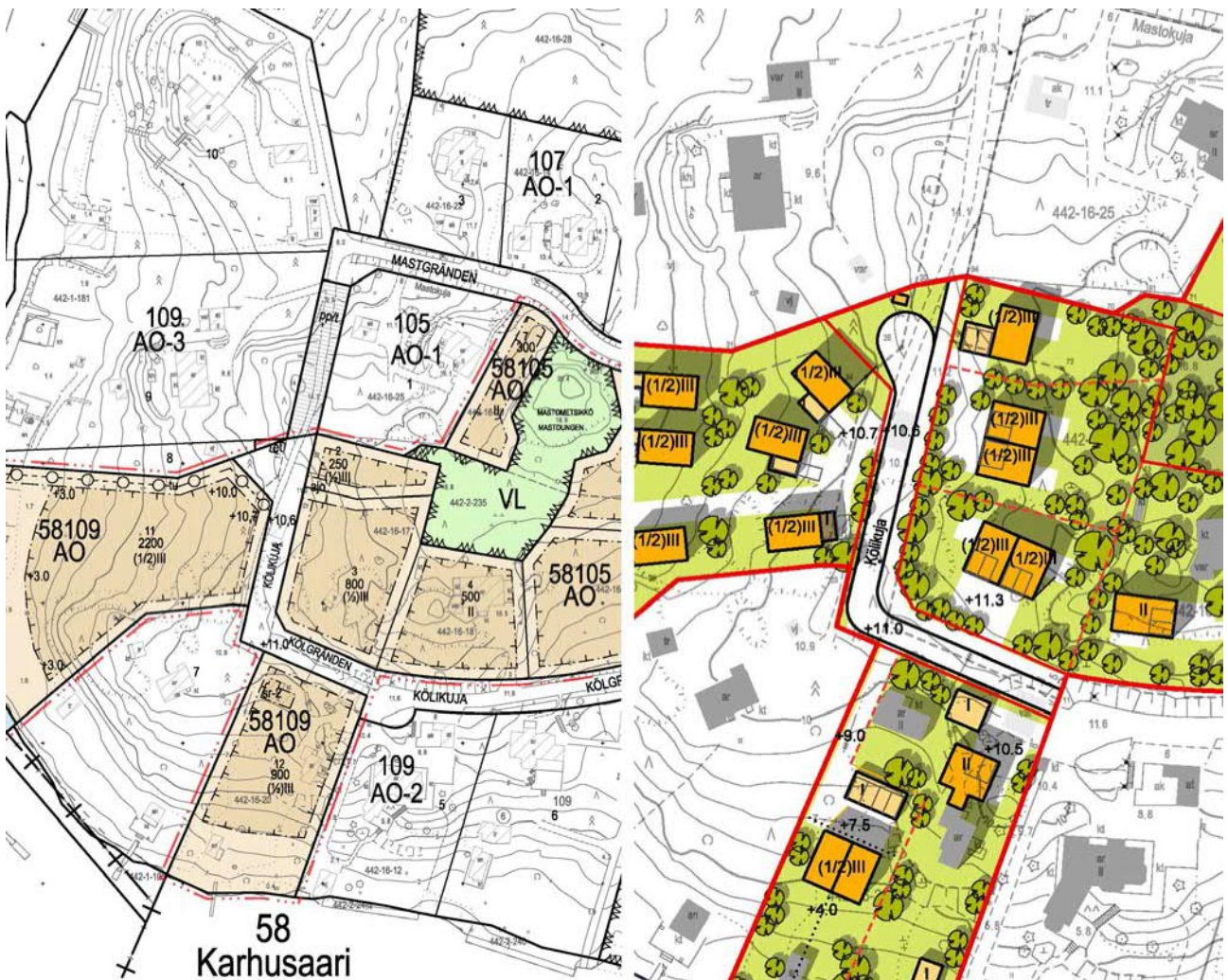


Vanhat hirsirakennukset osoitteessa Kölikuja 8
Kuvat: Saija Miettinen-Tuoma

Kuvaliite suojelukohteista
Karhusaaren eteläosan pientalotontit

2.5.2018

KÖLIKUJAN YLEISSUUNNITELMA



58
Karhusaari

SISÄLTÖ

KÖLIKUJAN YLEISSUUNNITELMA

Suunnitelmaselostus

- 1.1 Yleistä
- 1.2 Kadun tasaus ja tulvareitit
- 1.3 Kuivatus
- 1.4 Kustannukset

Liitteet:

1. Asemapiirustus
2. Pituusleikkaus
3. Poikkileikkaukset
PL 40
PL 100
PL 140 - 240

1.1 Yleistä

Kölikuja on Karhusaaren eteläosan pientaloalueen tonttikatu, jonka pituus on nykyisin noin 130 metriä. Asemakaavan muutos nro 12486 mahdollistaa kadun jatkamisen noin 110 metrillä. Kadun ajoradan leveys on 5,5 m ja siitä reunakivellä erotetun jalkakäytävän 3,0 m.

Alueen maasto on mäkistä, jonka asettamat vaatimukset mm. hulevesien hallinnalle ja tonttien ajoyhteyksien järjestämiselle on huomioitu tasauksen suunnittelussa ja kaavan laadinnassa.

1.2 Kadun tasaus ja tulvareitit

Kadun olemassa olevalla osuudella on tasaus säilytetty lähellä nykyistä pintaa. Tulvatilanteessa hulevedet ohjautuvat tältä osuudelta itään kohti Reelingin liittymää ja siitä edelleen etelään merta kohden. Asemakaavan muutosalueella kadun tasaus viettää kohti kadun pohjoispäätä, josta ne ohjataan tulvareitille juuri ennen kääntopaikkaa. Tulvareittiä pitkin vedet johdetaan länteen tontin 58109/11 pohjoisreunaa pitkin. Kadun minimikaltevuutena on käytetty 0,7 % ja maksimikaltevuutena 10 %. Esitetty tasaus mahdollistaa jalankulku- ja polkupyöräyhteyden toteuttamisen Kölikujan päästä pohjoiseen Mastokujalle asti sekä lopputilanteessa, että väliaikaisesti.



1.3 Kuivatus

Kölikujan pohjoisosan kuivatus on esitetty toteutettavaksi tulvareitin sijaintia mukailevalla hulevesiviemärillä, joka purkaa mereen tulvareitin länsipäässä. Purkupisteen läheisyyden vuoksi tulee hulevesien hallinnassa painottaa vesien puhtautta. Kaavassa esitetyllä hulevesien viivytykseen varautulla alueella tulee keskittyä hulevesien laadulliseen hallintaan. Laadullinen hallinta voidaan toteuttaa esimerkiksi laskeutusaltaalla, kasvillisuuspainanteella tai kosteikkorakenteella. Hulevesien hallinnassa tulisi erityisesti kiinnittää huomiota kaduilla muodostuvien hulevesien korkeaan kiintoainespitoisuuteen.

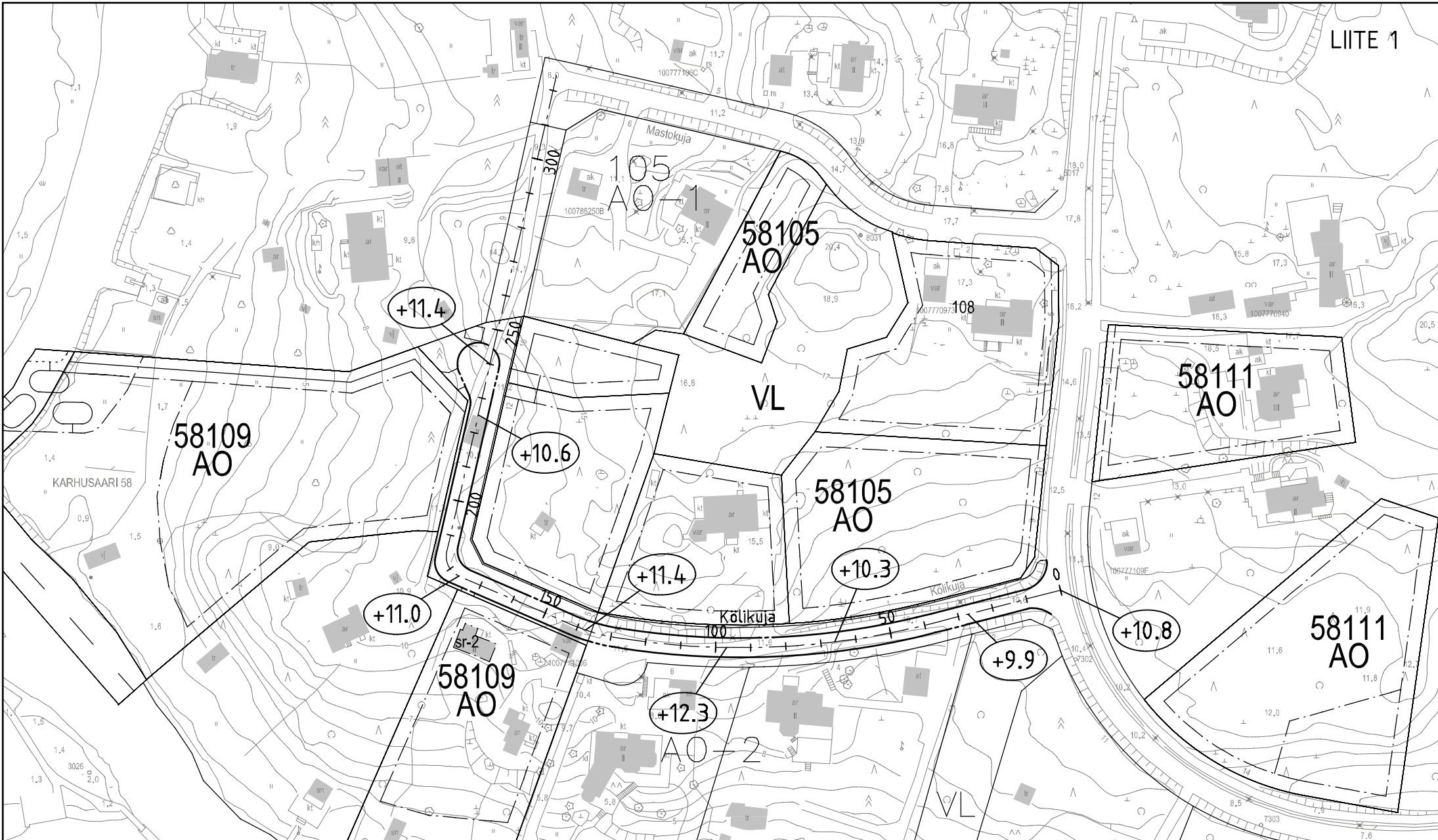
1.4 Kustannukset

Kölikujan rakennuskustannusarvio on 0,44 M€ ilman työmaan yhteiskustannuksia. Kustannuksiin on laskettu katujen rakenteet, kuivatuksen vaatima viemäröinti, vesijohto ja jätevesiviemäri sekä katuvalaistus. Kustannuksissa ei ole mukana kallioleikkauksia eikä katujen pohjanvahvistuksia. Rakennuskustannukset jakautuvat seuraavasti:

Rakennustöiden kustannukset yhteiskustannuksineen (25 %) ovat 0,55 M€. Tähän lisättyinä rakennuttamisen ja suunnittelun kustannukset 0,08 M€ (15 %) saadaan yhteensä 0,63 M€, josta nykyisen Kölikujan perusparannuksen osuus 0,31 M€ ja uuden osuuden 0,32 M€.

Kun kustannuksiin otetaan mukaan varaukset 0,22 M€ (35 %) saadaan kokonaiskustannusarvioksi 0,85 M€. Verrattuna aiemmin kaavassa esitettyyn suunnitteluratkaisuun, on uusi Kölikuja kokonaiskustannuksiltaan 0,03 M€ edullisempi.





58
Karhusaari

KÖLIKUJAN YLEISSUUNNITELMA
YLEISASEMAPIIRUSTUS 1:1000

SITOWISE

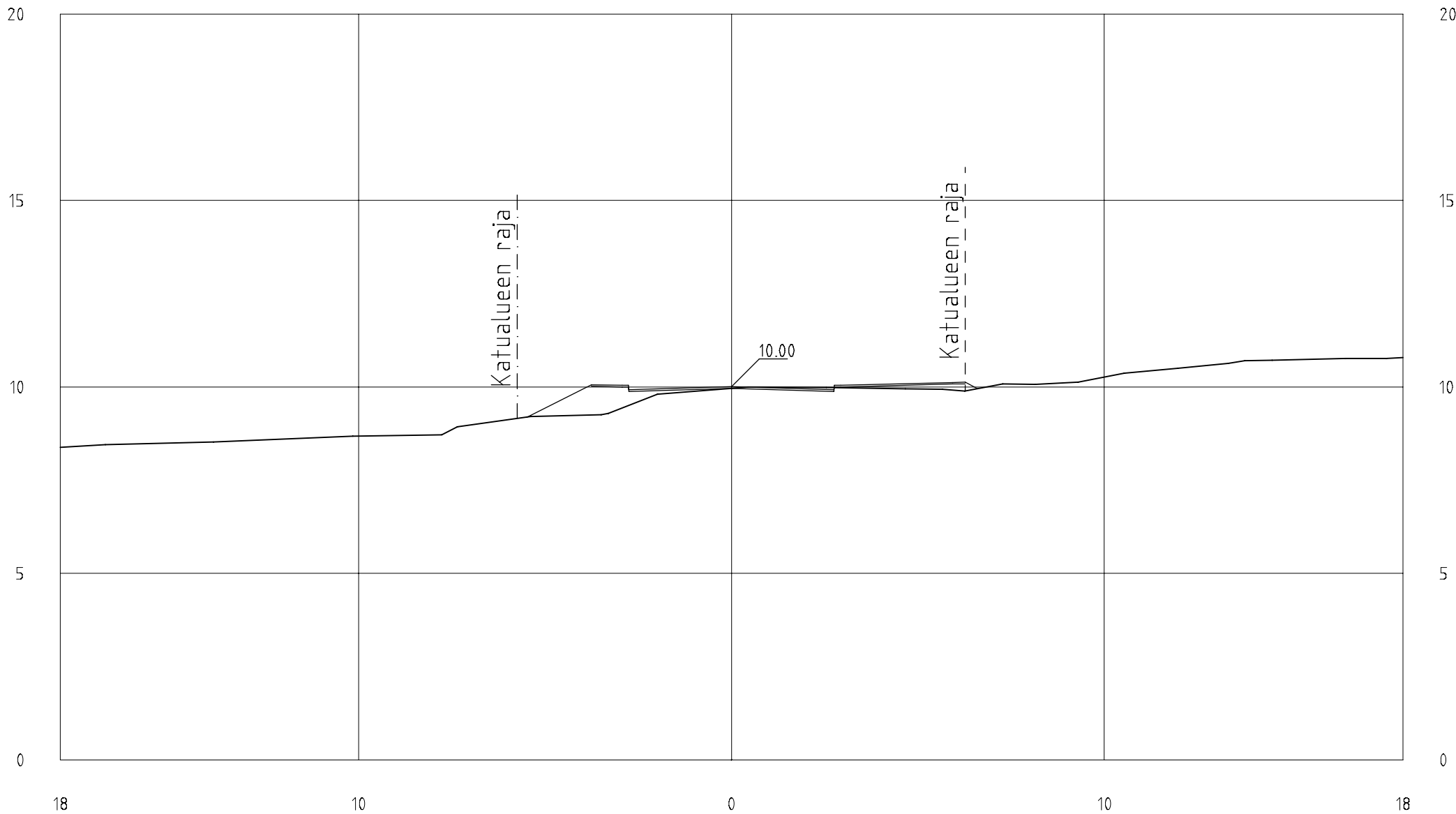
2.5.2018

KÖLIKUJAN YLEISSUUNNITELMA
POIKKILEIKKAUKSET 1:100
PL 40, PL 100 JA PLV 140-240

SITOWISE

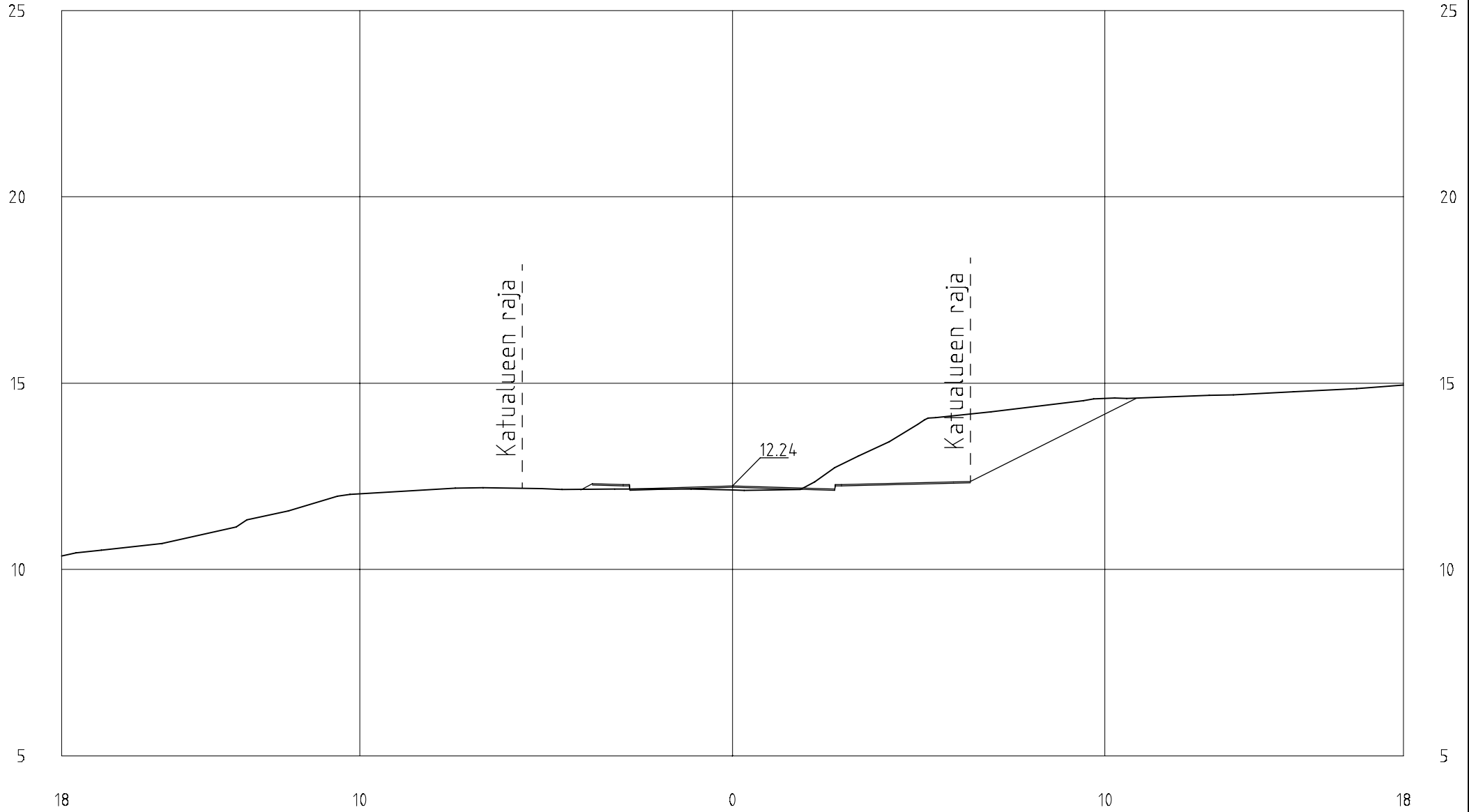
27.4.2018

KÖLIKUJA
PL =40



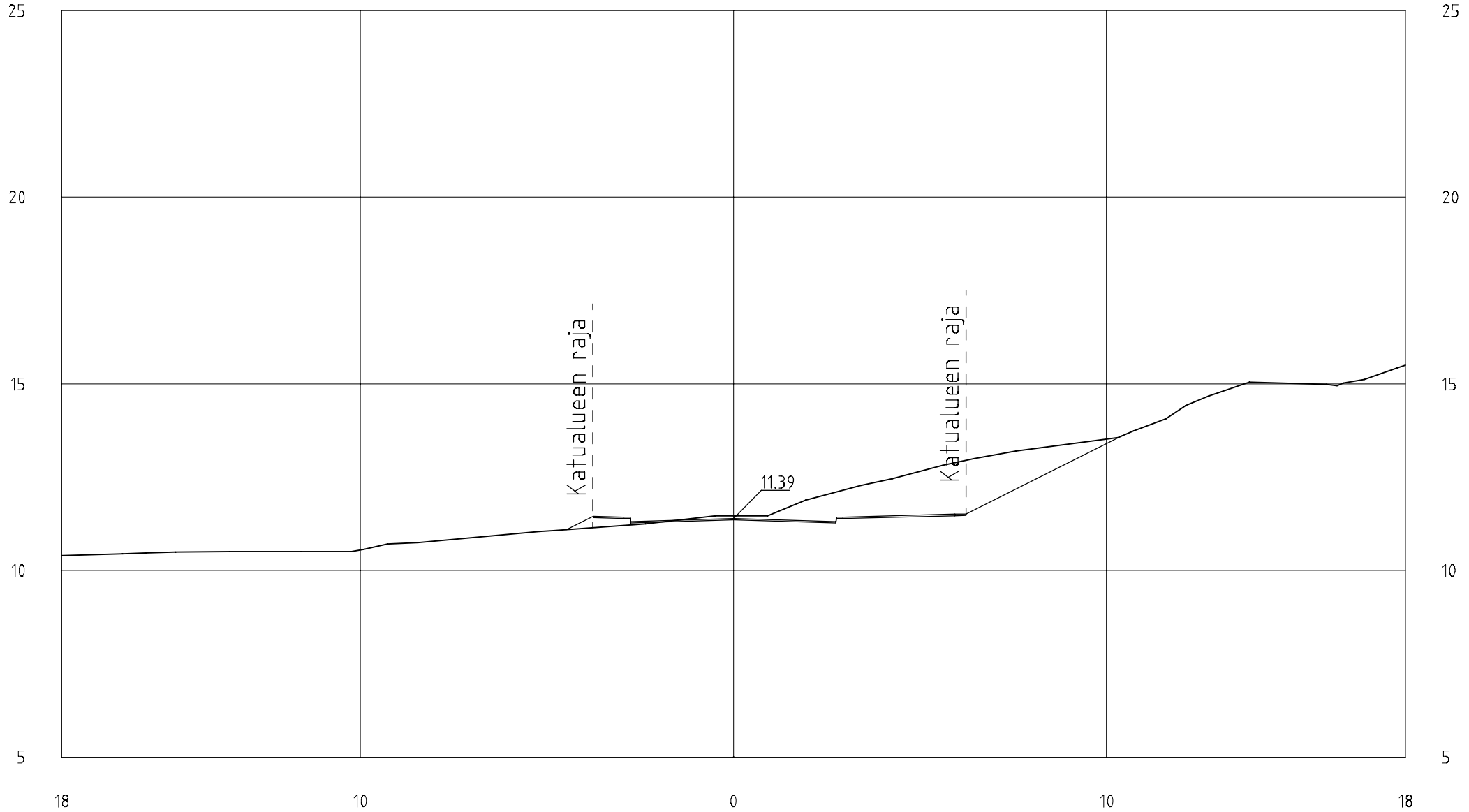
KÖLIKUJAN YLEISSUUNNITELMA
POIKKILEIKKAUS 1:100

KÖLIKUJA
PL =100



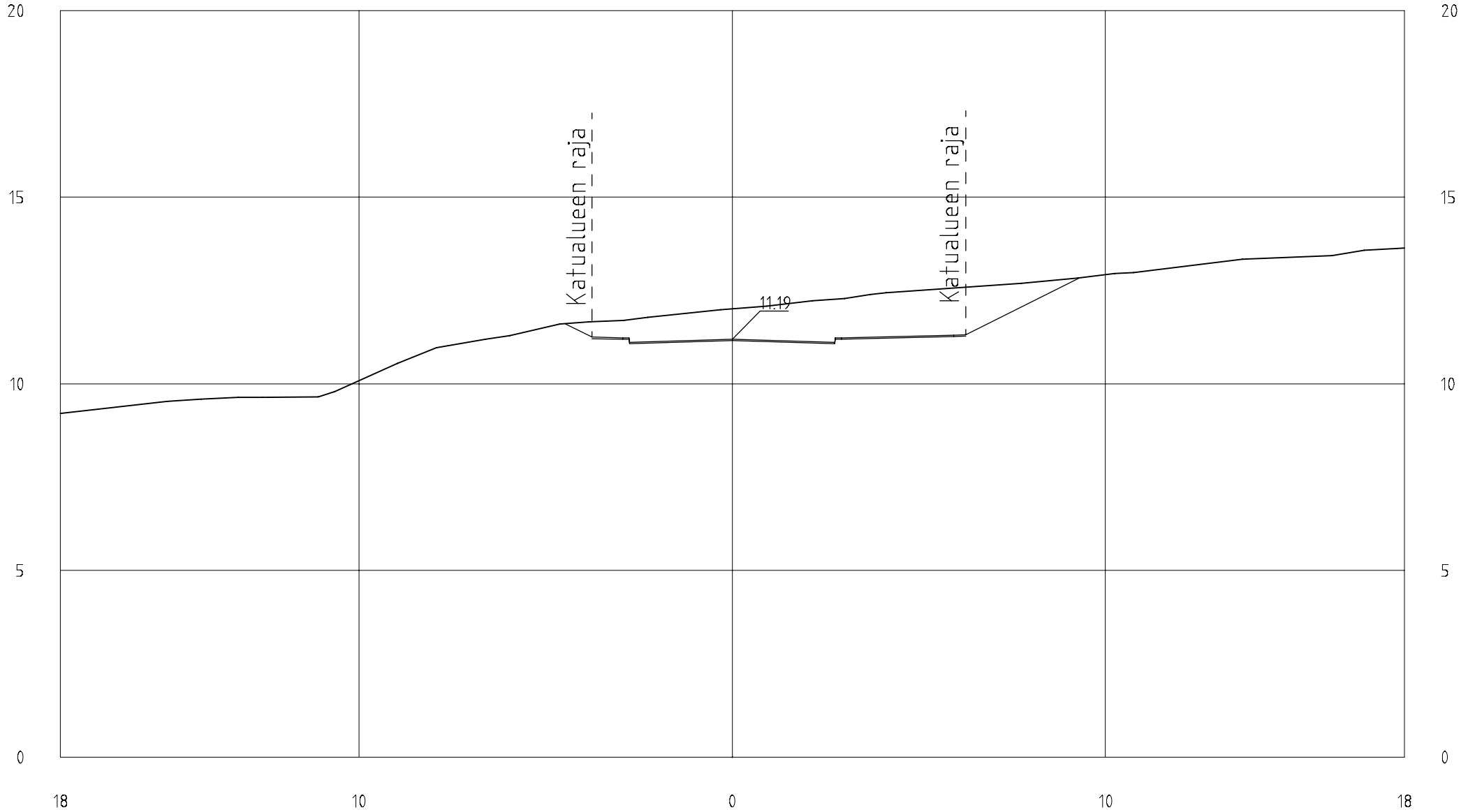
KÖLIKUJAN YLEISSUUNNITELMA
POIKKILEIKKAUS 1:100

KÖLIKUJA
PL =140



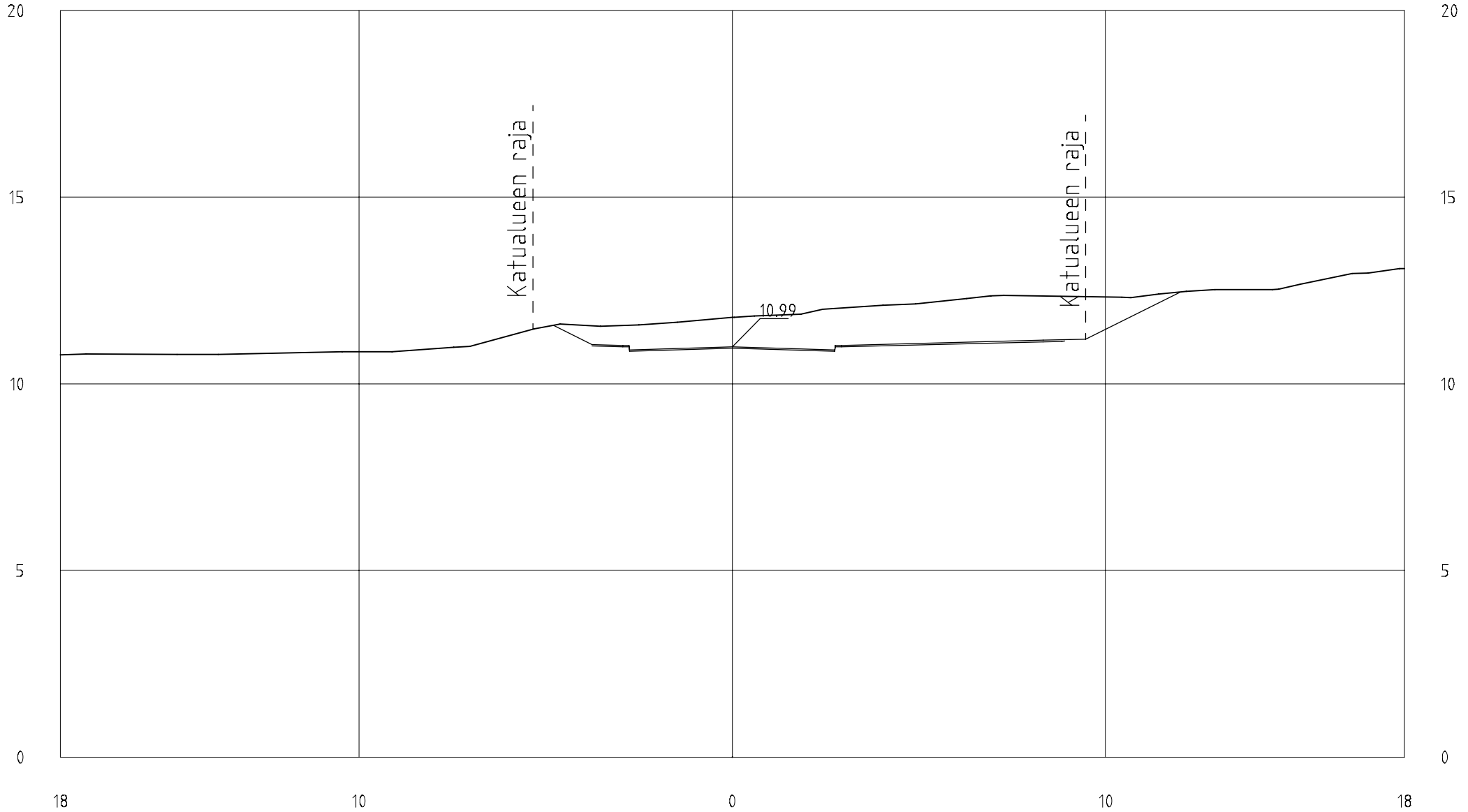
KÖLIKUJAN YLEISSUUNNITELMA
POIKKILEIKKAUS 1:100

KÖLIKUJA
PL =160



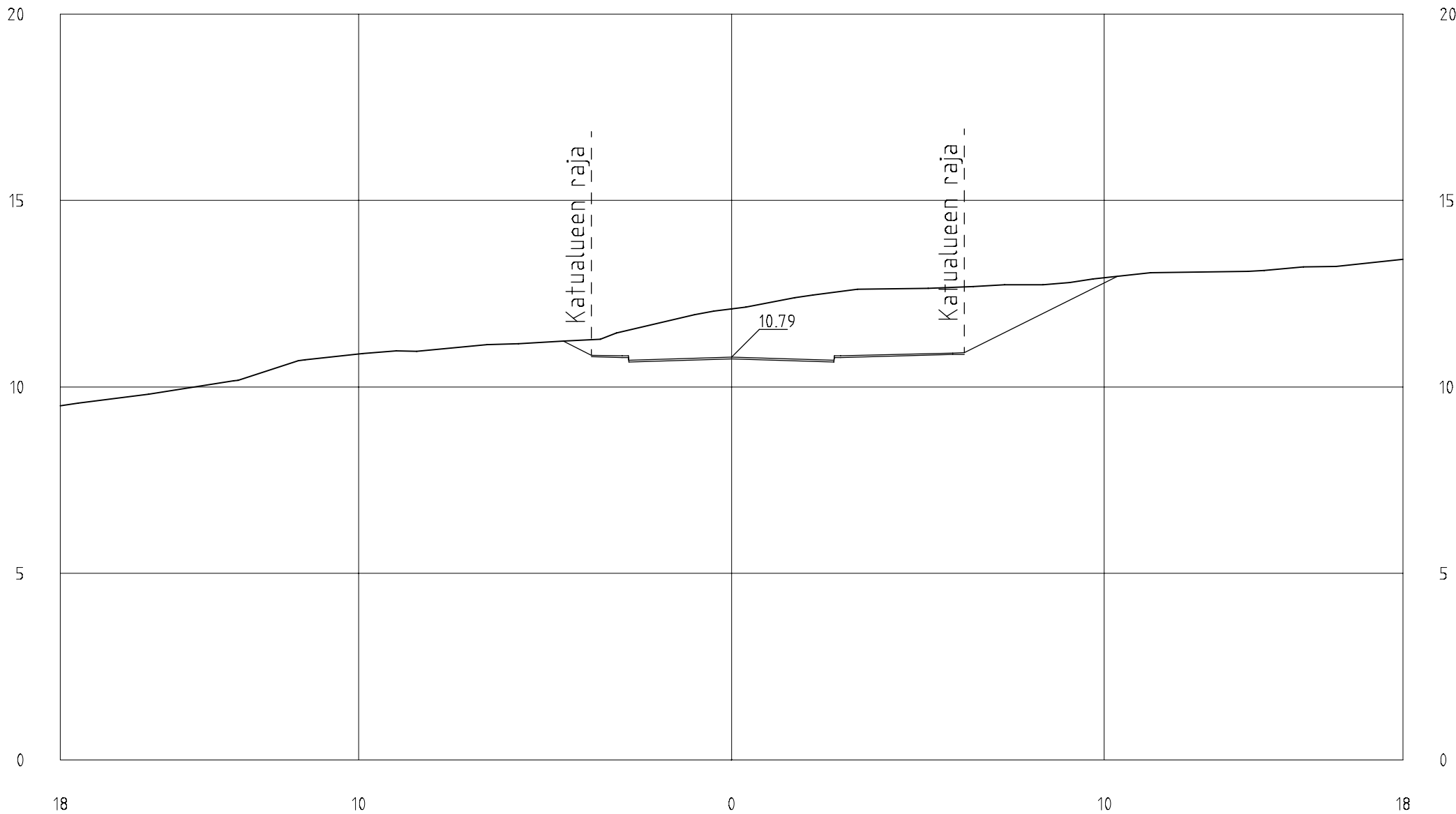
KÖLIKUJAN YLEISSUUNNITELMA
POIKKILEIKKAUS 1:100

KÖLIKUJA
PL =180



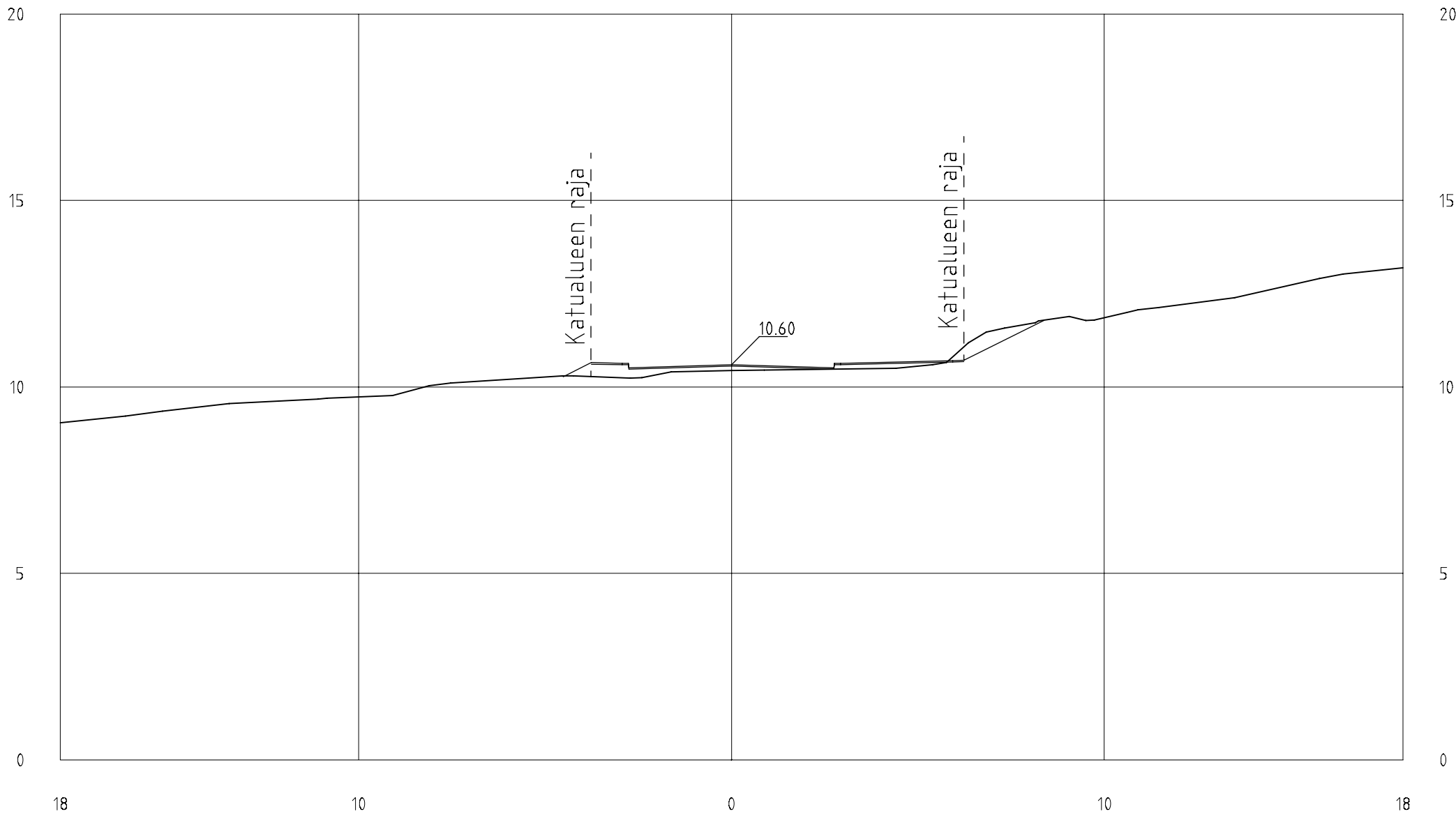
KÖLIKUJAN YLEISSUUNNITELMA
POIKKILEIKKAUS 1:100

KÖLIKUJA
PL =200



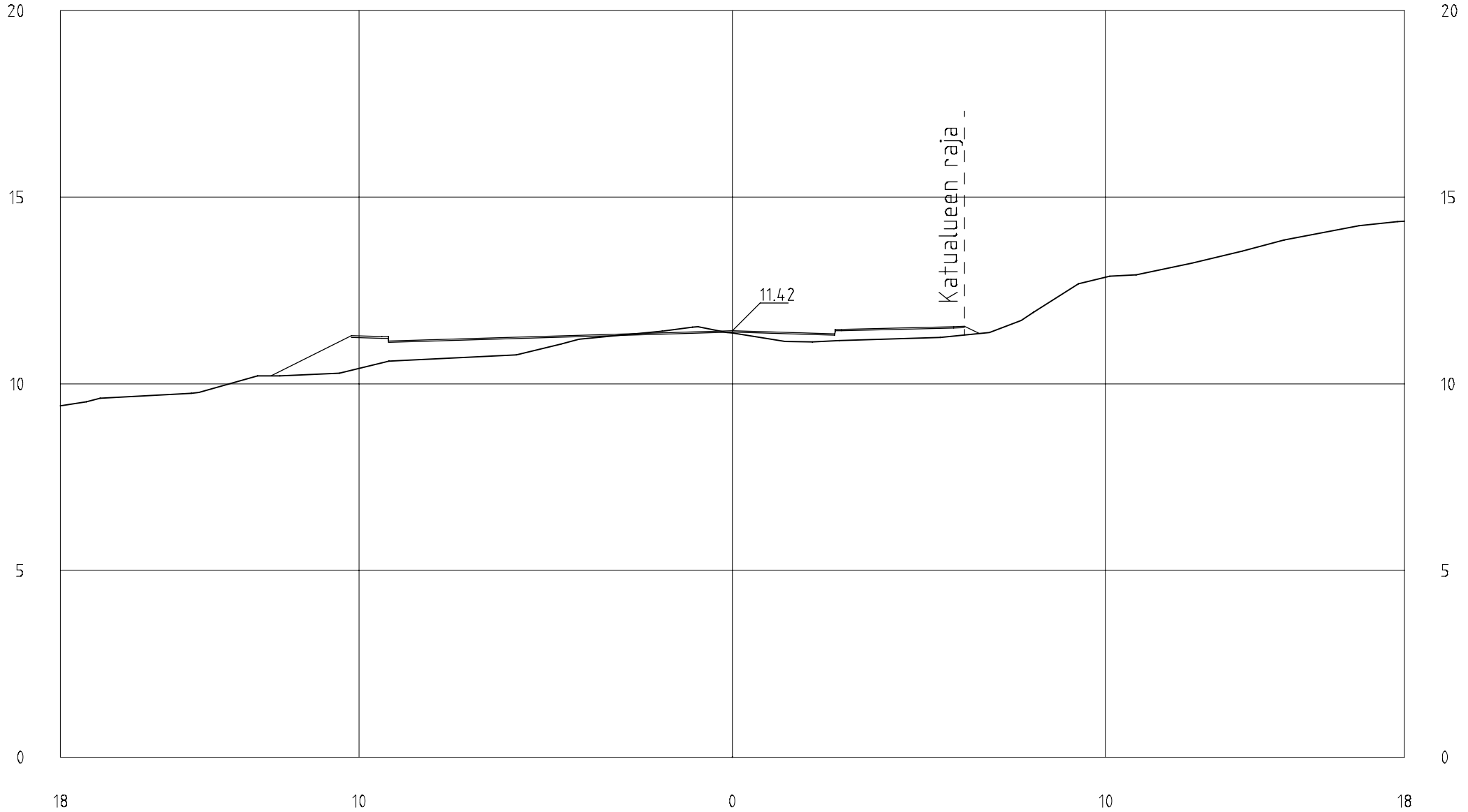
KÖLIKUJAN YLEISSUUNNITELMA
POIKKILEIKKAUS 1:100

KÖLIKUJA
PL =220



KÖLIKUJAN YLEISSUUNNITELMA
POIKKILEIKKAUS 1:100

KÖLIKUJA
PL =240



KÖLIKUJAN YLEISSUUNNITELMA
POIKKILEIKKAUS 1:100