



25.09.2018

Asia/3

§ 443

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Karhusaaren eteläosan pientalotontit, tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12486)

HEL 2016-012735 T 10 03 03

Hankennumero 1402_9, 1402_13

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 31.10.2017 päivätyn ja 25.9.2018 muutetun asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12486 hyväksymistä. Asemakaava koskee 58. kaupunginosan (Karhusaari) vesialuetta. Asemakaavan muutos koskee 58. kaupunginosan (Östersundom) korttelin 109 osaa tonttia 8 ja vesialuetta sekä 58. kaupunginosan (Karhusaari) kortteleita 108, 114, 127, 135, korttelin 109 tontteja 1-4, osaa tontteja 7 ja 8, korttelin 111 tontteja 2 ja 4, korttelin 117 tontteja 2 ja 3, korttelin 120 tonttia 1, korttelin 121 tontteja 2 ja 3, korttelin 123 tonttia 1, korttelin 124 tonttia 1, korttelin 126 tonttia 4, korttelin 128 tontteja 1-2, 4 ja 6-9, korttelin 129 tonttia 1, korttelin 130 tonttia 1 sekä katu- ja puistoaluetta.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua olla laskuttamatta myöhempään kaavamuutokseen siirretyn tontin, As Oy Mastokuja 11, asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannuksia.

Käsittely

Esteelliset: Mika Välipirtti (hallintolain 28 §:n 1 momentin 4 kohta)



25.09.2018

Kaupunkiympäristölautakunta päätti ennen asian käsittelyn aloittamista yksimielisesti, että varajäsen Mika Välipirtti on esteellinen osallistumaan asian käsittelyyn.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Saija Miettinen-Tuoma, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37374
saija.miettinentuoma(a)hel.fi
Johanna Iivonen, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 37137
johanna.iivonen(a)hel.fi
Tuula Pipinen, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37269
tuula.pipinen(a)hel.fi
Tom Qvisen, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, puhelin: 310 34201
tom.qvisen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12486 kartta, päivätty 31.10.2017, muutettu 25.9.2018
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12486 selostus, päivätty 31.10.2017, muutettu 25.9.2018, päivitetty Kyhk:n 25.9.2018 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva 18.9.2018
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6767)
- 7 Tilastotiedot 18.9.2018
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 31.10.2017, täydennetty 18.9.2018 ja asukastilaisuuden (28.3.2017) muistio
- 10 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakijat

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne hyväksymispäätöksen pyytäneet, jotka ovat ilmoittaneet

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 9

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai



osoitteensa

täytäntöönpano
Liite 9

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

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

Uutta kerrosalaa syntyy noin 7 400 k-m². Asukasmäärän lisäys nykytilanteeseen nähden on arviolta 200-400. Alue säilyy pientaloalueena, mutta tiivistyy merkittävästi suhteessa nykytilanteeseen, jossa asemakaavoja ei ole kokonaan toteutettu. Kaavan tonttitehokkuus on keskimäärin $et=0,3$.

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

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

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

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

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

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

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



käyttämätöntä rakennusoikeutta. Kaava-alueella on 15 asuinrakennusta.

Osa kaava-alueesta on viime vuodet ollut rakennuskiellossa yleiskaavan laatimista varten. Rakennuskielto on kaavamuutosalueen tonttien osalta päättynyt.

Voimassa olevissa, Sipoon aikaisissa asemakaavoissa (1999 ja 2005) rakennuspaikat/tontit on varattu yksiasuntoisille erillispientaloille ja niiden rakennusoikeudet ovat joko 500 tai 600 k-m². Kaavassa esitettyjen ohjeellisten rakennuspaikkojen/tonttien lukumäärää ei saa ylittää. Merimiehenkujan päähän on osoitettu uimaranta, jota ei ole toteutettu. Kaavamääräykset rajoittavat tonteille kuuluvan rakennusoikeuden hyödyntämismahdollisuuksia. Tontteja ei ole voinut lohkoa pienemmiksi.

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

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuvat merkittävimmät kaupungille aiheutuvat kustannukset ovat:

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

Kadunrakentamisesta on arvioitu aiheutuvan kaupungille noin 700 000 euron kustannukset (alv 0 %). Kustannuksissa ei ole mukana mahdollisia kalliioleikkauksia 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 hulevesiviemäroinnin toteuttaminen tarvittavine viivytyrakenteineen on kokonaiskustannuksiltaan noin 700 000 euroa (alv 0 %).



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

Kaupungille kohdistuu tuloja yksityisessä omistuksessa olevien tonttien maankäyttökorvauksista yhteensä noin 280 000 euroa. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

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.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 1.12.2017-8.1.2018

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 31.10.2017 ja lautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 16 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui neljä kirjettä. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Merimiehenkujan päähän osoitettuun urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeseen (VU), sen käyttötarkoitukseen melonta- ja lautailuharrastuspaikkana sekä alueelle sijoittuviin autopaikkoihin. Lisäksi huomautukset kohdistuivat Natura-alueen huomioon ottamiseen, Kōlikujan 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 siihen, että kaavaehdotusvaiheessa ei järjestetty asukastilaisuutta. Kirjeissä esitetyt huomautukset kohdistuivat melontapaikkaan ja sen pysäköintiin, havainnekuvaan sekä Karhusaarentiehen.

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

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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



- kaupunginmuseo
- pelastuslautakunta

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon 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.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

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.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

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

Kiinteistöjen 58109/12, 58105/3-7, 58111/2, 58111/4, 58115/7, 58117/5-6, 58120/1, 58121/4-5, 58123/1, 58124/1, 58126/4, 58127/2, 58127/4, 58128/4, 58128/6-8, 58128/11, 58129/1 ja 58130/4-5 maanomistajille ei kaavaratkaisun johdosta koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaiselle maankäytösopimusmenettelylle ei niiden osalta ole tarvetta.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Saija Miettinen-Tuoma, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37374



25.09.2018

saija.miettinentuoma(a)hel.fi
Johanna livonen, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 37137
johanna.iivonen(a)hel.fi
Tuula Pipinen, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37269
tuula.pipinen(a)hel.fi
Tom Qvisen, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, puhelin: 310 34201
tom.qvisen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12486 kartta, päivätty 31.10.2017, muutettu 18.9.2018
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12486 selostus, päivätty 31.10.2017, muutettu 18.9.2018
- 5 Havainnekuva 18.9.2018
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6767)
- 7 Tilastotiedot 18.9.2018
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 31.10.2017, täydennetty 18.9.2018 ja asukastilaisuuden (28.3.2017) muistio
- 10 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset ja kirjeet
- 2 Muistutus erikseen kuulemisesta
- 3 Karhusaaren kiinteistöt Oy:n ylimääräisen yhtiökokouksen pöytäkirja
- 4 Kustannusarvio

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakijat

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne hyväksymispäätöksen pyytäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 9

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 9



25.09.2018

Asia/3

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 18.09.2018 § 434

Kaupunkiympäristölautakunta 31.10.2017 § 181

Pelastuslautakunta 12.12.2017 § 48

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 1.12.2017