



Helsingin kaupungin kirjaamo
Kaupunkiympäristön toimiala
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11–13)
00099 Helsingin kaupunki

helsinki.kirjaamo@hel.fi

Viite KYMP/HEL 2016–012735

Lausunto asemakaavaehdotuksesta ja asemakaavan muutosehdotuksesta, Helsinki, Karhusaaren eteläosan pientaloalue, nro 12486

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 ilman mittavia yhdyskuntateknisiä investointeja.

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.

Asemakaavamuutos koskee kahta voimassa olevaa asemakaavaa. Asemakaavamuutos perustuu kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.3.2015 hyväksymään Karhusaaren kaavarunkoon. Kaavarungossa esitetyt ratkaisut tutkitaan tässä vaiheessa tarkemmalla tasolla.

Uutta kerrosalaa syntyy yhteensä noin 9 200 k-m². Asukasmäärän lisäys nykytilanteeseen nähden on arviolta 200 - 400.

Asuntoja saa rakentaa yhden rakennusoikeuden jokaista täyttä 200 k-m² kohden. Tästä johtuen asuntojen maksimilukumäärä kaavatonttia kohden vaihtelee yhdestä yhteentoista ja koko kaava-alueen maksimi asuntojen lukumäärä on 112 kpl. Lisäksi jokaista asuntoa kohden sallitaan sisäyhteydellä erotetun sivuasunnon rakentaminen. Sivuasunnon kerrosalamäärä on rajoitettu 20 %:iin asunnon ja sivuasunnon yhteenlasketusta pinta-alasta. Tontin koko on vähintään 500 m²

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto:

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa asemakaavaa ohjaavan maakuntakaavan kanssa.

Asemakaava tiivistää olemassa olevaa asuntoaluetta yksittäisillä tonteilla niiden tehostamistarpeista käsin. Lisärakennusoikeuden määrittely vaikuttaa monimutkaiselta. Selostuksessa ei ole esitetty arvioita, millaisiin asukasmääriin ja siitä seuraaviin seurausvaikutuksiin mitoitus johtaa kaavamuutosalueen ulkopuolisella Karhusaaren kaava-alueella.

Rakennussuojelun näkökulmasta ei ole huomautettavaa muutosehdotuksesta. Verraten mittava mahdollisuus uudisrakentamiseen tulee toteutuessaan muuttamaan ympäristöä.

Tulva- ja hulevesiasiat on otettu riittävästi huomioon.

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

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

Yksikön päällikkö Aimo Huhdanmäki

Alueidenkäyttöpäällikkö Brita Dahlqvist-Solin

Asia on ratkaistu sähköisesti. Asiaa hoitaa Brita Dahlqvist-Solin, puh. 0400 291 642

JAKELU Vuokko Väistö

TIEDOKSI Huolman Wager, Jaakonaho, Puolamäki

Tämä asiakirja on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument har godkänts elektroniskt

Esittelijä Dahlqvist-Solin Brita 01.12.2017 13:50

Ratkaisija Huhdanmäki Aimo 01.12.2017 14:07

Helsingin kaupungin kirjaamo
Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristön toimiala
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11–13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

KYMP/HEL 2016-012735

LAUSUNTO KARHUSAAREN ETELÄOSAN PIENTALOTONTTIEN ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 12486)

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala on pyytänyt lausuntoa Karhusaaren eteläosan pientalotonttien asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksesta. Asemakaava koskee 58. kaupunginosan (Karhusaari) vesialuetta. Asemakaavan muutos koskee 55. 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-, puisto- ja vesialuetta.

Kaupunkiympäristölautakunnan 31.10.2017 päivätyssä pöytäkirjassa todetaan asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksesta mm. seuraavaa:

”Asemakaavan muutoksella edistetään pientalotonttien täydennysrakentamista ja rannan hyötykäyttöä. Asemakaavan muutos koskee 30 nykyistä tonttia tai tontinosaa sekä katu-, puisto- ja vesialueita. Kaavamuutoksella mahdollistetaan tonttien lohkomisen ja nykyistä useamman pientalon rakentaminen nykyisille tonteille ilman mittavia yhdyskuntateknisiä investointeja.

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

Uutta kerrosalaa syntyy noin 9 200 k-m². Asukasmäärän lisäys nykytilanteeseen nähden on arviolta 200–400. Alue säilyy pientaloalueena, mutta tiivistyy merkittävästi suhteessa nykytilanteeseen, jossa asemakaavoja ei ole kokonaan toteutettu.

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.”

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Talous- ja jätevesi

Kaava-alue kuuluu nykyisin Sipoon Veden toiminta-alueeseen. Sipoon Vesi ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä ovat sopineet, että toistaiseksi Sipoon Vesi vastaa Karhusaaren vesihuollosta ja vesihuollon laajentamisesta tarkoituksenmukaisesti. Sipoon Vesi ja Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimiala vastaavat suunnittelusta ja rakentamisesta. Suunnitelmat lähetetään kommentteille HSY:lle.

Ennen laajemman aluerakentamisen aloittamista koko Östersundomin alueen vesihuolto siirretään HSY:n vastuulle. Tällöin tullaan sopimaan myös toiminta-alueen siirron periaatteet HSY:n ja Sipoon kesken.

Hulevesiviemärointi

Hulevesiviemärointiä alueella ei yksittäisiä osuuksia lukuun ottamatta ole. Asemakaavaselostuksessa todetaan, että Sipoon Vesi ei vastaa hulevesiviemäroinnistä toiminta-alueellaan. Asemakaavaselostuksen vesihuoltoliitteen mukaan alueen hulevesiverkostoa tullaan laajentamaan. Koska Karhusaari ei kuulu HSY:n toiminta-alueeseen, niin HSY ei voi vastata alueen hulevesiviemäroinnistä. Hulevesiviemäroinnin vastuun tulee säilyä Helsingin kaupungilla, kunnes alueen vesihuolto siirtyy HSY:n vastuulle.

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

Lisätietoja antaa alueinsinööri Sini Lehtonen, puh. (09) 1561 3054.

Tuomo Heinonen
osastonjohtaja

Tiedoksi Kirjaamo

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Helsingin kaupungin kirjaamo
Kaupunkiympäristön toimiala
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11-13)
00099 Helsingin kaupunki

Asia: Karhusaaren eteläosan pientalotontit, asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus
(nro 12486)

Viite: LAUSUNTOPYYNTÖNNE 8.11.2017

Keravan Energia Oy esittää lausuntonaan

Verkkoliiketoiminta:

Ei lausuttavaa.

Tuotantoliiketoiminta:

Ei lausuttavaa.

Keravalla 8.12.2017

Janne Kaarakainen
verkkoliiketoiminta
suunnittelupäällikkö
p. 040 706 8448

Jani Riuttaluoto
tuotantoliiketoiminta
suunnittelupäällikkö
p. 040 529 4348