



09.10.2019

Ärende/11

## § 304

### Detaljplan och detaljplaneändring för småhustomter i södra delen av Björnsö (nr 12486)

HEL 2016-012735 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplan för vattenområde i 58 stadsdelen (Björnsö) och detaljplaneändring för kvarteren 108, 114, 127, 135, tomterna 1–4 och en del av tomterna 7 och 8 i kvarteret 109, tomterna 2 och 4 i kvarteret 111, tomterna 2 och 3 i kvarteret 117, tomten 1 i kvarteret 120, tomterna 2 och 3 i kvarteret 121, tomten 1 i kvarteret 123, tomten 1 i kvarteret 124, tomten 4 i kvarteret 126, tomterna 1–2, 4 och 6–9 i kvarteret 128, tomten 1 i kvarteret 129, tomten 1 i kvarteret 130 samt gatu- och parkområden i 58 stadsdelen (Björnsö) enligt ritning nr 12486, daterad 31.10.2017 och ändrad 18.9.2018 och 23.9.2019, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Lindén, stadssekreterare, telefon: 310 36550  
timo.linden(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12486 kartta, päivätty 31.10.2017, muutettu 25.9.2018 ja 23.9.2019
- 2 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12486 selostus, päivätty 31.10.2017, muutettu 25.9.2018 ja 23.9.2019
- 3 Vuorovaikutusraportti 31.10.2017, täydennetty 18.9.2018 ja asukastilaisuuden (28.3.2017) muistio
- 4 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6767)
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Tehdyt muutokset

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

#### Utdrag

##### Utdrag

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

##### Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning  
Bilaga 1



09.10.2019

Ärende/11

	Bilaga 2
	Bilaga 3
	Bilaga 4
	Bilaga 5
	Bilaga 6
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster	Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
De kommunmedlemmar och de som gjort anmärkning som under framläggandet av detaljplanen skriftligen har begärt om ett utdrag och vid samma tillfälle angett sin adress	Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Sökandena	Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

Detaljplanen och detaljplaneändringen gäller södra delen av Björnsö i Östersundom. Detaljplanelösningen främjar kompletteringsbyggande på småhustomterna och nyttjande av stranden. Detaljplanen gäller 30 befintliga tomter eller delar av dem samt gatu-, park- och vattenområden. Detaljplaneändringen gör det möjligt att stycka tomterna och bygga fler småhus på dem.

Det uppstår ny bostadsyta på ca 7 400 m<sup>2</sup> vy. Antalet invånare ökar med ca 200–400. Området bevaras som småhusområde, men blir betydligt mer kompakt. Tomtexploateringsstalet i detaljplanen är et=0,3 i genomsnitt.

Gatorna Kölgränden och Mässpojken ska förlängas. I ändan av Sjömansgränden anvisas en plats för paddling eller motsvarande hobby. Från Sjökapensvägen byggs en ny förbindelse till sportplanen för fotgängare och cyklisterna. Det har gjorts upp en trafikplan i samband med detaljplanen (ritning nummer 6767).

## Föredragandens motiveringar

Detaljplanelösningen stämmer överens med den gällande landskapsplanen och bidrar till att staden kan nå sina strategiska mål.



Planlösningen är förenlig med landskapsplanen för Östersundom och den gemensamma generalplanen för Östersundom, vilka har godkänts men ännu inte vunnit laga kraft.

Detaljpanelösningen stämmer överens med dispositionsplanen för Björnsö, som stadsplaneringsnämnden godkänt 17.3.2015, § 72.

#### Utgångspunkter för området och nuläge

Tomterna på området är stora och på dem finns rätt stora fristående småhus samt uthus. Det allmänna intrycket av området är ett glest bebyggt, grönt och havsnära småhusområde. Havsvikarna är delvis vassbevuxna. De gällande detaljplanerna har inte förverkligats fullt ut. Största delen av tomterna är obebyggda och på en del finns det outnyttjad byggrätt. Det finns 15 bostadshus på planområdet.

Det har rätt byggförbud för en del av planområdet under de senaste åren då generalplanen utarbetades. Byggförbudet som gällde tomterna på planområdet har upphört.

I Sibbo kommuns gällande detaljplaner (1999 och 2005) har byggplatserna och tomterna reserverats för fristående småhus med en bostad vars byggrätt är antingen 500 m<sup>2</sup> eller 600 m<sup>2</sup> våningsyta. Detaljplanens normativa antal byggplatser och tomter får inte överskridas. Det har reserverats plats för en badstrand i ändan av Sjömansgränden, men denna har inte byggts. Detaljplanebestämmelserna begränsar möjligheterna att utnyttja den byggrätt som hör till tomterna. Man har inte kunnat stycka tomterna.

Helsingfors stad äger områdets gator samt två tomter. Resten av området är privatägt. Detaljpanelösningen har utarbetats på basis av markägarnas ansökan och lösningen har förhandlats fram med sökandena.

#### Namnändring

Namnkommittén ändrade 5.6.2019, § 47, sitt namnförslag för södra Björnsö på så sätt att namnet Kuggvikeninranta–Kuggviksstranden som kommittén föreslog 20.9.2017, § 19, på finska ska ändras till Kuggvikinranta. Namnet baserar sig på en havsvik vid namn Kuggviken.

Namnet Kuggvikinranta följer samma sätt att bilda namn som namnkommittén har föreslagit för norra delen av Björnsö (5.6.2019, § 46) i dispositionsplanen: Skadavikinpuisto–Skadaviksparken och Skutholminkanava–Skutholmskanalen. Tidigare har namnet Skutholminkari–Skutholmsbågen på Björnsö bildats på samma sätt.



09.10.2019

Ärende/11

## Planeringsfaser och växelverkan

Deltagandet och växelverkan har ordnats i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 1.12.2017–8.1.2018. Det kom in 16 anmärkningar mot förslaget.

## Anmärkningar

Anmärkningarna gällde området för idrott och rekreation (VU) i ändan av Sjömansgränden, dess användning för paddling och surfning samt bilplatserna som ska placeras på området.

Referat av anmärkningarna och bemötandena till dem framgår av rapporten om växelverkan (bilaga 3).

## Utlåtanden

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen), stadsmuseet och räddningsnämnden gav utlåtanden om detaljplaneförslaget.

HRM konstaterade i sitt utlåtande att planområdet hör till Sibbo Vattens verksamhetsområde. Sibbo Vatten och HRM har avtalat om att Sibbo Vatten tills vidare ansvarar för vattenförsörjningen och utvidgningen av denna på Björnsö. Sibbo Vatten och Helsingfors stadsmiljösektor ansvarar för planering och byggande. Planerna skickas till HRM för kommentarer. Vattenförsörjningen för hela Östersundområdet ska överföras till HRM:s ansvar innan en mer omfattande utbyggnad av området inleds. Samtidigt kommer HRM och Sibbo kommun överens om principerna för överföring av verksamhetsområdet. Bortsett från några små avsnitt saknas det dagvattenavlopp på området. Björnsö hör inte till HRM:s verksamhetsområde och HRM kan inte ta ansvar för dagvattenavloppet på området. Helsingfors stad bör ansvara för dagvattenavloppet tills områdets vattenförsörjning övergår till HRM. Dessutom bör bredden på ledningsgränderna i detaljplanen justeras så att den är minst 6 meter.

NTM-centralen konstaterar i sitt utlåtande att definitionen för tilläggsbyggrätten verkar komplicerad och att det inte i beskrivningen har presenterats en bedömning av vilket invånarantal dimensioneringen leder till och vilka konsekvenser detta har för områden på Björnsö utanför det område som detaljplaneändringen gäller. Den rätt omfattande möjligheten till nybygge kommer att ändra på miljön om den förverkligas. Man har i princip beaktat naturvärdena tillräckligt. Illustrationen leder till sådana byggnadslösningar som inte har bedömts i detaljplanen.



På Luo 1-området kan man inte tillåta byggande endast på basis av Natura-bedömningarna i generalplanen. För att undvika missförstånd bör man förtydliga denna beteckning och precisera illustrationen. Av materialet bör framgå den nuvarande och framtida servicenivån för kollektivtrafiken.

Stadsmuseet konstaterade i sitt utlåtande att man i planbeskrivningen inte har illustrerat tillräckligt bra hur en kompaktare bebyggelse på området påverkar miljön, landskapet och utsikten över havet.

Räddningsnämnden konstaterade i sitt utlåtande att den inte har något att invända mot detaljplaneändringen. Detaljplaneändringen påverkar inte räddningsverkets verksamhet.

### Kostnader

De mest betydande kostnaderna för staden när detaljpanelösningen genomförs är följande:

- byggande av en förlängning av Kölgränden och Mässpojken
- byggande av Sjömansgränden
- byggande av gång- och cykelvägen Sjökapstensgränden.

Enligt uppskattning uppstår det kostnader för staden på ca 700 000 euro (exkl. moms.) för att bygga gator. I kostnaderna ingår inte eventuella bergskärningar och grundförstärkning av gatorna. Dessutom uppstår det en kostnad för staden på ca 300 000 euro för inlösen av gatuområdet.

Utöver att det byggs nya gatuavsnitt bör man förbättra det befintliga gatunätet i södra delen av Björnsö. Behovet av en förbättring existerar oavsett om det görs detaljplaneändringar för området. Gatuområdena var tidigare privatägda, men övergick till staden vid ingången av 2017. Kostnaden för att bygga om början av Kölgränden beräknas uppgå till totalt ca 420 000 euro (exkl. moms). De totala kostnaderna för att bygga dagvattenavlopp samt fördröjningskonstruktioner för Relingen och Sjökapstensvägen är ca 700 000 euro (exkl. moms).

Det förorsakas kostnader för Sibbo Vatten för att utvidga vattenförsörjningen och för Sydfinska Energi Ab för att utvidga eldistributionsnätet.

Staden får inkomster på sammanlagt ca 280 000 euro av markanvändningsersättningar för de privatägda tomterna.

Stadens kostnader för att genomföra detaljplanen är större än inkomsterna från markanvändningsersättningarna. Ärendet bör ses som en följd av att Sibbo delvis inkorporerades med Helsingfors och som en större helhet där Helsingfors stad tar sitt ansvar för gatorna i det inkor-



09.10.2019

Ärende/11

porerade området och ansvarar för att detta nätverk fungerar med tanke på trafik och teknik.

### Gjorda ändringar

I förslaget till detaljplan gjordes ändringar för vilka det redogörs i detalj i detaljplanebeskrivningens sista kapitel. De har också samlats i bilagan över ändringar (Tehdyt muutokset). Ändringarna är inte väsentliga, och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt. Det ordnades ett separat hörande i enlighet med 32 § i MBL gällande överföringen av tomt 11 i kvarteret 58109 för senare avgörande i detaljplaneändringen.

### Till slut

Beslutsförslaget stämmer överens med stadsmiljönämndens justerade framställning. Namnändringen stämmer överens med namnkommitténs förslag.

### Föredragande

Stadsstyrelsen

### Upplysningar

Timo Lindén, stadssekreterare, telefon: 310 36550  
timo.linden(a)hel.fi

### Bilagor

- 1 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12486 kartta, päivätty 31.10.2017, muutettu 25.9.2018 ja 23.9.2019
- 2 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12486 selostus, päivätty 31.10.2017, muutettu 25.9.2018 ja 23.9.2019
- 3 Vuorovaikutusraportti 31.10.2017, täydennetty 18.9.2018 ja asukastilaisuuden (28.3.2017) muistio
- 4 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6767)
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Tehdyt muutokset

### Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Havainnekuva 23.9.2019
- 3 Ilmakuva
- 4 Maankäyttösopimus 4064
- 5 Maankäyttösopimus 4065

### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

### Utdrag



09.10.2019

Ärende/11

### Utdrag

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster

De kommunmedlemmar och de som gjort anmärkning som under framläggandet av detaljplanen skriftligen har begärt om ett utdrag och vid samma tillfälle angett sin adress

Sökandena

### Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Bilaga 6

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

### För kännedom

Stadsmuseet  
Räddningsnämnden  
Stadsmiljönämnden  
Detaljplaneläggning

### Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 30.09.2019 § 657

HEL 2016-012735 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 58. kaupunginosan (Karhusaari) vesialueen asemakaavan sekä 58. kaupunginosan (Karhusaari) kortteleiden 108, 114, 127, 135, korttelin 109 tonttien 1–4, osaa tonttien 7 ja 8, korttelin 111 tonttien 2 ja 4, korttelin 117 tonttien 2 ja 3, korttelin 120 tontin 1, korttelin 121 tonttien 2 ja 3, korttelin 123 tontin 1, korttelin 124 tontin



09.10.2019

1, korttelin 126 tontin 4, korttelin 128 tonttien 1–2, 4 ja 6–9, korttelin 129 tontin 1 korttelin 130 tontin 1 sekä katu- ja puistoalueen asemakaavan muutoksen 31.10.2017 päivätyn ja 18.9.2018 sekä 23.9.2019 muutetun piirustuksen numero 12486 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Kaupunginhallitus muutti Kuggvikeninranta–Kuggvikensstranden suomenkielisen nimen muotoon Kuggvikinranta.

23.09.2019 Pöydälle

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Timo Lindén, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550  
timo.linden(a)hel.fi

Nimistötoimikunta 05.06.2019 § 47

HEL 2016-012735 T 10 03 03

Nimistötoimikunta päätti muuttaa Karhusaaren eteläosaan tekemäänsä nimiesitystä siten, että nimistötoimikunnan 20.9.2017 § 19 esittämä nimi Kuggvikeninranta–Kuggviksstranden muutetaan suomenkielisen nimen osalta muotoon Kuggvikinranta. Nimi perustuu merenlahden nimeen Kuggviken.

Kaupunkiympäristölautakunta on 25.9.2018 esittänyt Karhusaaren eteläosan pientalotontteihin liittyvän ensimmäisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12486 hyväksymistä. Nimistötoimikunta esittää asemakaavoituspalvelulle, että ennen kaupunginhallituksen käsittelyä kaavakarttaan korjataan aiemmin esitetty Kuggvikeninrannan suomenkielinen nimi luontevampaan ja käyttökelpoisempaan muotoon Kuggvikinranta. Nimistötoimikunta esittää edelleen, että nimi korjataan myös kaavaselostukseen ennen kaupunginhallituksen käsittelyä.

Kuggvikinrannan nimi yllä mainittuun tapaan korjattuna noudattaa samaa nimenmuodostustapaa, jota nimistötoimikunta on kaavarunkovaiheessa esittänyt 5.6.2019 § 46 Karhusaaren pohjoisosaan: Skadavikinpuisto–Skadaviksparken (<- Skadaviken) ja Skutholminkanaava–Skutholmskanalen (<- Skutholmen). Entuudestaan Karhusaaren kaupunginosassa on samaan tapaan muodostettu nimi Skutholminkaa-ri–Skutholmsbågen (Sipoo, 1994).





09.10.2019

Ärende/11

## 20.09.2017 Käsitelty

### Lisätiedot

Johanna Lehtonen, nimistösuunnittelija, puhelin: 310 37386  
johanna.lehtonen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit Tonttipäällikkö 11.04.2019 § 26

HEL 2016-012735 T 10 03 03

Karhusaari

### Päätös

Tonttipäällikkö päätti tehdä kiinteistön \*\*\*\*\* omistajien \*\*\*\*\* kanssa liitteen nro 1 mukaisen maankäytösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen.

Samalla tonttipäällikkö päätti oikeuttaa hallinto- ja tukipalveluiden kiinteistölakimiehen allekirjoittamaan edellä mainitut sopimukset sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

### Päätöksen perustelut

Asemakaavan muutos korottaa maanomistajan kiinteistön arvoa merkittävästi, mikä kaupunginhallituksen 9.6.2014 (685 §) tekemän maapoliittisen päätöksen mukaan edellyttää maankäytösopimuksen tekemistä.

### Vireillä oleva asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristölautakunta esitti 25.9.2018 kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen nro 12486 hyväksymistä (liite 2).

Asemakaavan muutoksella edistetään yksityisten pientalotonttien täydennysrakentamista. Asemakaavan muutos koskee yli 20 nykyistä tonttia tai tontinosaa. Kaupunki on asemakaavassa kaavoittamassa maanomistajien kiinteistölle yhteensä noin 2 125 k-m<sup>2</sup> lisärakennusoikeutta erillispientelosten korttelialueille (AO ja AP).

### Sopimukset

**Postadress**  
PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Besöksadress**  
Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Telefon**  
+358 9 310 1641  
**Telefax**  
+358 9 655 783

**FO-nummer**  
0201256-6

**Kontonr**  
FI0680001200062637  
**Moms nr**  
FI02012566



09.10.2019

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä oleva maankäyttösopimus-sopimus ja kiinteistökaupan esisopimus.

Kaavamuutoksen perusteella maanomistajille kertyy maankäyttömaksuna maksettavaa kaupungille 270 000 euroa, jonka lisäksi maanomistajat luovuttavat korvauksetta kaupungille noin 291 m<sup>2</sup>:n suuruisen yleisen alueen osan.

Rahakorvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamishetkestä kaavan lainvoimaistumispäivään saakka kahdella (2) prosentilla vuodessa.

Lopullinen kauppakirja on allekirjoitettava neljän kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.

#### Hinnoittelu

Tonttimaan hinnoittelussa on hyödynnetty kauppahintatietoja. Yleisten alueiden ja raakamaiden hinnoittelu perustuu kiinteistölautakunnan 23.3.2016 (§ 129) hyväksymään ns. katumaan hinnoittelumenetelmään.

#### Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunnan 26.9.2017 (115§) tekemän päätöksen mukaan tonttipäällikkö päättää maankäyttösopimuksen hyväksymisestä ja siihen liittyvistä aluejärjestelyistä 1 500 000 euron kokonaisuuteen saakka.

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit Tonttipäällikkö 10.04.2019 § 25

#### Lisätiedot

Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201  
tom.qvisen(a)hel.fi

Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31864  
peter.haaparinne(a)hel.fi

#### Kaupunkiympäristölautakunta 25.09.2018 § 443

HEL 2016-012735 T 10 03 03

Hankenumero 1402\_9, 1402\_13

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle



09.10.2019

Ärende/11

- 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](http://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 kaavamutokseen siirretyn tontin, As Oy Mastokuja 11, asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannuksia.

Käsittely

25.09.2018 Ehdotuksen mukaan

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

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

18.09.2018 Pöydälle

31.10.2017 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho



09.10.2019

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

Pelastuslautakunta 12.12.2017 § 48

HEL 2016-012735 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon koskien asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotusta (nro 12486), Karhusaaren eteläosan pientalotontit:

Pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta. Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta pelastuslaitoksen toimintaan.

Esittelijä

pelastuskomentaja

Simo Wecksten

Lisätiedot

Katja Seppälä, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31236

katja.seppala(a)hel.fi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 1.12.2017

HEL 2016-012735 T 10 03 03

Kaupunkiympäristö on pyytänyt Kaupunginmuseon lausuntoa Karhusaaren eteläosan pientalotonttien asemakaavan muutoksesta. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on edistää yksityisten pientalotonttien täydennysrakentamista. Asemakaavan muutos (nro 12486) koskee 29 nykyistä tonttia tai tontin osaa Karhusaaren eteläosassa. Pientalotonttien lisäksi mukana on katu-, viher- ja vesialueita.



09.10.2019

Ärende/11

Kaupunginmuseo on lausunut Karhusaaren eteläosan asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 21.4.2017. Kaupunginmuseo on esittänyt suojeltavaksi kahta vanhaa, arviolta 1880-luvun hirsirakennusta osoitteessa Kölikuja 8. Näistä vanha tallirakennus joudutaan purkamaan asemakaavan tielinjauksen paikalta, mutta vanha päärakennus on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-2: "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."

Kaavaselostuksessa on alueen tiivistämisen vaikutukset ympäristöön, maisemaan ja merellisiin näkyymiin esitetty riittävän havainnollisesti. Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.

Lisätiedot

Sanna Granbacka, tutkija, puhelin: +358 9 310 79406  
sanna.granbacka(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Pelastuslaitos Pelastustoimen osasto Pelastusjohtaja  
09.11.2017 § 42

HEL 2016-012735 T 10 03 03

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 25.09.2017 § 30

HEL 2016-012735 T 10 03 03

Hankennumero 1402\_9

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12486 pohjakartan kaupunginosissa 55 Östersundom ja 58 Karhusaari. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:



09.10.2019

Ärende/11

Asemakaavan numero: 12486  
Kaupunginosa: 55 Östersundom, 58 Karhusaari  
Kartoituksen työnumero: 21/2017  
Pohjakartta valmistunut: 13.7.2017  
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25  
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883  
timo.tolkki(a)hel.fi

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911  
merja.kyyro(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 21.4.2017

HEL 2016-012735 T 10 03 03

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on edistää yksityisten pientalotonttien täydennysrakentamista. Asemakaavan muutos koskee 29 nykyistä tonttia tai tontin osaa Karhusaaren eteläosassa. Pientalotonttien lisäksi mukana on katu-, viher- ja vesialueita.

Asemakaavamuutos laaditaan Karhusaaren kaavarunkoon perustuen. Tavoitteena on, että alue säilyy väljähkönä ja vihreänä, merellisenä pientalalueena. Kaavamuutoksella mahdollistetaan suurten pientalotonttien jakaminen ja/tai täydennysrakentaminen. Täyden-nysrakentamisen tavoitteena on toteuttaa se koko alueen osalta yhtenäisin periaattein.

Asemakaavamuutoksella jatketaan Kölikujan ja Messipojan katuja sekä osoitetaan Merimiehenkujan päähän paikka melonta- ja lautailuharrastus -tukikohdalle.

Voimassa olevissa asemakaavoissa (1999 ja 2005) tontit/rakennuspaiikat on varattu yksiasuntoisille (AO-1) tai sivuasunnollisille (AO-2, AO-3)



erillispientaloille. AO-1 ja AO-2-korttelialueilla rakennuspaikan vähimmäiskooksi on asetettu 2000 m<sup>2</sup>. Tonttikohtaiset rakennusoikeudet ovat joko 500 tai 600 k-m<sup>2</sup>. 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. Kölikujan ja Mastokujan kautta oli merkitty kulkemaan seudullinen rantaraittiyhteys. Tavoitteena on, että yleiskaavaehdotus on muutettuna uudelleen nähtävillä syksyllä 2017.

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 tukeutuvaksi taajamatoimintojen alueeksi. Kaupunkisuunnittelulautakunta on 17.3.2015 hyväksynyt Karhusaaren kaavarungon jatkossa laadittavien asemakaavamuutosten ja poikkeamispäätösten pohjaksi. Kaavamuutosalueen länsiosassa on 23.6.2018 asti voimassa rakennuskielto ja toimenpiderajoitus Östersundomin yhteisen yleiskaavan laatimista varten.

Kaupunginmuseon kannanotto:

Kölikuja 8:ssa sijaitsee kaksi vanhaa, arviolta 1880-luvulta peräisin olevaa hirsirakennusta. Rakennukset eivät ole mukana Liitosalueen rakennettu kulttuuriympäristöselvityksessä (Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2008:3). Rakennusten tarkkaa valmistumisvuotta ei tiedetä, mutta ne ovat todennäköisimmin kuuluneet Östersundomin kartanoon. Vanhoja rakennuksia ovat alun perin asuttaneet Oldenburg-nimiset henkilöt, sittemmin rakennukset ovat olleet Borgströmin suvun hallinnassa. Omistajat kutsuvat paikkaa nykyään nimellä "Ollonborrs".



Toinen hirsirakennuksista on oletettavasti rakennettu alun perin nave-taksi ja toimii nykyään autotallina. Rakennus on hirsipinnalla ja maa-laamaton, katteena on vaakasuuntaisilla vedoilla asennettu huopakatto. Rakennus on hyvässä kunnossa ja sitä on huollettu.

Päärakennus on laudoitettu ja maalattu keltaiseksi. Ikkunat ovat alku-peräiset ja hyvässä kunnossa. Rakennuksen kivijalka on luonnonkive-stä, muurattu laastilla. Rakennuksen ympäri on tehty salaojitus ja so-rastus. Katteena on ollut alun perin pärekatto, joka on sittemmin muu-tettu huopakatoksi, kuten piharakennuksessakin. Alkuperäinen kuisti rakennuksen pohjoispuolella on purettu ja tilalle on rakennettu uusi ku-isti sekä eteistila, jossa sijaitsee kylpyhuone. Kaupunginmuseo on esit-tänyt kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten suojelua asema-kaavamuutoksen yhteydessä. Asemakaavaluonnoksen mukainen rat-kaisu edellyttää vanhan tallirakennuksen purkamista tielinjauksen pai-kalta, mitä kaupunginmuseo pitää valitettavana. Vanha päärakennus kuitenkin säilyy ja suojellaan asemakaavalla. Kaupunginmuseo esittää sille seuraavaa määräystä:

sr-2

Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuk-sen rakennushistoriallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai nii-hin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen.

Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusi-maan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaik-utuksia muun muassa elinympäristöön, kaupunkikuvaan, luontoon ja li-ikenteeseen. Kaupunginmuseo korostaa, että alueen tiivistämisen vaikutukset ympäristöön, maisemaan ja merellisiin näkymiin tulee esit-tää kaavaselostuksessa havainnollisesti. Luonnoksen mukaisessa ha-vainnekuvasta käy hyvin ilmi rantaan muodostuvan uuden rakentami-sen määrä. Tontit tulevat tiivistymään huomattavasti, lisäksi merenran-taan sallittavien apurakennusten rakentaminen tulee muuttamaan mai-semaa merkittävällä tavalla. Rakentamistapaohjeiden tulee ohjata uu-sien asuinrakennusten lisäksi myös tulevia apurakennuksia.





09.10.2019

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavanluonnoksesta.

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 503756846  
sari.saresto(a)hel.fi

Rakennusvirasto 13.4.2017

HEL 2016-012735 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa Karhusaaren osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1285-00/17 ja kaava-  
luonnoksesta. Määräaika on 13.4.2017 mennessä.

Asemakaavan muutos koskee 29 nykyistä tonttia tai tontin osaa Karhusaaren eteläosassa. Pientalotonttien lisäksi mukana on katu-, viher- ja vesialueita. Kaavamuutoksella mahdollistetaan suurten pientalotonttien jakaminen ja/tai täydennysrakentaminen. Kaavamuutosalueessa ovat mukana ne alueen tontit, joiden omistajat ovat hakeneet kaavamuutosta ja joita voidaan kehittää ilman merkittäviä katujen ja vesihuollon rakennustoimenpiteitä.

Asemakaavamuutoksella jatketaan Kölikuja- ja Messipoika-katuja sekä osoitetaan Merimiehenkujan päähän paikka melonta- ja lautailutukikohdalle. Asemakaavamuutoksesta aiheutuu kaupungille kustannuksia katujen rakentamisesta.

Lisätiedot

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

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 7.4.2017

HEL 2016-012735 T 10 03 03

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 kalliosta. Avokallioalueiden ulkopuolella kitkamaapeitteen paksuus on yleensä ohut. Osalla tonteista on todennäköisesti pehmeitä maakerrostumia, siltti- ja savikerrostumia. Nämä tontit ovat 58109/11, 58121/5,



58125/6, 58128/10, 58128/8 ja 9 sekä 58130/5. Yleinen perustamista pa tonteilla on kallionvaraan perustaminen, joko suoraan tai täyttökerroksen välityksellä. Louhintaa tulee usealla tontilla. Pehmeän maakerroksen tonteilla voi kyseeseen tulla myös paaluperustus. Pehmeiden maakerrosten ja alhaisen maanpinnan korkotason johdosta seuraavilla tonteilla on odotettavissa stabiliteettiongelma: 58109/11, 58121/5, 58128/10 ja 58128/9. Stabiliteettiongelma voidaan hoitaa massanvaih-dolla, kevennyksellä tai jollain muulla tapauskohtaisesti suunnitellulla pohjanvahvistusmenetelmällä.

Lisätiedot

Jari Haataja, projektipäällikkö, puhelin: 310 79709  
jari.haataja(a)hel.fi