



15.06.2021

Asia/6

## § 335

### Karhusaaren eräiden kiinteistöjen asettaminen rakennuskieltoon asemakaavan laatimista varten (nro 12730)

HEL 2021-005545 T 10 03 05

Hankenumero 6544\_1

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti määrätä 58. kaupunginosan (Karhusaari) liitteenä numero 1 olevasta piirustuksesta nro 12730 ilmeneville kiinteistöille rakennuskiellon asemakaavan muuttamiseksi 8.6.2023 saakka.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti määrätä, että päätös tulee voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Päätöksestä tulee kuulluttaa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Sanna Jauhainen, arkkitehti, puhelin: 09 310 36950  
sanna.p.jauhainen(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Rakennuskieltokartta, piirustus nro 12730 / 8.6.2021

#### Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen

#### Otteet

##### Ote

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristökes-  
kus

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Hallintovalitus, rakennuskiellon määräämi-  
nen ja pidentäminen  
Liite 1

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Taustaa



Karhusaaren pohjoisosan asemakaavan muutos käynnistettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla 14.5.2018. Kaavamuutos käynnistettiin sekä kaupungin että yksityisten maanomistajien aloitteesta. Alueella on pitkäaikaista rakentamispainetta. Yksityiset maanomistajat ovat jättäneet alueella kaavamuutoshakemuksia vuodesta 2009 lähtien. Karhusaaren pohjoisosan alue on nykyisin pääosin pientalo- ja lähivirkistysaluetta, jonka voimassa olevat Sipoon aikaiset asemakaavat ovat 1990-luvulta.

Kaavamuutoksen tavoitteena on ollut, että Karhusaaresta kehittyy pientalovaltainen ja kaupunkimaisen tiiviisti rakennettu kaupunginosa, josta on hyvät liikenneyhteydet ympäröiville alueille. Tavoitteena on ollut, että kaava-alueelle voisi tulla vähintään 4 000 asukasta. Karhusaareen on suunniteltu uusia katu- ja siltayhteyksiä, joiden avulla se liittyy nykyistä paremmin ympäröiviin alueisiin pohjoisessa ja etelässä. Karhusaaren luoteisosaan on suunniteltu uutta pääkatua ja ajoneuvoliikenteen siltaa Korsnäsin kautta Uudelle Porvoontielle. Lisäksi saaren pohjoisosaan tulisi uusi kevyen liikenteen silta. Karhusaaren eteläosaan on suunniteltu kevyen liikenteen ja huoltoajon mahdollistavaa siltaa, joka johtaisi Talosaareen.

Uusi pääkatu ja siltayhteys Karhusaaren luoteisosassa ovat tarpeellisia, koska nykyinen ja ainoa yhteys Karhusaaresta mantereelle kulkee Karhusaarentietä Natura-alueen halki Karhusaaresta itään päin. Karhusaarentien Natura-alueella sijaitseva osuus on paikoitellen hyvin matalalla ollen alimmillaan korossa +1,2 m, mikä tarkoittaa, että tie on ajoittain alttiina tulville. Uudet kevyen liikenteen sillat puolestaan parantavat virkistysyhteysreittejä sekä seudullisesti että paikallisesti.

Rakennuskieltoon esitetään asetettavaksi alueet, joilla on vireillä asemakaavan muuttaminen ja joilla voimassa oleva monin osin toteutumaton asemakaava voisi mahdollistaa alueen tulevaa kaavoitusta haittaavaa rakentamista. Rakennuskiellolla mahdollistetaan alueen kehittyminen ja turvataan tulevat liikenneyhteydet uusine katuine ja siltoineen.

Rakennuskieltoalueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

#### Kaavoitus- ja suunnittelutilanne

Rakennuskieltoalue sijaitsee kolmen eri asemakaavan (vuosilta 1993, 1994 ja 1999) alueella, ja niissä alue on merkitty erillispienalojen korttelialueeksi. Pientalokortteleiden tehokkuusluku on voimassa olevassa kaavassa pääasiassa 0,15.

Östersundomin alueelle on laadittu maakuntakaava, joka hyväksyttiin 12.6.2018 ja määrättiin voimaan ennen lainvoiman saamista vuonna 2019. Maakuntakaava sai lainvoiman 10.5.2021. Maakuntakaavassa



Karhusaari kuuluu raideliikenteeseen tukeutuvaan taajamatoimintojen alueeseen.

Karhusaarella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Östersundomiin valmisteltiin kuntien yhteistä yleiskaavaa, jonka korkein hallinto-oikeus kumosi 10.5.2021.

Karhusaaren on laadittu suunnitteluperiaatteet (kaupunkisuunnittelulautakunta 18.2.2010) ja Karhusaaren kaavarunko (kaupunkisuunnittelulautakunta 17.3.2015).

Karhusaaren pohjoisosan asemakaavan muutos käynnistettiin vuonna 2018. Asemakaavan muutostyö pohjautui Östersundomin yhteiseen yleiskaavaan, ja sen tekeminen keskeytettiin yhteisen yleiskaavan oikeuskäsittelyn ajaksi. Asemakaavamuutos on tarpeellinen yhteisen yleiskaavan kumoutumisesta huolimatta, koska voimassa oleva asemakaava ei vastaa alueen nykyisiä kehitystarpeita ja voisi toteutessaan estää alueen pitkän aikavälin kehittämisen erityisesti tarpeellisten liikenneyhteyksien osalta. Kaavamuutoksen valmistelua jatketaan päivittämällä kaavamuutoksen tavoitteet ja suunnittelun lähtökohdat uudelleen.

#### Rakennuskiellon asettaminen

Alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä, kunta voi määrätä rakennuskiellon. Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta.

Rakennuskielto liitteessä esitetylle alueelle on tarpeellinen, jotta vireillä oleva asemakaavamuutoksen laatiminen ja toteuttaminen voidaan varmistaa, ja jotta alueen kehittyminen uusine liikenneyhteyksineen on mahdollista. Rakennuskieltoalueella on vireillä asemakaavan muutos, jolla turvataan alueen tulevat kehitystarpeet ja uudet liikenneyhteydet ympäröiville alueille.

Kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelu on laatinut rakennuskieltoalueesta 8.6.2021 päivätyn piirustuksen nro 12730.

#### Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 53 §, 200 §, 202 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 93 §

Hallintosääntö 16 luku 1 § 1 mom. kohta 5

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho



15.06.2021

Asia/6

Lisätiedot

Sanna Jauhiainen, arkkitehti, puhelin: 09 310 36950  
sanna.p.jauhiainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta, piirustus nro 12730 / 8.6.2021

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen

Otteet

**Ote**

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristökes-  
kus

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Hallintovalitus, rakennuskiellon määräämi-  
nen ja pidentäminen  
Liite 1

Tiedoksi

Kymp/Aska/Rutqvist, Salmi (kuulutus)  
Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Rämö, Lindén, Hakola

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 08.06.2021 § 324