

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

### Karhusaaren pohjoisosan asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala  
Asemakaavoituspalvelu  
Päivätty 21.11.2022

Diaarinumero HEL 2011-006462  
Hankenumero 1402\_11  
Oas 1364-02/22

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

**Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemmin 15.11.2021 päivätyn suunnitelman. Suunnittelualueen rajausta on tarkistettu ja laajennettu sekä aikataulu päivitetty.**

Edellinen, 15.11.2021 päivätty suunnitelma korvasi 14.5.2018 päivätyn suunnitelman. Kaavamuutoksen lähtökohtia tarkistettiin tällöin uudelleen Östersundomin yhteisen yleiskaavan kumouduttua korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

### Tiivistelmä

Karhusaareissa varaudutaan uusiin katu- ja siltayhteyksiin, joiden avulla voidaan tulevaisuudessa kehittää Karhusaaren liikenneyhteyksiä ympäröiviin alueisiin pohjoisessa ja etelässä. Kaavamuutoksella mahdollistetaan myös täydennysrakentaminen Karhusaaren pohjoisosassa väljästi rakentuneella pientaloalueella, jonka taajamarakenne pohjautuu Sipoon aikaisiin 1990-luvun asemakaavoihin. Karhusaaren pohjoisosan asemakaavan muutos käynnistettiin alun perin vuonna 2018, jolloin asemakaavan muutostyö oli yhtenevä Östersundomin kuntien yhteisen yleiskaavan kanssa. Kaavamuutoksen lähtökohtia päivitettiin vuonna 2021 päivitettyllä osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla Östersundomin yhteisen yleiskaavan kumouduttua korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Asemakaavan muutoksen kaavarajausta tarkistetaan ja laajennetaan tällä osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla. Samalla tulee nähtäville kaavaluonnosmateriaalia.

## Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos koskee Karhutorpantien, Karhutorpankujan, Karhukorvenkujan, Karhutorpanpolun ja Karhurannantien ympäristöjä Karhusaaren pohjoisosassa sekä Reelingin ja Kölikujan risteyksen ympäristöä Karhusaaren eteläosassa.

Karhusaaren luoteisosaan Karhutorpankujan läheisyyteen suunnitellaan uutta katuyhteyttä ja samalla turvataan edellytykset uuden siltayhteyden suunnittelemiseksi Korsnäsin kautta Uudelle Porvoontielle. Suunnittelun tavoitteena on, että voimassa olevan asemakaavan mukainen pientalorakentaminen uuden katuyhteyden kohdalla estetään ja pientalorakentaminen ohjataan kauemmaksi katuyhteydestä. Samalla pidetään käynnissä olevan Östersundomin osayleiskaavan ratkaisumahdollisuudet mahdollisimman avoimina.

Karhurannantien pohjoisosassa varaudutaan kevyen liikenteen siltayhteyteen, joka johtaa Korsnäsiin. Karhusaaren lounaisosassa Reelingin ja Kölikujan risteyksen eteläpuolella varaudutaan kevyen liikenteen ja huoltoajon mahdollistavaan siltayhteyteen, joka johtaa Talosaareen. Siltojen tarkempi suunnittelu on mahdollista yleiskaavan tultua voimaan.

Uusi katu- ja siltayhteys Karhusaaren luoteisosaan on tarpeellinen, koska ainoa nykyinen tieyhteys 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, minkä vuoksi tie on ajoittain alttiina tulville. Karhusaaren liikenneyhteyksien kehittäminen on tarpeellista ilmastonmuutokseen varautumisen näkökulmasta. Myös asukasmäärän mahdollinen lisääntyminen tuhansilla uusilla asukkailla yleiskaavan myötä edellyttää liikenneyhteyksien parantamista. Uudet kevyen liikenteen sillat mahdollistavat Östersundomin alueen virkistysyhteyksien kehittämisen sekä seudullisesti että paikallisesti.

Asemakaavan muutos on tarpeellinen riippumatta siltayhteyden toteuttamisajankohdasta, sillä alueen nykyinen asemakaava mahdollistaisi pientalorakentamisen Karhusaaren luoteisosaan alueelle, joka on aiemmissa suunnitteluvaiheissa osoittautunut uuden siltayhteyden parhaaksi sijaintipaikaksi. Voimassa olevan asemakaavan toteutuminen estäisi siten siltayhteyden myöhemmän toteuttamisen. Kaavahankkeeseen liittyviä yksityisten maanomistajien kiinteistöjä on asetettu rakennuskieltoon asemakaavotusta varten Karhusaaren pohjoisosassa 15.6.2021 lähtien.

Kaavatyön yhteydessä mahdollistetaan täydennysrakentaminen Karhusaaren pohjoisosan nykyiselle pientaloalueelle. Tavoitteena on, että alueelle voisi kaavamutoksen myötä tulla noin 600 uutta asukasta. Pienimuotoinen rakentaminen mahdollistetaan alueella

---

kaavoittamista varten olleiden pitkien rakennuskieltojen jälkeen niin, ettei rakentaminen haittaa Östersundomin osayleiskaavan valmistelua tai toteuttamista.

Karhusaaren pohjoisosa on ollut rakennuskielossa Östersundomin yhteistä yleiskaavan valmistelua varten koko sen ajan, kun Östersundomin alue on kuulunut Helsinkiin vuodesta 2009 lähtien. Tätä ennen Karhusaaren pohjoisosa on ollut rakennuskielossa kaavoitusta varten Sipooseen kuulumisen aikana vuodesta 1999 lähtien. Alue on ollut yhtäjaksoisesti rakennuskielossa 23 vuotta. Tavoitteena on, että asemakaavan muutoksen myötä tarve rakennuskiellolle poistuu.

## Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (kaavakarttaluonnos, havainnekuva ja selvityksiä) on esillä 21.11.–12.12.2022 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot>. Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8, tarkistathan poikkeustilanteen aikana asiakaspalvelupisteen aukiolon. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 12.12.2022**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelinnumero: 09 310 13700, verkko-osoite: <https://www.hel.fi/helsinki/fi/kaupunki-ja-hallinto/hallinto/kirjaamo>) tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi).

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Tarvittaessa viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

---

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Kaava-alueen maanomistajien kanssa käydään kaavaluonnokseen liittyviä keskusteluja kevään 2023 aikana. Kaavaan liittyviä selvityksiä tehdään vuosien 2022-2023 aikana.

## Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
  - Karhusaari-seura, Östersundom-seura
  - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
  - Keravan Energia Oy
  - Helen Oy
  - Helen Sähköverkko Oy
  - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
  - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
  - Sipoon vesi
  - Sipoon kunta
  - Helsingin vanhusneuvosto
  - Museovirasto
  - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
  - Helsingin luonnonsuojeluyhdistys
  - Helsingin seudun lintutieteellinen yhdistys Tringa ry
  - Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

## Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, luontoon, virkistykseen, maisemaan, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen sekä laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

---

## Suunnittelun taustatietoa

Kaava-alueeseen kuuluu sekä yksityisessä että Helsingin kaupungin omistuksessa olevia alueita. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajien hakemuksista ja kaupungin aloitteesta. Kaupunki valmistelelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijoiden kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1993-2010) ja niissä alue on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi, lähivirkistysalueeksi, asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialueeksi, yleisten alueiden korttelialueeksi, katualueeksi ja vesialueeksi. Pientalokortteleiden tehokkuusluku on voimassa olevassa kaavassa pääasiassa 0,15.

Karhusaaressa ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Östersundomiin valmisteltiin kuntien yhteistä yleiskaavaa, jonka korkein hallinto-oikeus kumosi 10.5.2021. Helsingin kaupunki käynnisti Östersundomin osayleiskaavan laatimisen alkuvuodesta 2022.

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. Maakuntakaavan tavoitteena on kytkeä Östersundomin merkittävä kasvuvyöhyke maakunnan aluerakenteeseen. Östersundomiin voi sijoittua kasvun myötä kymmeniätuhansia uusia asukkaita.

Karhusaaren on laadittu suunnitteluperiaatteet (kaupunkisuunnittelulautakunta 18.2.2010) ja Karhusaaren kaavarunko (kaupunkisuunnittelulautakunta 17.3.2015). Karhusaaren suunnitteluperiaatteet ja kaavarunko sekä Östersundomin yhteinen yleiskaava ovat osa alueen suunnitteluhistoriaa. Niitä varten on tehty paljon suunnittelutyötä ja laadittu lukuisia selvityksiä, joista saatuja tietoja voidaan hyödyntää jatkosuunnittelussa tämän kaavatyön yhteydessä.

Karhusaaren pohjoisosan asemakaavan muutos käynnistettiin alun perin vuonna 2018, jolloin asemakaavan muutostyö pohjautui Östersundomin kuntien yhteiseen yleiskaavaan. Kaavamuutoksen lähtökohtia päivitettiin vuonna 2021 päivitetyllä osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla Östersundomin yhteisen yleiskaavan kumouduttua korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Asemakaavan muutoksen kaavarajausta tarkistetaan ja laajennetaan tällä osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla. Samalla tulee nähtäville kaavaluonnosmateriaalia.

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä ja rakennuskielto:

- Östersundomin alueen täydentävä rakennusinventointi (Arkkitehtitoimisto LPV, 2022)
- Karhusaaren liikenteellinen selvitys (Ksv, 2016)
- Karhusaaren kaavarunkoalueen vesihuolto- ja hulevesiselvitys (Ramboll Finland Oy. 2014)
- Östersundomin vesihuollon kapasiteetti ja palvelutaso: Nykytila ja kehittämismuutokset (Sitowise Oy 2019)
- Karhusaaren rakennettavuusselvitys (Sipti Infra Oy. 2014)
- Karhusaaren alue-energiamalli. (Granolund Oy. 2014)
- Karhusaaren pohjoisrannan ja Korsnäsin rannan rakennettavuusselvitys P18635. (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto.19.10. 2012)
- Karhusaaren kaavarunkoalueen teknistaloudellinen selvitys. (Finmap Infra Oy. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto. 9.9.2011)
- Karhusaaren ja Länsisalmen alueiden lepakkoselvitys (Bat-House, 28.10.2015)
- Selvitys Karhusaaren viitasammakkotilanteesta keväällä 2015 (Jarmo Saarikivi)
- Lisäksi alueelle on laadittu lukuisia muita selvityksiä Östersundomin yhteistä yleiskaavaa varten. Selvitykset löytyvät nettisivuilta osoitteesta: [www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/ajankohtaiset-suunnitelmat/ostersundomin-yleiskaavan-valmisteluaineisto](http://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/ajankohtaiset-suunnitelmat/ostersundomin-yleiskaavan-valmisteluaineisto)
- Kaavahankkeeseen liittyviä yksityisten maanomistajien kiinteistöjä Karhusaaren pohjoisosissa on asetettu rakennuskieltoon asemakaavoitusta varten 15.6.2021 lähtien.

Karhusaaren pohjoisosa on nykyisin pääosin vihreää ja väljästi rakennettua erillispientaloaluetta, jossa on laajoja lähivirkistysalueita.

## Lisätiedot suunnittelijoilta

### **Maankäyttö**

Sanna Jauhiainen, arkkitehti, p. (09) 310 36950, [sanna.p.jauhiainen@hel.fi](mailto:sanna.p.jauhiainen@hel.fi)

### **Liikenne**

Johanna Iivonen, tiimipäällikkö, p. (09) 310 37137, [johanna.iivonen@hel.fi](mailto:johanna.iivonen@hel.fi)

### **Teknistaloudelliset asiat**

Niina Tuokko, projektipäällikkö, p. (09) 310 76784, [niina.tuokko@hel.fi](mailto:niina.tuokko@hel.fi)

---

Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, p. (09) 310 37250, kaarina.laakso@hel.fi

**Julkiset ulkotilat, maisema**

Anna-Maaria Särkkä, maisema-arkkitehti, p. (09) 310 42161, anna-maaria.sarkka@hel.fi

Anu Kiiskinen, tiimipäällikkö, p. (09) 310 38419, anu.kiiskinen@hel.fi

**Rakennussuojelu**

Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217, sakari.mentu@hel.fi

Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (<https://www.hel.fi/suunnitelmavahti>) sekä sosiaalisen median kanavissa (<https://www.facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto> ja <https://twitter.com/helsinkikymp>).



Helsingissä 8.11.2022

Tuukka Linnas  
tiimipäällikkö

---

## Kaavoituksen eteneminen

### Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2018 tontin omistajien hakemuksista ja kaupungin aloitteesta.
- suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2017 kaavoituskatsauksessa.



### Päivitetty OAS

- Päivitetty OAS, kaavaluonnos ja muuta aineistoa nähtävillä 21.11.–12.12.2022.
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin Uutisten itäpainoksessa.
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



### Ehdotus

- kaavaehdotus esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta keväällä 2024.
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- muistutukset ja lausunnot käsitellään kaupunkiympäristölautakunnassa
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta



### Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen
- hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.



