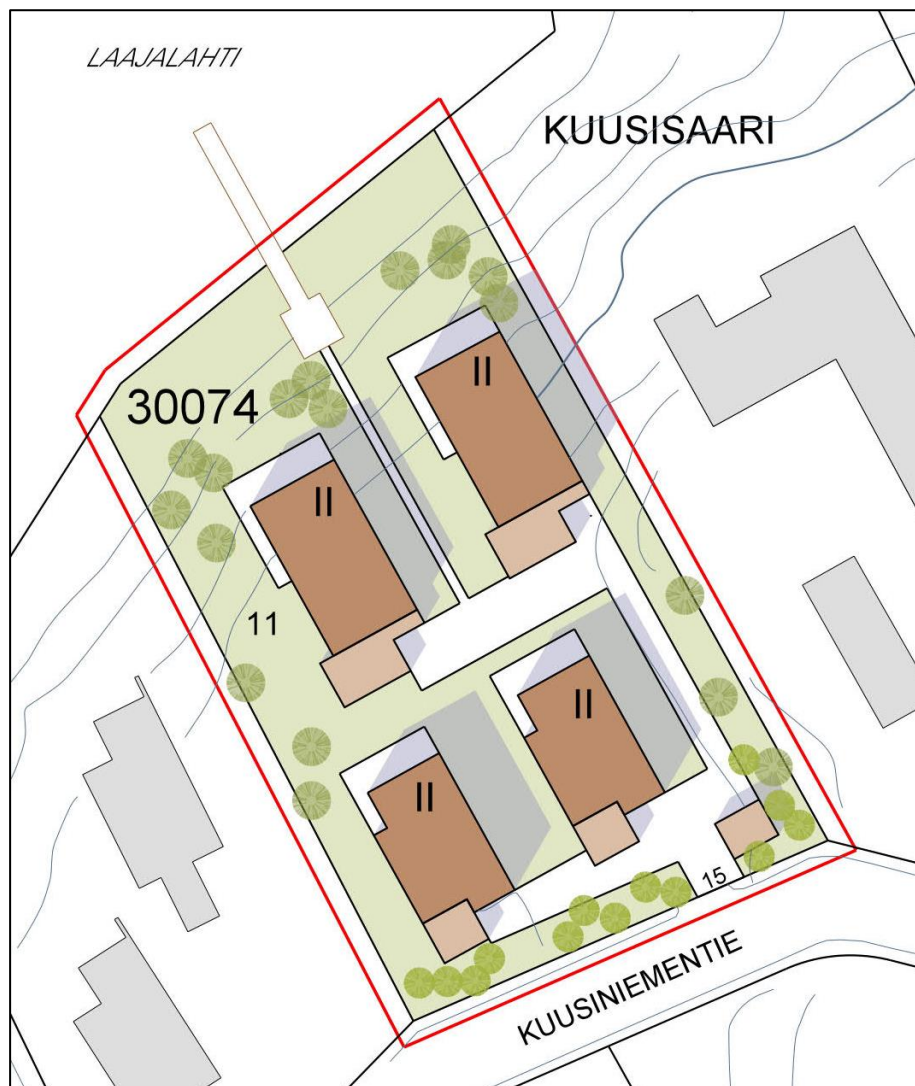


# KUUSISAARI

Kuusiniementie 15

## ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





ASEMAKAAVAN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12503

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin  
30. kaupunginosan (Munkkiniemi)  
korttelin 30074 tonttia 11

Kaavan nimi:  
Kuusisaari, Kuusiniementie 15

Laatija:  
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 8.11.2017

Nähtävilläolo (MRL 65 §):

Kaupunkiympäristölautakunta:

Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta

Voimaantulo:

Alueen sijainti:



## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

**Asemakaavoitus:** Marina Fogdell, arkkitehti

Tuomas Eskola, yksikön päällikkö

**Kaavapiirtäminen:** Elisabet Hautamäki, suunnitteluavustaja

**Liikenne- ja katusuunnittelu:** Eeva Väistö, insinööri

**Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:** Jere Saarikko, aluesuunnittelija

**Rakennussuojelu:** Sakari Mentu, arkkitehti

**Teknistaloudelliset asiat:** Hanna-Mari Tuominen, diplomi-insinööri

**Yleiskaavoitus:** Susa Eräranta, arkkitehti

**Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:** Kirsi Federley, tiimpäällikkö

**Rakennusvalvontapalvelut:** Markku Lehtinen, arkkitehti

**Ympäristöpalvelut:** Juha Korhonen, ympäristötarkastaja

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo): Petteri Kum-mala, tutkija

Muut viranomaistahot

Helen Oy: Kyösti Oasmaa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Saara Neiramo

Hakijataho

Asunto-osakeyhtiö Helsingin Kuusiniementie 15

Hankesuunnittelu

Arkkitehtitoimisto Sarpaneva Oy

---

## SISÄLLYSLUETTELO

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| TIIVISTELMÄ.....                                 | 5  |
| ASEMAKAAVAN KUVAUS .....                         | 5  |
| Tavoitteet .....                                 | 5  |
| Mitoitus.....                                    | 5  |
| Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet ..... | 6  |
| Liikenne.....                                    | 7  |
| Palvelut .....                                   | 7  |
| Esteettömyys.....                                | 7  |
| Luonnonympäristö.....                            | 8  |
| Ekologinen kestävyys.....                        | 9  |
| Yhdyskuntatekninen huolto .....                  | 9  |
| Maaperän rakennettavuus.....                     | 10 |
| Vaikutukset.....                                 | 10 |
| SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....                   | 11 |
| SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET .....           | 14 |

---

## LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
  - Ilmakuva
  - Asemakaavakartta
  - Havainnekuva
- 4 Viitesuunnitelma

## LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
-

## TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee erillisten ja kytkettyjen pientalojen tonttia (AOR), joka sijaitsee Kuusisaassa osoitteessa Kuusiniementie 15. Kaavaratkaisu mahdollistaa tontin rakentamisen siten, että rakennusoikeus nostetaan nykytilanteen mukaisesta  $e=0.25$  tonttitehokkuuteen  $e=0.28$ . Käyttötarkoitus muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

Tontilta on purettu omakotitalo vuonna 2017. Kaavamuutoksen myötä puretun talon tilalle on mahdollista rakentaa neljä uutta erillispientaloa. Uutta asuntokerrosalaa tulee  $126 \text{ k-m}^2$ .

Kaavaratkaisun toteuttaminen ei vaikuta merkittävästi kaupunkikuvaan, luontoon tai liikenteeseen. Kaavamuutos ei edellytä uusia investointeja teknisen huollon verkostoihin, katuihin tai viheralueisiin.

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty Asunto-osakeyhtiö Helsingin Kuusiniementie 15 hakemuksen johdosta. Hakija on laatinut viitesuunnitelman ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

## ASEMAKAAVAN KUVAUS

### Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on edistää täydennysrakentamista Kuusisaassa. Kaavaratkaisu noudattaa Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteita (hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 10.3.2005), joiden tavoitteena mm. on säilyttää alueen vehreyttä ja luonnonmukaisuutta ja sovittaa uudisrakentaminen Kuusisaaren arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön.

### Mitoitus

Nykyiseen rekisteröityyn tonttiin 30074/6 ( $3\,145 \text{ m}^2$ ) on jo voimassa olevassa asemakaavassa liitetty yhteisen alueen (420-876-4) tontinosa. Nykyisen rekisteröidyn tontin rakennusoikeus on  $786 \text{ k-m}^2$ . Uuden kaavatontin 30074/11 pinta-ala tulee olemaan  $3\,256 \text{ m}^2$ . Asemakaavan muutoksessa tehokkuus nostetaan  $e=0.28$ :een ja uuden tontin rakennusoikeudeksi tulee  $912 \text{ k-m}^2$ . Tontin kerrosala kasvaa  $126 \text{ k-m}^2$ :llä.

---

## Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kuusiniementie 15 sijaitsee Kuusisaaren pohjoisrannalla. Tontilta on purettu vuonna 1964 valmistunut n. 410 k-m<sup>2</sup> kokoinen asuinrakennus ja tontti on tällä hetkellä tyhjiällä.



Vuonna 2017 purettu asuinrakennus

### Erillispientalojen korttelialue (AO)

Asemakaavan muutos noudattaa Kuusisaaren muutosperiaatteita. Tontin tehokkuutta nostetaan rantatonteilla sallittuun enimmäistehokkuuteen  $e=0.28$ . Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa asuinrakennukseen kiinteästi liittyviä asutokohtaisia varastoja ja kevyitä autokatoksia sekä yhden yhteisen talousrakennuksen, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 15 % sallitusta kerrosalasta. Tontille ei saa rakentaa muita erillisiä rakennelmia.

Tontin vehreyttä säilytetään määräämällä rakentamista kahteen kerrokseen ja rajaamalla rakentamiseen sallittua pinta-alaa tontilla. Sekä asuntojen että autopaikkojen lukumäärää rajoitetaan ja vähintään puolet autopakoista tulee sijoittaa rakennuksiin ja/tai autokatoksiin. Rakennusalat sijoitetaan siten, että vehreitä ja luonnonmukaisia yhtenäisiä alueita säilyy kadun varrella, naapuritonttien rajoilla ja ranta-alueella. Rakentamisen vähimmäisetäisyys naapureiden rajasta on neljä metriä, joka täyttää nykyiset paloturvallisuusvaatimukset. Asemakaavan muutoksessa on määräyksiä rakennuksen sovittamisesta maastoon, arvokkaan puuston säilyttämisestä, pihan pintamateriaaleista ja tontin aitaamisesta kadun suuntaan. Nykyistä porrastuvaa katumuuria on mahdollista säilyttää, mutta mahdollisen uuden katumuurin tai -aidan korkeutta on rajoitettu 120 cm:iin. Rantaan on mahdollista sijoittaa viitesuunnitelman mukainen yhteinen oleskelualue ja laituri.

Rakennusten julkisivu-, kattomateriaali- ja enimmäiskorkeusmääräyksillä ohjataan rakentamiseen, joka sopii Kuusisaaren laadukkaaseen ja arvokkaaseen pientaloympäristöön.



Viitesuunnitelma, näkymä laiturilta

## Liikenne

### Lähtökohdat

Kuusiniementie on tonttikatu, jonka liikennemäärä on nykyisin noin 200 ajoneuvoa/vrk. Tontille on yksi ajoliittymä.

### Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei vaikuta merkittävästi Kuusiniementien liikenteeseen. Tontin nykyisen ajoliittymän sijainti säilyy.

## Palvelut

### Lähtökohdat

Kuusisaaren rakennuskanta on suurimmaksi osaksi asuinrakentamista. Didrichsenin ja Gyllenbergin taidemuseot tarjoavat kulttuuripalveluita. Muilta osin alue tukeutuu lähialueiden palveluihin. Lähimmät kaupalliset palvelut ovat Lehtisaaren puolella n. kilometrin päässä. Munkkiniemen palveluihin on n. 2 kilometrin matka. Lähimmät koulut ja liikuntapalvelut sijaitsevat Lehtisaarella ja Munkkiniemessä.

### Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa ei esitetä alueelle uusia palveluita

## Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

## Luonnonympäristö

### Lähtökohdat

Kuusisaari on yleisilmeeltään vihreää pientaloaluetta. Alueen vihreä ilme perustuu suurelta osin tonttikasvillisuuteen. Rakennuskanta edustaa eri aikakausille tyypillistä, kookasta ja arvokasta asuinrakentamista. Varhaisimmat isot asuinrakennukset on sijoitettu vapaasti keskelle laajaa tonttia. Aluetta on tiivistetty viimeisten vuosikymmenten aikana, mutta katutilojen vihreä ja ranta-alueiden luonnonmukainen ilme ovat säilyneet.

Kuusiniementie 15:n vanha rakennus ja sen ympärillä olevaa piha-aluetta katoksineen, vesialtaineen ja istutuksineen on purettu keväällä 2017. Puustokartoitus on tehty kesällä 2017 ja puustokartoituksen arvokkaita puita on säilytetty tontin koillis- ja lounaisrajalla sekä rantavyöhykkeellä.

### Kaavaratkaisu

Kaavamuutos mahdollistaa neljän erillispientalon sijoittamisen tontille, jonka seurauksena viherpinta-ala pienenee verrattuna nykyiseen. Rakennusalat on kuitenkin sijoitettu mahdollisimman tiiviisti keskelle tonttia ja ajo- ja kulkureitit sekä yksityiset oleskeluterassit sijoittuvat rakennusten väliin tai niiden välittömään läheisyyteen, jonka johdosta tontin rajoille, kadun varteen ja ranta-alueelle jää yhtenäisiä maanvaraisia viheralueita. Ranta-alueet ja tontin rajavyöhykkeet on asemakaavamääräyksen osoitettu istutettaviksi ja luonnonmukaisina säilytettäväksi alueiksi. Kadun varteen tulee istuttaa uusia puita ja pensaita.

---



## Maaperän rakennettavuus

### Lähtökohdat

Maanpinnan korkeusasema vaihtelee alueella välillä 0,0 - +7,0. Maanpinta viettää kaakosta luoteeseen päin. Rannalla, tontin luoteisosassa, maaperä on kallioista ja luoteesta siirryttäessä kaakkoon maaperä on täyttöä noin 1–3 metriä, jonka alla on silttiä ja hiekkaa.

### Kaavaratkaisu

Kaakkoisosan uudet rakentamisalueet sijaitsevat osittain kalliosella alueella. Rakennukset perustetaan murskearinan välityksellä kallionvaraan tai kantavan pohjamaan varaan. Louhintatöissä tulee huomioida lähellä olevien rakennusten perustamistavat.

## Vaikutukset

### Yhteenveto laadituista selvityksistä

Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteet on laadittu kaupunkisuunnitteluvirastossa vuonna 2005. Periaatteiden tarkoituksena on ollut varmistaa arvokkaan alueen ilmeen säilyminen ja yksittäisten kaavamuutosten yhtenäinen linja.

Helsingin kaupungin museo on laatinut Munkkiniemen rakennusinventoinnin vuosina 2003–2005, jossa on arvotettu Kuusisaaren ennen v. 1975 valmistuneita rakennuksia. Kuusiniementie 15:n tontilta purettu rakennus vuodelta 1964 ei ollut määritelty arvokkaaksi kaupungin museon inventoinnissa. Inventoinnin päivittäminen uudempien rakennukset osalta on aloitettu kesällä 2017.

Helsingin kaupungin rakennusvirasto on laatinut Lehtisaaren, Kuusisaaren ja Kaskisaaren aluesuunnitelman 2013–2022 (Helsingin kaupungin rakennusviraston julkaisut 2013:3). Suunnitelmassa on mm. tarkastettu puisto- ja katualueiksi kaavoitettujen alueiden peruskorjaustavoite ja esitetty alueiden toimenpidetarpeet sekä toimenpiteiden kiireellisyysjärjestys. Suunnitelmassa ei osoiteta toimenpiteitä yksityisille alueille.

Kuusisaarentie 15:n tontille on laadittu viitesuunnitelma sekä pihasuunnitelma, jossa tontilla tehdyn puustokartoituksen arvokkaat puut on huomioitu.

### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

---

Asemakaavamuutos ei korota tontin arvoa merkittävästi, eikä maankäyttösopimusneuvotteluja ole tarpeen käydä maanomistajan kanssa.

#### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen edesauttaa täydennysrakentamista. Suunnitelma noudattaa kaavamuutosperiaatteiden linjauksia, jossa rakentaminen sovitetaan arvokkaaseen pientaloympäristöön.

#### Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Tontin tiiviimpi rakentaminen vähentää maanvaraista piha-aluetta. Tontin säilyminen vehreänä ja hulevesien imeyttäminen tontilla on varmistettu kaavamääräyksin. Arvokkaat puut on merkitty säilytettäväksi.

#### Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavaratkaisu ei lisää liikennettä alueella merkittävästi. Tontille saa sijoittaa enintään kaksi autopaikkaa/asunto.

Asemakaavamuutos luo edellytykset normaalin yhdyskuntateknisen huollon palveluiden järjestämiselle tontilla.

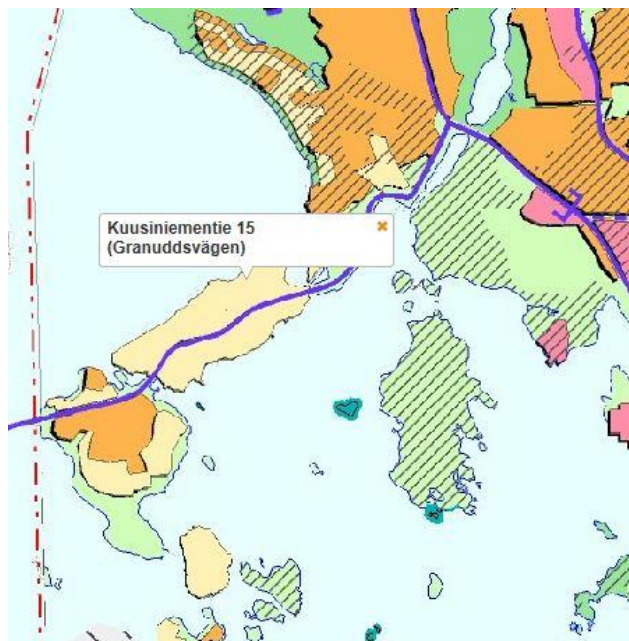
#### Vaikutukset ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavamääräyksillä varmistetaan riittävien istutettavien alueiden ja isokokoisten puiden säilyminen sekä vettä läpäisevien pinnoitteiden käyttö ajo- ja kulkuväylillä, joka mahdollistaa hulevesien imeyttämisen tontilla.

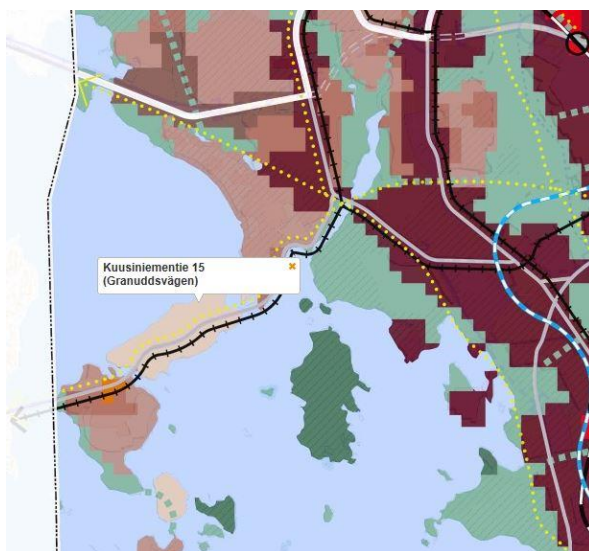
## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### Yleiskaava

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alue on pientalovaltaista aluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.



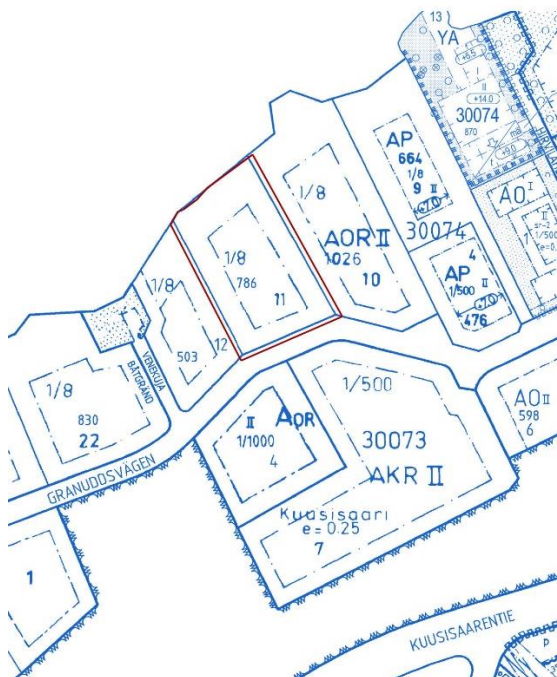
Helsingin uudessa yleiskaavassa alue on asuntovaltaista aluetta A4, jonka mukaan aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet.



#### Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 8189 (vahvistettu 5.1.1981). Kaavan mukaan tontin käyttötarkoitus on erillisten ja kytkettyjen pientalojen korttelialue (AOR). Voimassa olevassa asemakaavassa tontin rakennusoikeus on 786 m<sup>2</sup>, joka vastaa tonttitehokkuutta  $e=0,25$ . Asuinrakennusten suurin sallittu kerros-luku on kaksi ja enimmäiskorkeus 7,0 metriä. Tontin pinta-alasta

rakentamiseen saa käyttää enintään 1/8 ja tontille sallitaan enintään kolme asuntoa (yksi asunto kutakin tontin 1000 m<sup>2</sup> kohti). Rakennusalan etäisyys naapuritontin rajoista on n. 10 m. Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/80 k-m<sup>2</sup> tai, asuntojen lukumäärän tontilla ollessa enintään kaksi, 1 ap/130 k-m<sup>2</sup> ja lisäksi kutakin asuntoa kohden tila yhden asunnon tilapäistä pysäköintiä varten. Näiden lisäksi asemakaavassa on määräyksiä autopaikkojen sijoittamisperiaatteesta sekä tontin istuttamisesta ja puustosta.



### Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

### Rakennuskiellot

Tonttia 30074/11 ei ole merkitty kiinteistörekisteriin, joten tontilla on voimassa rakennuskielto maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:n nojalla.

### Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

### Maanomistus

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa.

## Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristö-ominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

## SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

### Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2017 tontin omistajan hakemuksesta.

### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kaupunkiympäristön toimiala

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla [www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 20.11.–11.12.2017 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat).

### Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat tonttitehokkuuteen, rantamaisemaan, alueen puisto- ja puutarhamaisen ilmeeseen sekä uudisrakennusten sovittamiseen maastoon ja alueen perinteiseen rakennuskantaan.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä rakennusalojen sijoituksessa ja rajaamalla rakentamiseen sallittua pinta-alaa tontilla sekä määräyksillä, jotka liittyvät tontin istuttami-

seen ja pintamateriaaleihin, säilytettävään ja istutettavaan puustoon sekä uudisrakennusten sovittamiseen maastoon ja niiden korkeuteen ja materiaaleihin.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta ei saapunut mielipiteitä.

### **Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläaalo**

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

**Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.**

Helsingissä, 8.2.2018

Marja Piimies

---

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 30.01.2018  
Kaavan nimi Kuusisaari, Kuusiniementie 15  
Hyväksymispvm Ehdotuspvm  
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 08.11.2017  
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus  
Generoitu kaavatunnus  
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,3256 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 0,3256  
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 1 Ei-omarantaiset  
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|---------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| Yhteensä      | 0,3256         | 100,0         | 912                           | 0,28          | 0,0000                    | 126                                     |
| A yhteensä    | 0,3256         | 100,0         | 912                           | 0,28          | 0,0000                    | 126                                     |
| P yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| Y yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| C yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| K yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| T yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| V yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| R yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| L yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| E yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| S yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| M yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| W yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| Yhteensä          |                |               |                               |                           |                                         |

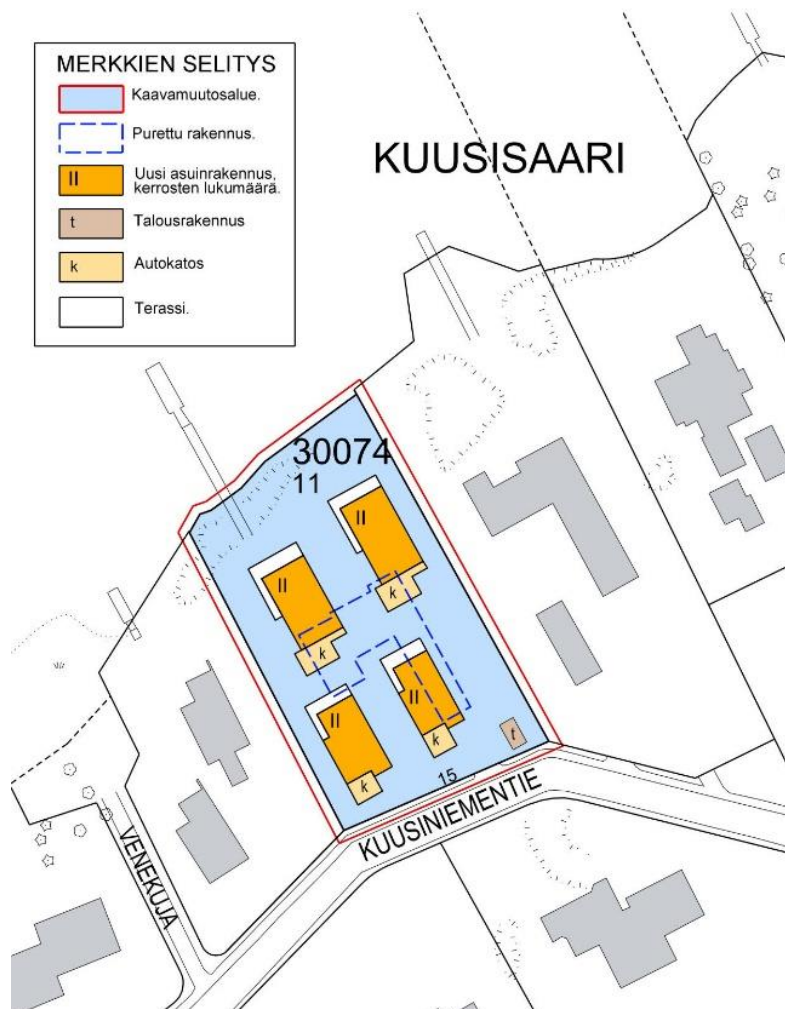
| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                        |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m <sup>2</sup> ] | [lkm +/-]                      | [k-m <sup>2</sup> +/-] |
| Yhteensä        |                       |                     |                                |                        |

Alamerkinnot

| Aluevaraukset | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala [k-<br>m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-<br>m <sup>2</sup> +/-] |
|---------------|-------------------|------------------|-----------------------------------|------------------|------------------------------|---------------------------------------------|
| Yhteensä      | 0,3256            | 100,0            | 912                               | 0,28             | 0,0000                       | 126                                         |
| A yhteensä    | 0,3256            | 100,0            | 912                               | 0,28             | 0,0000                       | 126                                         |
| AR            |                   |                  |                                   |                  | -0,3256                      | -786                                        |
| AO            | 0,3256            | 100,0            | 912                               | 0,28             | 0,3256                       | 912                                         |
| P yhteensä    |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| Y yhteensä    |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| C yhteensä    |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| K yhteensä    |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| T yhteensä    |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| V yhteensä    |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| R yhteensä    |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| L yhteensä    |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| E yhteensä    |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| S yhteensä    |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| M yhteensä    |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| W yhteensä    |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |

**KUUSISAARI, KUUSINIEMENTIE 15, ASEMAKAAVAN MUUTOS****OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

**Pientalotontille osoitteessa Kuusiniementie 15 suunnitellaan neljä uutta asuinrakennusta. Rakennukset sijoitetaan puretun asuinrakennuksen tilalle.**

**Suunnittelun tavoitteet ja alue**

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

Kaavaratkaisu mahdollistaa tontin tiivistämistä Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteiden mukaisesti. Periaatteet on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 10.3.2005. Rakennusoikeus nostetaan nykytilanteen mukaisesta tonttitehokkuudesta  $e=0.25$  tonttitehokkuuteen  $e=0.28$ .

Puretun asuinrakennuksen tilalle rakennetaan neljä uutta asuinrakennusta. Uudet asuinrakennukset ovat kaksikerroksisia, kivirakenteisia, vaaleaksi rapattuja yhden perheen asuinrakennuksia. Rantaan rakennetaan asukkaiden yhteiskäyttöinen laituri ja oleskeluterassi. Ranta-alue säilytetään luonnonmukaisena. Katunäkymä säilytetään vehreänä puu- ja pensasistutuksin.

## Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto (hakijan laatima viitesuunnitelma) ovat esillä 20.11.–11.12.2017 Helsingin kaupungin verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat).

Aineistoon voi käydä tutustumassa info- ja näyttelytila Laiturin asiakaspalvelussa (käyntiosoite Narinkka 2), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun [kartta.hel.fi/suunnitelmat](http://kartta.hel.fi/suunnitelmat).

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 11.12.2017** Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi).

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. 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.

## Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
  - seurat ja yhdistykset
    - Munkinseutu ry
    - Helsingin Yrittäjät
  - asiantuntijaviranomaiset
    - Helen Oy
    - Helen Sähköverkko Oy
    - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
    - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
-

## Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, kaupunkikuvaan ja maisemaan ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

## Suunnittelun taustatietoa

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta.

Voimassa olevassa asemakaavassa (v. 1981) alue on merkitty erillisten ja kytkettyjen pientalojen korttelialueeksi (AOR).

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty pientalovaltaiseksi alueeksi.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on merkitty asuntopalveiksi alueeksi A4, jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4.

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia ja selvityksiä:

- Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteet, Aos/ Ksv (kaupunkisuunnittelulautakunta 10.3.2005)
- Helsingin rakennuskulttuuri, Munkkiniemen rakennusinventointi (Helsingin kaupunginmuseon tutkimuksia ja raportteja 2/2006)
- Lehtisaaren, Kuusisaaren ja Kaskisaaren aluesuunnitelma 2013 – 2022 (Helsingin kaupungin rakennusviraston julkaisut 2013:3)

Tontilta on purettu vuonna 1964 valmistunut n. 410 k-m<sup>2</sup>:n kokoinen asuinrakennus. Tontilla ei tällä hetkellä ole rakennuksia.

Tontin 30074/6 koko on 3145 m<sup>2</sup>. Voimassa olevassa asemakaavassa tontin rakennusoikeus on 786 m<sup>2</sup> (tonttitehokkuus e=0,25). Asuinrakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja enimmäiskorkeus 7,0 metriä. Tontille saa rakentaa yhden asunnon kutakin tontin 1000 m<sup>2</sup> kohti (enintään kolme asuntoa). Tontin pinta-alasta rakentamiseen saa käyttää enintään 1/8. Lisäksi rakennusten etäisyydestä tontin rajasta (rakennusala), autopaikkojen määrästä ja sijoittamisperiaatteesta sekä tontin istuttamisesta ja puustosta on määräyksiä.

**Lisätiedot suunnittelijoilta****Maankäyttö**

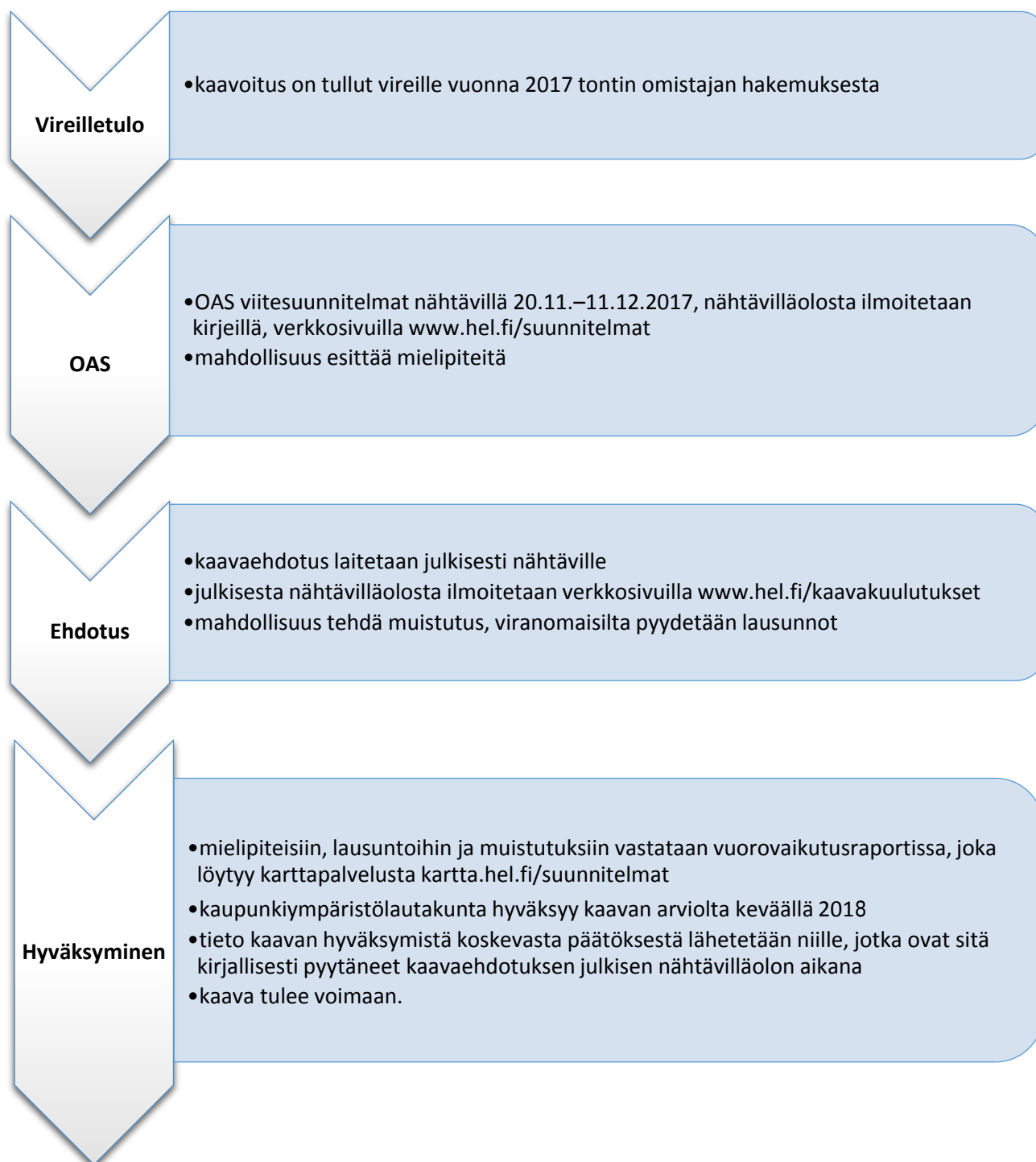
Marina Fogdell, arkkitehti, p. (09) 310 64271, [marina.fogdell@hel.fi](mailto:marina.fogdell@hel.fi)



Kaupunkisuunnittelua voi seurata sosiaalisen median kanavissa ([facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto](https://facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto) ja [twitter.com/helsinkikymp](https://twitter.com/helsinkikymp)) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla, jonka voit tilata osoitteesta [www.hel.fi/suunnitelmavahti](http://www.hel.fi/suunnitelmavahti).

---

## Kaavoituksen eteneminen





ILMAKUVA  
Kuusisaari  
Kuusiniementie 15

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Läntinen alueyksikkö

420-1-1172

# KUUSISAARI GRANÖ 30

*Kuusisaari*

420-1-928

420-1-1181

0-876-4

30076  
AR  
22

VENEKUJA  
BÄTGÄRÄND

KUUSINIEMENTIE

AOR  
MUNKKINIEMI 30  
4

AOR

30074  
AP

AO

GRANUDDSVÄGEN

30073

30073  
AKR

1

25

3.4

3.8

8.2

7.2

25492550

6674950

7

ak

6.5

kt

ar

II

8.6

ak

6.0

50

13

7.9

6.6

6.5

6.6

25492600

6675050

10

8.6

8.9

8.8

9.2

kt

ar

kt

8

3

1.5

1.4

0.5

13

1.5

1.4

0.5

1.5

1.4

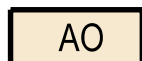
0.5

1.5

1.4

0.5

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Erillispientalojen korttelialue.



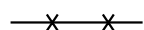
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

30074

Korttelin numero.

11

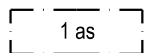
Ohjeellisen tontin numero.

II

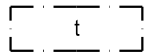
Roomalainen numero osoittaa rakennuksen kerrosluvun. Alleviivattu numero osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.

e=0,28

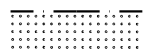
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



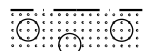
Rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään yhden asunnon.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



Istutettava tai luonnontilassa säilytettävä alueen osa.



Istutettava alueen osa, jolle tulee istuttaa puita ja pensaita.



Säilytettävä puu.

### AO-KORTTELIALUEELLA

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa asuinrakennukseen kiinteästi liittyviä asuntokohtaisia varastoja ja kevyitä autokatoksia sekä yhden yhteisen talousrakennuksen, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 15 % sallitusta kerrosalasta. Tontille ei saa rakentaa muita erillisiä rakennelmia.

Talousrakennukseen, jonka sallittu enimmäiskoko on 20 k-m<sup>2</sup>, saa sijoittaa teknisen tilan ja jätehuoneen.

Autokatoksia saa rakennusalan estämättä rakentaa rakennusalan koillisrajan ulkopuolelle. Ylitys saa olla enintään 3 metriä.

Maantasoterasseja ja kevyitä parvekkeita saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.

Tontin pinta-alasta saa 20 % käyttää pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakentamiseen.

Rakennusten julkisivujen tulee pääosin olla vaaleaa kiviainesta.

Rakennuksissa tulee olla tasakatto tai loiva harja- tai pulpettikatto. Katemateriaalin tulee olla tummansävyinen.

## DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för fristående småhus.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Romersk siffra anger antalet våningar i byggnaden. Det understreckade siffran anger att antalet våningar ovillkorligen ska iakttagas.

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

Byggnadsyta, där högst en bostad får placeras.

Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.

Del av område som ska planteras eller som ska bevaras naturenligt.

Del av område som ska planteras med träd och buskar.

Träd som ska bevaras.

### PÅ AO-KVARTERSOMRÅDE

Utöver den i detaljplanen angivna våningsytan får man bygga till bostadsbyggnaden fast anslutna bostadsförråd och lätta biltak samt en gemensam ekonomibyggnad, vars sammanlagda våningsyta får vara högst 15 % av den tillåtna våningsytan. Övriga separata konstruktioner får inte byggas på tomten.

I ekonomibyggnaden, vars maximistorlek är 20 m<sup>2</sup> vy, får man placera ett tekniskt utrymme och ett soprum.

Biltak får utan hinder av byggnadsytan byggas utanför byggnadsytans sydöstra gräns. Överskridningen får vara högst 3 meter.

Terrasser i marknivå och lätta balkonger får placeras utanför byggnadsytan.

Av tomtens yta får 20 % användas för byggande av huvudanvändningsändamålets utrymme.

Byggnadernas fasader ska huvudsakligen vara av ljus stenmaterial.

Byggnaderna ska ha platt tak eller ett svagt sluttande ås- eller pulpettak med takmaterial i en mörk nyans.

Asuinrakennuksen yhtäjaksoinen päätymitta saa olla enintään 9.5 metriä.

Rakennusten enimmäiskorkeudet:

- asuinrakennukset 8 metriä
- talousrakennus 3 metriä

Piha-alueen arvokas puusto on säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava siten, että tontin vehreys ja luonnonmukaisuus säilyvät. Puita ei saa vahingoittaa työmaan aikana.

Asuinrakennukset tulee sijoittaa tontille maaston muodot huomioiden. Tontin louhintoja ja täyttöjä sekä asutopihojen pengerryksiä ja aitauksia tulee välttää.

Tontin kadunpuoleisen rajan saa aidata pensasaidalla ja siihen liittyvällä aidalla tai vaalealla, kiviaineisella muurilla. Aidan tai uuden katumuurin enimmäiskorkeus on 120 cm.

Hulevesimäärää tulee minimoida käyttämällä vettä läpäiseviä pinnoitteita ajo- ja kulkureiteillä.

Tontille saa olla enintään yksi ajoaukko, jonka enimmäis-  
leveys saa olla 3 metriä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

2 ap / asunto.

Vähintään 1 ap/asunto tulee sijaita asuinrakennuksessa tai siinä kiinni olevassa kevyessä autokatoksessa.

Tontille tulee rakentaa vähintään 1 polkupyörä-  
paikka / 30 k-m<sup>2</sup>.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Bostadsbyggnadens obrutna gavelmått får vara högst 9.5 meter.

Byggnadernas maximihöjder:

- bostadsbyggnader 8 meter
- ekonomibyggnad 3 meter

Gårdsområdets värdefulla trädbestånd ska bevaras och vid behov förnyas så att tomtens grönska och naturenlighet bevaras. Träd får inte skadas under byggtiden.

Bostadshusen ska placeras på tomten med beaktande av terrängens formationer. Tomtens schaktning och utfyllnad samt bostadsgårdarnas terrasseringar och staket ska undvikas.

Tomtens gräns mot gatan får avgränsas med häck och staket eller mur i ljust stenmaterial. Maximihöjd för nytt staket eller ny mur mot gatan är 120 cm.

Dagvattenvolym ska minimeras genom att använda för vatten genomsläppliga beläggningar på kör- och gångytor.

Till tomten får finnas högst en infart, vars maximibredd får vara 3 meter.

Minimiantal bilplatser:

2 bp / bostad.

Minst 1 bp/bostad ska placeras i bostadshuset eller i ett till bostadshuset kopplat lätt biltak.

På tomten ska byggas minst 1 cykelplats / 30 m<sup>2</sup> vy.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

LAAJALAHTI

KUUSISAARI

30074

11

15

KUUSINIEMENTIE

0 m

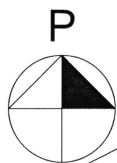
25 m

50 m

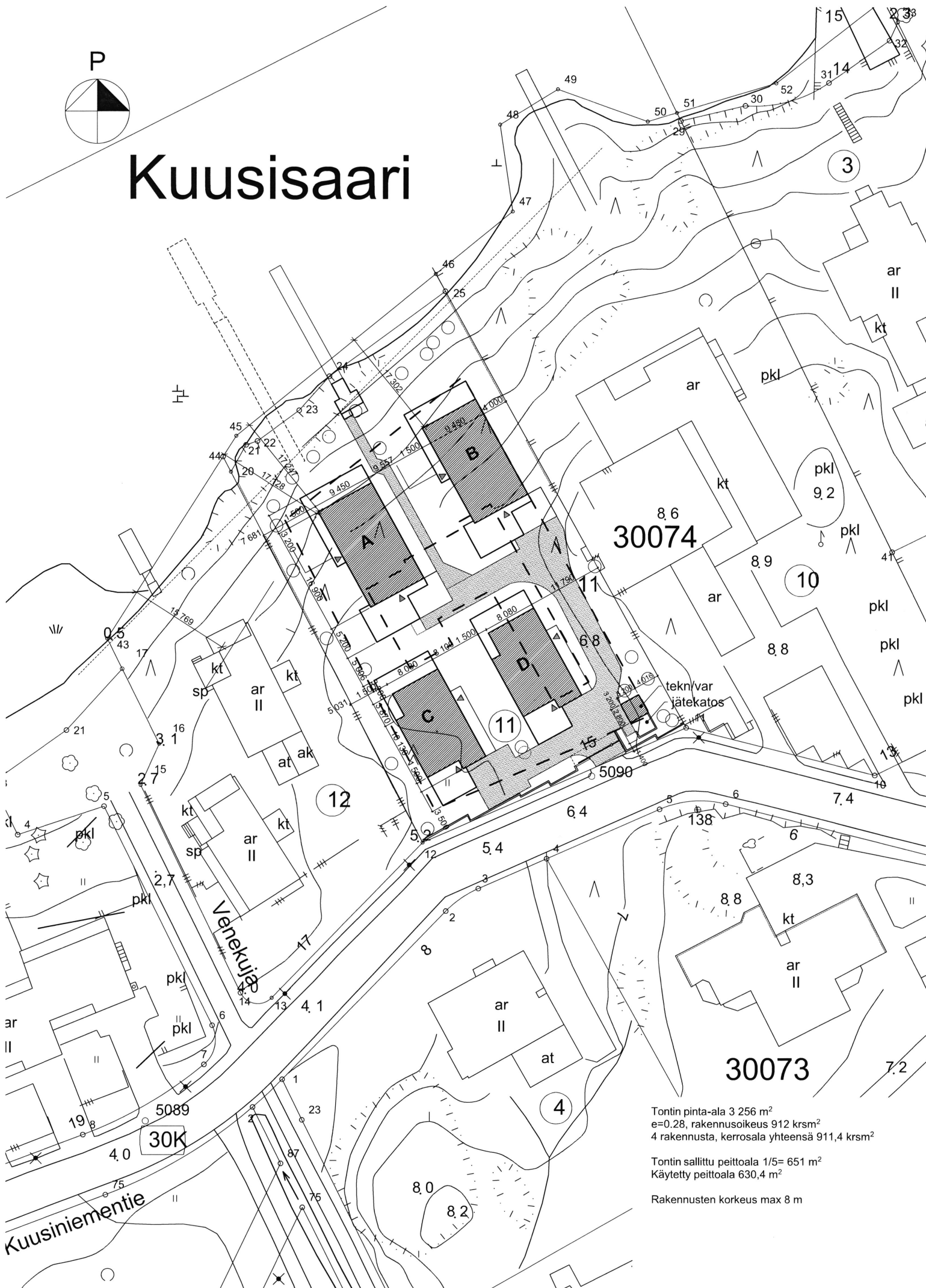
75 m

HAVAINNEKUVA  
Kuusisaari  
Kuusiniementie 15  
Kaavanumero 12503

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus / läntinen alueyksikkö,  
täydennysrakentaminen  
Marina Fogdell / Elisabet Hautamäki



# Kuusisaari



Tontin pinta-ala 3 256 m<sup>2</sup>  
e=0.28, rakennusoikeus 912 krsm<sup>2</sup>  
4 rakennusta, kerrosala yhteensä 911,4 krsm<sup>2</sup>

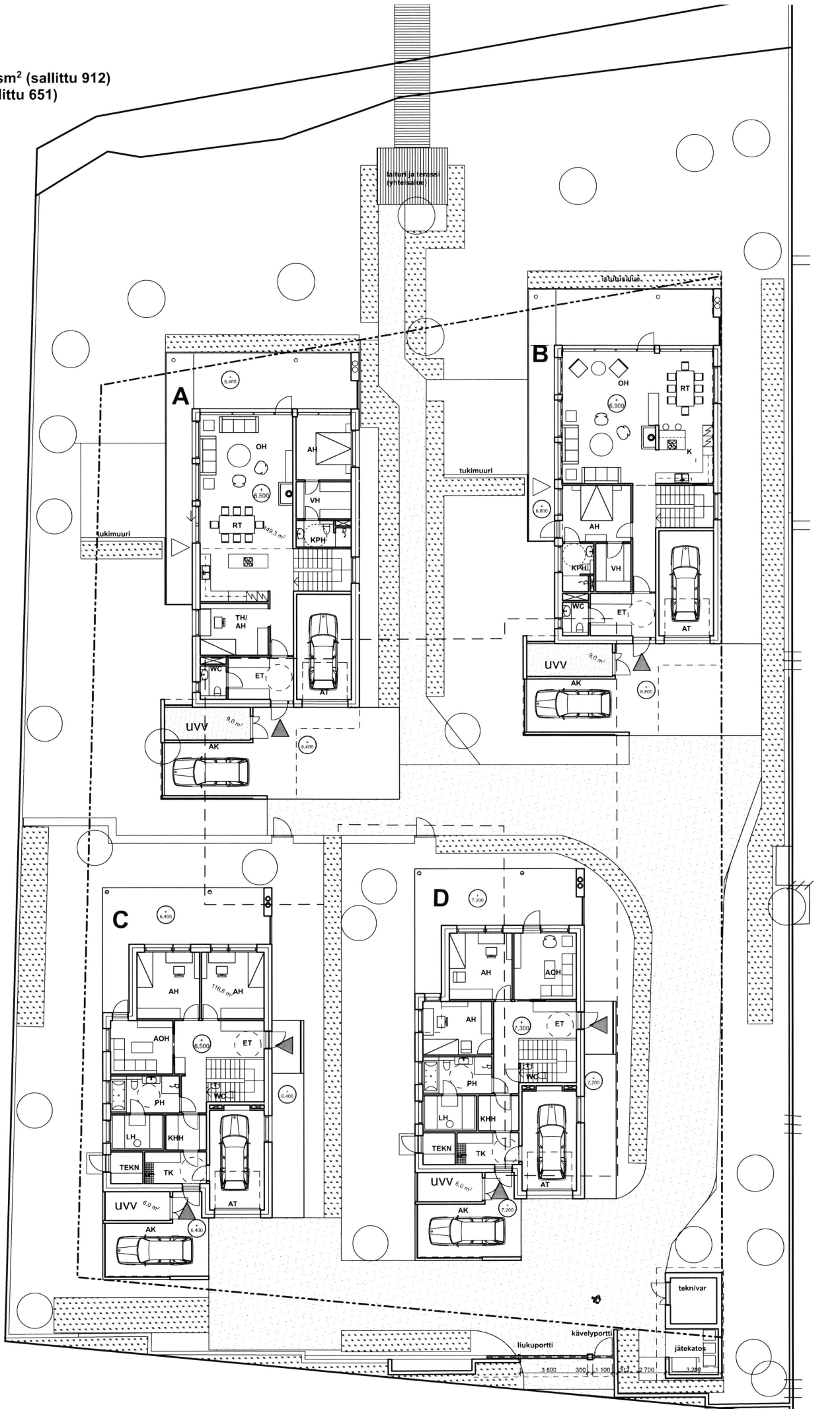
Tontin sallittu peittoala 1/5= 651 m<sup>2</sup>  
Käytetty peittoala 630,4 m<sup>2</sup>

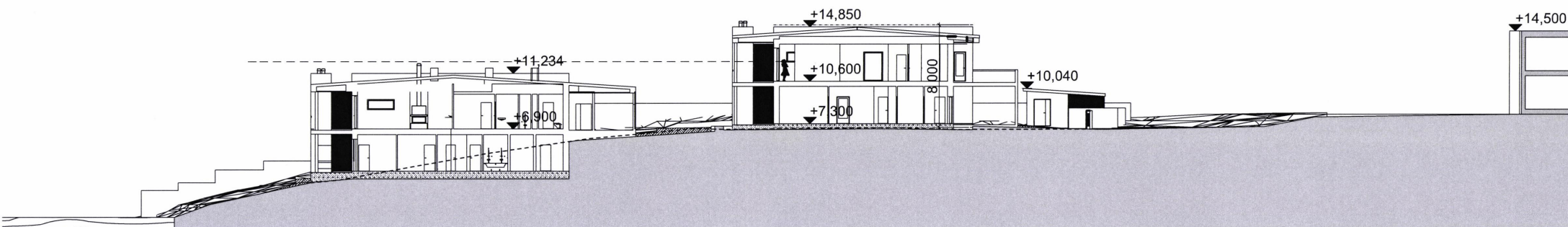
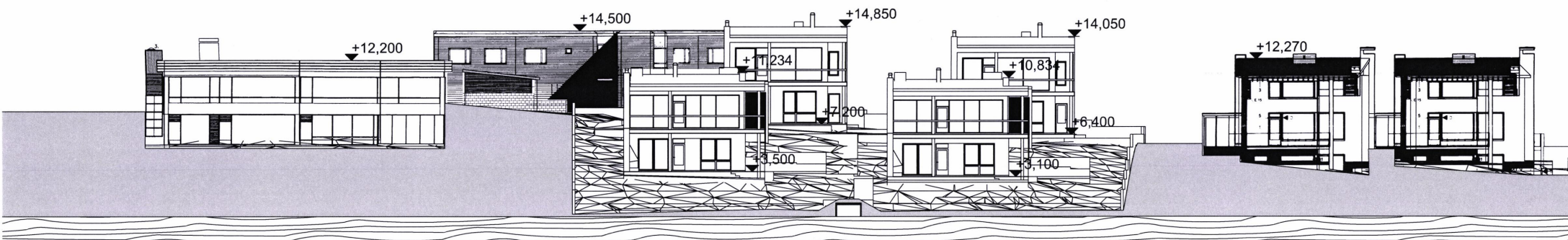
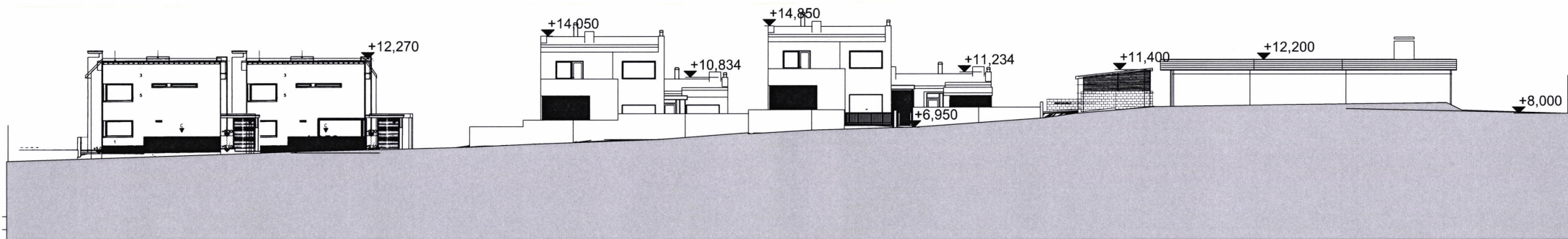
Rakennusten korkeus max 8 m



|                                                                          |                      |                                                                          |                                   |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Aluekoko<br>30                                                           | Kuusiokkila<br>30074 | Yleisluokka<br>11                                                        | Kuusiokkilaan alueen kehittäminen |
| Asuinalue<br>Uudisrakennus                                               |                      | Perustiedot                                                              | Juoni nro                         |
| Kuusiokkilaan alueen kehittäminen<br>Kuusiniementie 15<br>00340 Helsinki |                      | Perustiedot<br>Pinta-ala<br>Pinta-ala<br>1:200                           |                                   |
| Kuusiokkilaan alueen kehittäminen<br>Kuusiniementie 15<br>00340 Helsinki |                      | Kuusiokkilaan alueen kehittäminen<br>Kuusiniementie 15<br>00340 Helsinki | Puoli                             |
| MA-ARKKITEHDIT<br>21.8.2017 PLoV/Sa                                      |                      | MARK - 1214 - 001                                                        |                                   |

**KERROSALA 911,4 krsm<sup>2</sup> (sallittu 912)**  
**PEITTOALA 630,4 (sallittu 651)**







YLEISKUVA TONTISTA



YLEISKUVA TONTISTA  
ILMAN PUITA



NÄKYMÄ D-TALON PARVEKKEELTA



NÄKYMÄ LAITURILTA



NÄKYMÄ NAAPURISTA KADUN TOISELTA PUOLEN



SISÄÄNAJO TONTILLE