



3.6.2014, täydennetty 18.11.2014

**KUUSISAARI, HIRVILAHDENKUJA 4 (SAUDI-ARABIAN SUURLÄHETILÄÄN
VIRKA-ASUNTO) ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
NRO 12260**

Hankenumero: 0740_28
HEL 2013-013266

SISÄLLYS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos nähtävillä 6.–28.3.2014

Viranomaisyhteistyö

- Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista

Mielipidekirjeet

- Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

Yhteenveto yleisötilaisuudesta

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 8.8.–8.9.2014

Lausunnot

- Tiivistelmät lausunnoista

Muistutus

- Tiivistelmä muistutuksesta



3.6.2014, täydennetty 18.11.2014

Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomaistoiminnan julkisuudesta, ei koodien selitystä yksityishenkilöiden osalta ole julkaistu vuorovaikutusraportin internetversiossa.

Jäljennökset kaikista kannanotoista ja mielipiteistä sekä koodien selitys ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos nähtävillä 6.–28.3.2014

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos olivat nähtävillä Munkkiniemen kirjastossa, esittelytila Laiturilla ja kaupungintalon ilmoitustaululla 6.–28.3.2014 ja viraston internetsivuilla. Suunnitelmaa koskeva yleisötilaisuus pidettiin 12.3.2014 suunnittelualueella Saudi-Arabian omistamissa tiloissa Kuusisaaressa.

Viranomaisyhteistyö

Ympäristökeskuksella (25.3.2014), rakennusvirastolla (26.3.2014) ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä (31.3.2014) ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä asemakaavaluonnoksesta.

Kaupunginmuseumo toteaa lausunnossaan (21.3.2014), että vaikka kaupunginmuseumo ei arvottanut eikä esittänyt suojelutavoitteita rakennukselle inventoinnin yhteydessä, on rakennuksella kuitenkin merkitystä osana Kuusisaaren 1950-luvulla syntynyttä rakennuskantaa, Hirvilahdenkujan kaupunkikuvaa ja Laajalahden merellistä maisemaa. Kaupunginmuseumo pitää valitettavana, että hyväkuntoiset rakennukset joudutaan purkamaan uudisrakentamisen tieltä.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yhteensä 3 mielipidettä koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa.

Mielipiteen (Mi 1, 4 allekirjoittajaa) esittäjien mielestä Saudi-Arabian suurlähetystön arvorakennusten sijoittaminen Kuusisaareen on kaupunkikuvallisesti ja rakenteellisesti oivallinen asia. Jatkosuunnittelussa tulisi pitäytyä kaavan mukaisessa rakentamisessa tai laajentaa rakennuspaikkaa hankkimalla lisärakennusoikeutta lähikiinteistöistä.



3.6.2014, täydennetty 18.11.2014

Mielipiteen (Mi 2) esittäjä toteaa, että Kuusisaaren yleisilmeen kannalta Saudi-Arabian valtion rakennushanke on myönteinen. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota näkymään Laajalahdelta päin. Asemakaavamuutoksen yhteydessä tulee erityisohjein kiinnittää erityistä huomiota siihen, ettei rakennusoikeuden lisäys aiheuta muun rakennuskantaan soveltumatonta rakentamista, esim. korkeuden tai laaja-alaisuuden vuoksi. Rakennusoikeuden näin suurella muutoksella osa-asetamakaavamuutoksen kautta voi olla luonnollisesti myös kerrannaisvaikutuksensa koko Kuusisaaren asuinrakennusoikeuksiin ajan myötä. Rakentamisen ja rakentamiseen liittyvän liikennöinnin ei tule aiheuttaa Hirvilahdenkujan perälle ajoa estäviä tarpeettomia tai ylipitkiä jaksoja. Rakentamisen ja sen perustus- ja kunnallisteknisten töiden toteutuksessa sekä valvonnassa tulee noudattaa erityistä huolellisuutta, niin, ettei niistä aiheudu myöhemminkään esim. pohjaveden virtausten häiriöitä, joista voisi aiheutua vahinkoja ympäristön arvokkaisiin naapurikiinteistöihin.

Mielipiteen (Mi 3, 2 allekirjoittajaa) esittäjät ovat sovittaneet naapuritontilla sijaitsevan oman rakennuksensa ahtaaseen paikkaansa huolella ja herkkyydellä, vanhaa ympäristöä kunnioittaen. Nyt suunnitelmassa esitetty rakennus talousrakennuksineen on kerrosalaltaan lähes kymmenen kertaa suurempi kuin mielipiteen esittäjien talo. Myös suunnitelmassa esitetty tonttitehokkuus on suuri verrattuna ympäröiviin tontteihin. Mielipiteen esittäjät toivovat, ettei kujan vehreyttä ja pienipiirteistä mittakaavaa täysin menetetä. Mielipiteen esittäjät toivovat, että asemakaavassa määrättäisiin hieman enemmän etäisyyttä tontin pohjoisrajan ja talousrakennuksen väliin, ja että tontin pohjoisosassa tontin muuri voisi olla matalahko tai läpinäkyvä aita, että sen korkeus ei peittäisi täysin näkymiä merelle. Myös etäisyyden kujalta olisi toivottavaa olla kuusi metriä, koska se mahdollistaisi joidenkin mäntyjen säilymisen kujan varressa. Tontin pohjoisrajan tuntumassa on kolme täysikasvuista puuta, joiden säilyminen olisi ympäristön vehreyden kannalta tärkeää. Tontin rajalle suunniteltu aita tai muuri sekä maanalainen pysäköintitila tulisi toteuttaa siten, että puiden juuret eivät vaurioidu. Saudi-Arabian teettämässä rakennussuunnitelmassa on positiivista pyrkimys laadukkaaseen arkkitehtuuriin ja kauniisiin, ympäristöön sopiviin materiaaleihin.

Vastine

Tonttitehokkuus, rakennusoikeuden määrä ja sen vaikutus alueen rakennusoikeuksiin jatkossa

Laadittu asemakaavan muutos on pääosin Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteiden mukainen: asemakaavan muutos on laadittu viite-



3.6.2014, täydennetty 18.11.2014

suunnitelman pohjalta, tontti on osoitettu lähetystökäyttöön, rakennusalan etäisyys naapurintontin rajasta on vähintään neljä metriä, asemakaavan muutoksessa määrätään tontin istuttamisesta, tonttien aitaaminen tulee suunnitella korkeatasoisesti, asemakaavan muutoksessa määritellään rakennusten pääasialliset julkisivumateriaalit, materiaalmääräyksillä ohjataan kivirakentamiseen ja laadukkaaseen arkkitehtuuriin, rakennusten korkeuksien ei anneta nousta huomattavasti nykyisestä ja enimmäiskerrosluvuksi merkitään kaksi.

Laadittu asemakaavan muutos poikkeaa Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteiden muutosperiaatteista tonttitehokkuuden osalta. Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteiden mukaan kaikilla rantaan rajoittuvilla tonteille korkein mahdollinen tehokkuus on $e=0,22-0,28$. Nyt laaditussa asemakaavamuutoksessa tonttitehokkuudeksi tulee $e=0,32$.

Asemakaavan muutosperiaatteet on laadittu yleisluonteiseksi ohjeeksi tulevia asemakaavan muutoksia varten. Kunkin asemakaavan muutoksen yhteydessä tutkitaan tapauskohtaisesti rakentamisen reunaehdot tarkemmin. Lähetystörakentaminen on luonteeltaan muuhun asuin- ja toimitilarakentamiseen verrattuna poikkeavaa. Rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on luonteenomaista, että rakennukset tehdään edustamaan omaa maataan. Suurlähtetilään virka-asunnon suunnittelusta on järjestetty arkkitehtuurikilpailu hakijan toimesta. Kilpailun pohjalta on laadittu viitesuunnitelma, joka on ollut asemakaavan muutoksen lähtökohtana.

Rakennusalan koko, rakennuksen korkeus ja rakentamisen soveltuvuuteen muuhun rakennuskantaan ja maisemaan

Kuusisaari on jo pääosin rakennettua aluetta. Yhtenäisiä piirteitä alueen rakennuksilla ovat kivimateriaalin käyttö julkisivuissa ja erillisten asuinrakennusten suurehko koko. Rakennukset ovat yleensä melko matalia ja tasakattoisia. Kuusisaarelle luonteenomaista on alueen vehreys, joka väistämättä jonkin verran kärsii täydennysrakentamisen yhteydessä.

Asemakaavaan on sisällytetty rakentamista koskevia määräyksiä, joilla rakentaminen sovitetaan ympäristöön ja alueen rakennustapaan. Tällaisia ovat mm. rakennusten korkeutta, etäisyyttä tontin rajoista ja julkisivuja koskevat määräykset sekä tonttia koskevat istutusmääräykset.

Rantaan asti ulottuva rakentaminen näkyy Laajalahdelle ja vaikuttaa siten maisemakuvaan. Maisemallisista syistä tontilla olevat kaupunkivallisesti merkittävät havupuut on merkitty säilytettäväksi ja tontin ran-



3.6.2014, täydennetty 18.11.2014

nan puoleiselle osalle on merkitty istutettava alueen osa, jolla on oltava puita ja pensaita. Lisäksi on määrätty, että tontin ranta tulee rakennettuna tehdä huolellisesti ympäristökokonaisuuteen sovittaen. Rakennus voidaan toteuttaa kaksikerroksisena. Lähempänä rantaa rakennuksen räystäskorkeus on määrätty matalammaksi niin, että rannan puoleisella osalla rakennus on yksikerroksinen. Tontin etelärajan puolella aidan sijaintia on siirretty yksi metri irti rajasta, lähetystötontin puolelle. Rakennuksen ja maanalaisten tilojen etäisyys Hirvilahdenkujan puoleisesta länsirajasta on 4,5 metriä ja eteläraajasta 3,5 metriä.

Rakentamisen vaikutus pohjaveteen ja liikenteeseen

Asemakaavassa määrätään, että rakentaminen tulee toteuttaa siten, ettei se aiheuta pohjaveden likaantumista tai sen pinnan alenemista tai vähennä sen virtausta. Rakennusjärjestyksen mukaan työmaata on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu liikenne- tai muita häiriöitä eikä kohutonta muuta haittaa ympäristölle.

Yhteenveto yleisötilaisuudesta

Suunnitelmaa koskeva yleisötilaisuus pidettiin 12.3.2014 Kuusisaaresa Hirvilahdenkuja 4:n tontilla sijaitsevassa rakennuksessa. Tilaisuudessa esiteltiin Saudi-Arabian suurlähetystön teettämät suunnitelmat ja asemakaavatyön eteneminen sekä keskusteltiin suunnitelmista. Paikalla oli alueen asukkaita, suurlähetystön edustajat ja hankkeesta vastaavat suunnittelijat sekä kaupunkisuunnitteluviraston edustajat. Tilaisuuteen osallistui 21 henkilöä.

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 8.8.–8.9.2014

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 8.8.–8.9.2014.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kaupunginmuseon, kiinteistölautakunnan, pelastuslautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, ympäristökeskuksen ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän lausunnot sekä rakennusvalvontaviraston, Helsingin Energia -liikelaitoksen ja Helen Sähköverkko Oy:n kannanotot. Ehdotuksesta tehtiin yksi muistutus.

Tiivistelmät lausunnoista

Lausunnoissa tai kannanotoissa ei esitetty muutoksia kaavaehdotukseen.



3.6.2014, täydennetty 18.11.2014

Kaupunginmuseo pitää lausunnossaan (18.8.2014) valitettavana, että hyväkuntoiset rakennukset joudutaan purkamaan uudisrakentamisen tieltä. Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kiinteistölautakunta toteaa lausunnossaan (7.8.2014), että asemakaavan muutoksesta ei koidu maanomistajalle merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004/9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaisia neuvotteluja ei ole tarpeen käydä. Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Pelastuslautakunta toteaa lausunnossaan (2.9.2014), että sillä ei ole huomautettavaa pelastustoimen osalta asemakaavan muutoksesta nro 12260.

Yleisten töiden lautakunta toteaa lausunnossaan (12.8.2014), että asemakaavan muutosehdotuksesta ei aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle. Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Ympäristölautakunta päätti 5.8.2014, että lausunnon asiasta antaa ympäristökeskus. Ympäristökeskuksella (20.8.2014) ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä toteaa lausunnossaan (15.8.2014), että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Rakennusvalvontavirasto on ilmoittanut (6.8.2014), että asia on neuvoteltu kaupunkisuunnitteluvirastossa 6.8.2014, ei muuta kommenttia. Helsingin Energialla (22.8.2014) tai Helen Sähköverkko Oy:llä (12.8.2014) ei ole muutosehdotukseen huomautettavaa.

Tiivistelmä muistutuksesta ja vastine

Muistuttajan (Mu 1, 2 allekirjoittajaa) mielestä on harhaanjohtavaa sanoa, että tontin rakennusoikeus kasvaa 161 m², kun se talousrakennuksen rakennusoikeus mukaan lukien kasvaa yhteensä 410 m². Naapuritonteilla rakennusoikeuteen sisällytetään kaikki maanpäälliset neliöt. Näin laskettuna tonttitehokkuus (0,41) poikkeaa merkittävästi alueen yleisistä tonttitehokkuuksista. Tontin rajan läheisyyteen suunnitellun talousrakennuksen räystäään enimmäiskorkeudeksi on merkitty +9.0 m, eli sitä on nostettu yli metrillä. Muistuttaja toivoo, että uudisrakennuksen suurimmat sallitut korkeudet noudattaisivat ympäröivien rakennusten korkeuksia, eikä talousrakennus nousisi muistuttajan asuinrakennusta



3.6.2014, täydennetty 18.11.2014

korkeammaksi. Aitaa koskevissa määräyksissä on otettu huomioon rajalla sijaitsevat puut ja toiveet aidan läpinäkyvyydestä. Muistuttaja toivoo että myös aidan kokonaiskorkeus rajattaisiin kaavassa pientaloalueelle sopivaan korkeuteen.

Vastine

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on tutkittu tapauskohtaisesti rakentamisen reunaehdot. Lähetystörakentaminen on luonteeltaan muuhun asuin- ja toimitilarakentamiseen verrattuna poikkeavaa. Tontin aidan korkeuteen vaikuttavat lähetystötoimintaan liittyvät turvallisuusnäkökohdat. Ks. lisäksi vastineet sivulta 3 ja 4.