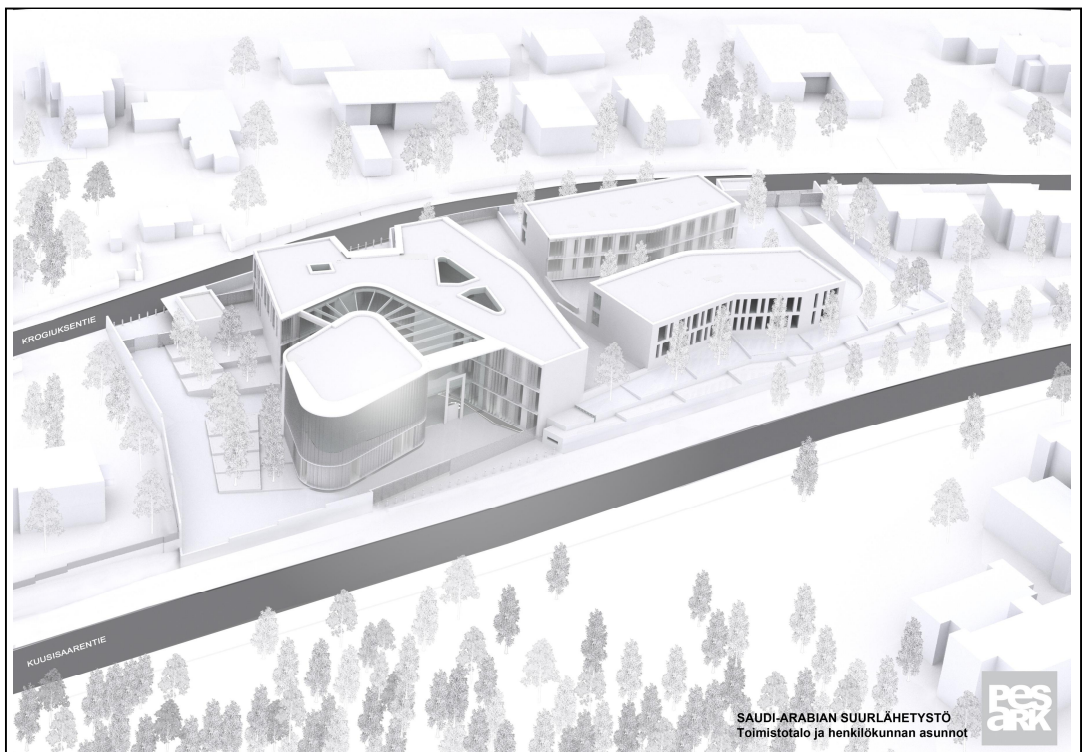




## 30. KAUPUNGINOSA MUNKKINIEMI

KORTTELI 30080 TONTIT 3 JA 10

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12268  
PÄIVÄTTY 3.6.2014

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin  
30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Kuusisaari)  
korttelin 30080 tontteja 3 ja 10  
(muodostuu uusi tontti 11)

Kaavan nimi: Kuusisaari, Saudi-Arabian lähetystö  
Hankenumero: 0740\_27  
HEL 2012-008529

Laatija:  
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 24.2.2014  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 3.6.2014  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 8.8.–8.9.2014  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: muutettu 10.3.2015  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 17.4.–18.5.2015  
Kaupunkisuunnitteluvirasto: muutettu 6.11.2015  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto  
Voimaantulo:

Alueen sijainti:  
Alue sijaitsee Kuusisaaren keskiosassa, osoitteessa Krogiuksentie  
5–9.



## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

### Helsingin kaupunki

#### Kaupunkisuunnitteluvirasto

kaavamuutoksen valmistelu, arkkitehdit Valtteri Heinonen ja Anu Kuutti  
liikennesuunnittelu, liikenneinsinöörit Olga Bernitz ja Taina Toivainen  
tekni- taloudelliset asiat, DI Mikko Juvonen  
kaavapiirtäminen, suunnitteluavustaja Leena Heino  
vuorovaikutus, vuorovaikutussuunnittelija Maija Mattila

#### Rakennusvalvontavirasto

arkkitehti Markku Lehtinen

#### Rakennusvirasto

aluesuunnittelija Jere Saarikko

#### Kiinteistövirasto

apulaisosastopäällikkö Esko Patrikainen  
apulaisosastopäällikkö Pekka Holopainen

#### Helsingin ympäristökeskus

ympäristötarkastaja Eeva Pitkänen

#### Helen Sähköverkko Oy

yleissuunnitteluinsinööri Mikko Aaltonen

### Hakija

Saudi-Arabian kuningaskunta

### Hakijan arkkitehdit

#### PES-Arkkitehdit Oy

arkkitehdit Tuomas Silvennoinen ja Marcelo Diez



## SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	4
ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	5
Tavoitteet .....	5
Mitoitus.....	5
Korttelialueet .....	5
Liikenne.....	7
Palvelut .....	8
Luonnonympäristö.....	8
Suojelukohteet .....	8
Yhdyskuntatekninen huolto .....	9
Maaperä, kallioperä, pohjavesi, rakennettavuus ja pilaantuneisuuden kunnostaminen ...	9
Ympäristöhäiriöt .....	10
Pelastusturvallisuus.....	10
Vaikutukset.....	11

## LIITTEET

- 1 Suunnittelun lähtökohdat
- 2 Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet
- 3 Seurantalomake
- 4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 5 Kuvat ja kartat
  - Sijaintikartta
  - Ilmakuva
  - Asemakaavan muutos tai sen pienennös
  - Ote maakuntakaavasta
  - Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
  - Ote Yleiskaava 2002:sta
  - Ote ajantasa-asemakaavasta
- 6 Viitesuunnitelma, PES-Arkkitehdit Oy
- 7 Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteet

## TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos mahdollistaa lähetystörakennuksen ja henkilökunnan asuntojen rakentamisen kahdelle tontille, jotka on aiemmin osoitettu pientalorakentamista sekä pienimittakaavaista kerros- ja rivitalorakentamista varten. Tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus kasvaa 2 405 k-m<sup>2</sup> (2 195 k-m<sup>2</sup>:stä 4 600 k-m<sup>2</sup>:iin). Korttelin tonteista 3 ja 10 muodostetaan tontti 11.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt 10.3.2005 Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteet, joiden tavoite on ohjata Kuusisaaren tehtäviä yksittäisiä asemakaavan muutoksia. Muutosperiaatteilla on haluttu varmistaa yksittäisten muutosten yhtenäinen linja ja tontinomistajien mahdollisimman oikeudenmukainen kohtelu.

Laadittu asemakaavan muutos noudattaa Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteiden yleisiä linjauksia käyttötarkoituksen suhteen, mutta poikkeaa muutosperiaatteista tonttitehokkuuden osalta. Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteiden mukaan Kuusisaarentiehen rajoittuvien tonttien korkein mahdollinen tonttitehokkuus on  $e = 0,32$ . Nyt laaditussa asemakaavamuutoksessa tonttitehokkuudeksi tulee  $e = 0,61$ . Tontin lähetystökäyttö on erityisluonteista toimintaa, joka poikkeaa normaaliasumisesta tai toimitilarakentamisesta. Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteiden mukaan tontteja voidaan tarvittaessa osoittaa lähetystökäyttöön. Asemakaavan muutos on laadittu tontin omistajan teettämän viitesuunnitelman pohjalta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti 3.6.2014 kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä. Ehdotus oli julkisesti nähtävillä 8.8.–8.9.2014, jolloin siitä saatiin lausunnot. Lausunnoissa tai kannanotoissa ei esitetty muutoksia kaavaehdotukseen. Muistutuksia ei esitetty.

Syksyllä 2014 kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaava-alueita laajennettiin koskemaan myös tonttia 30080/3.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti 10.3.2015 kaupunginhallitukselle 3.6.2014 päivätyn ja 10.3.2015 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä ja että ehdotus tulee asettaa uudelleen nähtäville. Ehdotus oli uudelleen julkisesti nähtävillä 17.4.–18.5.2015, jolloin siitä saatiin lausunnot. Muistutuksia ei esitetty. Asemakaavan muutosehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on selostettu liitteessä 2, Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet.

## ASEMAKAAVAN KUVAUS

### Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa tonttien omistajan esittämän suurlähetystöhankkeen toteuttava, Kuusisaaren muun rakennuskannan yhteyteen sopiva korkeatasoinen rakentaminen.

### Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 7 501 m<sup>2</sup>.

Kaavamuutoksen myötä tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus kasvaa 2 405 k-m<sup>2</sup> (2 195 k-m<sup>2</sup>:stä 4 600 k-m<sup>2</sup>:iin). Korttelin tonteista 3 ja 10 muodostetaan tontti 11. Maan alle kellarikerrokseen saa rakentaa enintään 200 m<sup>2</sup> aulatiloja ja lähetystökäyttöön tarkoitettuja toimistotiloja sekä 4 400 m<sup>2</sup> autopaikkoja, asumista palvelevia aputiloja sekä varasto-, huolto- ja teknisiä tiloja asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Talousrakennusten rakennusaloille saa rakentaa enintään yhteensä 100 m<sup>2</sup> lähetystötoimintaa palvelevia tiloja. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Nyt laaditussa asemakaavamuutoksessa tonttitehokkuudeksi tulee  $e = 0,61$ , kun Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteiden mukaan Kuusisaarentiehen rajoittuvien tonttien korkein mahdollinen tehokkuus on  $e = 0,32$ . Tonttien lähetystökäyttö on erityisluonteista toimintaa, joka poikkeaa normaaliasumisesta tai toimitilarakentamisesta.

### Korttelialueet

#### Lähtökohdat

Kuusisaari sijaitsee hienossa merimaisemassa Laajalahdensedän ja Seurasaarenselän välissä. Kuusisaari on jo suurimmaksi osaksi rakentunut. Nykyisin saarella on jäljellä kuusi täysin rakentamatonta tonttia. Kuusisaari on arvostettu asuinalue, jonka rakennuskanta suurelta osin koostuu kookkaista neljän viime vuosikymmenen aikana rakennetuista erillistaloista. Yhtenäisiä piirteitä eri aikoina rakennetuilla rakennuksilla ovat kivimateriaalin käyttö julkisivuissa ja erillisten asuinrakennusten suurehko koko. Rakennukset ovat yleensä melko matalia ja tasakattoisia.

Kuusisaarella on tällä hetkellä yhteensä 9 lähetystöä tai niiden residenssiä. Suurin osa lähetystöistä toimii asuinkäyttöön osoitetuilla tonteilla, poikkeuksena Unkarin

ja Saksan suurlähetystöt, joiden tontit ovat hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta, jolle saa rakentaa vieraan valtion edustamiseen tarkoitettuja rakennuksia ja tarpeellisia virka-asuntoja.

Tontilla 3 sijaitsee 1958 rakennettu yksikerroksinen omakotitalo. Nykyisessä asemakaavassa vuodelta 1988 tontti on asuinkerrostalojen sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta. Kaupunginmuseon vuonna 2004 tehdyn Kuusisaaren rakennuskannan arvotuksen mukaan rakennuksella ei ole merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja eikä sitä ole voimassa olevan asemakaavan mukaan suojeltu.

Tontti 10 on rakentamaton. Tontille on laadittu useita käyttötarkoituksia eri aikoina. Ennen nykyistä asuinpienalojen käyttötarkoitusta tontti oli hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta (YH), jolloin alueelle sai sijoittaa lähetystö- ja vastaavia edustustiloja sekä virka-asuntoja, ja tontille oli osoitettu rakennusoikeutta 2 200 k-m<sup>2</sup>. Lähetystörakennusten käyttötarkoitusta ennen tontti oli asuinkerrostalojen sekä rivi- ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta.

### Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue (YH)

Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteiden mukaan tontteja voidaan tarvittaessa osoittaa lähetystökäyttöön. Lähetystörakennusten suunnittelusta on järjestetty arkkitehtuurikilpailu hakijan toimesta. Kilpailun pohjalta on laadittu viitesuunnitelma, joka on ollut asemakaavan muutoksen lähtökohtana. Laadittu asemakaavan muutos poikkeaa Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteista tonttitehokkuuden osalta. Tonttien tehokkuus on suurempi kuin ympäröivillä tonteilla. Lähetystörakentaminen on kuitenkin luonteeltaan muuhun asuin- ja toimitilarakentamiseen verrattuna poikkeavaa. Tonttien sijainnista, ilmansuunnista ja topografiasta johtuen, tonteille suunniteltu ympäristöä tehokkaampi rakentaminen on saatu sijoitettua niin, ettei se estä ympäröivien tonttien näkymiä tai varjosta niitä.

Tonttien käyttötarkoitus muuttuu tontilla 10 asuinpienalojen korttelialueesta (AP) ja tontilla 3 asuinkerrostalojen sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueesta (AKR) hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH). Tonttien yhdistämisestä syntyvälle tontille 11 saa rakentaa vieraan valtion edustamiseen tarkoitettuja rakennuksia sekä tarpeellisia virka-asuntoja. Rakennusoikeus on 4 600 k-m<sup>2</sup>.

Rakennusten vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on +21,4 metriä merenpinnasta. Maanpinnan korkeus tonteilla vaihtelee siten, että rakennusten enimmäiskorkeudeksi Krogiuksentien puolella tulee noin 8,5 metriä ja Kuusisaarentien puolella noin 12 metriä. Rakennuksissa saa olla enintään 2 maanpäällistä kerrosta. Ra-

kennusten katolle sijoitettavat tekniset laitteet ja rakennelmat tulee suunnitella osana rakennuksen arkkitehtuuria.

Rakennukseen saa tehdä kaksi kellarikerrosta, joihin saa sijoittaa enintään 200 m<sup>2</sup> aulatiloja ja lähetystökäyttöön tarkoitettuja toimistotiloja sekä 4 400 m<sup>2</sup> autopaikkoja, asumista palvelevia aputiloja sekä varasto-, huolto- ja teknisiä tiloja. Kellarikerrokseen sijoittuvat tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Kuusisaarentien ja Krogiuksenkadun puoleisille tontin rajoille on suurlähetystön sisäänkäyntien yhteyteen sijoitettu talousrakennusten rakennusalat. Talousrakennusten rakennusaloille saa sijoittaa enintään yhteensä 100 m<sup>2</sup> lähetystötoimintaa palvelevia tiloja. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla pääosin vaaleaa tai vihertävää kiviainesta tai keraamista materiaalia. Rakennuksissa tulee olla tasakatto tai loiva harja- tai pulpettikatto. Katemateriaalin tulee olla tummasävyinen. Osassa rakennusta voi olla lasikatto. Rakennukset tulee sijoittaa tonteille maaston muodot huomioiden. Mittavia täyttöjä tai louhintatöitä tulee välttää.

Tontit saa aidata aidalla tai muurilla. Tonttien aitaaminen on toteutettava julkiseen kaupunkitilaan ja rakennusten arkkitehtuuriin sopivalla tavalla. Aita tai muuri on sijoitettava siten, että liikenneturvallisuuden näkökohdat otetaan huomioon. Aita saa olla pääosin korkeintaan 2,3 m korkea. Aita ei saa antaa täysin umpinaista vaikutelmaa ja sen tulee sopeutua alueen pääosin avoimeen kaupunkikuvaan.

Tonttien rajojen läheisyyteen on merkitty istutettavat alueen osat, joilla on oltava puita ja pensaita. Myös niille rakentamattomille tonttien osille, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulkuteinä tai pysäköimiseen, tulee istuttaa puita ja pensaita.

## Liikenne

Lähtökohdat

Kuusisaarentien liikennemäärä on nykyisin noin 16 700 ajon./vrk.

Tonteille on merkitty kolme ajoyhteyttä, joista kaksi on Krogiuksen tien puolelta. Kuusisaarentien puolelta tontille on merkitty ajoyhteys, jota on tarkoitus käyttää vain erikoistapauksissa. Tonttien itäosaan on osoitettu alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa, jota kautta on yhteys maanalaiseen pysäköintitilaan.

Toinen maanalaiseen tilaan johtava ajoramppi on tonttien länsirajalla Krogiuksentien puolelta. Krogiuksentien läheisyyteen on tonteille osoitettu autopaikkoja lyhytaikaista asiointia varten.

Autopaikkoja saa sijoittaa vain kaavassa merkityille paikoille ja maanalaiseen pysäköintitilaan.

## Palvelut

### Lähtökohdat

Kuusisaarelaisten lähimmät palvelut ovat Lehtisaarella toimivat päiväkotit, ala-asteen 1–2 luokka sekä Lehtisaaren ostoskeskuksen melko vähäiset kaupalliset palvelut. Muut julkiset palvelut ovat Munkkiniemessä ja kaupalliset palvelut Munkkiniemessä ja Tapiolassa.

Kaavamuutosalueeseen ei sisälly palveluita.

## Luonnonympäristö

### Lähtökohdat

Tonttien puusto on kookasta ja monilajista. Tonteilla on tasoeroa noin 8 metriä lasien saaren keskiosaan Kuusisaarentielle päin.

Kuusisaaren tonteilla piha-alueet ovat usein hyvin luonnonmukaisesti käsiteltyjä ja rakennukset sijoitettu ikään kuin vapaasti luontoon. Kaava-alueella ei ole kaupungin luontotietojärjestelmän mukaan arvokkaita kasvillisuus-, linnusto- tai muita luontokohteita, mutta Kuusisaaren puisto Kuusisaarentien pohjoispuolella on linnustollisesti arvokas kohde.

Kuusisaarelle luonteenomaista on alueen vehreys, joka väistämättä jonkin verran kärsii täydennysrakentamisen yhteydessä. Alueella pyritään kuitenkin säilyttämään sen sisäinen puisto- ja puutarhamainen ilme. Tonttien rajojen läheisyyteen on merkitty istutettavat alueen osat, joilla on oltava puita ja pensaita. Tontin 10 lounaiskulmassa olevat aiemmin säilytettäväksi määrätyt puut eivät säily, koska maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska sijoittuu niiden kohdalle.

## Suojelukohteet

### Lähtökohdat

Kaupunginmuseo on teettänyt vuonna 2004 Munkkiniemen rakennusinventoinnin, jossa on luettelo kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi arvoetuista alueista ja rakennuksista. Inventointi kattaa myös Kuusisaaren. Tontilla 3 sijaitsee vuonna 1958 ra-

kennettu omakotitalo. Kuusisaaren rakennuskannan arvotuksen mukaan rakennuksella ei ole merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja eikä sitä ole voimassa olevan asemakaavan mukaan suojeltu. Kaavamuutoksen kohteena oleva tontti 10 on rakentamaton. Tontin lounaiskulmassa on kaupunkikuvallisesti arvokkaita puita, jotka on asemakaavassa määrätty säilytettäväksi.

Kaavamuutosalueen naapuritonteilla sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokkaita asuinrakennuksia, joita ei ole suojeltu: Krogiuksentie 8, (arkkitehti Aarne Ervi, 1955), Krogiuksentie 10 (arkkitehdit Viljo Revell ja Heikki Castrén, 1962) ja Krogiuksentie 14 (arkkitehti Toivo Korhonen 1963).

Helsingin yleiskaavan 2002 mukaisia arvokkaita maisemakulttuurikohteita suunnitelualueella ovat Kuusisaaren asuntoalue, joka on kaavoitushistoriallisesti ympäristöarvoiltaan kiinnostava ja alue, jolla on erityinen merkitys puutarhakulttuurin kannalta. Kuusisaaren kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita ovat 1930-luvulta peräisin olevat huvilat puutarhoineen ja luonnonkivimuureineen. Lisäksi Kuusisaaren arvo kohteisiin lukeutuu pientaloja ja rivitaloja 1950–70-luvuilta. Kuusisaaren puisto on linnustollisesti arvokas kohde.

Tontin 10 lounaiskulmassa olevat säilytettäväksi määrätty puut eivät säily, koska maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska sijoittuu niiden kohdalle. Kaavamuutosalueeseen ei sisälly muita suojelukohhteita.

## Yhdyskuntatekninen huolto

### Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Alueella on kaukolämpöverkosto.

Kaava-alue on liitettävissä olemassa olevaan teknisen huollon verkostoon.

Tonteille varataan rakennusala alueellista tarvetta palvelevaa jakelumuuntamorakennusta varten Krogiuksentien läheisyyteen. Muuntamoon tulee olla käynti kadulta.

## Maaperä, kallioperä, pohjavesi, rakennettavuus ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

### Lähtökohdat

Maaperä alueella on kitkamaata, jossa kallio on paikoin avokalliota tai hyvin lähellä maanpintaa.

Käytettävissä olevien maaperätietojen perusteella rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti kantavan pohjamaan tai kallion varaan. Lopullinen perustamistapa määritellään tonttikohtaisen pohjatutkimuksen perusteella.

Rakentaminen tulee toteuttaa siten, ettei se aiheuta pohjaveden liikaantumista tai sen pinnan alenemista tai vähennä sen virtausta.

Toimintahistorian perusteella maaperän ei oleteta olevan pilaantunut kaava-alueella.

## Ympäristöhäiriöt

### Lähtökohdat

Kuusisaarentien liikennemäärä on nykyisin noin 16 700 ajon./vrk. Liikenne aiheuttaa Kuusisaarentiehen rajoittuvalle tontille meluhaitan, pakokaasu- ja hiukkaspäästöjä.

Kuusisaarentien liikennemäärän ei arvioida kasvavan merkittävästi nykyisestä. Liikenteen aiheuttamia ympäristöhäiriöitä arvioitaessa on käytetty ennusteliikennemäärää noin 21 000 ajon./vrk. Raskaan liikenteen osuus on noin 5 %.

Kuusisaarentien ajoneuvoliikenteen aiheuttama keskiäänitaso tonttien 30080/3 ja 30080/10 Kuusisaarentien puoleisella rakennusalueen rajalla on noin 69 dB. Kaavassa edellytetään Kuusisaarentien varteen sijoittuvien rakennusten ulkovaipalta 32–35 dB ääneneristävyttä liikennemelua vastaan. Kaavassa edellytetään lisäksi tonttien oleskeluun tarkoitettujen piha-alueiden suojaamista Kuusisaarentien liikennemelulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvot ulkona. Kaavan viitesuunnitelman perusteella on arvioitu, että kaava luo edellytykset toteuttaa suojaosa oleskelualue tonteille.

Kuusisaarentien liikenteen pakokaasujen haitta-alueen leveydeksi on arvioitu noin 15 m. Sisäilman laadun varmistamiseksi tulee Kuusisaarentien varressa olevissa rakennuksissa olla suodattimella varustettu koneellinen sisäänpuhallus, johon raitisilmaa ei saa ottaa Kuusisaarentien puolelta.

## Pelastusturvallisuus

Jatkosuunnittelussa tulee riittävässä laajuudessa ottaa huomioon pelastusturvallisuus ja varmistaa ajoyhteyksien mitoituksen riittävyys pelastusajoneuvoille.



## Vaikutukset

Kaavan toteuttaminen tiivistää Kuusisaaren kaupunkirakennetta. Laadittu asemakaavan muutos noudattaa Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteiden yleisiä linjauksia käyttötarkoituksen suhteen, mutta poikkeaa muutosperiaatteista tonttitehokkuuden osalta.

Asemakaavan muutos vahvistaa entisestään Kuusisaaren asemaa lähetystöalueena. Asemakaavan myötä alueelle syntyy korkeatasoista arkkitehtuuria, joka vahvistaa alueen imagoa arvoalueena.

Kuusisaarentien ja Krogiuksentien varren kaupunkikuva tonttien kohdalla muuttuu tiiviimmäksi ja rakennetummaksi. Tonttien sijainnista, ilmansuunnista ja topografiasta johtuen, tonteille suunniteltu ympäristöä tehokkaampi rakentaminen on saatu sijoitettua niin, ettei se estä ympäröivien tonttien näkymiä tai varjosta niitä.

Kuusisaarelle luonteenomainen alueen vehreys jonkin verran käärii täydennysrakentamisen yhteydessä. Tontin 10 lounaiskulmassa olevat aiemmin säilytettäväksi määrätyt puut eivät säily. Maisemallisia arvoja on turvattu istutuksia ja puita koskevilla määräyksillä.

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta kaupungille kustannuksia. Kaavamuuutos luo edellytykset turvallisen ja terveellisen ympäristön jatkosuunnittelulle. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen liikennemääriin.

Helsingissä 6.11.2015

Olavi Veltheim

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT (asemakaavan muutos nro 12268)

## Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

## Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajama-aluetta. Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Laadittu asemakaavan muutos on maakuntakaavan ja 2. vaihemaakuntakaavan mukainen.

## Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on pientalovaltaista asuinalueetta, jota kehitetään asumisen, virkistyksen, kaupan ja julkisten palvelujen käyttöön sekä ympäristöhaittoja aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen. Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 8.12.2010) alue on merkitty esikaupungin pintakallioalueeksi, jossa kallionpinta on arviolta 0–20 m maanpinnasta.

## Asemakaava

Alueella on voimassa tontilla 3 asemakaava nro 9539 (tullut voimaan 13.1.1989) ja tontilla 10 asemakaava nro 11697 (tullut voimaan 11.1.2008).

Kaavan mukaan tontti 3 on asuinkerrostalojen sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AKR). Tontin rakennusoikeus on 500 k-m<sup>2</sup>.

Kaavan mukaan suurin sallittu kerrosluku tontilla on kaksi. Tontille on merkitty yhtenäinen rakennusala siten, että se on vähintään yhdeksän metrin päässä naapuritonttien rajoista ja Krogiuksentien katualueesta ja kuuden seitsemän metrin päässä Kuusisaarentien katualueesta. Tontista saa käyttää rakentamiseen enintään 1/6 ja kaupunkikuvallisesti arvokkaat puut tulee säilyttää.

Autopaikkoja tulee rakentaa 1 autopaikka / 95 k-m<sup>2</sup>, joista vähintään puolet on sijoitettava rakennukseen.

Tontti 10 on asuinpienalojen korttelialuetta (AP). Tontille on mahdollista rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja tonttitehokkuudella  $e = 0,32$  (rakennusoikeus 1 695 k-m<sup>2</sup>).

Voimassa olevan kaavan mukaan suurin sallittu kerrosluku tontilla on kaksi. Tontille saa rakentaa asunnon tonttimaan jokaista täyttä 500 m<sup>2</sup> kohti, eli korkeintaan 10 asuntoa. Kaksikerroksisten rakennusten enimmäiskorkeudeksi on määrätty kahdeksan metriä ja yksikerroksisten rakennusten enimmäiskorkeudeksi viisi metriä.

Tontille on merkitty yhtenäinen rakennusala siten, että se on vähintään neljän metrin päässä naapuritonttien rajoista ja kuuden metrin päässä Krogiuksentien katualueesta. Koilliskulmaan tontin alavimpaan kohtaan Kuusisaarentien varteen on merkitty rakennusala maanalaista pysäköinti- ja väestönsuojatilaa varten. Enintään 20 % tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen.

Tontille on merkitty yksi ajoyhteys tontin kaakkoiskulmalta maanalaisen pysäköintitilan rakennusalalle. Ajoyhteyden varten on varattu rakennusala jätekatosta ja muuntamorakennusta varten. Tontin 10 lounaiskulma on määrätty istutettavaksi tai luonnontilassa säilytettäväksi tontin osaksi, jolla olevat kaupunkikuvallisesti arvokkaat puut tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa. Tontilta 30080/10 ei sallita ajoneuvoliittymää Kuusisaarentien puolelle, tontille sallitaan yksi ajoliittymä Krogiuksentien puolelle.

Tontti on rakentamaton. Tontille on laadittu useita käyttötarkoituksimuutoksia eri aikoina. Ennen nykyistä asuinpientalojen käyttötarkoitusta tontti oli hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta (YH), jolloin alueelle sai sijoittaa lähetystö- ja vastaavia edustustiloja sekä virka-asuntoja, ja tontille oli osoitettu rakennusoikeutta 2 200 k-m<sup>2</sup> (e = 0,42). Lähetystö- ja virastorakennusten käyttötarkoitusta ennen tontti oli asuinkerrostalojen sekä rivi- ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta.

#### Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

#### Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

#### Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 10.3.2005 Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteet ohjaamaan jatkossa tehtäviä yksittäisiä asemakaavan muutoksia. Periaatteissa päätettiin mm. korkeimmista mahdollisista tonttitehokkuuksista ja siitä että asemakaavan muutokset Kuusisaareen tehdään vain viitesuunnitelmien pohjalta. Lisäksi periaatteissa linjattiin asemakaavan muutoksissa yleensä huomioitavia asioita ja kirjattiin Kuusisaaren alueen kehittämiselle tärkeitä näkökohtia.

Laadittu asemakaavan muutos noudattaa Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteiden yleisiä linjauksia mm. käyttötarkoituksen, rakennuksen etäisyyden rajasta, julkisivumateriaalien, enimmäiskorkeuden, istutusmääräysten sekä melumääräysten suhteen, mutta poikkeaa määräyksistä tonttitehokkuuden ja tontin rakennettavaksi sallitun pinta-alan osalta.

#### Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 26.11.2014.

#### Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa (Saudi-Arabian kuningaskunta).

#### Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaseloituksen luvussa Asemakaavan kuvaus kunkin aiheen kohdalla.

## SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET (asemakaavan muutos nro 12268)

## Vireilletulo

Kaavoitustyö on tullut vireille Saudi-Arabian kuningaskunnan hakemuksesta (saapunut 15.10.2013). Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 24.2.2014).

## Viranomaisyhteistyötahot

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä rakennusvalvontaviraston, rakennusviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston, kaupunkimittaussosaston ja geoteknisen osaston, Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen ja Helen Sähköverkko Oy:n kanssa.

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma- ja luonnosvaiheen vuorovaikutus

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos olivat esillä 6.-28.3.2014 Munkkiniemen kirjastossa, esittelytila Laiturilla, kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungin ilmoitustaululla Kaupungintalossa sekä kaupunkisuunnitteluviraston internetsivuilla. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 12.3.2014.

Mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 8 mielipidettä, jotka koskivat osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa.

Mielipiteet kohdistuivat tontin rakennusoikeuden määrään, rakentamisen soveltuvuuteen Kuusisaaren muuhun rakennuskantaan, rakennusten korkeuteen, kokoon, julkisivuihin ja etäisyyteen rajasta, liikenteen ja pysäköinnin järjestämiseen sekä vihersuunnitteluun.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että 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.

Viranomaisten kannanotot

Kaupunginmuseolla (21.3.2014), ympäristökeskuksella (25.3.2014), rakennusvirastolla (26.3.2014) ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä (31.3.2014) ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä asemakaavaluonnoksesta.

## Asemakaavan muutosehdotuksen käsittely

30. kaupunginosan (Munkkiniemi) korttelin 30080 tonttia 3 koskeva asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 3.6.2014 ja se päätti esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

## Ehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 8.8.–8.9.2014.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kiinteistölautakunnan, pelastuslautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, ympäristökeskuksen ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän lausunnot sekä rakennusvalvontaviraston, Helsingin Energia -liikelaitoksen (nyk. Helen Oy) ja Helen Sähköverkko Oy:n kannanotot. Lausunnoissa tai kannanotoissa ei esitetty muutoksia kaavaehdotukseen. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

## Muutokset, jotka on tehty julkisen nähtävilläolon jälkeen

Kaavaehdotusta on nähtävilläolon jälkeen laajennettu koskemaan myös tonttia 30080/3.

Uudesta viitesuunnitelmasta pidettiin esittelytilaisuus muuttuneen suunnittelualueen uusille lähi-naapureille 8.12.2014. Esittelytilaisuus järjestettiin tontilla osoitteessa Krogiuksentie 5.

Kaavaehdotusta on muutettu laajentuneen kaava-alueen ja kehitetyn viitesuunnitelman mukaisesti. Kerrosalan kokonaismäärä on kasvanut 3 900 k-m<sup>2</sup>:stä 4 600 k-m<sup>2</sup>:iin. Tonttitehokkuus on laajemman kaava-alueen myötä laskenut aikaisemmasta  $e = 0,74$ :stä  $e = 0,61$ :een. Maanalaisen rakentamisen enimmäismäärää on kasvatettu 2 900 k-m<sup>2</sup>:stä 4 400 k-m<sup>2</sup>:iin. Rakennusalojen rajat on muutettu uuden viitesuunnitelman mukaisiksi.

## Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehtyjen muutosten käsittely

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 10.3.2015 esittää kaupunginhallitukselle 3.6.2014 päivätyn ja 10.3.2015 muetetun 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Kuusisaari) korttelin 30080 tonttien 3 ja 20 asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että tehdyt muutokset ovat olennaisia, joten asemakaavan muutosehdotus tulee asettaa uudelleen nähtäville.

## Ehdotuksen uusi julkinen nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus oli uudelleen julkisesti nähtävillä 17.4.–18.5.2015.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kiinteistöviraston, yleisten töiden lautakunnan, pelastuslautakunnan, ympäristökeskuksen, kaupunginmuseon ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY vesihuollon lausunnot sekä Helen Oy:n ja Helen Sähköverkko Oy:n lausunnot. Lausunnoissa tai kannanotoissa ei esitetty muutoksia kaavaehdotukseen. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

## Muutokset, jotka on tehty uuden julkisen nähtävilläolon jälkeen

Asemakaavan muutosehdotusta on muutettu jatkosuunnittelun johdosta seuraavasti:

- Kaavakarttaan on lisätty maanalaisen rakentamisen aluerajaus.

- Kaavakarttaan on lisätty määräys "saa rakennukseen rakentaa kaksi kellarikerrosta".
- Kaavakarttaan on lisätty määräys "saa kellarikerroksissa olla enintään 200 m<sup>2</sup> aulatiloja ja lähetystökäyttöön tarkoitettuja toimistotiloja. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi."
- Kaavakartan tontin aitaamista koskevaan määräykseen on lisätty "Aita saa olla pääosin korkeintaan 2,3 m korkea. Aita ei saa antaa täysin umpinaista vaikutelmaa ja sen tulee sopeutua alueen pääosin avoimeen kaupunkikuvaan." Kaavamääräyksestä on poistettu kohta "Krogiuksentien puolella aidan umpinainen osa saa olla pääosin korkeintaan 80 cm korkea".
- Kaavakartassa talousrakennusten ja muuntamon rakennusalojen määrää ja sijainteja on tarkistettu tarkentuneen viitesuunnitelman mukaisiksi.
- Talousrakennusten rakennusaloille on lisätty määräys "Rakennusaloille saa sijoittaa enintään yhteensä 100 m<sup>2</sup> lähetystötoimintaa palvelevia tiloja. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi."

Lisäksi kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 6.11.2015 muuttanut asemakaavan muutosehdotusta.

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	19.01.2015
Kaavan nimi	Kuusisaari, Saudi-Arabian lähetystö	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	03.06.2014
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	24.02.2014
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	09112268
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7501	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0,4400	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]0,7501

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	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> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,7501</b>	<b>100,0</b>	<b>4600</b>	<b>0,61</b>	<b>0,0000</b>	<b>2405</b>
A yhteensä					-0,7501	-2195
P yhteensä						
<b>Y yhteensä</b>	<b>0,7501</b>	<b>100,0</b>	<b>4600</b>	<b>0,61</b>	<b>0,7501</b>	<b>4600</b>
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> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,4400</b>	<b>58,7</b>		<b>0,4400</b>	

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

## Alamerkinntät

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> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,7501</b>	<b>100,0</b>	<b>4600</b>	<b>0,61</b>	<b>0,0000</b>	<b>2405</b>
<b>A yhteensä</b>					-0,7501	-2195
AP					-0,5297	-1695
AKR					-0,2204	-500
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	0,7501	100,0	4600	0,61	0,7501	4600
YH	0,7501	100,0	4600	0,61	0,7501	4600
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,4400</b>	<b>58,7</b>		<b>0,4400</b>	
ma	0,0000				
maa	0,4400	100,0		0,4400	



# KUUSISAARI, SAUDI-ARABIAN LÄHETYSTÖ ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

*Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemmin 24.2.2014 päivätyn suunnitelman. Suunnittelualueetta on laajennettu koskemaan myös tonttia 30080/3.*

## Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Kuusisaaren keskiosassa sijaitsevia tontteja osoitteessa Krogiuksentie 5–9. Tonttien numerot ovat 30080/3 ja 30080/10.



Kuva: PES-Arkkitehdit Oy

## Nykytilanne

Tontti 30080/10 on rakentamaton asuinpien- talojen tontti Kuusisaarentien ja Krogiuksentien välissä. Tontille on laadittu useita käyttötarkoituksimuutoksia eri aikoina. Aiemmin tontti oli osoitettu lähetystötiloja ja virka-asuntoja varten. Sitä ennen tontti oli tarkoitettu asuin- ja rivitalojen rakentamiseen.

Tontilla 30080/3 sijaitsee yksikerroksinen vuonna 1958 rakennettu asuinrakennus. Kaupunginmuseon vuonna 2004 tehdyn Kuusisaaren rakennuskannan arvotuksen mukaan rakennuksella ei ole merkittäviä

kulttuurihistoriallisia arvoja eikä sitä ole voimassa olevan asemakaavan mukaan suojeltu.

## Mitä alueelle suunnitellaan

Alueelle on suunnitteilla suurlähetystörakennus ja henkilökunnan asuntoja. Tonttien asemakaavan muutos tehdään Saudi-Arabian kuningaskunnan teettämän suunnitelmaratkaisun pohjalta. Suunnitelman mukaan rakennukset ovat pääosin kaksikerroksisia ja niiden laajuus on yhteensä noin 4 600 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi tehdään maanalaisia tiloja mm. pysäköintiin. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa hankkeen toteutettava Kuusisaaren muun rakennuskannan yhteyteen sopiva korkeatasoinen rakentaminen.

## Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille tonttien omistajan hakemuksesta.

## Maanomistus

Tontit ovat yksityisomistuksessa (Saudi Arabian kuningaskunta).

## Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2008 tontti 10 on erillispientalojen korttelialuetta. Tontin rakennusoikeus on 1 695 k-m<sup>2</sup>. Aiemmin tontti oli hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta, jolloin alueelle sai



sijoittaa lähetystö- ja vastaavia edustustiloja sekä virka-asuntoja (2 200 k-m<sup>2</sup>).

Tontti 3 on voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1988 asuinkerrostalojen sekä rivi- ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta. Tontin rakennusoikeus on 500 k-m<sup>2</sup>.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty pien-alovaltaiseksi asuinalueeksi, jota voidaan kehittää myös mm. toimitilakäyttöön.

### **Muut suunnitelmat ja päätökset**

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteet 10.3.2005.

### **Tehdyt selvitykset**

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Viitesuunnitelmaluonnos: PES-Arkkitehdit Oy, 2015

### **Maankäyttösopimus**

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen haki-ajan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

### **Vaikutusten arviointi**

Kaupunkisuunnitteluvirasto arvioi kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan ja liikenteeseen sekä Kuusisaarentien liikenteen vaikutukset meluun ja ilmanlaatuun kaavan valmistelun yhteydessä.

### **Kaavan valmisteluun osallistuminen**

Alkuperäinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto olivat nähtävillä Munkkiniemen kirjastossa, esittelytila Laiturilla ja kaupungintalon

ilmoitustaululla 6.–28.3.2014 ja viraston internetsivuilla. Kaavan esittelytilaisuus järjestettiin Kuusisaarella 12.3.2014. Tilaisuudessa oli läsnä 21 henkilöä.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmisteltiin kaavaehdotus, joka esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavaehdotuksen 3.6.2014. Ehdotus oli julkisesti nähtävillä (MRL 65 §) 8.8. – 8.9.2014.

### *Muutettu ehdotus*

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaava-alueita laajennettiin koskemaan myös tonttia 30080/3. Uusille lähinaapureille järjestettiin esittelytilaisuus 8.12.2014. Tilaisuuteen osallistui 4 henkilöä.

Muutettu asemakaavan muutosehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle keväällä 2015.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään (tarvittaessa) viranomaisen lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä vuonna 2015.

Kaavan valmistelijat ovat tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

### **Ketkä ovat osallisia**

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Lehtisaari-Seura, Munkinseutu - Munksnejden r.y.





- Helsingin Yrittäjät, Länsi-Helsingin Yrittäjät ry
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, rakennusvalvontavirasto, rakennusvirasto, kiinteistöviraston tonttiosasto, Helsingin kaupungin ympäristökeskus, kaupungin museo
- muut asiantuntijaviranomaiset: Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) - vesihuolto.

### **Mistä saa tietoa**

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille
- Helsingin Uutiset -lehdessä
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) (kohdassa "Nähtävänä nyt")

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston internet-sivuilla ([www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv)).

### **Kaavaa valmistelee**

arkkitehti Valtteri Heinonen  
puhelin 310 64795  
sähköposti [valtteri.heinonen\(a\)hel.fi](mailto:valtteri.heinonen(a)hel.fi)

liikenneinsinööri Taina Toivanen  
puhelin 310 37280  
sähköposti [taina.toivanen\(a\)hel.fi](mailto:taina.toivanen(a)hel.fi)

DI Mikko Juvonen (teknistaloudelliset asiat)  
puhelin 310 37252  
sähköposti [mikko.juvonen\(a\)hel.fi](mailto:mikko.juvonen(a)hel.fi)





Sijaintikartta  
 Kuusisaari  
 Kortteli 30080 tontti 3 ja 10

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
 Asemakaavaosasto  
 Valteri Heinonen / Anu Kuutti







## Ilmakuva

Kuusisaari, kortteli 30080 tontti 3 ja 10  
Saudi-Arabian lähetystö

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Valtteri Heinonen / Anu Kuutti





12268 / 3.6.2014

# AOR/1000

## 30077 AKR

A+

## 30080 AR

## AP 1/5II 17600 m<sup>2</sup>

## 30080 YH

## 30081 AO

## AOR 1245

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning	
0 50 m 1:1000	
Tasokoordinaatisto / Plankoordinaatsystem: <b>ETRS-GK25</b> Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: <b>N2000</b>	
alue/område: 674492	kartoitus: kartläggning: 11/2014 Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset Baskartan uppfyller kraven i 54a § i markanvändnings- och bygglagen
n:o/nr 66/13	26.11.2014 Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, kaupunkimittausosasto Helsingfors stad, fastighetskontoret, stadsmättningsavdelningen

Asemakaava nro 9539 ja osa asemakaavaa nro 11697 jonka asemakaavanmuutos nro 12268 voimaan tullessaan kumoaa.

Detaljplan nr 9539 och del av detaljplan nr 11697 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12268 träder i kraft.

Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.

De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA  
-MÄÄRÄYKSET



Lähetystörakennusten korttelialue. Tontille saa rakentaa vieraan valtion edustamiseen tarkoitettuja rakennuksia sekä tarpeellisia virka-asuntoja.



Ohjeellinen sijainti aidalle tai muurille. Tontin aitaaminen on toteutettava julkiseen kaupunkitilaan ja rakennusten arkkitehtuuriin sopivalla tavalla. Aita tai muuri on sijoitettava siten, että liikenneturvallisuuden näkökohdat otetaan huomioon. Aita saa olla pääosin korkeintaan 2,3 m korkea. Aita ei saa antaa täysin umpinaista vaikutelmaa ja sen tulee sopeutua alueen pääosin avoimeen kaupunkikuvaan.



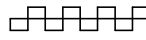
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



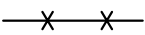
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



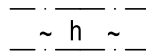
Osa-alueen raja.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu likimääräinen alueen osa.

30080

Korttelin numero.

11

Ohjeellisen tontin numero.

4600

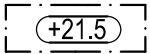
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+13.0

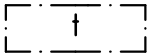
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



Rakennuksen vesikatkon ylin korkeusasema. Rakennuksen katolle sijoitettavat tekniset laitteet ja rakennelmat tulee suunnitella osana rakennuksen arkkitehtuuria.

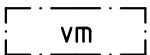


Rakennusala.

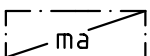


Talousrakennuksen rakennusala.

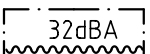
Rakennusaloille saa sijoittaa enintään yhteensä 100 m<sup>2</sup> lähetystötoimintaa palvelevia tiloja. Tilat saa rakentaa kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.



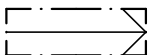
Muuntamon rakennusala.



Maanalainen tila.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka noiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään luvun osoittama määrä dBA.



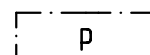
Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.



Istutettava alueen osa.



Istutettava tontin osa, jolla on oltava puita ja pensaita. Alueelle saa rakentaa tarpeellisia kulkuteitä.



Pysäköimispaikka.



Maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan ohjeellinen sijainti.

YH-korttelialueella:

- tulee rakennusten julkisivumateriaalin olla pääosin vaaleaa tai vihertävää kiviainesta tai keraamista materiaalia.

- tulee rakennuksissa olla tasakatto tai loiva harja- tai pulpettikatto. Katemateriaalin tulee olla tummasävyinen. Osassa rakennusta voi olla lasikatto.

- tulee rakennukset sijoittaa tontille maaston muodot huomioiden. Mittavia täyttöjä tai louhintatöitä tulee välttää.

- rakentaminen tulee toteuttaa siten, ettei se aiheuta pohjaveden likaantumista tai sen pinnan alenemista tai vähennä sen virtausta.

- saa tontille rakentaa muuntamon asema-kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Muuntamoon tulee olla käynti kadulta.

- on Kuusisaarentien varressa olevissa rakennuksissa oltava suodattimella varustettu koneellinen ilman sisäänpuhallus, johon raitisilmaa ei saa ottaa Kuusisaarentien puolelta.

- tontin ulko-oleskeluun tarkoitetut pihalueet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata Kuusisaarentien liikennemelulta siten, että niillä saavutetaan päiväaikana melutason ohjearvot ulkona.

- saa rakennukseen rakentaa kaksi kellarikerrosta.

- saa kellarikerroksissa olla enintään 200 k-m<sup>2</sup> aulatiloja ja lähetystökäyttöön tarkoitettuja toimistotiloja. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

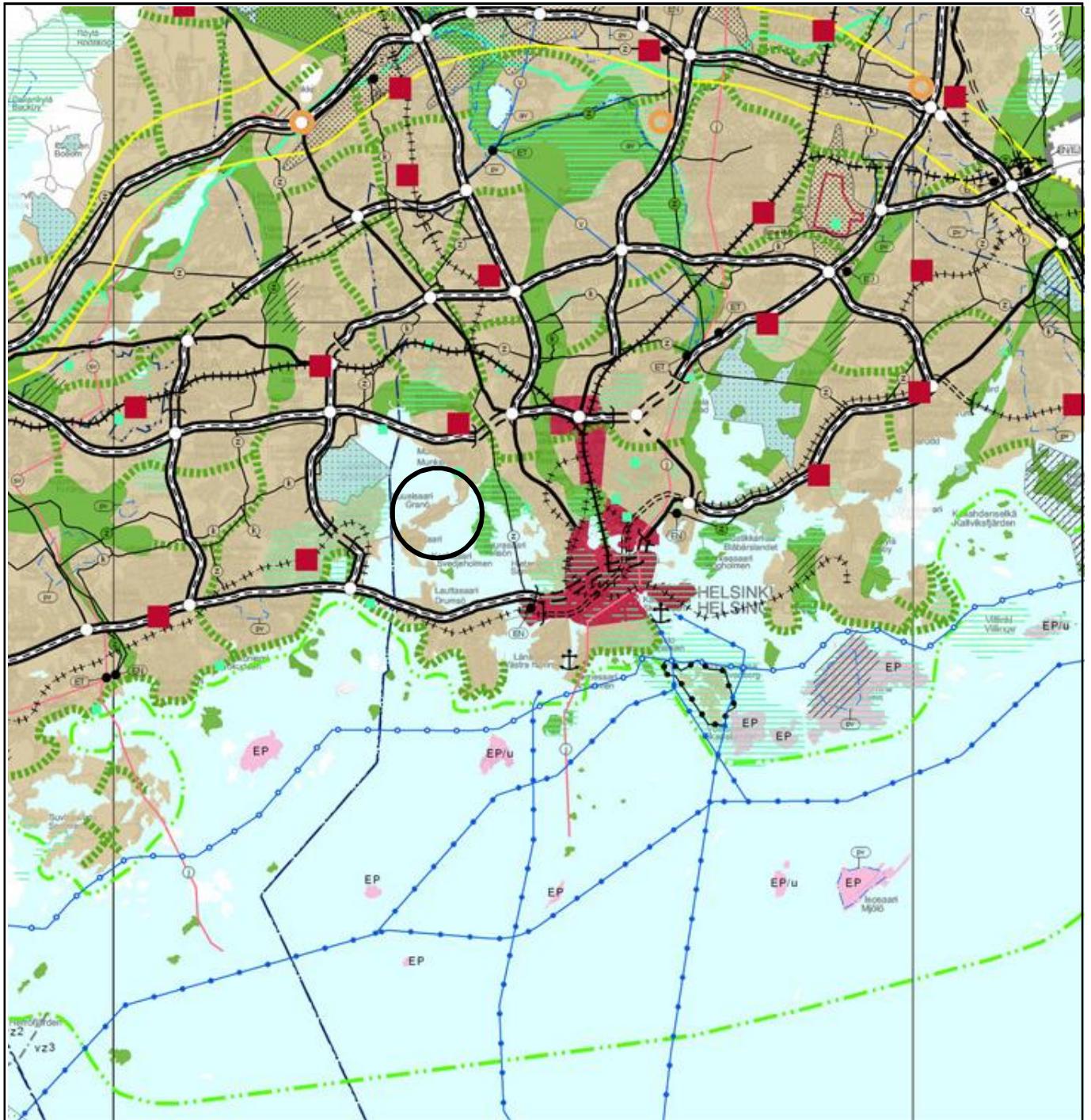
- saa kellarikerrokseen tehdä maanalaisen tilan, johon saa sijoittaa autopaikkoja, asumista palvelevia aputiloja sekä varasto-, huolto- ja teknisiä tiloja enintään 4400 m<sup>2</sup> asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.





















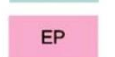







- autopaikkoja saa sijoittaa vain kaavassa merkityille paikoille ja maanalaiseen pysäköintitilaan.

- tulee rakentamattomille tontin osille, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulkuteinä tai pysäköimiseen, istuttaa puita ja pensaita. Olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

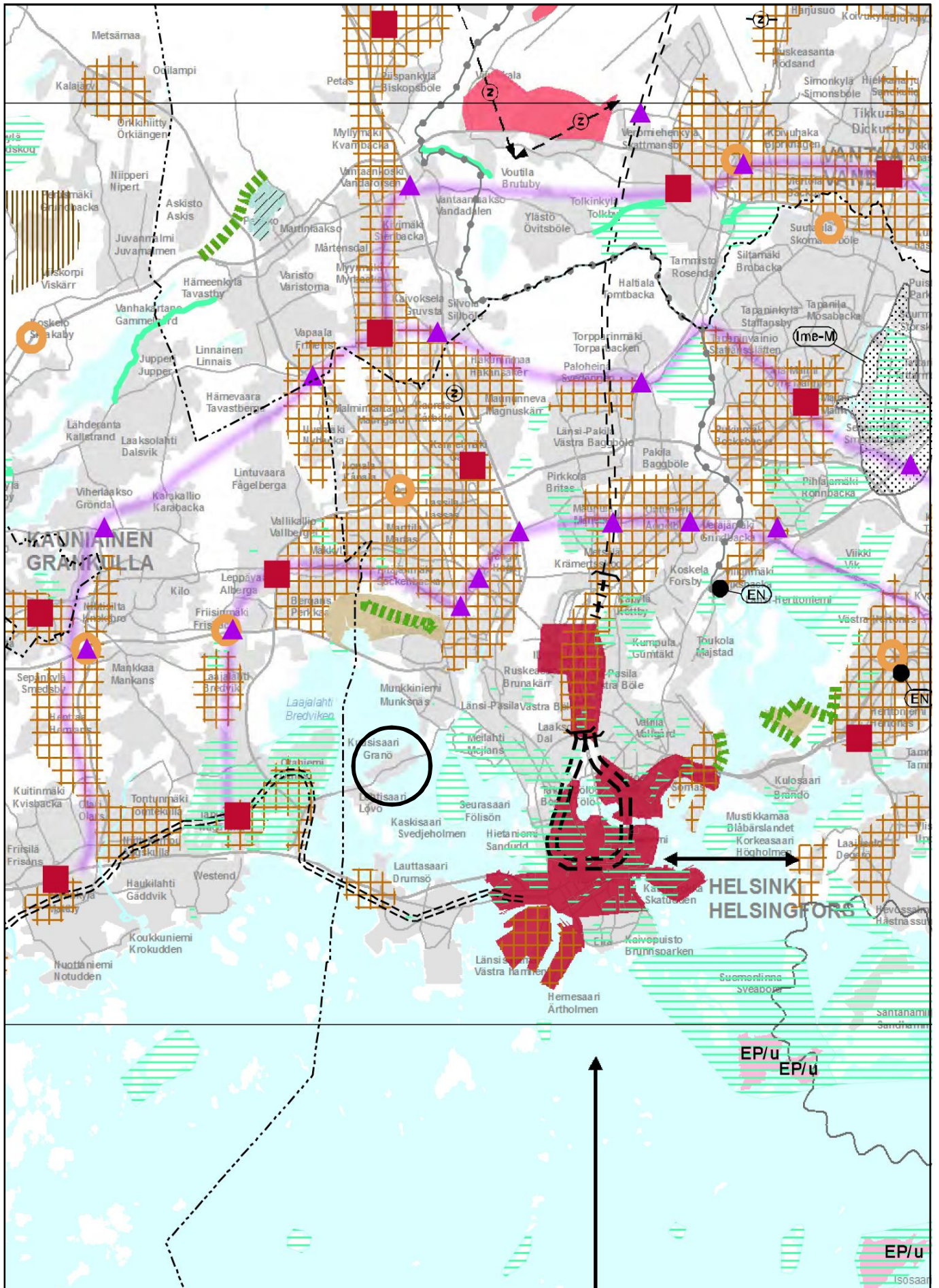




 Taajamatoimintojen alue	 Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulustoiminta	 Päärata	 Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde
 Keskustatoimintojen alue	 Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue	 Yhdysrata	 Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännös
 Virkistysalue	 Yhdyskuntateknisen huollon alue	 Liikennetunneli	 UNESCO:n maailmanperintökohde
 Viheryhteystarve	 Satama	 Laivaväylä	 Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhyke -rajaus
 Luonnonsuojelualue	 Moottoriväylä	 Veneväylä	 Kunnan raja
 Puolustusvoimien alue	 Valtatie / kantatie	 400 kV voimalinja	
	 Eritasoliittymä	 Maakaasun runkoputki	
		 Raakavesitunneli	
		 Jätevesitunneli	
		 Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue	







Ote 2. vaihemaakuntakaavasta  
Liite selostukseen nro 12268




Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto



# UUDENMAAN 2. VAIHEMAAKUNTAKAAVA

## ETAPPLANDSKAPSPLAN 2 FÖR NYLAND

### Merkinnät Beteckningar

	Taajamatoimintojen alue Område för tätortsfunktioner		Päärata Huvudbana		Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue Område som hör till eller föreslagits hör till nätverket Natura 2000
	Tivistettävä alue Område som ska förtätas		Yhdystie Förbindelsebana		Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009) Område, väg eller object av riksintresse som är viktigt med tanke på kulturmiljön (RKY 2009)
	Taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialue Reservområde för tätortsfunktioner eller arbetsplatsområden		Liikennetunneli Trafikutunnel		Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma Värdefullt ås eller annan värdefull geologisk formation
	Raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue Område för tätortsfunktioner som stöder sig på spårtrafik		Liikennetunnelin ohjeellinen linjaus Trafikutunnel, riktgivande sträckning		Kunnan raja 1.1.2013 Kommungräns 1.1.2013
	Raideliikenteeseen tukeutuva asemanseudun kehittämisaalue Utvecklingsområde för stationstrakt som stöder sig på spårtrafik		Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehtoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen Trafiikled betecknad med streckad linje anger en alternativ lösning eller riktgivande sträckning		Maakuntakaava-alueen raja Gräns för landskapsplaneområdet
	Kylä By		Liikenteen yhteystarve Behov av trafikförbindelse		Merkintöihin liittyy määräyksiä ja suosituksia Till beteckningarna hör bestämmelser och rekommendationer
	Palvelujen alue Område för service		Joukkoliikenteen vaihtopaikka Omsättningsplats för kollektivtrafik		<b>Mittakaava</b> <b>Skala</b>
	Keskustamatoimintojen alue, valtakunnan keskus Område för centrumfunktioner, rikscentrum		Lityntäpysäköintipaikka Plats för anslutningsparkering		<b>1:150 000</b>
	Keskustamatoimintojen alue, seutukeskus Område för centrumfunktioner, regioncentrum		Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli Tvärgående kollektivtrafikförbindelse i huvudstadsregionen		Luonnon nähtävillä Utkastet framlagt
	Keskustamatoimintojen alue Område för centrumfunktioner		Ulkoiureitti Frluftsled		16.5.-17.6.2011
	Merkityksellään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö Stor detaljhandelsenhet av regional betydelse		400 kV voimajohto 400 kV kraftledning		Maakuntahallitus Landskapsstyrelsen
	Työpaikka-alue Arbetsplatsområde		110 kV voimajohto 110 kV kraftledning		23.4.2012
	Teollisuusalue Industriområde		110 kV voimajohdon ohjeellinen linjaus 110 kV kraftledning, riktgivande sträckning		Ehdotus nähtävillä Förslaget framlagt
	Virkistysalue Rekreationsområde		Estlink 1		14.5.-15.6.2012
	Viheryhteystarve Behov av grönförbindelse		Estlink 2		Ehdotus uudelleen nähtävillä Framlagt på nytt
	Luonnonsojelualue Naturskyddsområde		110 kV voimajohdon tai merkittävän merikaapelin yhteystarve 110 kV kraftledning eller betydande undervattenskabel, behov av förbindelse		20.11.-21.12.2012
	EP Puolustusvoimien alue Forsvarsmaktens område		Energiahuollon alue Område för energiförsörjning		Maakuntahallitus Landskapsstyrelsen
	EP/ä Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutustoiminta Forsvarsmaktens område, vars sekundära användningsändamål är rekreation, turism och/eller utbildning		Siirtoviemäri Avloppsledning		20.3.2013
	Moottoriväylä Motorled		Siirtoviemärin ohjeellinen linjaus Riktgivande sträckning för avloppsledning		Maakuntahallitus Landskapsstyrelsen
	Valtatie / Kantatie Riksväg / Stamväg		Maakaasun runkoputki Naturgashuvudledning		20.3.2013
	Seututie Regional väg		Lentomelualue M (L <sub>Aeq</sub> 7:22 yll 55 db) Flygbullerområde M (L <sub>Aeq</sub> 7:22 över 55 db)		Maakuntavaltuusto Landskapsfullmäktige
	Yhdystie Förbindelseväg		Puolustusvoimien melualue (L <sub>Aeq</sub> 7:22 yll 55 db) Forsvarsmaktens bullerområde (L <sub>Aeq</sub> 7:22 över 55 db)		
	Eritasoliittymä Planskild anslutning				

OUTI MÄKELÄ

Maakuntahallituksen puheenjohtaja

Landskapsstyrelsens ordförande

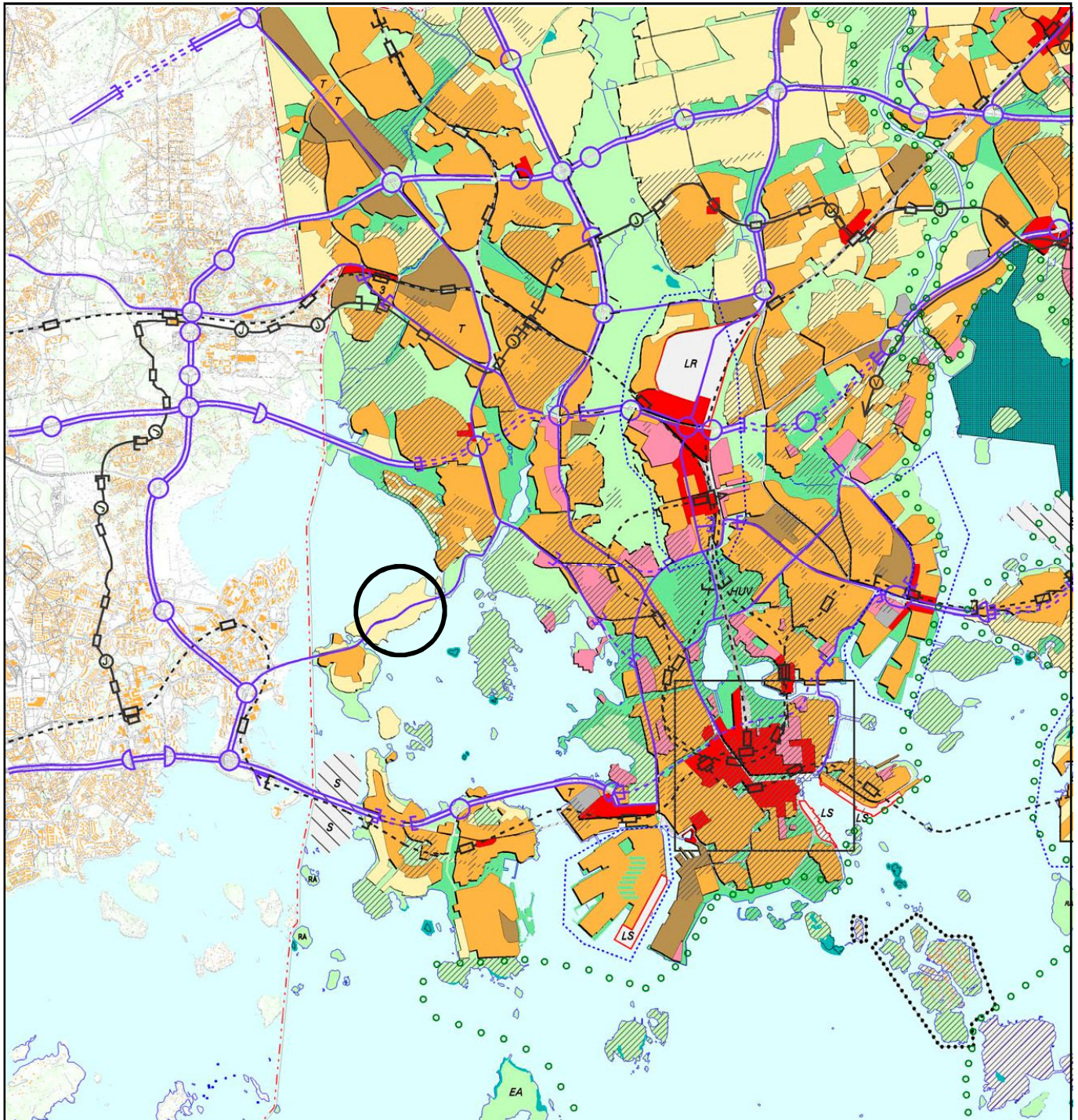
OSSI SAVOLAINEN



























Maakuntajohtaja

Landskapsdirektör



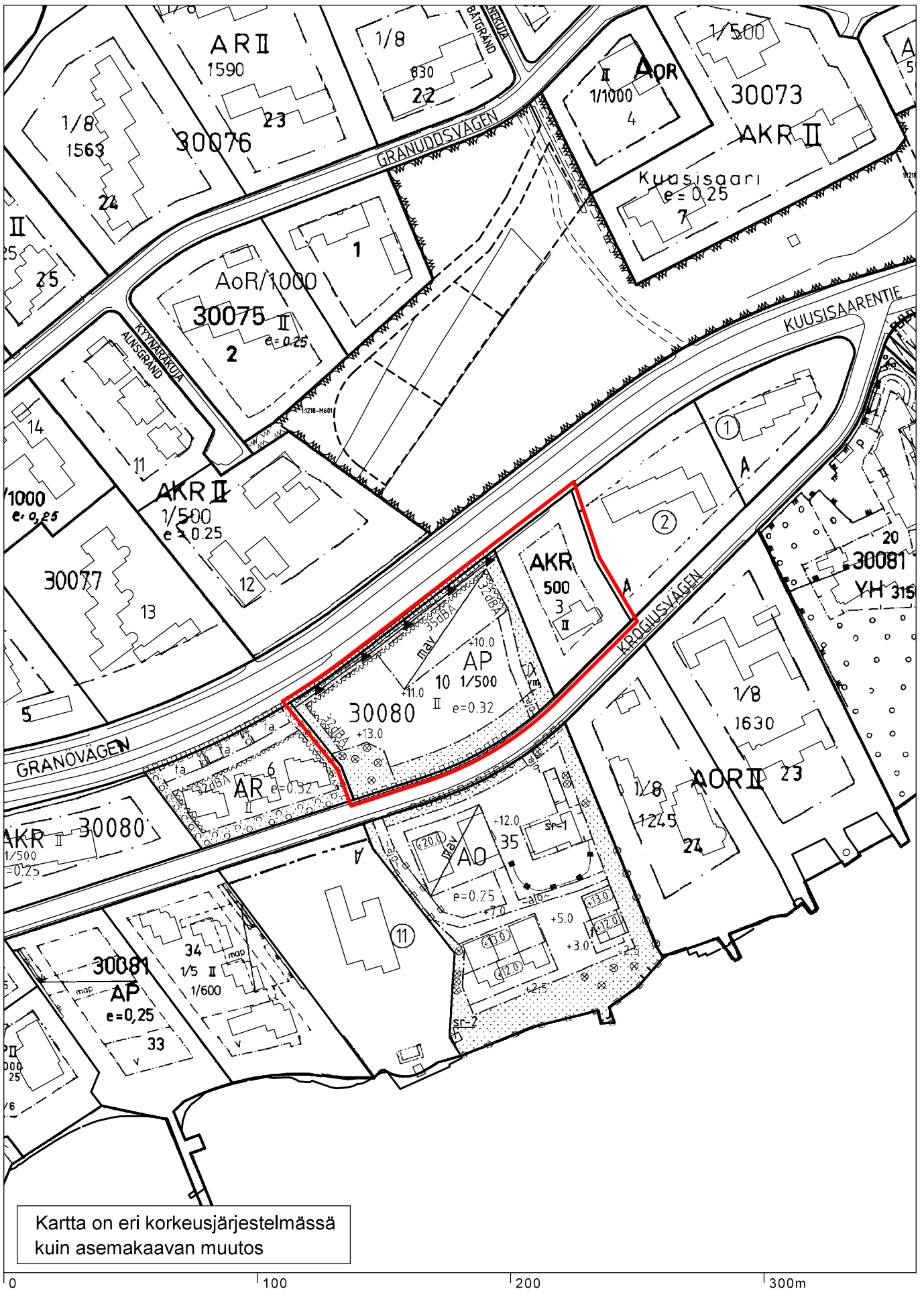




- |   |  |   |  |   |   |
|---|--|---|--|---|---|
|  | KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE                     |  | VIHKISTYSALUE  |  | VESIALUE  |
|  | KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA |  | Helsinki-puistona kehitettävä alue.  |  | KESKUSPUISTON ALUE  |
| <i>T</i>  | Toimintavaltaisena kehitettävä alue.         |  | LIIKKENNEALUE  |  | SUUNNITTELUALUE   |
|  | PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN             |  | SATAMA-ALUE  |  | SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA     |
|  | HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE       |  | SOTILASALUE  |  | MOOTTORIKATU  |
|  | TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTO/SATAMA   | <b>(A)</b>  | Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalla osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois. |  | PÄÄKATU   |
|  | TEKNISEN HUOLLON ALUE                        |  | LUONNONSUOJELUALUE   |  | METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN   |
|  | KAUPUNKIPUISTO                               |  | KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUS- TAITTEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KÄNNÄLTÄ MERKITTÄVÄ ALUE                       |  | JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKO- LINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie) |
| <i>HUV</i>  | Ympäristösuojelualueena kehitettävä alue.    |  | MAAILMANPERINTÖKOHDE   |  | PÄÄLIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS  |
| <i>EA</i>   | Ekoasumisen kokeilualue.                     |   |  |  | VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS   |
|   |  |   |  |  | KÄVELYKESKUSTA  |



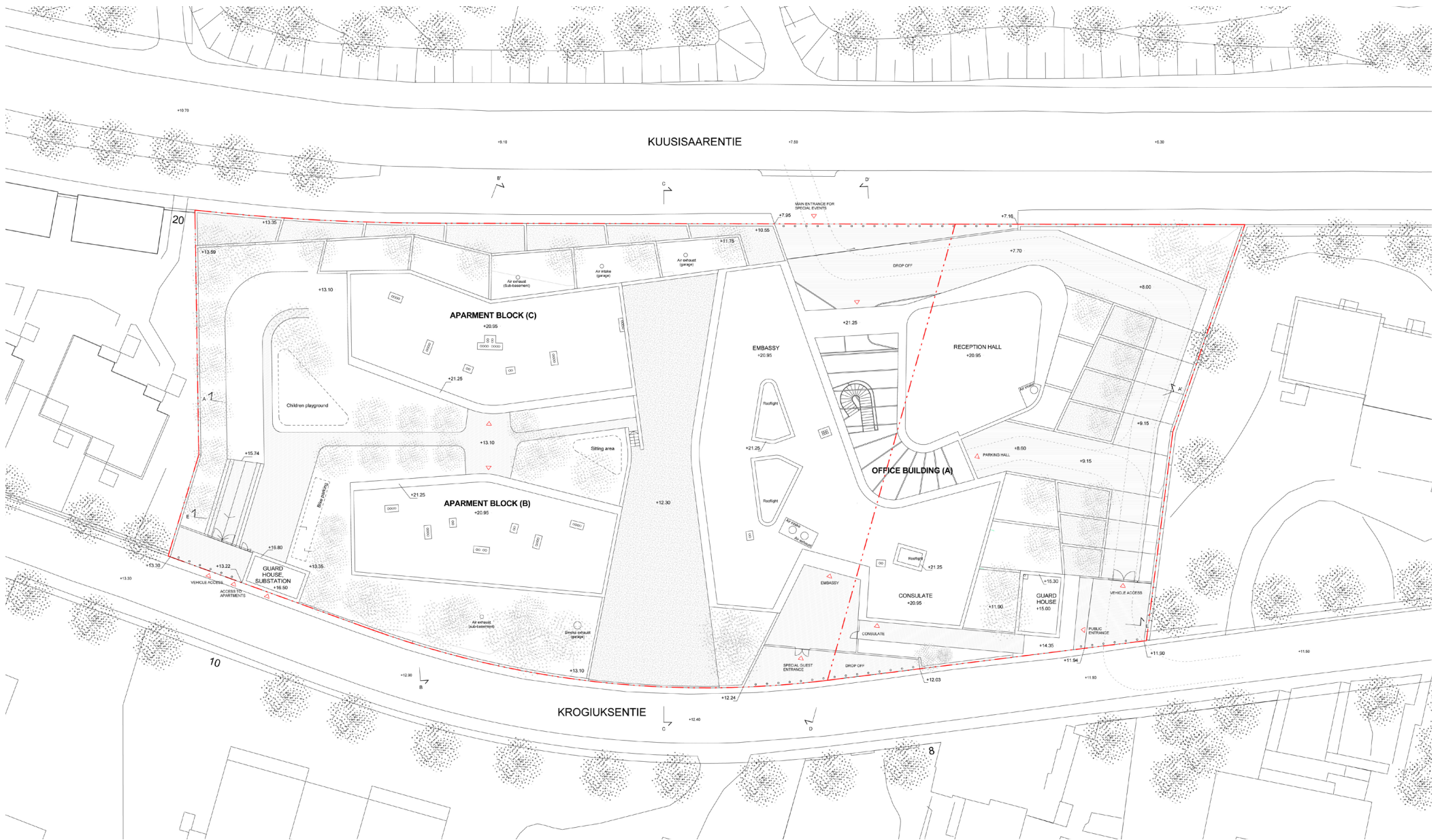




Ote ajantasa-asemakaavasta  
 Kuusisaari, Saudi-Arabian lähetystö  
 Liite selostukseen nro 12268

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
 Asemakaavaosasto  
 Valtteri Heinonen / Anu Kuutti





**EMBASSY OF SAUDI ARABIA**  
EMBASSY OFFICE BUILDING AND STAFF APARTMENTS

contents  
**SITE PLAN**

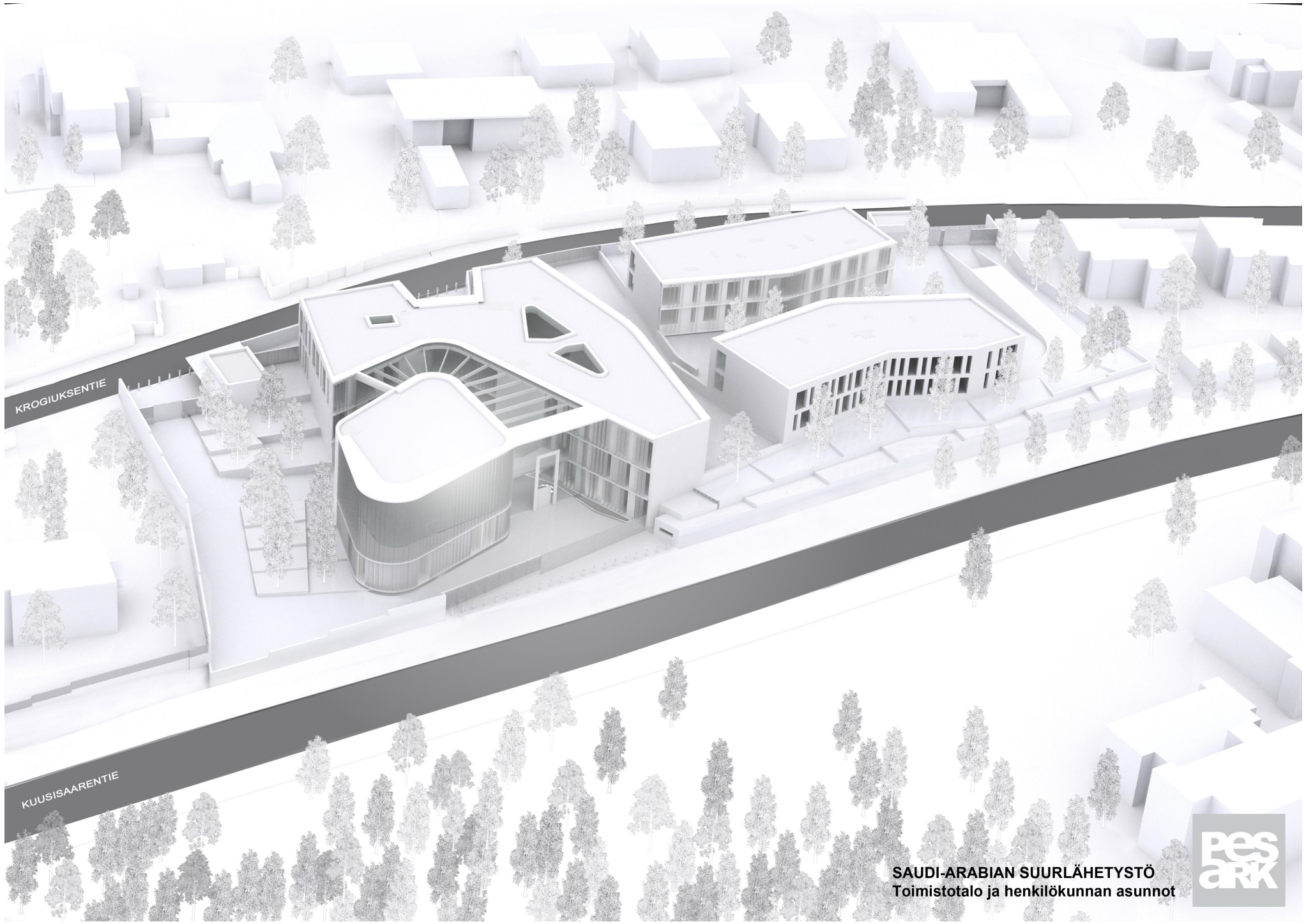
work phase  
SD  
scale

date  
05.01.2015  
drawing number  
0120 - 001

designer  
PES-Arkkiitehdit Oy  
Ison-Antintie 8  
00930  
Helsinki







KROGIUKSENTIE

KUUSISAARENTIE

SAUDI-ARABIAN SUURLÄHETYSTÖ  
Toimistotalo ja henkilökunnan asunnot







KUISISAARENTIE

KROGIUKSENTIE

**SAUDI-ARABIAN SUURLÄHETYSTÖ**  
Toimistotalo ja henkilökunnan asunnot





# KUUSISAAREN ASEMAKAAVAN MUUTOSPERIAATTEET

kaupunkisuunnittelulautakunta 10.3.2005



# KUUSISAAREN ASEMAKAAVAN MUUTOSPERIAATTEET

## Tiivistelmä

Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteiden tavoite on ohjata Kuusisaareen myöhemmin tehtäviä yksittäisiä asemakaavan muutoksia. Kuusisaareen on haettu ja kysely tonttitehokkuuden nostavia asemakaavan muutoksia, jotka ovat seurausta aiemmin tehdyistä muutoksista. Asemakaavaosasto ei katso tarpeelliseksi koko saaren asemakaavan uusimista, koska Kuusisaari on jo suurimmaksi osaksi rakentunut, eivätkä kaikki tontinomistajat ole kiinnostuneita lisärakennusoikeudesta. Kuusisaarella ei myöskään ole niin huomattavaa määrää suojeltavia rakennuksia, että kaavan uusiminen olisi perusteltua rakennussuojeluyistä.

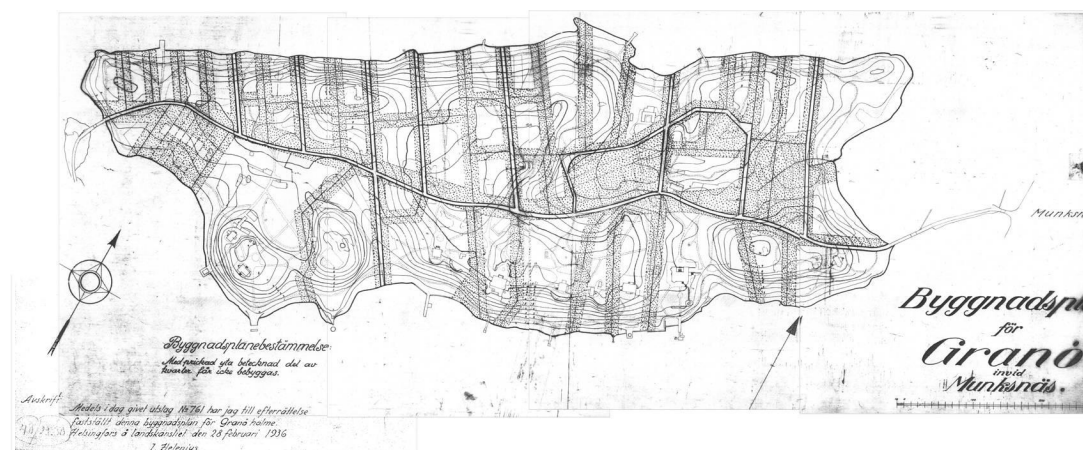
Asemakaavan muutoksia tullaan todennäköisesti tekemään vain hankekohtaisesti tontinomistajien hakemuksesta. Muutosperiaatteilla halutaan varmistaa yksittäisten muutosten yhtenäinen linja ja tontinomistajien mahdollisimman oikeudenmukainen kohtelu. Periaatteissa on pyritty löytämään ne asemakaavassa määriteltävät asiat, joiden avulla rakentamisen laatu voidaan varmistaa ja Kuusisaaren omaleimaisuus säilyttää.

## Lähtökohdat

### Kaavoitushistoria

#### Rakennussuunnitelma 1936

1930-luvulla Kuusisaari kuului vielä Huopalahden kuntaan. Sille laadittiin rakennussuunnitelma, jonka pohjalta vuotta myöhemmin saarelle tehtiin oma rakennusjärjestys. Rakennussuunnitelmassa esitettiin tiestö, tonttijako ja istutettavaksi jätettävät tontin osat tai kokonaiset puistoalueet. Läpiajo saaren länsipäässä kulki nykyistä pohjoisempaan nykyisen Kuusisaarenpolun kohdalla.



#### Rakennussuunnitelma vuodelta 1936

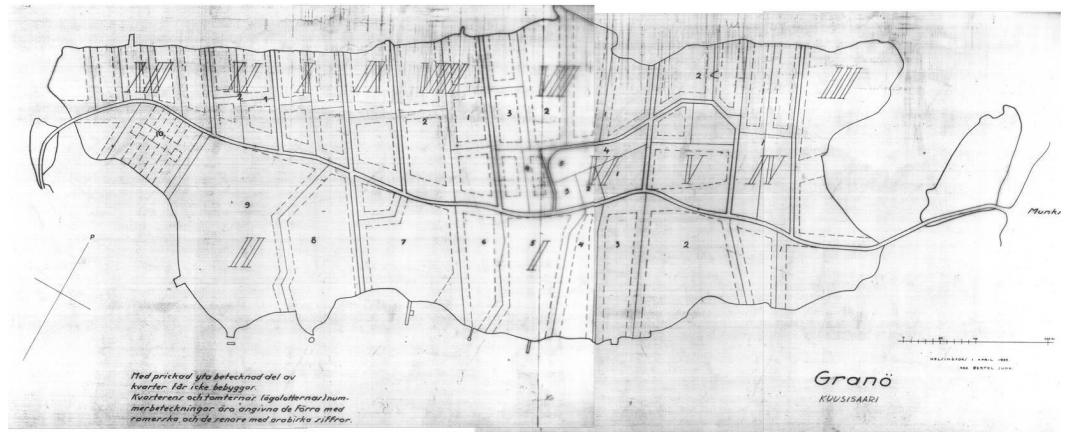
#### Rakennusjärjestys 1937

Kuusisaareen laadittiin vuonna 1937 rakennusjärjestys, jossa määrättiin vuotta aiemmin tehtyä rakennussuunnitelmaa tarkemmin

Kuusisaaren rakentamisesta. Tiestö ja tontit noudattivat rakennussuunnitelmaa, lisäksi numeroitiin korttelit ja laadittiin kirjallinen rakennusjärjestys. Saareen sai rakentaa erillisiä yhdenperheen taloja, villoja (villabyggnader) ja näiden talousrakennuksia. Lisäksi kartalle oli osoitettu yksi rivitalotontti saaren länsipäähän Lehtisaarensalmen rannalle.

Rakennusten koot määriteltiin paloluokitusten mukaan ja koko vaihteli välillä 200–440 m<sup>2</sup> palonkestävyydestä riippuen. Yhdenperheen talot ja villat saivat olla korkeintaan 9 metriä korkeita ja kaksikerroksisia. Palokestävämmissä rakennuksissa sai olla asuintiloja myös ullakkokerroksessa. Rivitalotontilla sallittiin kolme kerrosta ja rakennus sai olla korkeintaan 11 metriä korkea. Kellarikerroksessa sai olla talonmiehen asunto, jonka ikkunanpuoleisesta huonekorkeudesta korkeintaan 1/4 sai olla maanpinnan alapuolella.

Talousrakennukset saivat käsittää korkeintaan 200 m<sup>2</sup> ja olla korkeintaan 5 metriä korkeita. Rakennusten välinen etäisyys samalla tontilla tuli olla vähintään 25 metriä ja rakennusten tuli olla vähintään 10 metrin päässä naapuritontin rajasta. Leikkimökkejä, paviljonkeja, huvimajoja, jääkellareita, kasvihuoneita, kanaloita ja uimahuoneita sai sijoittaa vapaasti rakennusalueelle.



Rakennusjärjestys vuodelta 1937

## Ensimmäinen asemakaava

Kuusisaaren ensimmäinen asemakaava (nro 4040) laadittiin vuonna 1956. Kuusisaari oli kaavoitettaessa kokonaan yksityisessä omistuksessa ja siellä oli joukko isoja huvilarakennuksia puutarhoineen. Saari oli kuulunut Huopalahden kuntaan aina vuoden 1946 alueliitokseen saakka ja siellä oli voimassa edellä kuvatut rakennussuunnitelma (1936) ja rakennusjärjestys (1937). Rakennusjärjestyksessä määriteltiin mm., että alue on rakennettava puutarhakaupungin tapaan siten, että sen luonnonkauneus ja puistomainen luonne mahdollisimman suurella määrällä säilyvät. Ensimmäisessä asemakaavassa pyrittiin noudattamaan näitä periaatteita.

Saari varattiin kahta tonttia lukuun ottamatta pelkästään asuinkäyttöön. Näille kahdelle tontille sai sijoittaa asuintilojen lisäksi myös

myymälätiloja. Voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesti tonttien vähimmäiskoko oli muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta 2 000 m<sup>2</sup>.

Asuintonttien pinta-alasta sallittiin rakennettavaksi 1/8 ja kerroksia rakennuksissa sai olla enintään kaksi. Tehokkuusluvulla ilmaistuna tonttitehokkuudeksi tuli  $e = 0,25$ . Myymälätonteille sallittiin vain yksikerroksiset rakennukset, mutta rakennustehokkuus pidettiin samana eli tontin pinta-alasta sai rakentaa 1/4.

Etäisyys naapuritontin rajasta pidettiin kaavassa samana kuin se oli ollut rakennusjärjestyksessäkin eli 10 metrinä. Samalla tontilla olevien asuinrakennusten etäisyys vähennettiin 25 m:stä 20 m:iin. Asuntojen lukumäärä tontilla määrättiin riippuvaksi tontin pinta-alasta siten, että kutakin tontin 1 000 m<sup>2</sup> kohti sallittiin yksi asunto.

Kuusisaarentielle varattiin kaavassa 20 m leveä alue ja mahdollista myöhempää tiealueen leventämistä varten tien varteen pohjoispuolen tonteille jätettiin leveämpi rakentamattomaksi jätettävä alue. Alueen sujuvan liikenteen takaamiseksi ajoyhteydet tonteille suunniteltiin pääasiassa kahden Kuusisaarentien suuntaisen tien eli Krogiuksentien ja Kuusiniementien kautta. Koska tontit oli ajateltu melko suuriksi ja rakentaminen väljäksi jätettiin yleisiä puistoalueita melko vähän.

Tehdyt asemakaavan muutokset

Ensimmäinen asemakaavan muutos tehtiin vuonna 1960 Hirvilahdenkuja 1:ssä sijaitsevalle arkkitehti Aarne Ervin omistamalle tontille. Muutoksessa kaavasta poistettiin määräys, jonka mukaan rakentamiseen saa käyttää enintään 1/8.

Laajempi asemakaavan muutos (nro 8189) Kuusisaareen vahvistui vuonna 1981. Asemakaavan laatimisen aikaan Kuusisaari oli vielä melko vajaasti rakentunut ja asemakaavaa muutettiin tästä syystä. 71 tontista oli rakentamatta 21 ja rakennetuillakin tonteilla oli paljon käyttämätöntä rakennusoikeutta. Vajaa rakentaminen johtui mitä ilmeisimmin suureen asuntokokoon johtavista ensimmäisen asemakaavan määräyksistä. Rakentamiseen sai käyttää korkeintaan 1/8 tontin pinta-alasta ja asuntojen määrää rajoitettiin siten, että alle 4 000 m<sup>2</sup> tonteille sai rakentaa yhden asunnon ja sitä suuremmille kaksi.

Asemakaavaa muutettiin siten, että saaren keskiosissa sallittiin yksi asunto kutakin tontin 500 m<sup>2</sup> kohti ja rantaan rajoittuvilla tonteilla yksi asunto kutakin 600 m<sup>2</sup> kohti. Kaikilla rakentamattomilla tonteilla rakentamiseen sai käyttää enintään 1/6 tontin pinta-alasta. Rantojen täyttöalueet liitettiin tontteihin, mutta rakennusoikeus tonteilla ei noussut. Asemakaavan muutos koski yhteensä 32 tonttia ja tehtiin kaikille rakentamattomille tonteille, kahdelle erilliselle tontille ja rantaan rajoittuville tonteille, joilla oli tehty rannan täyttöä.

Yhteensä Kuusisaareen on tehty 31 asemakaavan muutosta ja osalle tonteista on tehty jo useita muutoksia. Yleensä muutokset ovat joko

käyttötarkoituksia eri asuinrakentamistyyppien välillä tai hyvin teknisluonteisia muutoksia kuten esim. tonttijaon tai maanalaisen johdon tilavarauksen muutoksia. Joitakin tontteja on muutettu museorakennusten korttelialueeksi tai hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi, jolloin tontille on voitu sijoittaa lähetystä.

## Nykyinen kaavatilanne

### Yleiskaava

Yleiskaava 2002:ssa Kuusisaari on merkitty kokonaan pientalovaltaiseksi asuinalueeksi. Saaren läpi kulkeva Kuusisaarentie on merkitty pääkaduksi.

### Voimassa olevat asemakaavat

Kuusisaarella on voimassa yhteensä 29 eri asemakaavaa. Alueen ensimmäinen asemakaava on vielä voimassa katu- ja puistoalueilla sekä 14 tontilla. Pääosalla aluetta on voimassa 1980-luvun aikana laadittu asemakaava.

Kuusisaaren pinta-ala on 38,81 hehtaaria. Siitä tonttimaata on 31,86, puistoaluetta 2,37 ja katualuetta 4,58 hehtaaria.

### Tonttien käyttötarkoitus

Pääosa Kuusisaaren tonteista on merkitty asuinrakentamiseen, joko erillisten tai kytkettyjen pientalojen korttelialueeksi. Usein kaavamerkintä sallii molemmat rakennustavat. Viidellä tontilla käyttötarkoitusmerkintä sallii myös kerrostalorakentamisen, vaikka enimmäiskerrosluku näilläkin tonteilla on vain kaksi.

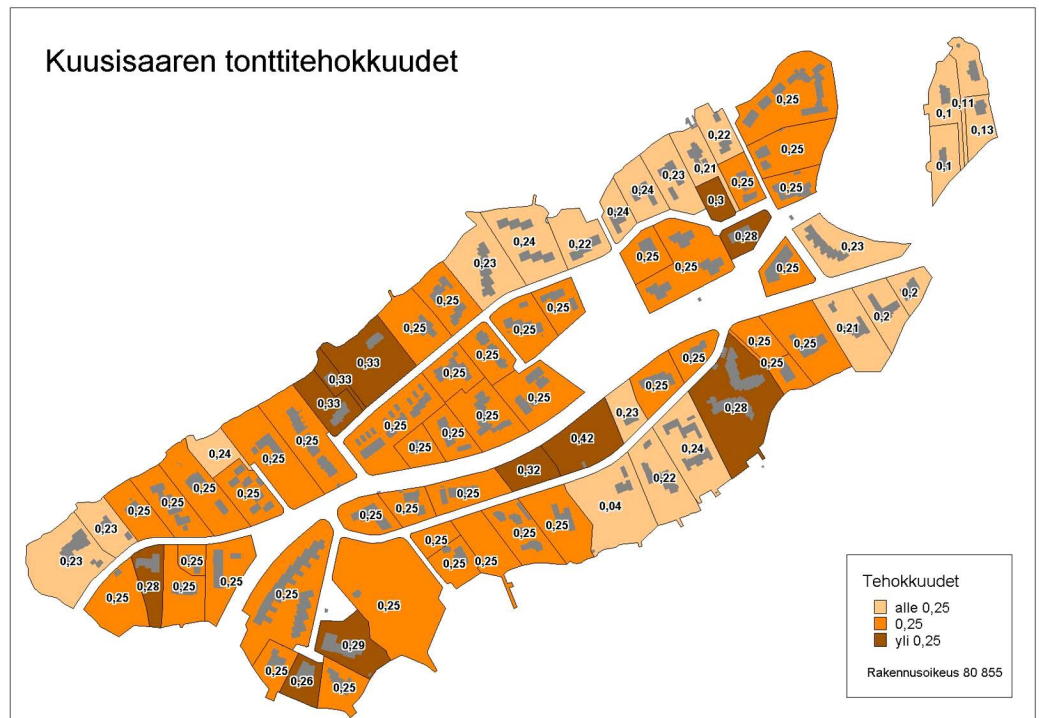
Saarella ovat Didrichsenin ja Gyllenbergin taidemuseot toimivat museokäyttöön osoitetuilla tonteilla. Lisäksi museokäyttöön on osoitettu vielä asuinkäytössä oleva tontti saaren etelärannalta.

Jo ensimmäisessä asemakaavassa myymäläkäyttöön osoitetut kaksi tonttia ovat edelleen kaavassa samalla merkinnällä, mutta käytännössä eri käytössä. Saaren itäosassa Kuusisaarentien ja Kuusiniementien risteyksessä olevalla tontilla toimii Indonesian suurlähetystö ja saaren länsiosassa Krogiuksentien ja Kuusisaarentien kulmassa olevalla tontilla oleva rakennus on toimistotiloina. Kuusisaarella on tällä hetkellä yhteensä 9 lähetystä tai niiden residenssiä, lisäksi Japanin valtio omistaa tontin Krogiuksentien varresta. Suurin osa lähetystöistä toimii asuinkäyttöön osoitetuilla tonteilla, poikkeuksena Unkarin ja Saksan suurlähetystöt, joiden tontit ovat hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta, jolle saa rakentaa vieraan valtion edustamiseen tarkoitettuja rakennuksia ja tarpeellisia virka-asuntoja.

### Tonttitehokkuudet

Ensimmäisessä kaavassa kaikilla tonteilla on ollut sama  $e = 0,25$

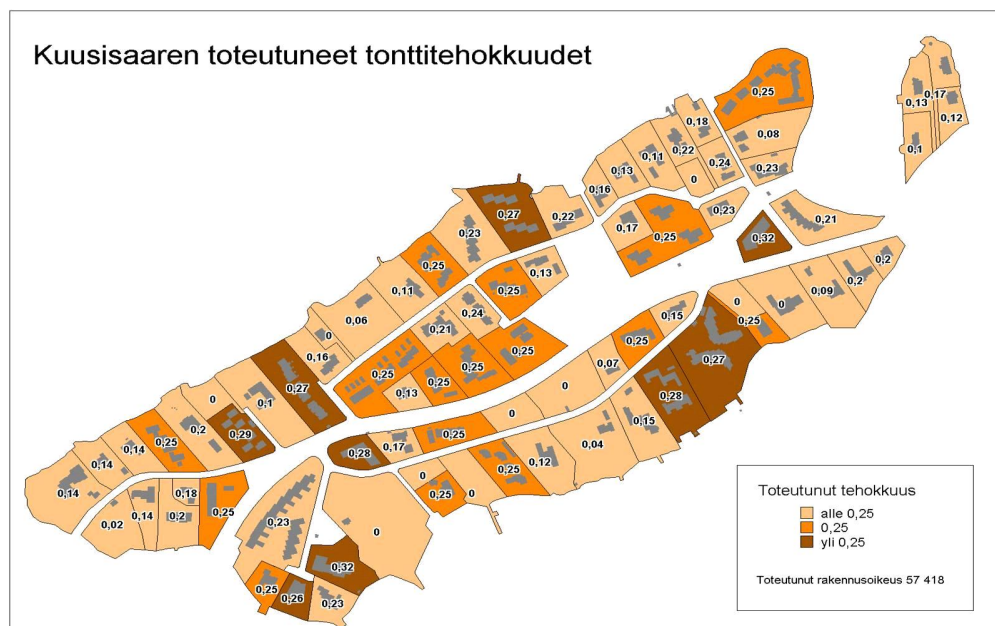
tonttitehokkuus. Tonttitehokkuus on laskenut niillä tonteilla, joilla on tehty rannan täyttämistä ja täyttöalue myöhemmin liitetty tonttiin. Joillekin tonteille on tehty asemakaavan muutos, jolla tehokkuutta on nostettu korkeammaksi. Tonttitehokkuudet alueella vaihtelevat yleensä välillä  $e = 0,22$  ja  $e = 0,33$ . Poikkeuksena Japanin valtion omistuksessa oleva tontti Kuusisaarentien ja Krogiuksentien välissä, jolla on tonttitehokkuus  $e = 0,42$ .



*Tonttitehokkuudet voimassa olevan asemakaavan mukaan*

### Toteutuneet tonttitehokkuudet

Osalle tonteista on rakennettu tehokkaammin kuin mitä asemakaava sallisi. Rakennusoikeus on ylittynyt mm. myöhemmin poikkeusluvilla saatujen käyttötarkoituksien muutosten myötä tai rakennusluvan hakemisen yhteydessä saaduilla poikkeuspäätöksillä.



## Maanomistus

Tonttimaa Kuusisaarella on yksityisessä omistuksessa. Kaupunki omistaa katualueet, pääosan puistoalueista ja joitakin vesialueita rantaan ulottuvien tonttien edustoilta.

## Rakennettu ympäristö

### Alueen yleiskuvaus

Kuusisaaren rakennuskanta ei muodosta yhtenäistä katutilaa muodostavaa kaupunkikuvallista kokonaisuutta vaan muodostuu yksittäisistä itsenäisistä kohteista vehreässä ympäristössä. Muutamat useamman talon kokonaisuudet luovat pieniä erillisiä kokonaisuuksiaan. Rakennuskanta edustaa saarella kullekin rakennusajalle tyypillistä kookasta asuinrakentamista. Yhtenäisiä piirteitä eri aikoina rakennetuilla rakennuksilla ovat kivimateriaalin käyttö julkisivuissa ja erillisten asuinrakennusten suurehko koko. Rakennukset ovat yleensä melko matalia eikä niissä raskaita räystäitä lukuun ottamatta juurikaan ole voimakkaita kattomuotoja. Piha-alueet ovat usein hyvin luonnonmukaisesti käsiteltyjä ja rakennukset sijoitettu ikään kuin vapaasti luontoon. Tontit ja rakennukset eristyvät katualueista aitaamisen ja ikkunoiden suuntaamisen avulla. Rantaan rajoittuvilla tonteilla rakennukset suuntautuvat voimakkaasti merelle päin.

### Rakennusten määrä, rakennusajankohdat

Kuusisaaren nykyinen rakennuskanta on pääosin sotien jälkeiseltä ajalta. Rakentaminen on ollut melko tasaista 1950-luvulta lähtien, kunkin vuosikymmenen aikana saareen on syntynyt noin 20 uutta kohdetta. Viime vuosikymmenenä rakentaminen on hidastunut.

Nykyisin saarella on jäljellä enää kuusi täysin rakentamatonta tonttia.

Rakennuksia Kuusisaarella on yhteensä 95, joista yhden tai kahden perheen taloja on 49, rivi- tai kerrostaloja 38, museorakennuksia 2 ja lähetystö- tai toimistorakennuksia 6.

Huoneistoala asukasta kohti on keskimäärin 70 m<sup>2</sup>, kun se esim. Munkkiniemessä on 40 m<sup>2</sup>. Asukkaita Kuusisaarella on noin 460.

### Rakennusten tyyli

Kuusisaaren vanhimmat rakennukset ovat 1930-luvun lopulta; nykyinen Gyllenbergin taidemuseo ja osoitteessa Kuusisaarenpolku 3 oleva asuinrakennus. Alun perin asunnoksi rakennettu Gyllenbergin taidemuseon vanhempi osa on valmistunut vuonna 1938. Rakennusta laajennettiin modernilla galleriaosalla vuonna 1979. 1930-luvulta oleva osa ja toinen samalta ajalta oleva asuinrakennus ovat kaksikerroksisia, ruskeaksi rapattuja klassisia arvoraakennuksia.

1940-luvulta Kuusisaarella on kaksi valkoiseksi rapattua tiilellä katettua harjakattoista asuinrakennusta osoitteissa Kuusiniementie 16 ja 27. Rakennusten sokkeleissa on käytetty liuskekiveä. Molemmat edustavat hienosti aikansa asuntorakentamista ja harkittua sijoittamista maastoon.

1950-luvulta Kuusisaarella on 12 asuinrakennusta, mm. Hirvilahdenkujan varressa varsin yhtenäinen neljän talon kokonaisuus, johon kuuluu Arne Ervin asunnokseen suunnittelema Villa Ervi. Vuonna 1961 Ervi rakensi asuinrakennuksen yhteyteen matalan toimistosiiven arkkitehtitoimistoaan varten. 1950-luvulta on myös Viljo Revellin suunnittelema Didrichsenin taidemuseo, joka arkkitehtuurillaan oli aikaansa edellä ja voisi hyvin edustaa 1960-luvun modernia rakentamista. Muut 1950-luvun rakennukset edustavat tyypillistä 1950-luvun korkeatasoista asuntorakentamista, rakennukset ovat harjakattoisia 1½–2 kerroksisia, katemateriaali on tiiltä ja julkisivut rapattuja. Julkisivuissa on puhtaaksimuurattuja detaljeja.

1960-luvulla Kuusisaareen on rakennettu, jälleen ajalle tyypillisesti, pääasiassa tasakattoisia, yksikerroksisia erillistaloja (10 kpl) tai kaksikerroksisia rivitaloja (8 kpl). Erillistalojen pohjaratkaisu perustuu usein L-muotoon ja rivitalot ovat muuten massoiltaan yksinkertaisia, mutta asunnot on porrastettu toisiinsa nähden. Julkisivut ovat yleensä puhtaaksimuurattua punaista tai keltaista tiiltä ja rakennusten räystäslinja raskaasti detaljoitu.

1970-luvulla tehtyjen rakennusten julkisivumateriaalit vaihtelevat. Materiaalikirjooon mahtuu mm. tummaa tiiltä, pesubetonia, valkoista rappautusta ja puuta. Muotokieli on yleensä pelkistettyä modernismia ja rakennuksissa on tasakatot.

1980-luvulla rakennetut kohteet ovat Kuusisaaren mittakaavassa isohkoja asunto-osakeyhtiöitä tai kookkaita erillis- tai rivitaloja. Asunto-

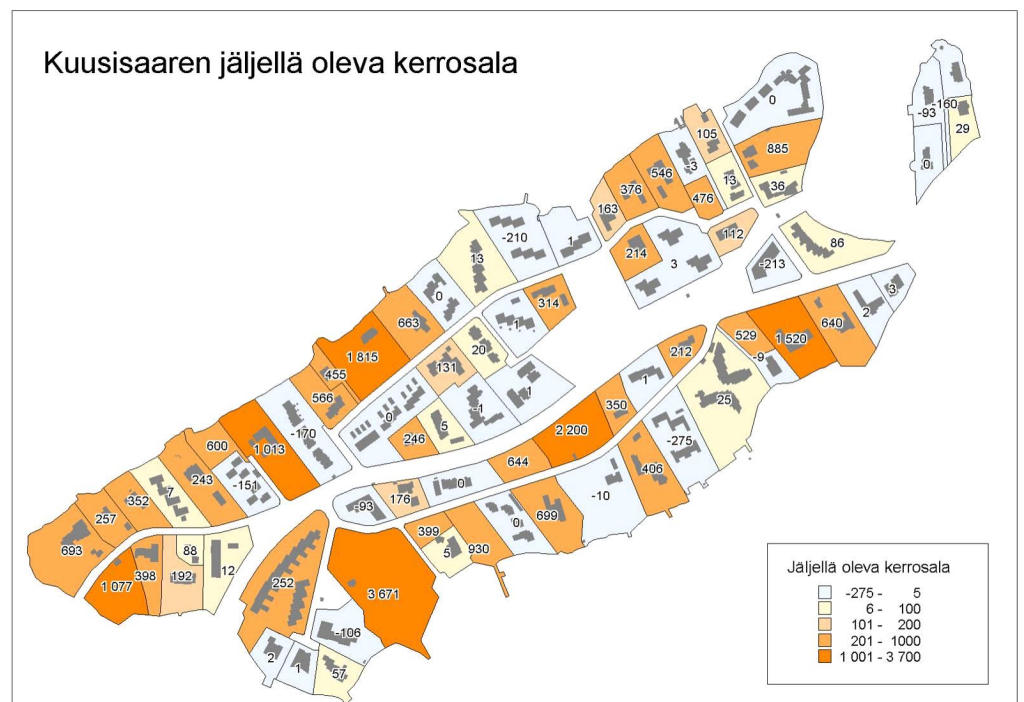


osakeyhtiöissä on useita samanlaisia tai samankaltaisia rakennuksia, jotka luovat siten oman rakennusryhmänsä. Julkisivumateriaalit eri yhtiöissä vaihtelevat ja yhteistä rakennuksille on oikeastaan vain kivijulkisivut.

1990-luvulla saareen on rakennettu kaksi usean rakennuksen asunto-osakeyhtiötä ja Juha Leiviskän suunnittelema Saksan suurlähetystö. 2000-luvulla Kuusisaareen on tehty neljä erillistä asuinrakennusta ja kaksi rakennusta käsittävä asunto-osakeyhtiö Kuusisaarentien varteen.

### Käyttämätön rakennusoikeus

Kuusisaarella on 77 tonttia, joilla on rakennusoikeutta yhteensä 80 855 k-m<sup>2</sup>. Saarella on jäljellä käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 23 500 k-m<sup>2</sup>, josta vajaasti rakennetuilla tonteilla noin 12 500 k-m<sup>2</sup> ja vielä rakentamattomilla tonteilla noin 11 000 k-m<sup>2</sup>. Tilastoissa rakentamattomia tontteja ovat osoitteissa Krogiuksentie 11 ja 22 olevat tontit, joiden rakentaminen on parhaillaan käynnissä. Näillä tonteilla on yhteensä rakennusoikeutta noin 4 300 k-m<sup>2</sup>.



### Rakennusten suojeleminen ja kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset

Kuusisaarella on vain yksi asemakaavalla suojeltu rakennus osoitteessa Kuusisaarenpolku 3. Jugendtyylinen asuinrakennus on suojeltu vuonna 1989 vahvistuneessa asemakaavassa merkinnällä sr-2. Merkintä kieltää rakennuksen purkamisen ilman pakottavaa syytä.

Kaupunginmuseon teettämässä Kuusisaaren rakennusinventoinnissa (2004) on rakennusten kulttuurihistorialliset arvot arvioitu vain ennen vuotta 1975 käyttöön otetuista rakennuksista. Kulttuurihistorialliset arvot pitävät sisällään arkkitehtoniset ja historialliset arvot sekä

rakennuskokonaisuusarvot sekä säilyneisyyden. Sellaisia, ennen vuotta 1975 valmistuneita kohteita, joilla on joku tai joitain näistä arvoista on Kuusisaareissa 19. Osa on yksittäisiä rakennuksia ja osa pää- ja sivurakennuksen muodostamia kokonaisuuksia. Osa uudemmissa rakennuksista tulee varmasti aikanaan täyttämään kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen määritelmän, mutta uudempia rakennuksia on helpompi arvioida vasta vähän pidemmän ajan kuluttua. (Ks. kartta: Kuusisaaren rakennuskannan arvotus).

## Luonnonympäristö

### Maisemalliset ominaispiirteet

1960-luvulle asti maisema oli rantahuviloiden ja niiden välisten niitty/peltoaukeiden täplittämää metsäistä aluetta. Rantahuviloille johti päätieltä yhteyksiä, joiden sijainti on vielä maastosta löydettävissä. Kuusisaarenpolku ja Kuusisaarenkuja olivat reunustettu puukujantein.

Kuusisaari on metsäinen Laajalahdenselän ja Seurasaarenselän toisistaan erottava saari. Mereltä katsottuna Kuusisaari hahmottuu vielä melko metsäisenä alueena, koska rakentamista ei ole tuotu aivan rannan tuntumaan. Muutamat uudemmat rakennukset nousevat esiin metsäisestä ympäristöstä. Alueen kasvillisuuden yleisilmettä hallitsee varttunut sekametsä. Metsänraja ulottuu lähelle rantaa. Vaikka ollaan meren läheisyydessä, näkymät merelle ovat rajoitetut. Maisema on sulkeutunut viime vuosikymmenten aikana siten, että avoimen ja suljetun maisematilan vaihtelu on hämärtynyt.

### Rannat

Kuusisaaren rannoilla on luontainen taipumus kehittyä ruovikkoisiksi. Osaa rannoista on ruopattu ja täytetty. Rannat ovat pääosin yksityisessä käytössä, yleinen mahdollisuus rantaan pääsyyn on vain itärannalla olevalla puistoalueella ja Hirvilahdenkujan, Venekujan ja Mäntylahdenkujan päässä rannan tuntumassa olevilta levennetyiltä katualueilta. Mäntylahdenkujan ja Venekujan päässä olevat alueet ovat epäsiistissä kunnossa eivätkä houkuttele kävijöitä meren äärelle.

### Luontoarvot

Ympäristökeskuksen luontotietojen mukaan alueen laajin, nykyisessä kaavassa puistoksi osoitettu alue Kuusisaarentien pohjoispuolella, on linnustoltaan paikallisesti arvokas. Kuusisaaren ja Lehtisaaren alueilla tavatut lajit hyötyvät vanhasta sekapuustosta, erityisesti lehtipuista. Muita alueella mainittavia esiintymiä ovat Lehtisaarensalmen lepakkolajit sekä Krogiuksentien metsikön puistonurmikkotulokkaat.

### Ulkoilureitit sekä ulkoilu- ja virkistyskäyttö

Kuusisaaren läpi kulkee seudullinen ulkoilureitti. Tämä ns. maisemareitti on läntisiä merenlahtia kiertävä ulkoilureittiyhteys, jota käytetään paljon esim. työmatkapyöräilyyn.

Kuusisaarella on yleistä viheraluetta melko vähän. Pienet puistoalueet saaren länsiosissa ovat irrallisia alueita katujen ja tonttien välissä. Suurempi yhtenäinen puistoalue sijaitsee saaren keskiosissa Kuusisaarentien pohjoispuolella. Puistoalueiden pienen koon vuoksi niiden virkistyskäyttö on rajallista, mutta ranta-alueilla on käyttämätöntä potentiaalia.

#### Maa- ja kallioperä, vesialueet

Saaren korkeus merenpinnasta vaihtelee 1–14 metriin. Maaperä on +5 korkeuskäyrän yläpuolella kauttaaltaan rakentamiseen hyvin soveltuvaa moreenista kitkamaata. Savea voi esiintyä +5 käyrän alapuolella 1–3 metrin paksuisena vyöhykkeenä.

Saaren pinnanmuodostus on melko vaihtelevaa. Pohjois- ja etelärannat ovat jyrkkiä rinteitä ja saaren itä- ja länsipäässä on loivarantaiset poukamat. Saaren keskiosassa on alavaa entistä viljelyaluetta.

Maaperä on pääasiassa pohjamoreenia ja kallio on lähellä maanpintaa. Pinnanmuodot ovat loivapiirteisiä ja rakennettavuus on hyvä. Saaren keskellä olevan puiston alueella on pieni pehmeikkö, joka ulottuu pohjoiseen Venekujan alueelle. Alueella ja rannoilla on myös pieniä täytemaa-alueita. Kallioperä muodostaa oman melko hyvälaatuisen lohkon, jonka poikki kulkee kaksi luode-kaakkosuuntaista heikkousvyöhykettä, toinen juuri em. pehmeikön kohdalla. Alueen kallioresurssien käyttöönotto olisi työlästä, koska ajoyhteyden järjestäminen on vaikeaa ja maanomistajia on useita. Alueen kallioresursseja ei ole varattu yleiseen käyttöön. Saarella on riittävästi väestönsuojapaikkoja asukasmäärään nähden vaikkakaan jokaisella kiinteistöllä ei ole omaa väestönsuojaa.

Lehtisaarensalmi on kapea ja matala ja veden virtaus on vähäistä. Salmessa on pitkät maapenkereet ja etelärannalla laajempi täytemaa-alue. Kuusisaarensalmi on myös kapea, mutta veden virtaus on suurta. Laajalahdella on merkittävää veden kiertoa Otaniemen ja Lehtisaaren välisestä salmesta Kuusisaarensalmeen. Kun Kuusisaarensalmen sillan uusiminen tulee ajankohtaiseksi, on suositeltavaa myös tutkia maapenkereiden korvaamista pidemmällä silta-aukolla. Tämä tehostaisi Laajalahden vesialueen elpymistä.

#### Yhdyskuntatekninen huolto

Saarella on kattavat vesihuollon verkostot. Useilla tonteilla on johtokujia. Rantoihin johtavilla rakentamattomilla kaduilla on sadevesiviemärit. Jäteveden pumppaamoita on kaksi ja itärannalla sijaitsevasta pumppaamosta jätevedet johdetaan Munkkiniemeen. Saarella on kattava sähkönjakeluverkosto ja kolme jakelumuuntamo. Kaukolämpöä saarella ei ole. Lauttasaaresta Lehtisaareen tuleva kaukolämpöjohto on kapasiteetiltaan niin pieni, että sitä ei voi helposti jatkaa Kuusisaareen.

# Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteet

## Tavoitteet

Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteiden tavoite on ohjata Kuusisaareen tehtäviä yksittäisiä asemakaavan muutoksia. Periaatteissa on pyritty löytämään ne asemakaavassa määriteltävät asiat, joiden avulla rakentamisen laatu voidaan varmistaa ja Kuusisaaren omaleimaisuus säilyttää.

## Viitesuunnitelmat

Kuusisaari on jo pääosin rakennettua aluetta, jolla uusien rakennusten tulisi sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan, alueen henkeen ja rakenteeseen. Asemakaavan muutokset laaditaan vain melko pitkälle vietyjen viitesuunnitelmien pohjalta, että jo mahdollisimman aikaisessa vaiheessa voidaan varmistaa aiotun rakentamisen sopiminen ympäristöön. Asemakaavassa määrätään kohteelle oleellisten näkökohtien huomioon ottaminen. Viitesuunnitelmia laadittaessa niistä tulee neuvotella asemakaavaosaston kanssa. Oleellisia piirustuksia suunnitelmien havainnollistamiseksi ovat asema-, pohja- ja julkisivupiirustusten lisäksi tonttileikkaukset ja katu- tai merijulkisivut, joissa esitetään muutoksen kohteena olevan tontin lisäksi myös naapuritonttien rakennukset.

Viitesuunnitelmissa tulee olla myös piha- tai maisemasuunnittelijan tekemä pihasuunnitelma. Kuusisaarelle luonteenomaista on alueen vehreys, joka väistämättä jonkin verran kärsii täydennysrakentamisen yhteydessä. Ammattitaitoisen suunnittelijan avulla olemassa oleva kasvillisuus voidaan paremmin ottaa huomioon ja uudet istutukset suunnitella elinvoimaisiksi. Lisäksi maasto on Kuusisaareessa paikoin haastava. Onnistuneella pihasuunnittelulla korkeuserot pystytään paremmin ottamaan huomioon.

- **Asemakaavan muutokset tehdään vain harkittujen viitesuunnitelmien pohjalta.**
- **Viitesuunnitelmia laadittaessa tulee neuvotella asemakaavaosaston kanssa**
- **Viitesuunnitelmiin tulee kuulua pätevän piha- tai maisemasuunnittelijan laatima pihasuunnitelma.**

## Tonttitehokkuudet

Jokaiselle tontille on esitetty korkeimmat mahdolliset tonttitehokkuudet, joihin rakennusoikeus voidaan asemakaavan muutoksella nostaa edellyttäen, että asemakaavan muutos muuten täyttää näissä periaatteissa esitetyt tavoitteet (karttaliite). Erityisesti tonteilla sijaitsevat suojeltavat arvorakennukset tai maaston hankaluus, kuten voimakkaat korkeuserot tai loivarantaisuus, voivat vaikuttaa siihen, ettei tehokkuutta kaikilla tonteilla pystytä nostamaan niin korkeaksi kuin karttaan on merkitty. Esitetyissä tonttitehokkuuksissa on otettu huomioon jo tehdyt asemakaavan muutokset ja rakennusoikeuksissa

pyritään tonttien tasapuoliseen ja oikeudenmukaiseen kohteluun.

Tehokkuudet on määritelty sillä periaatteella, että kaikilla rantaan rajoittuvilla tonteille korkein mahdollinen tehokkuus on 0,22–0,28. Kuusisaarentiehen rajoittuvien tonttien tehokkuus on 0,32 ja muilla tonteille tehokkuus on 0,30. (Katso liitekartta.)

- **Asemakaavan muutoksissa tonttitehokkuus voidaan nostaa korkeintaan liitekartan mukaisiksi,  $e = 0,22 - 0,28$  tai  $0,30$  tai  $0,32$ .**

#### Käyttötarkoituksimuutokset

Asemakaavan muutoksissa tulee noudattaa saaren nykyisiä käyttötarkoituksia. Pääosa Kuusisaaren tonteista on merkitty pientalorakentamiseen. Joillakin tonteilla sallitaan lisäksi liike- tai toimistotilaa. Viidellä tontilla käyttötarkoituksimerkintä sallii myös kerrostalorakentamisen. Lisäksi saarella on museo- ja lähetystökäyttöön osoitettuja tontteja.

- **Muutokset pientalojen talotyyppien välillä ovat mahdollisia.**
- **Kerrostalorakentamisen sallivia käyttötarkoituksia tulee välttää.**
- **Tontteja voidaan tarvittaessa osoittaa museo- tai lähetystökäyttöön.**

#### Tontin rakennettavaksi sallittu pinta-ala

Rakennetuilla tonteilla rakennukset peittävät nykyisin noin 13,5 % tonttimaasta. Peittoprosentti on vain muutamalla kokonaan yhteen kerrokseen rakennetulla tontilla yli 20 %. Jatkossa alueen vehreyden säilyttämiseksi olisi tärkeää ohjata rakentamista kahteen kerrokseen.

Asemakaavan muutoksissa määrätään rakentamiseen käytettävissä oleva tontin pinta-alan osa. Määräyksillä pyritään siihen, että rakentamiseen saa käyttää enintään 1/5 tontin pinta-alasta. Asemakaavan muutoksessa otetaan huomioon tontin sijainti, tontilla oleva rakennuskanta ja kasvillisuus sekä rakentamisen vaikutus kokonaisuutensa kaupunkeihin.

- **Asemakaavan muutoksissa määritellään rakentamiseen käytettävissä oleva tontin pinta-alan osa, yleensä korkeintaan 1/5 tontin pinta-alasta.**

#### Tonteille merkittävät rakennusalat

Kuusisaarella nykyisin voimassa olevissa asemakaavoissa vähimmäisetäisyydet naapuritontin rajoista vaihtelevat suuresti. Tonteilla, joilla on vielä voimassa alueen ensimmäinen asemakaava, vaaditaan 10 metrin etäisyyttä naapuritontin rajasta, kun taas

uudemmissa asemakaavoissa on sallittu Helsingissä melko yleinen, näkymä- ja paloturvallisuusvaatimukset täyttävä neljän metrin vähimmäisetäisyys.

- **Kuusisaareen tehtävissä asemakaavan muutoksissa rakennuksille merkitään rakennusalat. Rakennusalat pyritään määrittämään siten, että alueelle jää suurempia yhtenäisiä rakentamattomia alueita ja väljyyttä.**
- **Rakennusalan etäisyyden naapurintontin rajasta tulee olla vähintään neljä metriä.**

#### Asuntojen lukumäärä tontilla

Suurimmassa osassa alueella voimassa olevista asemakaavoista asuntojen määrä tontilla on jollain tavoin rajoitettu. Asuntojen määrän rajoittamisella pystytään mm. varmistamaan, että tontille saadaan järkevästi sijoitettua tarvittavat autopaikat ja että alueen rakennustyytit eivät vaihtele huomattavasti.

- **Asemakaavan muutoksissa asuntojen määrää tonteilla rajoitetaan. Muutoksissa pyritään noudattamaan enimmäismäärinä rantatonteilla korkeintaan yksi asunto tontin 600 m<sup>2</sup> kohti ja muilla tonteilla yksi asunto tontin 500 m<sup>2</sup> kohti.**

#### Tonttien vähimmäiskoko

Tonttikoko on oleellisesti vaikuttanut Kuusisaaren kaupunkikuvaan. Saarella on kookkaita rakennuksia kookkailla tonteilla ja toivottavaa olisi, ettei tontteja enää jaettaisi nykyistä pienemmiksi.

- **Lohkottavan tontin tulee olla vähintään 1 200 m<sup>2</sup>.**

#### Tonttien korkeuserot

Kuusisaaren ranta-alueet ja muukin maasto on rakentamiselle paikoitellen haastavaa. Saaren itä- ja länsirannalla on matalia loivarantaisia tontteja, kun taas saaren pohjois- ja etelärannalla on hyvinkin jyrkkärantaisia tontteja. Saaren luonnonläheisen ilmeen säilyttämiseksi on tärkeää, ettei tonttien korkeusasemaa ja maaston muotoa liiaksi muuteta rakentamisen yhteydessä.

- **Rakennusten ja pihan suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten sijoittamiseen maastoon ja huolehtia etteivät korkeuserot naapuritonttien välillä tule huomattaviksi.**
- **Perusteettomia korkeuseroja tonttien välillä ei sallita.**

#### Istutusmääräykset

Alueella pyritään säilyttämään sen sisäinen puisto- ja puutarhamainen ilme sekä Laajalahden – Seurasaarenselän maisemakuva.

- **Asemakaavan muutosten yhteydessä määrätään tontin istuttamisesta. Osa tontista määrätään luonnonmukaisena tai muutoin huolitellussa asussa säilytettäväksi.**

#### Tonttien aitaaminen

Tonttien kadunpuolella olevat aidat ovat merkittävä osa Kuusisaaren kaupunkikuvaa. Alueella on onnistuneita esimerkkejä mm. muuratuista aidoista, metallisäleaidoista tai näiden yhdistelmistä, kuin myös moderneista vaakasuuntaisista rimoista tehdyistä aidoista. Tonttien väliset aidat vähentävät alueen luonnonmukaista ilmettä ja väljyyden tuntua ja niitä tulisi jatkossa pyrkiä välttämään.

- **Tonttien aitaaminen tulee suunnitella korkeatasoisesti.**
- **Aidan korkeus ei saa ylittää 120 cm ellei siihen ole erityistä syytä, kuten melusuojaus.**
- **Tontteja myöhemmin mahdollisesti jaettaessa, tonttien välisiä aitoja tulee pyrkiä välttämään. Tarvittaessa tonttien aitaaminen kielletään asemakaavan muutoksessa.**

#### Rantatonttien lohkominen

Saarella asuvalle mahdollisuus rantaan pääsyyn ja rannan käyttämiseen on huomattava niin asumismukavuuteen kuin myös asunnon arvoon vaikuttava asia. Kuusisaarella rannat ovat jo nykyisin vain harvojen käytössä, joten on tärkeää, ettei tonttien lohkomisten yhteydessä rannasta nauttivien joukkoa entisestään harvenneta.

- **Rantatonttien lohkominen tulee tehdä siten, että kaikilla lohkomisen yhteydessä syntyvillä tonteilla säilyy oikeus käyttää ainakin osaa lohkottavaan tonttiin kuuluvasta rannasta.**

#### Rantojen täyttäminen'

Kuusisaari on ilmeeltään luonnonrantainen saari, vaikka siellä onkin joitakin rakennettuja rantamuureja. Rantaviivan toivotaan pysyvän nykyisellään ja luonnonmukaisena.

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys määrää: *"Tonttiin kuuluvaa vesialuetta ei saa täyttää eikä tontin luonnollista rantaviivaa muuttaa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa. Lupaa ei kuitenkaan vaadita, jos toimenpiteen vaikutukset ovat vähäiset."* Luvan tarpeellisuudesta on syytä neuvotella rakennusvalvontaviranomaisen kanssa.

Kuusisaarella on pikkuhiljaa tehty rantojen täyttöjä ja joissain kohti täyttöalueita on myöhemmin muutettu tonttimaaksi. Tontinomistajien oikeudenmukaisen kohtelun vuoksi tehtyjen rannan täyttöjen muuttaminen tonttimaaksi ei jatkossa saa enää nostaa tontin

rakennusoikeutta.

- **Rantojen täyttäminen on hyväksyttävää vain hyvin vähäisessä määrin eikä se saa merkittävästi muuttaa saaren nykyistä rantaviivaa. Asemakaavan muutoksissa voidaan antaa tarkempia rannan täyttämistä ja rakentamista koskevia määräyksiä.**
- **Asemakaavan muutoksissa rantatonttien rakennusoikeus merkitään rakennusaloille, eikä mahdollisten rannan täyttöjen liittäminen tonttiin nosta tontin rakennusoikeutta.**
- **Tontille 30081/17 sallitaan täyttöalueen liittäminen tonttiin siten, että se osittain lisää rakennusoikeutta, sillä tontin raja on nykyisin merkittävästi sisempänä kuin sen naapuritontilla**

#### Rantojen käsittely

Kuusisaari on osa maisemallisesti tärkeää osa Seurasaarenselän ja Laajalahden maisemaa.

- **Rannat tulee pääsääntöisesti jättää luonnontilaiseen kuntoon tai rakennettuina tehdä huolellisesti ympäristökokonaisuuteen sovittaen.**
- **Asemakaavan muutoksissa rakentaminen tulee ohjata pois rannan välittömästä läheisyydestä siten, että rakennusten ja rannan väliin jää merelle päin näkösuojaksi puustoa ja muuta kasvillisuutta.**

#### Rakennusten materiaalit

Nykyinen rakennuskanta Kuusisaarella on ilmeeltään pääosin kivirakenteista, rapattuja tai puhtaaksimuurattuja julkisivupintoja. Kivirakentaminen sopii merellisiin olosuhteisiin ja antaa saaren kaupunkikuvaan arvokkaan ilmeen.

- **Asemakaavan muutoksissa määritellään rakennusten pääasialliset julkisivumateriaalit. Materiaalimääräyksillä pyritään ohjaamaan kivirakentamiseen ja laadukkaaseen arkkitehtuuriin.**

#### Rakennusten enimmäiskorkeus

Kuusisaaren asemakaavassa on pääosin voimassa enimmäiskorkeutta koskeva määräys, jossa yksikerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeus saa olla korkeintaan 4,5 metriä ja kaksikerroksisen 7 metriä. Viime aikoina rakennustekniikka ja rakentamistapa ovat alkaneet suosia korkeampia kerroskorkeuksia ja ohjanneet enimmäiskorkeuden nostoon. Korkeuden vähäisellä nostamisella ei ole merkittävää vaikutusta Kuusisaaren kaupunkikuvaan, koska vaihtelevassa maastossa ja vehreässä ympäristössä rakennuksille ei muodostu yhtenäisiä räystäslinjoja tai muita korkeusasemia.



Rakennusten korkeuksien määrittäminen yksiselitteisesti on vaihtelevassa maastossa hankalaa.

- **Asemakaavan muutoksissa rakennusten korkeus määritellään kullekin tontille parhaiden sopivalla tavalla, joita voivat olla esimerkiksi enimmäiskorkeus (julkisivun ja vesikaton leikkauspiste), räystäskorkeus, rakennuksen korkein mahdollinen piste (harjakorkeus) tai esim. julkisivun korkeus ylärinteen puolella.**
- **Rakennusten korkeuksien ei anneta nousta huomattavasti nykyisestä.**
- **Enimmäiskerrosluvuksi merkitään kaksi.**

#### Kattomuodot ja materiaalit

Kuusisaaren nykyisen rakennuskannan kattomaailma on yleensä melko matala. Suuri osa rakennuksista on tasakattoisia tai katettu loivalla harja- tai pulpettikatolla. Rakennusten mataluus sopeuttaa niitä paremmin luonnonympäristöön ja ei niin helposti estä naapurirakennusten näkymiä. Tummat kattomateriaalit sopeutuvat saaren luonnonläheiseen ympäristöön.

- **Kuusisaareen rakennettavissa taloissa tulee pyrkiä matalaan kattomaailmaan. Kattomuoto, -materiaali ja -väri määrätään tarvittaessa asemakaavan muutoksessa.**

#### Erilliset rakennukset

Kuusisaaren rauhallinen kaupunkikuvallinen ilme muodostuu pääasiassa kookkaista asuinrakennuksista. Tonteilla ei juuri ole pieniä erillisiä rakennuksia kuten autotalleja, talousrakennuksia tai leikkimökkejä. Erilliset pikkurakennukset rikkoisivat alueen ilmettä ja niitä tulisi välttää.

- **Asemakaavan muutoksen yhteydessä määrätään mitä muita kuin rakennusoikeuteen kuuluvia tiloja tai erillisiä rakennuksia tonteille saa rakentaa ja kielletään muiden erillisten rakennusten sijoittaminen.**

#### Rakennusten, rakennelmien ja puutarhojen suojeleminen asemakaavan muutosten yhteydessä

Kuusisaaresta on alueella olleiden huvilarakennusten purkamisten yhteydessä hävinnyt merkittävä osa alueen kulttuurihistoriaa. Jäljellä olevaa ja uudempaa rakennuskantaa tulee vaalia alueen ajallisen kerroksellisuuden säilyttämiseksi.

Asemakaavan muutosten yhteydessä otetaan huomioon rakennusten ja puutarhojen suojeleminen. Suojelumääräykset tulevat todennäköisesti koskemaan etenkin kaupunginmuseon vuonna 2004

tekemässä inventoinnissa arvokkaiksi määrittelemiä rakennuksia.  
(Katso liitekartta.)

- **Arkkitehtonisesti, rakennushistoriallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, rakennelmat ja puutarhat suojellaan asemakaavan muutosten yhteydessä kohteen arvon mukaisilla määräyksillä.**

## Autopaikat

Autopaikkanormit voimassa olevissa asemakaavoissa vaihtelevat välillä 1 autopaikka/80 k-m<sup>2</sup>–1 autopaikka/130 k-m<sup>2</sup>.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 19.5.1994 hyväksymissä autopaikkojen laskentaohjeissa Kuusisaaren pientalotonteilla, joilla on enintään kaksi asuntoa, tulee olla autopaikkoja vähintään 1 autopaikka/100 k-m<sup>2</sup> ja lisäksi tila yhden auton tilapäistä pysäköimistä varten kutakin asuntoa kohti. Pientalotonteilla, joilla on enemmän kuin kaksi asuntoa, autopaikkoja tulee olla vähintään 1 autopaikka/80 k-m<sup>2</sup>, mutta kuitenkin vähintään 1,25 autopaikka/asunto.

Vuonna 1981 vahvistuneessa asemakaavassa nro 8189 on ensimmäisen kerran määrätty autopaikkojen sijoittamisesta rakennuksiin. *"Tontilla vaadittavasta autopaikkamäärästä saadaan enintään puolet sijoittaa pysäköimispaikoille, muut autopaikat on sijoitettava rakennukseen. Pysäköimispaikoilla olevat autot saadaan sijoittaa katoksiin, jotka saadaan rakentaa tontin kerrosalan ja rakennettavaksi sallitun tontinosan lisäksi. Pysäköimispaikat ja -katokset on jaettava enintään neljän autopaikan ryhmiin, jotka on erotettava toisistaan istutuksilla."*

Määräys on myöhemmin lisätty useaan muuhunkin asemakaavan muutokseen ja se on joko sellaisenaan tai hieman muokattuna voimassa lähes puolella Kuusisaaren tonteista. Määräyksellä on ollut merkittävä positiivinen vaikutus Kuusisaaren kaupunkikuvaan. Sen ansiosta suuri osa autojen säilytyspaikoista on luontevasti yhdistetty asuinrakennusten yhteyteen, eivätkä autotallit ja -katokset vaikuta merkittävästi alueen ilmeeseen.

Hyvistä joukkoliikenneyhteyksistä huolimatta Kuusisaari on voimakkaasti autoistunut alue. Kuusisaareissa asuvilla on taloudellinen mahdollisuus ja halu yhden tai useammankin henkilöauton pitämiseen, lisäksi saareissa sijaitsevat lähetystöt ja niiden tilaisuudet aiheuttavat satunnaisia pysäköintiongelmia. Alueen kadut eivät luontevasti sovellu kadunvarsipysäköintiin, joten riittävän autopaikkamäärän sijoittamiseen tonteille on syytä kiinnittää erityistä huomiota.

- **Autopaikkamäärät tulee harkita tapauskohtaisesti, mutta pyrkiä siihen että autopaikkoja on vähintään 2 autopaikka/asunto.**
- **Asemakaavan muutoksissa määrätään, että vähintään puolet**

**autopaikoista tulee sijoittaa asuinrakennukseen tai siihen kiinteästi liittyvään autosuojaan, mikäli se tontti huomioon ottaen on mahdollista.**

## Yleiset alueet

Merkittävin yleinen alue Kuusisaarella on sen keskiosassa oleva puistoalue. Puisto on tällä hetkellä osittain hoitamattoman oloinen ja sen käyttöä rajoittaa alueelle kantautuva Kuusisaarentien liikennemelu. Kuusisaaren länsiosassa on lisäksi kolme erillistä pienehköä puistoaluetta. Puistoalueiden välisiä yhteyksiä tulee ylläpitää ja parantaa. Kulkuyhteys Venekujalta puistoalueen kautta saaren itärannalle tulee säilyttää. Viheryhteyksien linjauksessa voidaan käyttää hyväksi alueen vanhojen, huvilalta toiselle johtaneiden polkujen sijaintia. Alueen puutarha- ja maisemahistorian jäänteitä tulee muutoinkin vaalia. Tämä merkitsee mm. kujanteiden huomioon ottamista, vanhan puuston säilyttämistä ja näkymien tai maisematilan avaamista. Esimerkiksi Kuusisaarentieltä Venekujan kautta Laajalahdelle päin avautuvaa näkymää tulisi avata. Yleisten laitureiden sijoittamista rantaan päättyvien katualueiden päähän tulisi tutkia.

Puistoja tulisi siistiä ja polkuja kunnostaa. Maisematilallista vaihtelua tulisi vahvistaa, samalla ottaen huomioon luontoarvojen vaatimat biotoopit. Mm. länsirannan lepakkopopulaatio suosii avoimia vesialueita ruovikon sijaan.

Kuusisaaren kaikki rannat ovat muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta yksityisiä. Kapeahko puistoalue Villa Ervin eteläpuolella ulottuu saaren itärannalle ja kolme katualuetta ulottuvat rantaan saakka: Hirvilahdenkuja ja Venekuja pohjoisrannalle sekä Mäntylahdenkuja etelärannalle. Katualueet on rannan tuntumassa levennetty ja merkitty kaavassa istutettaviksi alueiksi.

Rantaan saakka ulottuvat yleiset alueet ovat tärkeitä myös alueen teknisen huollon vuoksi. Putkilinjoja ja kaapelointeja voidaan tuoda saareen merenpohjassa ja vetää edelleen katualuetta pitkin.

Lehtisaareen johtava Kuusisaarenpolku on yleiskaavassa merkitty merkittäväksi viherväyläksi.

- **Rantoja ei tule enää nykyisestäään yksityistää.**
- **Yleiset ranta- ja puistoalueet tulee kunnostaa sellaiseen kuntoon, että niiden käyttö on mahdollista. Yleisten laitureiden sijoittamista rantaan päättyvien katualueiden päähän tulisi tutkia.**
- **Kuusisaarentien varressa oleva puistoalue tulee kunnostaa maisema- ja lähivirkistysalueeksi. Kuusisaarentieltä Venekujan kautta Laajalahdelle päin avautuvaa näkymää tulisi avata.**






- **Rantaruovikoita suositellaan perattaviksi.**

#### Melunsuojaus ja ilmanlaatu

Kuusisaarentien liikennemäärä on nykyisin noin 19 200 autoa vuorokaudessa. Liikennemäärä on viimevuosina hieman laskenut, mutta tulee tuskin lähitulevaisuudessa oleellisesti muuttumaan. Liikenne aiheuttaa tien lähialueilla meluhaitan joka pahimmillaan on noin 65 dBA, ja hiukkaspäästöjä. Meluntorjuntaa voidaan edistää huomioimalla melu alueelle tehtävissä yksittäisissä asemakaavan muutoksissa.

- **Kuusisaareen tehtävissä asemakaavan muutoksissa otetaan huomioon Kuusisaarentien liikennemelu siten, että rakennusten sijoittelulla pyritään estämään liikennemelun leviäminen alueelle ja asemakaavassa määritellään asuintiloille riittävät ääneneristysvaatimukset. Tarvittaessa määrätään melun leviämistä estävien aitojen tai muurien rakentamisesta.**
- **Tarvittaessa asemakaavan muutoksissa määrätään rakennusten raittiin ilman sisäänoton sijoituksesta.**

Liite Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteisiin  
ASEMAKAAVAN MUUTOKSISSA  
NOUDATETTAVAT TONTTITEHOKKUUDET

-  0,22 - 0,28
-  korkeintaan 0,30
-  korkeintaan 0,32
-  tonttitehokkuutta ei enää nykyisestä nosteta
-  kaupunginmuseon arvokkaaksi luokittelema rakennus, jonka mahd. suojele voi vaikuttaa tontin rakennusoikeuteen


27.1.2005 / Ksv, asemakaavaosasto, AKU



# Kuusisaaren rakennuskannan arvotus

Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus 

Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakenne 

Vuoden 1975 jälkeen rakennettu  
ei vielä arvotettu 

Ei merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja 

