



**KUUSISAARI, KROGIUKSENTIE 7-9 (SAUDI-ARABIAN LÄHETYSTÖ)
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12268**

Hankenumero: 0740_27
HEL 2012-008529

SISÄLLYS

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos
nähtävillä 6.–28.3.2014**

- Viranomaisyhteistyö
 - Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista
- Mielipidekirjeet
 - Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet
- Yhteenveto yleisötilaisuudesta

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 8.8.–8.9.2014

- Lausunnot
 - Tiivistelmät lausunnoista

Muutettu kaavaehdotus

Yhteenveto uusille lähinaapureille järjestetystä yleisötilaisuudesta

Kaavaehdotus uudelleen nähtävillä (MRL 65 §) 17.4.–18.5.2015

- Lausunnot
 - Tiivistelmät lausunnoista



3.6.2014, täydennetty 10.3.2015 ja 16.11.2015

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

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

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

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

Viranomaisyhteistyö

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

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Mielipiteiden (Mi 1, 2 allekirjoittajaa ja Mi2, 2 allekirjoittajaa) esittäjien mielestä nyt esitetty rakennusoikeuden lisäys on liian suuri ja raskas tontin kokoon nähden, ja tonttitehokkuus ylittää reilusti Kuusisaaren muiden tonttien rakennustehokkuuden. Mielipiteiden esittäjät eivät vastusta tontin käyttötarkoituksen palauttamista lähetystö- ja edustustilasekä virka-asuntokäyttöön. Suunnitteilla olevien rakennusten julkisivujen tulee olla mahdollisimman kevyitä etelään ja merelle päin, koska Krogiuksentien pohjoispuoli on pientalovaltaista. Tontille tulee tehdä huolellinen vihersuunnitelma, ja tontin nykyistä puustoa tulisi pyrkiä säilyttämään mahdollisimman paljon. Rakennusten korkeus maanpinnasta mitattuna ei saa missä nimessä ylittää vieressä olevan Krogiuksentie 11:n rakennusten korkeutta. Koska liikenne Krogiuksentiellä tulee lisääntymään, tulee tontille kulku suunnitella niin, että liikenteen pullonkauloja ei synny. Kadun varteen pysäköinti täytyy jatkossakin olla sallittua.



Mielipiteen (Mi 3) esittäjä ilmoittaa vastustavansa asemakaavan muutosta ja vaatii, että kaupunki pitää kiinni antamistaan tonttitehokkuusmääräyksistään eikä anna tehokkuutta ko. tontille yli $e=0.42$ verran. Kaupungin täytyy noudattaa yhdenvertaisuusperiaatetta ja annettuja kaavoitusrajoituksia. Muussa tapauksessa tämä loukkaa muiden tontin omistajien yhdenvertaisuusperiaatetta ja voi jopa aiheuttaa vahingonkorvausvaateita kaupunkia kohtaan muiden kiinteistön omistajien keskuudesta.

Mielipiteen (Mi 4, 2 allekirjoittajaa) esittäjät suhtautuvat hankkeeseen positiivisesti, mutta vastustavat lähetystökompleksin suunniteltua kokoa. Suunnitellut rakennukset ovat liian massiivisia ja korkeita. Pientalokorttelin ilme kärsisi, mikäli tämä rakennusoikeus toteutuu. Mielipiteen esittäjät ovat huolissaan myös siitä, että tämä hanke ja sen sallimat neliömäärät asettaisivat Kuusisaaressa sijaitsevat suurlähetystöt eriarvoiseen asemaan keskenään.

Mielipiteen (Mi 5, 2 allekirjoittajaa) esittäjät toteavat, että rakennusoikeutta on suunniteltu käytettäväksi 2,2 kertaa voimassa olevaa kaavaan enemmän. Rakennusten sijoittelussa ei ole myöskään toteutettu asemakaavan rakennusalanmääräyksiä, vaan ne on sijoitettu kymmentä metriä lähemmäs rajoja. Mielipiteen esittäjät eivät pidä suotavana näin täyteen rakentamista keskeiselle paikalle Kuusisaarentien varteen. Alueen luonne ja kaupunkikuva muuttuvat oleellisesti.

Mielipiteen (Mi 6) esittäjän mielestä kaavaluonnoksen mukainen tonttitehokkuus ja massiivinen rakentaminen tuhoaa Kuusisaaren luonnonmukaisen ympäristön ja luonteen. Kaavamuutoksessa pitäisi noudattaa Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteita ja esitettyä kaavamuutosta ei tulisi hyväksyä.

Mielipiteen (Mi 7, 2 allekirjoittajaa) esittäjien mielestä esitetty rakennusoikeus on liian suuri ylittäen tonttitehokkuuden reilusti suhteessa muihin Kuusisaaren tontteihin. Muiden tontinomistajien sekä lähetystöjen tasapuolisen kohtelun vuoksi tätä ei voi hyväksyä. Toteutuessaan tämä saisi aikaan tilanteen, jossa muutkin lähetystöt voisivat vaatia samaa tehokkuutta. Suunnitelma näyttää liian suurelta ja massiiviselta ja poikkeaisi nykyisestä pientalovaltaisesta kadun puolesta/alueesta. Rakennuksen maksimikorkeus ei saisi missään nimessä ylittää naapurin (Krogiuksentie 11) rakennusten korkeutta. Mielipiteen esittäjät tukevat Kuusisaarentien puolella olevan tontilleajon mahdollisuutta ja tontille/tontilta suunnatun liikenteen sujuvuutta. Kadun varteen pysäköinnin tulee säilyä mahdollisena kadun varrella oleville asukkaille ja heidän luonaan vieraileville.



Mielipiteen (Mi 8) esittäjä haluaa tuoda esiin sen, että ehdotettu kaavamuu-
tos ja rakentaminen on räikeässä ristiriidassa Kuusisaaren ny-
kyisen rakennuskannan ja asemakaavojen kanssa. Ehdotettu rakenta-
minen vaikuttaa korkealaatuiselta, mutta sen tehokkuus ja massat eivät
yksinkertaisesti sovellu ympäristöönsä. Tontin tehokkuuden tulisi nou-
dattaa Kuusisaaren yleistä tehokkuutta. Ehdotettu rakennusmassa on
täysin poikkeuksellinen saaren muuhun rakennuskantaan nähden ja
muodostaa vaarallisen ennakkotapauksen tuleville kaavamutoksille.
Mikäli kaava toteutuisi näin tehokkaana, on kaupungin hyvin vaikea pe-
rustella miksi vastaavia tehokkuuksia ei hyväksytä muille tonteille. Kaa-
vamutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on oleellisesti puut-
teellinen mm. siltä osin, ettei tontin poikkeuksellista tehokkuutta ole mil-
tään osin käsitelty tai perusteltu.

Vastine

Tontin rakennusoikeuden määrä ja sen vaikutus alueen rakennusoikeuksiin jatkossa

Laadittu asemakaavanmuutos on pääosin Kuusisaaren asemakaavan
muutosperiaatteiden mukainen: asemakaavan muutos on laadittu viite-
suunnitelman pohjalta, tontti on osoitettu lähetystökäyttöön, rakennus-
alan etäisyys naapurintontin rajasta on vähintään neljä metriä, asema-
kaavan muutoksessa määrätään tontin istuttamisesta, tontin aitaami-
nen tulee suunnitella korkeatasoisesti, asemakaavan muutoksessa
määritellään rakennusten pääasialliset julkisivumateriaalit, materiaali-
määräyksillä ohjataan kivirakentamiseen ja laadukkaaseen arkkitehtuu-
riin, rakennusten korkeuksien ei anneta nousta huomattavasti nykyises-
tä, enimmäiskerrosluvuksi merkitään kaksi, asemakaavan muutokses-
sa otetaan huomioon Kuusisaarentien liikennemelu ja määrätään ra-
kennusten raittiin ilman sisäänoton sijoituksesta.

Laadittu asemakaavan muutos poikkeaa Kuusisaaren asemakaavan
muutosperiaatteista tonttitehokkuuden osalta. Muutosperiaatteiden mu-
kaan Kuusisaarentiehen rajoittuvien tonttien korkein mahdollinen te-
hokkuus on $e=0,32$. Nyt laaditussa asemakaavamutoksessa tonttite-
hokkuudeksi tulee $e=0,74$.

Asemakaavan muutosperiaatteet on laadittu yleisluonteiseksi ohjeeksi
tulevia asemakaavan muutoksia varten. Kunkin asemakaavan muutok-
sen yhteydessä tutkitaan tapauskohtaisesti rakentamisen reunaehdot
tarkemmin. Lähetystörakentaminen on luonteeltaan muuhun asuin- ja
toimitilarakentamiseen verrattuna poikkeavaa. Rakennusten suunnitte-
lussa ja rakentamisessa on luonteenomaista, että rakennukset tehdään
edustamaan omaa maataan. Lähetystörakennusten suunnittelusta on



3.6.2014, täydennetty 10.3.2015 ja 16.11.2015

järjestetty arkkitehtuurikilpailu hakijan toimesta. Kilpailun pohjalta on laadittu viitesuunnitelma, joka on ollut asemakaavan muutoksen lähtökohtana.

Lähetystörakennuksen tontti sijaitsee kapeassa korttelissa Kuusisaarentien ja Krogiuksentien välissä. Tontin sijainnista, ilmansuunnista ja topografiasta johtuen, tontille suunniteltu ympäristöä tehokkaampi rakentaminen on saatu sijoitettua niin, ettei se estä ympäröivien tonttien näkymiä tai varjosta niitä.

Muut Kuusisaaressa sijaitsevat lähetystöt eivät ole esittäneet huoltaan tai mielipidettään kaavamutoksesta tai eriarvoisesta kohtelusta. Mikäli lähetystöt esittävät lisärakentamistarpeita, myös niiden kohdalla muutoshallinnalliset tutkimukset tehdään tapauskohtaisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläoloaineistoon sisältyivät myös hakijan teettämät viitesuunnitelmakuvat, joista käy ilmi suunnitellun rakentamisen määrä tontilla.

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

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

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

Rakennukset voidaan toteuttaa kaksikerroksisina. Rakennusten vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on +21,4 metriä merenpinnasta. Maanpinnan korkeus tontilla vaihtelee siten, että rakennusten enimmäiskorkeudeksi Krogiuksentien puolella tulee noin 8,5 metriä ja Kuusisaarentien puolella noin 12 metriä. Rakennusten sallittu korkeus on 40 cm korkeampi kuin viereisen tontin (Krogiuksentie 11) rakennusten korkeus.

Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla pääosin vaaleaa tai vihertävää kiviainesta tai keraamista materiaalia. Rakennuksissa tulee olla ta-



3.6.2014, täydennetty 10.3.2015 ja 16.11.2015

sakatto tai loiva harja- tai pulpettikatto. Katemateriaalin tulee olla tummasävyinen. Osassa rakennusta voi olla lasikatto. Rakennukset tulee sijoittaa tontille maaston muodot huomioiden. Mittavia täyttöjä tai louhintatöitä tulee välttää.

Kuusisaaren ensimmäisessä asemakaavassa oli rakennuksen minimietäisyysvaatimus tontin rajasta 10 metriä. Uudemmissa asemakaavoissa sitä ei ole enää vaadittu. Tontin rajojen läheisyyteen on merkitty istutettavat alueen osat, joilla on oltava puita ja pensaita. Myös niille rakentamattomille tontin osille, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulkuteinä tai pysäköimiseen, tulee istuttaa puita ja pensaita.

Liikenne ja pysäköinti

Tontille on merkitty kolme ajoyhteyttä, joista kaksi on Krogiuksentien puolelta. Krogiuksentien läheisyyteen on tontille osoitettu autopaikkoja lyhytaikaista asiointia varten ja tontille on kaksi ajoyhteyttä Krogiuksentieltä, minkä johdosta Krogiuksentieltä tontin kohdalta poistuu muutama kadunvarsipaikka.

Yhteenveto yleisötilaisuudesta

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

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 8.8.–8.9.2014

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 8.8.–8.9.2014.

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

Tiivistelmät lausunnoista

Lausunnoissa tai kannanotoissa ei esitetty muutoksia kaavaehdotukseen.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



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

Pelastuslautakunta toteaa lausunnossaan (5.9.2014), että sillä ei ole huomautettavaa kaavamuutokseen nro 12268.

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

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

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

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

Muutettu kaavaehdotus

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaava-alueetta laajennettiin koskemaan myös tonttia 30080/3.

Yhteenveto uusille lähinaapureille järjestetystä yleisötilaisuudesta

Uusille lähinaapureille järjestettiin 8.12.2014 viitesuunnitelman esittelytilaisuus suunnittelualueen tontilla Kuusisaarella. Tilaisuudessa esiteltiin Saudi-Arabian suurlähetystön teettämä uusi viitesuunnitelma ja kerrottiin kaavoitusprosessin etenemisestä sekä keskusteltiin suunnitelmista. Paikalla oli alueen asukkaita, hankkeesta vastaava suunnittelija ja kaupunkisuunnitteluviraston edustaja. Tilaisuuteen osallistui 4 henkilöä.



Kaavaehdotus uudelleen nähtävillä (MRL 65 §) 17.4.–18.5.2015

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 kannanotot. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Tiivistelmät lausunnoista

Lausunnoissa tai kannanotoissa ei esitetty muutoksia kaavaehdotukseen.

Kiinteistövirasto (8.5.2015) toteaa, että koska tontille tullaan rakentamaan Saudi-Arabian kuningaskunnan edustuston tiloja, on tontin omistaja diplomaattisia suhteita koskevan Wienin yleissopimuksen mukaan vapautettu edustuston maa-alueisiin kohdistuvista maksuista ja siten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaisia maankäyttö-sopimusneuvotteluita ei ole tarpeen käydä. Kiinteistövirastolla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Yleisten töiden lautakunta (26.5.2015) toteaa, että kaavan toteuttaminen ei aiheuta rakennusvirastolle kustannuksia ja puoltaa asemakaavan muutosta.

Pelastuslautakunta (19.5.2015) toteaa, että sillä ei ole huomautettavaa kaavamuutokseen.

Ympäristölautakunta päätti 14.4.2015, että lausunnon asiasta antaa ympäristökeskus. Ympäristökeskuksella (17.4.2015) ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaupunginmuseo (30.4.2015) toteaa, että kaavamuutosalue on laajentunut koskemaan tonttia 30080/3, jolla sijaitsee Irma ja Matti Aaltosen suunnittelema vuonna 1958 valmistunut omakotitalo. Rakennus on tyyppillinen 1950-luvun omakotitalo, jolla ei museon vuonna 2006 tekemässä alueen rakennusinventoinnissa todettu olevan erityistä kulttuurihistoriallista arvoa. Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta, mutta se pitää kuitenkin valitettavana, että 1950-luvun omakotitalo joudutaan purkamaan uudisrakentamisen tieltä.



Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY vesihuolto (27.5.2015) toteaa, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi eikä asemakaavan muutosehdotus edellytä niiden siirtämistä.

Helen Oy:llä ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen.