



09.12.2015

Kaj/13

## § 349

### Munkkiniemen korttelin 30080 tonttien 3 ja 10 asemakaavan muuttaminen (Kuusisaari, nro 12268)

HEL 2012-008529 T 10 03 03

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Kuusisaari) korttelin 30080 tontteja 3 ja 10 koskevan asemakaavan muutoksen 3.6.2014 päivätyn ja 10.3.2015 sekä 6.11.2015 muutetun piirustuksen nro 12268 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
katri.erroll(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12268 kartta, päivätty 3.6.2014, muutettu 10.3.2015 ja 6.11.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12268 selostus, päivätty 3.6.2014, muutettu 10.3.2015 ja 6.11.2015
- 3 Havainnekuva, 10.3.2015
- 4 Vuorovaikutusraportti 3.6.2014, täydennetty 10.3.2015 ja 6.11.2015
- 5 Tilastotiedot 10.3.2015
- 6 Osa päätöshistoriaa, Internet-versio

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

#### Otteet

##### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

##### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen

#### Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

#### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

#### Puhelin

+358 9 310 1641

#### Faksi

+358 9 655 783

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

FI0680001200062637

#### Alv.nro

FI02012566



Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	hyväksyminen Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä/Vesihuolto	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## 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.

## Esittelijän perustelut

Tontti sijaitsee Kuusisaaren keskiosassa, osoitteessa Krogiuksentie 5–9.

## Lähtökohdat

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 käyttötarkoituksmuutoksia 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. Tontin lounaiskulmassa on kaupunkikuvallisesti arvokkaita puita, jotka on määrätty säilytettäväksi.

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on pientalovaltaista asuinalueita, jota kehitetään asumisen, virkistyksen, kaupan ja julkisten palvelujen käyttöön sekä ympäristöhaittoja aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön ja



09.12.2015

Kaj/13

alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen. Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa alue on merkitty esikaupungin pintakallioalueeksi, jossa kallionpinta on arviolta 0–20 m maanpinnasta.

#### Asemakaavan muutoksen sisältö ja perustelut

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt 10.3.2005 Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteet, joiden tavoite on ohjata Kuusisaareen 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.

Tonttien käyttötarkoitus muuttuu tontilla 10 asuinpienalojen korttelialueesta (AP) ja tontilla 3 asuinkeuhkalojen sekä rivitalojen ja muiden kytettyjen 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>.

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.

#### Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Kaavan toteuttaminen tiivistää Kuusisaaren kaupunkirakennetta ja 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 kärsii 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. Kaavamuu- tos luo edellytykset turvallisen ja terveellisen ympäristön jatkosuunnitel- lulle. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen liikennemääriin.

#### Suunnitteluvaiheet

Kaavoitustyö on tullut vireille Saudi-Arabian kuningaskunnan hakemuk- sesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty asemakaavan selostuk- sen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Valmisteluaineisto on ollut nähtävänä Munkkiniemen kirjastossa ja kaa- van lähtökohtia ja tavoitteita on esitelty yleisötilaisuudessa.

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyö- tä asianomaisten hallintokuntien sekä Helsingin seudun ympäristöpal- velut -kuntayhtymän ja Helen Sähköverkko Oy:n kanssa.

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on esitetty kirjeitse 8 mielipidettä, jotka koskivat osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskusteluti- laisuudessa. Mielipiteet kohdistuivat tontin rakennusoikeuden määrään, rakentamisen soveltuvuuteen Kuusisaaren muuhun rakennuskantaan, rakennusten korkeuteen, kokoon, julkisivuihin ja etäisyyteen rajasta, lii- kenteen ja pysäköinnin järjestämiseen sekä vihersuunnitteluun.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että asemakaa- vaan 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.

#### Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolo ja saadut lausunnot

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 10.3.2015 laajentaa 3.6.2014 päätyn asemakaavan muutosehdotuksen kaava-aluea koskemaan myös tonttia 30080/3. Muutettu kaavaehdotus on pääpiirteissään aieman ehdotuksen mukainen. Laajemman kaava-alueen myötä muutussa ehdotuksessa rakentaminen sijoittuu tontille aiempaa väljemmin.

Asemakaavan muutos mahdollistaa lähetystörakennuksen ja henkilökunnan asuntojen rakentamisen tonteille, 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).

Asemakaavan muutosehdotus oli uudelleen julkisesti nähtävillä 17.4.–18.5.2015.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistövirasto, yleisten töiden lautakunta, pelastuslautakunta, ympäristökeskus, kaupunginmuseo, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY vesihuolto sekä Helen Oy ja Helen Sähköverkko Oy.

Lautakuntien lausuntojen käsittelyyn ei ole liittynyt äänestyksiä.

Helen Oy:llä, Helen Sähköverkko Oy:llä, pelastuslautakunnalla ja ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kiinteistövirasto 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 maankäyttösopimusneuvotteluita ei ole tarpeen käydä. Kiinteistövirastolla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

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

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



09.12.2015

Kaj/13

Kaupunginmuseo toteaa, että tontilla 30080/3 olevalla rakennuksella ei ole rakennusinventoinnissa todettu olevan erityistä kulttuurihistoriallista arvoa. Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta, mutta se pitää valitettavana, että 1950-luvun omakotitalo joudutaan purkamaan uudisrakentamisen tieltä.

Lausunnot on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

#### Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Kaupunkisuunnitteluvirasto on muuttanut asemakaavan muutosehdotusta 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.

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole ollut tarpeen asettaa enää uudelleen nähtäville. Muutoksista on neuvoteltu asianomaisten hallintokuntien kanssa ja niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen.

#### Lopuksi

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuuluvaa aluetta.

Kaava-alueeseen ei liity maankäyttösopimusmenettelyä.



09.12.2015

Kaj/13

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan yksimielisesti tekemän uudelleen tarkistetun esityksen mukainen. Kaupunkisuunnitteluvirasto on tehnyt ehdotukseen edellä mainittuja vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
katri.erroll(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12268 kartta, päivätty 3.6.2014, muutettu 10.3.2015 ja 6.11.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12268 selostus, päivätty 3.6.2014, muutettu 10.3.2015 ja 6.11.2015
- 3 Havainnekuva, 10.3.2015
- 4 Vuorovaikutusraportti 3.6.2014, täydennetty 10.3.2015 ja 6.11.2015
- 5 Tilastotiedot 10.3.2015
- 6 Osa päätöshistoriaa, Internet-versio

## Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta, 10.3.2015
- 2 Ilmakuva, 10.3.2015

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Otteet

### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Helsingin seudun ympäristöpal-

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, ase-

## Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

## Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

## Puhelin

+358 9 310 1641

## Faksi

+358 9 655 783

## Y-tunnus

0201256-6

## Tilinro

F10680001200062637

## Alv.nro

F102012566



09.12.2015

Kaj/13

velut-kuntayhtymä/Vesihuolto

makaavan, rakennusjärjestyksen  
hyväksyminen

## Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski  
Kaupunginmuseo  
Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Liikennelaitos -liikelaitos (HKL)  
Pelastuslautakunta  
Rakennusvalvontavirasto  
Yleisten töiden lautakunta  
Ympäristölautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 30.11.2015 § 1152

HEL 2012-008529 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Kuusisaari) korttelin 30080 tontteja 3 ja 10 koskevan asemakaavan muutoksen 3.6.2014 päivätyn ja 10.3.2015 sekä 6.11.2015 muutetun piirustuksen nro 12268 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilme-  
nevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
katri.erroll(a)hel.fi

Kaupunkisuunnitteluvirasto 6.11.2015

HEL 2012-008529 T 10 03 03

Ksv 0740\_27





30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Kuusisaari) korttelin 30080 tontteja 3 ja 10 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti 10.3.2015 kaupunginhallitukselle 3.6.2014 päivätyn ja 10.3.2015 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä ja että ehdotus asetetaan uudelleen nähtäville.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 10.3.2015 laajentaa 3.6.2014 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen kaava-alueita koskemaan myös tonttia 30080/3. Muutettu kaavaehdotus on pääpiirteissään aieman ehdotuksen mukainen. Laajemman kaava-alueen myötä muutussa ehdotuksessa rakentaminen sijoittuu tontille aiempaa väljemmin. Asemakaavan muutos mahdollistaa lähetystörakennuksen ja henkilökunnan asuntojen rakentamisen tonteille, 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).

Asemakaavan muutosehdotus oli uudelleen julkisesti nähtävillä 17.4.–18.5.2015.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistövirasto, yleisten töiden lautakunta, pelastuslautakunta, ympäristökeskus, kaupungin museo, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY vesihuolto sekä Helen Oy ja Helen Sähköverkko Oy.

Helen Oy:llä (23.4.2015), Helen Sähköverkko Oy:llä (12.5.2015), pelastuslautakunnalla (19.5.2015) ja ympäristökeskuksella (17.4.2015) ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

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 maankäytösopimusneuvotteluita 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.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY vesihuolto (27.5.2015) toteaa, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit



09.12.2015

Kaj/13

on rakennettu valmiiksi eikä asemakaavan muutosehdotus edellytä niiden siirtämistä.

Kaupunginmuseo (30.4.2015) toteaa, että tontilla 30080/3 olevalla rakennuksella ei ole rakennusinventoinnissa todettu olevan erityistä kulttuurihistoriallista arvoa. Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta, mutta se pitää valitettavana, että 1950-luvun omakotitalo joudutaan purkamaan uudisrakentamisen tieltä.

Lausunnot on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

### Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Kaupunkisuunnitteluvirasto on muuttanut asemakaavan muutosehdotusta 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.

### Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen ei liity maankäytösopimusmenettelyä.

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Muutoksista on neuvoteltu asianomaisten hallintokuntien kanssa ja niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen.



09.12.2015

Kaj/13

Lisätiedot

Valtteri Heinonen, arkkitehti, puhelin: 310 64795  
valtteri.heinonen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 26.05.2015 § 259

HEL 2012-008529 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos mahdollistaa lähetystörakennuksen ja henkilökunnan asuntojen rakentamisen kahdelle tontille, jotka on aiemmin osoitettu pientalorakentamista sekä pienimittakaavaista kerros- ja rivitalorakentamista varten.

Tonteille on merkitty kolme ajoyhteyttä, joista kaksi on Krogiuksentien puolelta. Kuusisaarentien puolelta tontille on merkitty ajoyhteys, jota on tarkoitus käyttää vain erikoistapauksissa.

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta rakennusvirastolle kustannuksia.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosta nro 12268 edellä esitetyin huomautuksin.

19.05.2015 Poistettiin

12.08.2014 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857  
jere.saarikko(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 19.05.2015 § 75

HEL 2012-008529 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi lausunnon koskien Kuusisaaren (30.ko) asemakaavan muutosta nro 12268, k. 30080/10, Krogiuksentie 7-9, Saudi-Arabian suurlähetystö:



Pelastuslautakunnalla ei ole huomautettavaa kaavamuutokseen nro 12268, k. 30080, Krogiuksentie 7-9, Saudi-Arabian suurlähetystö.

Suunnitellulla asemakaavalla ei kokonaisuutena tarkastellen ole vaikutusta pelastustoimintaan.

02.09.2014 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

Lisätiedot

Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31235  
juha.rintala(a)hel.fi

Kiinteistövirasto 8.5.2015

HEL 2012-008529 T 10 03 03

Kiinteistövirasto toteaa, että aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt tonttien omistaja Saudi-Arabian kuningaskunta.

Kiinteistölautakunta antoi 7.8.2014 (413 §) lausunnon 10.3.2015 päiväystä Kuusisaaren Saudi-Arabian lähetystötonttia 30080/10 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12268.

Asemakaavan muutosehdotuksen kaava-alue on nyt laajennettu koskemaan myös tonttia 30080/3, jonka Saudi-Arabian kuningaskunta on hankkinut omistukseensa.

Muutettu kaavaehdotus on pääpiirteissään aiemman ehdotuksen mukainen. Laajemman kaava-alueen myötä rakentaminen sijoittuu tontille aiempaa väljemmin. Asemakaavan muutoksessa asuintonttien 30080/3 ja 10 käyttötarkoitukset (AKR ja AP) muuttuvat lähetystörakennusten korttelialueeksi (YH). Uudelle tontille 30080/11 saa rakentaa vieraan valtion edustamiseen tarkoitettuja rakennuksia sekä tarpeellisia virka-asuntoja. 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).

Koska lähetystötontille (YH) tullaan rakentamaan Saudi-Arabian kuningaskunnan edustuston tiloja, joita käytetään edustuston tarkoituksiin, on tontin omistaja Diplomaattisia suhteita koskevan Wienin yleissopimuksen (23 artikla) mukaan vapautettu edustuston omistamiin maa-alueisiin kohdistuvista maksuista ja siten kaupunginhallituksen



9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaisia maakäyttösopimusneuvotteluja ei ole tarpeen käydä.

Virastolla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451  
kirsi.federley(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 30.4.2015

HEL 2012-008529 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 20.3.2015

Kaupunginmuseo tarkastelee kaavahanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.

Asemakaavan muutos mahdollistaa lähetystörakennuksen ja henkilökunnan asuntojen rakentamisen kahdelle tontille, jotka on aiemmin osoitettu pientalorakentamista sekä pienimittakaavaista kerros- ja rivitalorakentamista varten.

Kaupunginmuseo on antanut lausunnon asemakaavaluonnoksesta, joka koski tonttia nro 10. Kaupunginmuseolla ei ollut huomautettavaa luonnoksesta. Asemakaavaehdotukseen on tehty seuraavia muutoksia: Asemakaava-alue on laajennettu koskemaan myös tonttia 30080/3 ja rakennusalan sijainti on muutettu vastaamaan laajentunutta kaava- aluetta ja muuttunutta hakijan viitesuunnitelmaa. Rakentaminen sijaitsee tontilla aikaisempaa väljemmin.

Kaupunginmuseo on tehnyt vuonna 2006 Munkkiniemen rakennusinventoinnin. Siitä käy ilmi, että tontilla 3 sijaitseva omakotitalo on arkkitehtien Irma ja Matti Aaltosen suunnittelema ja se valmistui vuonna 1958. Rakennus on tyyppinen ja ajanmukainen 1950-luvun rapattu omakotitalo. Rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa ei pidetty inventoinnissa niin merkittävänä, että se olisi arvotettu.

Kaavamuutoksen kohteena oleva tontti 10 on rakentamaton. Tontin lounaiskulmassa on kaupunkikuvallisesti arvokkaita puita, jotka on voimassa olevassa asemakaavassa määrätty säilytettäväksi.

Kaavan toteuttamisen seurauksena Kuusisaarentien ja Krogiuksentien varren kaupunkikuva tonttien kohdalla muuttuu tiiviimmäksi ja rakennettummaksi. Nyt laaditussa asemakaavamuutoksessa tonttitehokkuudek-



09.12.2015

Kaj/13

si tulee  $e = 0,61$ , kun Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteiden mukaan Kuusisaarentiehen rajoittuvien tonttien korkein mahdollinen tehokkuus on  $e = 0,32$ . Suurta tehokkuutta perustellaan sillä, että tonttien lähetystökäyttö on erityisluonteista toimintaa, joka poikkeaa normaalia-sumisesta tai toimitila-rakentamisesta. Asemakaavan muutos vahvistaa entisestään Kuusisaaren asemaa lähetystöalueena.

Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta. On kuitenkin valitettavaa, että 1950-luvun omakotitalo joudutaan purkamaan uudisrakentamisen takia.

21.3.2014 Lausunto annettu

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 310 36483  
sari.saresto(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 14.04.2015 § 152

HEL 2012-008529 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

05.08.2014 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916  
anu.haahla(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.03.2015 § 58

HEL 2012-008529 T 10 03 03

Ksv 0740\_27, Krogiuksentie 5-9

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle

- 3.6.2014 päivätyn ja 10.3.2015 muutetun 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Kuusisaari) korttelin 30080 tonttien 3 ja 10 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12268 hyväksymistä ja etteivät an-



netut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin. Tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti esityslistan liitteistä ja kaavaselostuksesta

- että tehdyt muutokset ovat olennaisia, joten ehdotus tulee asettaa uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

03.06.2014 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Valtteri Heinonen, arkkitehti, puhelin: 310 64795  
valtteri.heinonen(a)hel.fi  
Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37252  
mikko.juvonen(a)hel.fi  
Taina Toivanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280  
taina.toivanen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 07.08.2014 § 413

HEL 2012-008529 T 10 03 03

Kiinteistökartta 73/674 492, Krogiuksentie 7-9

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Helsingin kaupungin 30. kaupunginosan (Munkkiniemi) korttelin 30080 tonttia 10 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12268 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehty tontin omistaja Saudi-Arabian kuningaskunta.

Asemakaavan muutoksessa tontin käyttötarkoitus muuttuu asuinpienalojen korttelialueesta (AP) hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH). Tontille saa rakentaa vieraan valtion edustamiseen tarkoitettuja



rakennuksia sekä tarpeellisia virka-asuntoja. Tontin rakennusoikeus kasvaa 1 695 k-m<sup>2</sup>:stä 3 900 k-m<sup>2</sup>:iin.

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.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö  
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451  
kirsi.federley(a)hel.fi  
Esko Patrikainen, vs. osastopäällikkö, puhelin: 310 36471  
esko.patrikainen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 26.3.2014

HEL 2012-008529 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa Munkkiniemen, Kuusisaaren, Krogiuksentie 7-9 (Saudi-Arabian suurlähetystö) osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta 28.3.2014 mennessä.

Asemakaavan muutos kohdistuu tyhjälle tontille, jonka käyttötarkoitus muutetaan hallinto- ja virastorakennusten korttelialueesta (YH) lähetystö- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH).

Kaavamuutos mahdollistaa lähetystö- ja virastorakennuksen ja henkilökunnan asuntojen rakentamisen. Tontin rakennusoikeus nousee noin 2000 k-m<sup>2</sup>. Tontin asemakaavan muutos tehdään Saudi-Arabian kuningaskunnan teettämän suunnitelmaratkaisun pohjalta. Rakennuksissa saa olla enintään kaksi kerrosta.

Rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä asemakaavaluonnoksesta.

Rakennusviraston yhdyshenkilöinä toimivat lisätiedonantajat.

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857  
jere.saarikko(a)hel.fi  
Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237





09.12.2015

Kaj/13

---

marko.jylhanlehto(a)hel.fi

---

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566