



09.12.2015

Kaj/13

§ 349

Detaljplaneändring för tomterna 30080/3 och 10 i Munksnäs (Granö, nr 12268)

HEL 2012-008529 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkända detaljplaneändring för tomterna nr 3 och 10 i kvarteret nr 30080 i 30 stadsdelen (Munksnäs, Granö) enligt ritning nr 12268, daterad 3.6.2014 och ändrad 10.3.2015 och 6.11.2015, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Katri Erroll, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Bilagor

- 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

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen



09.12.2015

Kaj/13

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

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Detaljplaneändringen gör det möjligt att uppföra en ambassadbyggnad och bostadshus för personalen på två tomter som nu är avsedda för småhus respektive småskaliga flervånings- respektive radhus. Den sammanlagda byggrätten för tomterna ökar med 2 405 m² vy (från 2 195 m² vy till 4 600 m² vy). Det är fråga om tomterna 3 och 10 i kvarteret 30080, och dessa slås ihop och bildar tomten 11.

Föredragandens motiveringar

Tomten 11 är belägen på mellersta delen av Granö, vid Krogiusvägen 7–9.

Utgångspunkter

På tomten 3 finns ett envånings egnahemshus från 1958. Tomten är i den gällande detaljplanen från 1988 kvartersområde för flervåningshus och för radhus och andra kopplade bostadshus. Stadsmuseet värderade byggnadsbeståndet på Granö 2004 och ansåg då att huset inte har några större kulturhistoriska värden. Huset är inte heller skyddat i den gällande detaljplanen.

Tomten 10 är obebyggd. Markanvändningen har ändrats flera gånger under tidens lopp. Tomten är nu kvartersområde för småhus. Den var därförinnan kvartersområde för förvaltningsbyggnader och ämbetshus (YH). Det fick då förläggas ambassadlokaler och motsvarande representationslokaler och dessutom tjänstebostäder till tomten. Byggrätten omfattade 2 200 m² vy. Innan tomten reserverades för ambassadbyggnader var den kvartersområde för flervåningshus och för radhus och andra kopplade bostadshus. I sydvästra tomthörnet finns träd som är viktiga för stadsbilden och därför ska bevaras.

Området är i Generalplan 2002 för Helsingfors upptaget som bostadsområde dominerat av småhus. Det ska utvecklas med tanke på boende, rekreation, handel, offentlig service, lokaler som inte medför miljö-



störningar och samhällsteknisk försörjning och trafik som behövs i området. Detaljplaneändringen är i överensstämmelse med Generalplan 2002. I generalplanen för det som finns under jord i Helsingfors är området ett ytterstadsområde med ytberg där bergytan beräknas ligga 0–20 m under markytan.

Innehåll i och motivering till detaljplaneändringen

Stadsplaneringsnämnden godkände 10.3.2005 principer med syftet att styra enskilda detaljplaneändringar för Granö. Tanken är att en enhetlig linje ska följas i de olika detaljplaneändringarna och att markägarna ska bli så rättvist behandlade som möjligt.

Förslaget till detaljplaneändring följer de allmänna riktlinjerna i principerna för detaljplaneändringar för Granö vad markanvändningen beträffar men inte vad exploateringen beträffar. Enligt dessa principer är det högsta möjliga exploateringstalet för alla tomter som gränsar till Granövägen 0,32. Detaljplaneändringen gör att exploateringstalet blir 0,61. Att en tomt är avsedd för ambassadbyggnader betyder att det är fråga om byggande för verksamhet av en speciell karaktär och inte om normalt bostads- eller kontorsbyggande. Enligt principerna för detaljplaneändringar för Granö får tomterna vid behov användas för ambassadändamål. Förslaget till detaljplaneändring baserar sig på en referensplan som tomtägaren låtit utarbeta.

Tomten 10 är nu kvartersområde för småhus (AP) och tomten 3 kvartersområde för flervåningshus och för radhus och andra kopplade bostadshus (AKR). Tomterna slås ihop och bildar ett kvartersområde för förvaltningsbyggnader och ämbetshus (YH). På denna nya tomt 11 får uppföras byggnader för en utländsk stats representation, också bostadshus med tjänstebostäder. Byggrätten omfattar 4 600 m² vy.

Byggnadsytor för ekonomibyggnader är angivna vid tomtgränserna mot Granövägen och Krogiusvägen, i anslutning till entréerna till ambassaden. Lokaler på sammanlagt högst 100 m² får förläggas till dessa byggnadsytor. Lokalerna ska användas för ambassadverksamhet. De får byggas utöver den egentliga våningsytan.

Konsekvenser av detaljplaneändringen

Stadsstrukturen på Granö blir tätare och Granös karaktär av ambassadområde ännu starkare när detaljplanen genomförs. Området får genom detaljplanen ny högklassig arkitektur som stärker dess status som värdefullt område.

Stadsbilden vid Granövägen och Krogiusvägen blir tätare och kompletterare när tomten 11 bebyggs. Tack vare läget, väderstrecken och topo-



grafin har de planerade byggnaderna på tomten kunnat placeras på ett sådant sätt att utsikten från de kringliggande tomterna bevaras och tomterna inte blir skuggade trots att tomten exploateras högre än omgivningen. Granös gröna karaktär påverkas negativt i någon mån i samband med kompletteringsbyggandet. Träden i sydvästra hörnet av den nuvarande tomten 10 bevaras inte trots att det tidigare bestämts att de ska bevaras. Tack vare bestämmelser om planteringar och träd går de landskapsmässiga värdena inte förlorade.

Staden får inga kostnader när detaljplanen genomförs. Detaljplaneändringen skapar förutsättningar för fortsatt planering som syftar till en trygg och hälsosam miljö. Den har ingen större inverkan på trafikmängderna i området.

Planeringsfaser

Frågan om en detaljplaneändring väcktes genom en ansökan från kungadömet Saudiarabien.

Deltagandet och växelverkan arrangerades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning. Programmet utgör bilaga till detaljplanebeskrivningen. Beredningsmaterialet hölls framlagt på Munksnäs bibliotek, och utgångspunkterna och målen med detaljplanen presenterades vid ett öppet möte.

Myndighetssamarbete bedrevs under detaljplaneberedningen med dem av stadens förvaltningar som hade med saken att göra och dessutom med samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster och Helen El-nät Ab.

Det kom in åtta skrivelser med åsikter under detaljplaneberedningen. De gäller programmet för deltagande och bedömning och utkastet till detaljplaneändring. Dessutom framfördes åsikter muntligt vid diskussionsmötet. Åsikterna handlar om storleken på byggrätten, det önskvärda i att det nya som byggs passar ihop med det övriga byggnadsbeståndet på Granö, byggnadshöjden, -storleken och -fasaderna, avståndet från tomtgränserna, trafiken, parkeringen och behovet av grönplanering.

Åsikterna beaktades på så sätt under planläggningsarbetet att detaljplanen fick bestämmelser om byggandet som gör att det nya smälter in i miljön och anpassas efter byggsättet i området. Dessa bestämmelser gäller bl.a. byggnadshöjden, fasaderna och avståndet från tomtgränserna. Detaljplanen fick också bestämmelser om planteringar.

Förslaget till detaljplaneändring framlagt; utlåtanden



Stadsplaneringsnämnden föreslog 3.6.2014 stadsstyrelsen att ett förslag till detaljplaneändring för tomten 10 skulle godkännas. Förslaget hölls offentligt framlagt 8.8–8.9.2014. Utlåtanden gavs om förslaget. De som gav utlåtanden och kom med ställningstaganden önskade inga ändringar i förslaget. Inga anmärkningar framställdes.

Stadsplaneringsnämnden beslutade 10.3.2015 foga tomten 3 till förslaget till detaljplaneändring daterat 3.6.2014. Det ändrade förslaget är i huvuddrag likadant som det tidigare. I och med att området nu är större kan byggandet ske på en större yta.

Detaljplaneändringen gör det möjligt att uppföra en ambassadbyggnad och bostadshus för personalen på de två, nu sammanslagna tomterna, som tidigare varit avsedda för småhus respektive småskaliga flervånings- och radhus. Den sammanlagda byggrätten för tomterna ökar med 2 405 m² vy (från 2 195 m² vy till 4 600 m² vy).

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt på nytt 17.4–18.5.2015.

Inga anmärkningar framställdes mot förslaget. Utlåtanden gavs av fastighetskontoret, nämnden för allmänna arbeten, räddningsnämnden, miljöcentralen, stadsmuseet, samkommunen Helsingforsregionens miljöjänster (HRM)/vattenförsörjning, Helen Ab och Helen Elnät Ab.

Inga omröstningar förekom när nämnderna behandlade sina utlåtanden.

Helen Ab, Helen Elnät Ab, räddningsnämnden och miljöcentralen har ingenting att invända mot förslaget.

Fastighetskontoret påpekar med hänvisning till att lokaler för kungadömet Saudiarabiens ambassad kommer att byggas på tomten att tomtägaren med stöd av Wienkonventionen om diplomatiska förbindelser är befriad från pålagor som avser markområden för ambassaden. Sådana förhandlingar om ett markanvändningsavtal som baserar sig på ett markpolitiskt beslut fattat av stadsstyrelsen 9.6.2014 behöver följaktligen inte föras. Fastighetskontoret har ingenting att invända mot själva förslaget till detaljplaneändring.

Nämnden för allmänna arbeten framhåller att byggnadskontoret inte får kostnader när detaljplanen genomförs. Nämnden tillstyrker ändringsförslaget.

Samkommunen Helsingforsregionens miljöjänster (HRM)/vattenförsörjning påpekar att området redan har allmänna vatten- och avloppsledningar och att ändringsförslaget inte kräver att ledningar flyttas.



09.12.2015

Kaj/13

Stadsmuseet meddelar att egnahemshuset från 1950-talet på tomten 3 inte ansågs ha något särskilt kulturhistoriskt värde när en byggnadsinventering gjordes i området. Stadsmuseet har i och för sig ingenting att invända mot ändringsförslaget men finner det beklagligt att huset måste rivras för att nya byggnader ska kunna uppföras.

Utlåtandena refereras närmare i rapporten över växelverkan (bilaga).
Genmälena ingår också i rapporten.

Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

Stadsplaneringskontoret har ändrat förslaget till detaljplaneändring med anledning av sådant som kommit fram under den fortsatta planeringen.

- Detaljplanekartan har fått en gräns för det område där byggande under jord är tillåtet.
- Detaljplanekartan har fått en bestämmelse om att två källarvåningar får byggas.
- Detaljplanekartan har fått en bestämmelse om att det i källarvåningarna får finnas entréutrymmen och kontorslokaler på högst 200 m² för ambassadändamål. Dessa får byggas utöver den på kartan angivna våningsytan.
- Bestämmelsen på detaljplanekartan om inhägnande av tomten har fått ett tillägg om att staketet till största delen får vara maximalt 2,3 m högt, inte får ge ett helt slutet intryck och ska passa in i den huvudsakligen öppna stadsbilden i området. En passus om att den slutna delen av staketet huvudsakligen får vara maximalt 80 m hög mot Krogiusvägen har strukits.
- Antalet byggnadsytor och lägena för ekonomibyggnader och en transformatorstation har justerats utifrån en preciserad referensplan.
- Detaljplanekartan har fått en bestämmelse om att lokaler på sammanlagt högst 100 m² för ambassadändamål får förläggas till byggnadsytorna för ekonomibyggnader. Lokalerna får byggas utöver den på kartan angivna våningsytan.

Några justeringar av teknisk natur har dessutom gjorts på detaljplanekartan.

Ändringarna är inte väsentliga, och förslaget har därför inte behövt läggas fram på nytt. Ändringarna har diskuterats med de förvaltningar som har med saken att göra. De vars fördel berörs av ändringarna har hörts separat.

Slutkommentarer

Förslaget gäller område i statens fastighetsregister.



09.12.2015

Kaj/13

Detaljplaneområdet omfattas inte av ett förfarande för ett markanvändningsavtal.

Beslutsförslaget är i överensstämmelse med stadsplaneringsnämndens justerade framställning. Nämnden fattade beslutet om framställningen enhälligt. Stadsplaneringskontoret har gjort de ovannämnda smärre ändringarna och justeringarna på detaljplanekartan.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Katri Erroll, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Bilagor

- 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

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta, 10.3.2015
- 2 Ilmakuva, 10.3.2015

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen



09.12.2015

Kaj/13

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

För kännedom

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

Beslutshistoria

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 ilmevin 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-m² (2 195 k-m²:stä 4 600 k-m²: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 maankäyttösopimusneuvotteluita 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 m² 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 m² 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-m² (2 195 k-m²:stä 4 600 k-m²: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



09.12.2015

Kaj/13

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 tyyppilinen 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 rakennetummaksi. Nyt laaditussa asemakaavamuutoksessa tonttitehokkuu-



09.12.2015

Kaj/13

deksi 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 lähetysoikeus on erityisluonteista toimintaa, joka poikkeaa normaaliasumisesta tai toimitila-rakentamisesta. Asemakaavan muutos vahvistaa entisestään Kuusisaaren asemaa lähetysoikeusalueena.

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-



09.12.2015

Kaj/13

netut lausunnot anna aiheita muihin toimenpiteisiin. Tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti esityslistan liitteistä ja kaavaselvityksestä

- 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 tehnyt 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-m²:stä 3 900 k-m²:iin.

Asemakaavan muutoksesta ei koidu maanomistajalle merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004/9.6.2014 tekemän maapo liittisen 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) lähetystörakennusten korttelialueeksi (YH).

Kaavamuutos mahdollistaa lähetystörakennuksen ja henkilökunnan asuntojen rakentamisen. Tontin rakennusoikeus nousee noin 2000 k-m². 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