



25.03.2015

Kaj/10

§ 89

Kuusisaaren tontin 30074/8 asemakaavan muuttaminen (nro 12260, Munkkiniemi, kortteli 30074 tontti 8)

HEL 2013-013266 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Kuusisaari) kortteliin 30074 tontin 8 asemakaavan muutosehdotuksen ja vesialueen asemakaavaehdotuksen 3.6.2014 päivätyn piirustuksen numero 12260 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
katri.erroll(a)hel.fi

Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12260 kartta, päivätty 3.6.2014
- 2 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12260 selostus, päivätty 3.6.2014, täydennetty 18.11.2014, päivitetty Kslk:n 18.11.2014 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva 3.6.2014
- 4 Vuorovaikutusraportti 3.6.2014, täydennetty 18.11.2014
- 5 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3



25.03.2015

Kaj/10

Liite 4

Liite 5

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Alue sijaitsee Kuusisaaren koillisosassa Hirvilahdenkujan lounaispuolella.

Asemakaavan muutos mahdollistaa lähetystörakennuksen rakentamisen tontille, joka on aiemmin osoitettu pientalorakentamista varten. Tontin rakennusoikeus kasvaa 161 k-m² (709 k-m²:stä 870 k-m²:iin). Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi tontille saa rakentaa talousrakennuksen, johon saa sijoittaa katettuja ajoramppeja, jäte- ja autosuojia sekä vartijan tiloja yhteensä enintään 250 m². Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi maan alle saa rakentaa autopaikkoja, asumista palvelevia aputiloja sekä varasto-, huolto- ja teknisiä tiloja 1 050 m². Tontilla nykyisin olevat rakennukset puretaan. Tontin rajaa muutetaan siten, että rannassa aiemmin tehty täyttö (194 m²) liitetään tonttiin. Tontilla olevat kaupunkikuvallisesti merkittävät puut tulee säilyttää.

Esittelijän perustelut

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on pientalovaltaista asuinalueita, 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 alue on merkitty esikaupungin pintakallioalueeksi, jossa kallionpinta on arviolta 0 - 20 m maanpinnasta.

Alueella on voimassa asemakaava numero 11485 vuodelta 2006. Asemakaavan mukaan tontti on erillispientalojen korttelialuetta (AO). Rakennusoikeus on 709 k-m², joka tonttitehokkuutena tarkoittaa $e = 0,28$. Asemakaavaan sisältyy rakennustapaa ja tontin käyttöä sekä kasvillisuutta ja istutuksia koskevia määräyksiä mm. ranta-alueen kaupunkikuvallisesti arvokkaitten puitten säilyttämisestä ja Hirvilahdenkujan rajaamisesta kasvillisuudella.



Laadittu asemakaavan muutos noudattaa Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteiden yleisiä linjauksia käyttötarkoituksen suhteen, mutta poikkeaa muutosperiaatteista tonttitehokkuuden osalta. Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteiden mukaan kaikilla rantaan rajoittuvilla tonteilla korkein mahdollinen tehokkuus on $e=0,22 - 0,28$. Nyt laaditussa asemakaavamuutoksessa tonttitehokkuudeksi tulee $e=0,32$. Tontin lähetystökäyttö on erityisluonteista toimintaa, joka poikkeaa normaaliasumisesta tai toimitilarakentamisesta. Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteiden mukaan tontteja voidaan tarvittaessa osoittaa lähetystökäyttöön.

Tontilla sijaitsee 1950-luvulla valmistuneet arkkitehti Einari Teräsvirran suunnittelema kaksikerroksinen asuinrakennus ja rannan tuntumassa saunarakennus. Kaupunginmuseon vuonna 2004 teettämän Munkkiniemen rakennusinventoinnin mukaan asuinrakennuksella on merkitystä osana Kuusisaaren 1950-luvulla syntyneitä rakennuskantaa, Hirvilahdenkujan kaupunkikuvaa ja Laajalahden merellistä maisemaa. Kaupunginmuseo ei arvottanut eikä esittänyt suojelutavoitteita rakennukselle inventoinnin yhteydessä.

Uusi rakentaminen muuttaa lähiympäristön kaupunkikuvaa. Rantaan asti ulottuva rakentaminen näkyy Laajalahdelle ja vaikuttaa siten maisemakuvaan. Maisemallisia arvoja on turvattu tontin istutuksia ja puita koskevilla määräyksillä sekä rajoittamalla aidan umpinaisen osan korkeutta tontin etelärajalla.

Tontti on yksityisomistuksessa (Saudi-Arabian kuningaskunta). Kaavan toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille Saudi-Arabian kuningaskunnan hakemuksesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse kolme mielipidettä, jotka koskivat osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa.

Mielipiteet kohdistuivat tontin rakennusoikeuden määrään, rakennuksen sijoittumiseen tontilla, rakennusalan kokoon, rakennuksen korkeuteen ja rakentamisen soveltuvuuteen muuhun rakennuskantaan, puiden säilyttämiseen, näkymien turvaamiseen sekä rakentamisesta aiheutuviin häiriöihin liikenteelle ja pohjavedelle. Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että aidan sijaintia on siirretty



25.03.2015

Kaj/10

kauemmas naapurin rajasta, aidan umpinaisen osan korkeutta on rajoitettu ja pohjaveden turvaamista koskeva määräys on lisätty kaavaan.

Asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 8.8. - 8.9.2014. Muistutuksia esitettiin yksi.

Muistutus

Muistutus kohdistui tonttitehokkuuteen, rakennusten korkeuksiin ja aidan korkeuteen.

Lausunnot

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kaupunginmuseon, kiinteistölautakunnan ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän lausunnot. Helen Sähköverkko Oy:llä, pelastuslautakunnalla, yleisten töiden lautakunnalla ja ympäristökeskuksella ei ollut huomautettavaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaupunginmuseo pitää valitettavana, että hyväkuntoiset rakennukset joudutaan purkamaan uudisrakentamisen tieltä.

Kiinteistölautakunta huomauttaa, että asemakaavan muutoksesta ei koidu maanomistajalle merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaisia neuvotteluja ei ole tarpeen käydä.

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

Lausunnot ja muistutus on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa (liite 4).

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotusta ei ole muutettu muistutuksen ja lausuntojen johdosta.

Kaavamuuotos ei nosta tontin rakennusoikeutta merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaisia neuvotteluja ei ole tarpeen käydä.

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan tarkistetun esityksen mukainen.

Esittelijä



25.03.2015

Kaj/10

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
katri.erroll(a)hel.fi

Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12260 kartta, päivätty 3.6.2014
- 2 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12260 selostus, päivätty 3.6.2014, täydennetty 18.11.2014, päivitetty Kslk:n 18.11.2014 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva 3.6.2014
- 4 Vuorovaikutusraportti 3.6.2014, täydennetty 18.11.2014
- 5 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto
Kaupunginmuseo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristökeskus



25.03.2015

Kaj/10

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 16.03.2015 § 265

HEL 2013-013266 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Kuusisaari) korttelin 30074 tontin 8 asemakaavan muutosehdotuksen ja vesialueen asemakaavaehdotuksen 3.6.2014 päivätyn piirustuksen numero 12260 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
katri.erroll(a)hel.fi
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.11.2014 § 367

HEL 2013-013266 T 10 03 03

Ksv 0740_28, Hirvilahdenkuja 4

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 3.6.2014 päivätyn 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Kuusisaari) vesialueen asemakaavaehdotuksen ja korttelin 30074 tontin 8 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12260 hyväksymistä ja ettei tehty muistutus ja annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin.
- ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevän vastauksen kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyyn muistutukseen.

03.06.2014 Ehdotuksen mukaan

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



25.03.2015

Kaj/10

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Arja Kasanen, vs. II asemakaava-arkkitehti, puhelin: 310 37400
arja.kasanen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 02.09.2014 § 87

HEL 2013-013266 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi Munkkiniemen, Kuusisaaren asemakaavan muutoksesta nro 12260, Hirvilahdenkuja 4 seuraavan lausunnon: Lautakunta toteaa, että sillä ei ole huomautettavaa pelastustoimen osalta asemakaavan muutoksesta nro 12260.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska se koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91§.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Markku Holopainen, palomestari, puhelin: 310 30224
markku.holopainen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 18.8.2014

HEL 2013-013266 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 13.6.2014

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

Asemakaavan muutos koskee Kuusisaaren koillisosassa sijaitsevaa tonttia osoitteessa Hirvilahdenkuja 4. Tontilla sijaitsee 1950-luvulta peräisin olevat kaksikerroksinen asuinrakennus ja rannan tuntumassa saunarakennus. Merenrantatontille on suunnitteilla Saudi-Arabian kuningaskunnan suurlähettilään virka-asunto.

Kaupunginmuseon vuonna 2004 teettämän Munkkiniemen rakennusinventoinnin mukaan kaksikerroksisen pientalon suunnittelu käynnistyi vuonna 1957 ja se valmistui vuonna 1959. Rakennuttajana oli professori Jorma Serlachius. Suunnittelijana toimi arkkitehti Einari

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



25.03.2015

Kaj/10

Teräsvirta. 1990-luvun lopulla rakennukseen on tehty laajennus ja muutoksia, mm. ikkunoita suurennettiin.

Tontin käyttötarkoitus muuttuu erillispientalojen korttelialueesta (AO) lähetystörakennusten korttelialueeksi (YA). Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteiden mukaan kaikilla rantaan rajoittuvilla tonteille korkein mahdollinen tehokkuus on $e=0,22-0,28$. Esillä olevassa asemakaavamuutoksessa tontitehokkuudeksi tulee $e=0,32$.

Asemakaavamääräysten mukaan lähetystörakennuksen eri osissa saa olla 1-2 kerrosta. Rakennuksen julkisivumateriaalin tulee olla pääosin vaaleaa kiviainesta. Rakennuksessa tulee olla tasakatto tai loiva harjantai pulpettikatto. Katemateriaalin tulee olla tummasävyinen tai kuparia. Tontin aitaaminen on toteutettava julkiseen kaupunkitilaan ja rakennusten arkkitehtuuriin sopivalla tavalla. Tontin istutettavasta alueesta ja säilytettävistä puista on kaavassa niin ikään määräyksensä. Kaupunginmuseo pitää tärkeänä, että tehokkaasti rakennettavalla tontilla olevaa puustoa säilyy ja uutta alueelle luonteenomaista kasvillisuutta istutetaan paikan maisemalliset ja kaupunkikuvalliset arvot huomioon ottaen.

Kaupunginmuseo pitää valitettavana, että hyväkuntoiset rakennukset joudutaan purkamaan uudisrakentamisen tieltä.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

21.3.2014 Lausunto annettu

Lisätiedot

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

Yleisten töiden lautakunta 12.08.2014 § 281

HEL 2013-013266 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos koskee Kuusisaaren koillisosassa sijaitsevaa tonttia osoitteessa Hirvilahdenkuja 4. Tontilla sijaitsee 1950-luvulta peräisin olevat kaksikerroksinen asuinrakennus ja rannan tuntumassa saunarakennus.



25.03.2015

Kaj/10

Asemakaavan muutos mahdollistaa lähetystörakennuksen rakentamisen tontille, joka on aiemmin osoitettu pientalorakentamista varten. Tontin käyttötarkoitus muuttuu lähetystörakennusten korttelialueeksi (YA).

Tontin asemakaavan muutos tehdään Saudi-Arabian kuningaskunnan teettämän suunnitelmaratkaisun pohjalta. Tontilla nykyisin olevat rakennukset puretaan.

Asemakaavan muutosehdotuksesta ei aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 07.08.2014 § 412

HEL 2013-013266 T 10 03 03

Kiinteistökartta 73/675 492, Hirvilahdenkuja 4

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Helsingin kaupungin 30. kaupunginosan (Munkkiniemi) vesialueen asemakaavasta ja korttelin 30074 tonttia 8 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12260 seuraavan lausunnon:

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

Asemakaavan muutoksessa tontin käyttötarkoitus muuttuu erillispientalojen korttelialueesta (AO) lähetystörakennusten korttelialueeksi (YA). Tontille saa rakentaa vieraan valtion edustamisen kannalta tarpeellisia virka-asuntoja. Tontin rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 709 k-m²:stä 870 k-m²:iin.



25.03.2015

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

Ympäristölautakunta 05.08.2014 § 235

HEL 2013-013266 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Tähän päätökseen ei voi hakea muutosta, koska se koskee asian valmistelua (KuntaL 91 §).

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, johtava ympäristöasiantuntija, puhelin: +358 9 310 31517
eeva.pitkanen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 26.3.2014

HEL 2013-013266 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa Saudi-Arabian suurlähetystön (Hirvilahdenkuja 4, Munkkiniemi 30.ko) asemakaavan muutokseen 28.3.2014 mennessä.

Asemakaavan muutos koskee Kuusisaaren koillisosassa sijaitsevaa tonttia osoitteessa Hirvilahdenkuja 4. Tontilla sijaitsee 1950-luvulta peräisin olevat kaksikerroksinen asuinrakennus ja rannan tuntumassa saunarakennus.

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



25.03.2015

Kaj/10

Tontin asemakaavan muutos tehdään Saudi-Arabian kuningaskunnan teettämän suunnitelmaratkaisun pohjalta. Suunnitelman mukaan rakennus on kaksikerroksinen ja sen laajuus on noin 900 k-m². Lisäksi tehdään maanalainen pysäköintitila. Tontilla nykyisin olevat rakennukset puretaan.

Tontin käyttötarkoitus muuttuu erillispientalojen korttelialueesta (AO) lähetystörakennusten korttelialueeksi (YA). Tontille saa rakentaa vieraan valtion edustamisen kannalta tarpeellisia virka-asuntoja. Lisäksi tontille saa rakentaa talousrakennuksen ja maan alle autopaikkoja ja teknisiä tiloja. Rakennuksen eri osissa saa olla 1-2 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
marko.jylhanlehto(a)hel.fi