



25.03.2015

Kaj/10

§ 89

Detaljplaneändring för tomten 30074/8 på Granö i Munksnäs (nr 12260)

HEL 2013-013266 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomten nr 8 i kvarteret nr 30074 och detaljplan för vattenområde i 30 stadsdelen (Munksnäs, Granö) enligt ritning nr 12260, daterad 3.6.2014, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Katri Erroll, stf. stadssekreterare, telefon: 310 36024

katri.erroll(a)hel.fi

Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045

anna.villeneuve(a)hel.fi

Bilagor

- 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

Sökande av ändring

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3



25.03.2015

Kaj/10

Bilaga 4

Bilaga 5

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Området är beläget i nordöstra delen av Granö, sydväst om Älgviksgränden.

Detaljplaneändringen gör det möjligt att uppföra en ambassadbyggnad på tomten, som nu är avsedd för småhus. Byggrätten ökar med 161 m² vy (från 709 m² vy till 870 m² vy). Utöver den angivna våningsytan får det uppföras en ekonomibygnad på tomten. Ekonomibygnaden får inrymma överbyggda körramper, soputrymmen, garage och vaktlokaler på sammanlagt högst 250 m². Dessutom får det utöver våningsytan byggas bilplatser, bostadskomplement, förråd, serviceutrymmen och tekniska utrymmen på 1 050 m² under jord. De nuvarande byggnaderna på tomten rivs. Tomtgränsen ändras på det sättet att ett utfyllt område på 194 m² på stranden fogas till tomten.

Föredragandens motiveringar

Detaljplaneändringen strider inte mot de riksomfattande målen för områdesanvändningen.

Planeringsområdet är tätortsområde i landskapsplanen för Nyland och område för tätortsfunktioner i etapplandskapsplan 2 för Nyland. Detaljplaneändringen strider inte mot landskapsplanerna.

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

Området ingår i den gällande detaljplanen nr 11485 från år 2006. Tomten är där kvartersområde för fristående småhus (AO). Byggrätten omfattar 709 m² vy, vilket innebär att exploateringstalet blir 0,28. Våningsyta på 45 m² får användas för en bastu i anslutning till



bostadshuset. Högst 22 % av tomtytan får bebyggas. Maximihöjden är 3,5 m för envåningshus och 7,5 m för tvåvåningshus. För att det hus som byggs nära stranden inte ska bli för högt anges +12 m som maximalt höjdläge för yttertaket. Husfasaderna ska bestå av ljust stenmaterial, husen ska ha sadel- eller pulpettak, och taktäckningsmaterialet ska ha en mörk nyans. Detaljplanen upptar tomtedelar som ska planteras. Dessutom anges där att det vid Älgviksgränden ska finnas växtlighet som avgränsar gaturummet och att det nära stranden ska finnas ett område som ska planteras eller förbli i naturtillstånd. De för stadsbilden värdefulla träden i området nära stranden ska bevaras.

Detaljplaneändringen 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 stranden 0,22–0,28. Detaljplaneändringen gör att exploateringstalet blir 0,32. Tomten är avsedd för en ambassadbyggnad, vilket 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.

På tomten finns ett bostadshus i två våningar ritat av arkitekten Einari Teräsvirta och nära stranden en bastubyggnad. Båda är från 1950-talet. När stadsmuseet år 2004 lät göra en byggnadsinventering i Munksnäs kom det fram att detta småhus är från 1959. Det var professor Jorma Serlachius som lät bygga huset. En tillbyggnad uppfördes i slutet av 1990-talet, och då gjordes också vissa ändringar, bl.a. förstorades fönstren. Huset är betydelsefullt som en del av byggnadsbeståndet på Granö från 1950-talet, av stadsbilden vid Älgviksgränden och av havslandskapet vid Bredviken. Stadsmuseet ansåg inte när inventeringen gjordes att huset var värdefullt och ställde därför inte upp några skyddsmål. Ett av tidsskikten i området går förlorat när de nuvarande byggnaderna rivs.

Tomten är i privat ägo (kungadömet Saudiarabien).

Planeringsfaser och växelverkan

Planläggningsarbetet inleddes på ansökan av kungadömet Saudiarabien.

Deltagandet och växelverkan arrangerades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning. Tre skrivelser med åsikter om programmet för deltagande och bedömning och utkastet till detaljplaneändring anlände till stadsplaneringskontorets



25.03.2015

Kaj/10

detaljplaneavdelning. Dessutom framfördes åsikter muntligt vid ett diskussionsmöte.

De som kom med åsikter tar upp storleken på byggrätten, byggnadens läge på tomten, storleken på byggnadsytan och byggnadshöjden och vill att byggnaden ska passa ihop med det övriga byggnadsbeståndet, att träden ska få stå kvar, att vyerna ska bevaras och att byggandet inte ska medföra störningar för trafiken och grundvattnet. Åsikterna beaktades på så sätt under planläggningsarbetet att platsen för ett staket flyttades längre bort från gränsen mot granntomten, höjden på den ogenombrutna delen av staketet begränsades och en bestämmelse som tryggar grundvattnet infördes.

Förslaget till detaljplan och detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 8.8–8.9.2014. En anmärkning framställdes.

Anmärkning

Anmärkningen gäller exploateringen och höjden på byggnaderna och staketet.

Utlåtanden

Utlåtanden om förslaget till detaljplan och detaljplaneändring kom från stadsmuseet, fastighetsnämnden och samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster. Helen Elnät Ab, räddningsnämnden, nämnden för allmänna arbeten och miljöcentralen har ingenting att invända mot förslaget.

Stadsmuseet finner det beklagligt att byggnader i gott skick måste rivas för att nya ska kunna uppföras.

Fastighetsnämnden påpekar att detaljplaneändringen inte gagnar markägaren särskilt mycket och att sådana förhandlingar som baserar sig på ett markpolitiskt beslut fattat av stadsstyrelsen 9.6.2014 därför inte behöver föras.

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster meddelar att området redan har allmänna vatten- och avloppsledningar och att ändringsförslaget inte kräver att ledningar flyttas.

Utlåtandena och anmärkningen refereras närmare i rapporten över växelverkan (bilaga 4). Genmälena ingår också i rapporten.

Ändringar i förslaget till detaljplan och detaljplaneändring

Anmärkningen och utlåtandena föranledde inga ändringar i förslaget till detaljplan och detaljplaneändring.



25.03.2015

Kaj/10

Detaljplaneändringen ökar inte byggrätten för tomten väsentligt, vilket betyder att sådana förhandlingar som baserar sig på ett markpolitiskt beslut fattat av stadsstyrelsen 9.6.2014 inte behöver föras.

Beslutsförslaget är i överensstämmelse med stadsplaneringsnämndens justerade förslag.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Katri Erroll, stf. stadssekreterare, telefon: 310 36024
katri.erroll(a)hel.fi

Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Bilagor

- 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

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4
Bilaga 5

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

För kännedom

Postadress
PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6
Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



25.03.2015

Kaj/10

Kaupunkisuunnitteluvirasto
Kaupunginmuseo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristökeskus

Beslutshistoria

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 aiheita muihin



25.03.2015

Kaj/10

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

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 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



25.03.2015

Kaj/10

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.

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:



25.03.2015

Kaj/10

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.

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

Postadress

PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



25.03.2015

Kaj/10

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.

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