



17.01.2018

Ärende/12

§ 12

Detaljplaneändring nr 12451 för Munksnäs, Granö (Krogiusvägen 15)

HEL 2014-009619 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för tomten 8 i kvarteret 30080 i 30 stadsdelen (Munksnäs, Granö) enligt ritning nr 12451, daterad 7.3.2017 och ändrad 9.11.2017, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Lindén, stf. stadssekreterare, telefon: 310 36550
timo.linden(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12451 kartta, päivätty 7.3.2017, muutettu 9.11.2017
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro12451 selostus, päivätty 7.3.2017, muutettu 9.11.2017
- 3 Vuorovaikutusraportti 7.3.2017, täydennetty 9.11.2017
- 4 Tehdyt muutokset
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Asemakaavoituspalvelun tarkistettu esitys kaupunginhallitukselle Munkkiniemi, Kuusisaari (Krogiusentie 15) asemakaavan muuttamiseksi (nro 12451) - allekirjoitettu

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Närings-, trafik- och miljöcentrallen i Nyland

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5



17.01.2018

Ärende/12

Bilaga 6

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Detaljplaneändringen gäller en bostadstomt på Granö, mellan Krogiusvägen och Granövägen. Detaljpanelösningen gör det möjligt att höja tomtexploateringsstalet från 0,25 till 0,30 i enlighet med ändringsprinciperna i detaljplanen för Granö. Tomtexploateringsstalet är 0,17 för detta objekt.

Målet är att främja kompletterande byggande på Granö. Som en följd av ändringen kan man bygga två eller tre nya byggnader på tomten. På tomten finns ett bostadshus från 1950-talet som ska skyddas.

Föredragandens motiveringar

Detaljpanelösningen följer de riksomfattande målen för områdesanvändningen och generalplanen med rättsverkningar och bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål.

Utgångspunkter för området och nuläge

På tomten vid Krogiusvägen 15 finns två småhus varav stadsmuseet har fastställt att det äldre, ett bostadshus byggt på 1950-talet, är kulturhistoriskt värdefullt. Det nyare bostadshuset byggt på 1960-talet är tekniskt i dåligt skick och har inte ansetts som värdefullt i stadsmuseets inventering. Byggnaderna på tomten är omgivna av riklig växtlighet och de bildar en stilig helhet.

En detaljplan från år 1956 gäller för området. Enligt detaljplanen får man på tomten bygga bostadshus i högst två våningar som är högst 7 meter höga. Högst 1/8 av tomtens areal får användas till bostäder. Tomten är i privat ägo. Detaljpanelösningen har utarbetats på ansökan och innehållet i lösningen har diskuterats med sökanden.

Kostnader

Det uppstår inga kostnader för staden av att genomföra detaljplanen och ingen betydande nytta för markägaren, varför det inte föreligger behov för ett förfarande med markanvändningsavtal.

Utlåtanden

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), stadsmuseet, fastighetskontoret och nämnden för allmänna arbeten gav utlåtanden



den om detaljplaneförslaget. De som gav utlåtande kommenterade inte innehållet i detaljplanen.

Helen Ab, Helen Elnät Ab, räddningsnämnden, byggnadstillsynsverket och miljöcentralen meddelade att de inte yttrar sig om förslaget.

Inga anmärkningar gjordes mot förslaget.

Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

På den sökandes initiativ gjordes justeringar av teknisk natur i detaljplaneförslaget. Ändringarna är inte väsentliga, och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.

Beslutsförslaget motsvarar detaljplanläggningstjänstens justerade framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Linden, stf. biträdande stadssekreterare, telefon: 310 36550
timo.linden(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12451 kartta, päivätty 7.3.2017, muutettu 9.11.2017
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro12451 selostus, päivätty 7.3.2017, muutettu 9.11.2017
- 3 Vuorovaikutusraportti 7.3.2017, täydennetty 9.11.2017
- 4 Tehdyt muutokset
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Asemakaavoituspalvelun tarkistettu esitys kaupunginhallitukselle Munkkiniemi, Kuusisaari (Krogiuksentie 15) asemakaavan muuttamiseksi (nro 12451) - allekirjoitettu

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, ändring av detaljplan

Utdrag

Utdrag

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kommunalbesvär, ändring av detaljplan
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4



17.01.2018

Ärende/12

Bilaga 5
Bilaga 6

För kännedom

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
Stadsmuseet
Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 08.01.2018 § 5

HEL 2014-009619 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Kuusi-
saari) korttelin 30080 tontin 8 asemakaavan muutoksen 7.3.2017 pä-
ivätyn ja 9.11.2017 muutetun piirustuksen numero 12451 mukaisena ja
asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Timo Linden, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550
timo.linden(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunki-
mittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 21.09.2017 § 29

HEL 2014-009619 T 10 03 03

Hankennumero 0740_36

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12451 pohjakartan
kaupunginosassa 30 Munkkiniemi. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja
rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut



17.01.2018

Ärende/12

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittaosasto on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12451
Kaupunginosa: 30 Munkkiniemi
Kartoituksen työnumero: 43/2016
Pohjakartta valmistunut: 12.10.2016
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911
merja.kyyro(a)hel.fi

Kiinteistövirasto 15.5.2017

HEL 2014-009619 T 10 03 03

Kuusisaari, Krogiuksentie 15

Kiinteistövirasto toteaa, että asemakaavan muutosehdotus koskee Munkkiniemen Kuusisaarella sijaitsevaa rakennettua asuintonttia 30080/8. Tontti on yksityisomistuksessa.

Muutos mahdollistaa tonttitehokkuuden nostamisen e=0,25:stä e=0,32:een. Tehokkuuden noston myötä tontille tulee uutta asuntokerrosalaa 161 k-m².

Kaavamuuotos ei korota tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaisia neuvotteluja ei ole tarpeen käydä tontinomistajan kanssa.

Kiinteistövirastolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksen suhteen.



17.01.2018

Lisätiedot

Kirsi Federley, vs. toimistopäällikkö, puhelin: 09 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 09.05.2017 § 175

HEL 2014-009619 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos koskee asuintonttia, joka sijaitsee Krogiuksentien ja Kuusisaarentien välissä Kuusisaarella, Munkkiniemen kaupunginosassa.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan tontin tiivistäminen ja täydennysrakentaminen. Tontin käyttötarkoitus ei muutu. Kuusisaaren 1950-luvun rakennuskantaan kuuluva kulttuurihistoriallisesti arvokas asuinrakennus suojellaan.

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta kustannuksia rakennusvirastolle.

Esittelijä

vs. kaupunginarkkitehti
Jussi Luomanen

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi
Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
olli.haanpera(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 8.5.2017

HEL 2014-009619 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa asemakaavan muutosehdotuksesta, joka koskee Kuusisaarella sijaitsevaa asuintonttia osoitteessa Krogiuksentie 15 (30080/8). Kaupunginmuseo arvioi hanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1956) alueella on merkintä A, jonka mukaan tontille saa rakentaa enintään 2-kerroksisia ja 7 m korkeita asuinrakennuksia. Rakentamatta jäävät tontinosat on määrätty



istutettaviksi. Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty pientalovaltaiseksi alueeksi. Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymässä uudessa yleiskaavaehdotuksessa (tarkistettu ehdotus 14.6.2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A4, jota on tarkoitus kehittää pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön.

Tontilla sijaitsee nykyisin kaksi erillispientaloa. Vanhempi taloista on arkkitehti E. Linnasalmen 1950-luvun alussa suunnittelema vaaleaksi rapattu kaksikerroksinen rakennus, joka on määritelty Helsingin kaupunginmuseon laatimassa Munkkiniemen rakennusinventoinnissa (2003-2005) kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, jonka arkkitehtuuri on harkittua ja viimeisteltyä. Lisäksi rakennus on säilynyt hyvin alkuperäisessä asussaan.

Tontilla sijaitseva toinen omakotitalo on rakennettu 1964. Kaksikerroksisen, noppamaisen kahitiilellä vuoratun omakotitalon on suunnitellut arkkitehti Helmine Snellman. Savitiilellä katetut vaaleat rakennukset muodostavat viehättävän kokonaisuuden vehreine pihoineen. Kaupunginmuseon inventoinnissa ei 1960-luvun omakotitalon kulttuurihistoriallisia ja arkkitehtonisia arvoja pidetty niin merkittävinä tai erityisinä, että rakennukselle olisi esitetty suojelutavoitteita. Kuitenkin on rakennusperinnön vaalimisen näkökulmasta valitettavaa, kun omintakeinen ja ympäristöön hyvin sopiva rakennus asemakaavan muutoksen toteutuessa puretaan.

Muodostuvan AO-tontin määräys on seuraava: Erillispientalojen korttelialue, joka on kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas. Tontilla oleva arvokas puusto tulee säilyttää ja uusia siten, että sen maisemakuvallinen arvo säilyy.

Vaikutukset:

Tontille tulee kaksi uutta rakennuspaikkaa ja 1960-luvun rakennus voidaan korvata uudisrakennuksella. Uudisrakennukset ovat kaksikerroksisia ja ne on ilmeeltään ja mittakaavaltaan sovitettava arvokkaaseen pientaloympäristöön.

Kaavaratkaisun myötä tontti muuttuu tiiviimmin rakennetuksi. Tontin vehreyttä pyritään vaalimaan kaavamääräyksillä säilytettävästä ja istutettavasta kasvillisuudesta. Mikäli puita joudutaan kaatamaan tai kasvillisuutta poistamaan esimerkiksi rakentamisen yhteydessä, poistettujen tilalle on istutettava uusia puita ja kasveja, myös isokokoisiksi kasvavia puita.

Kulttuuriympäristön ja maiseman suojele:



17.01.2018

Tontin ympärille jätetään istutusvyöhyke, jossa kasvillisuus tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa. Kuusisaarentien puolella säilyy nykyisenkaltainen melumuurimainen rakenne ja runsas puusto. Krogiuksentien maisema muuttuu enemmän, kun tontille rakennetaan uusi ajoliittymä ja uudet rakennukset näkyvät kadulle enemmän kuin Kuusisaarentien puolella.

Asemakaavalla suojellaan kulttuurihistoriallisesti arvokas 1950-luvun asuinrakennus sr-2 -merkinnällä rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana rakennuksena. Suojelumääräys on kaupunginmuseon mielestä asianmukainen. Uudempi 1960-luvun asuinrakennus on mahdollista säilyttää, mutta kaava ei estä rakennuksen purkamista. Uuden rakentamisen tulee sopia Kuusisaaren arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön ja tontin ilmeeseen.

Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 19.9.2016

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 503756846
sari.saresto(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 02.05.2017 § 52

HEL 2014-009619 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon asemakaavan muutoksesta nro 12451:

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta pelastustoimeen, joten asiasta ei ole lausuttavaa.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

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

Ympäristölautakunta 25.04.2017 § 125

HEL 2014-009619 T 10 03 03



17.01.2018

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 07.03.2017 § 134

HEL 2014-009619 T 10 03 03

Ksv 0740_36, karttaruutu 674492

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- asettaa 7.3.2017 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12451 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Kuusisaari) korttelin 30080 tonttia 8.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilta: kohdassa Päätöksenteko

www.hel.fi/ksv

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa laskuttamaan hakijalta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.



17.01.2018

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12451 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheetta asian käsittelylle uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Leena Paavilainen, arkkitehti, puhelin: 310 64424
leena.paavilainen(a)hel.fi
Anu Kuutti, projektipäällikkö, puhelin: 310 37154
anu.kuutti(a)hel.fi
Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353
eeva.vaisto(a)hel.fi
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi
Niina Strengell, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37458
niina.strengell(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Rakennusvirasto 19.9.2016

HEL 2014-009619 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1263-00/16 Krogiuksentie 15 / Kuusisaarentie 24. Määräaika on 7.10.2016.

Rakennusvirastolla ei ole huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Rakennusviraston yhteyshenkilöinä kaavahankkeessa ovat lisätiedonantajat.

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi
Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
olli.haanpera(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 1.9.2016

HEL 2014-009619 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

F10680001200062637
Moms nr
FI02012566



17.01.2018

Tontti sijaitsee alueella, josta Kv/geoteknisen osaston tietokannassa ei ole lainkaan vanhoja pohjatutkimustietoja. Kuusisaarentien pohjoispuolella on kantakartan mukaan avokalliota. Oletettavasti tontti sijaitsee kitkamaa-alueella, ja pohjavettä esiintyy lähellä kallionpintaa. Mahdollisissa louhintatöissä tulee huomioida naapurirakenteille aiheutuvat värinät.

Lisätiedot

Mirva Koskinen, geotekniikkapäällikkö, puhelin: 310 37821
mirva.koskinen(a)hel.fi