



03.06.2014

Akp/2

## § 171

### Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys Kuusisaaren Saudi-Arabian lähetystötontin (Krogiuksentie 7 - 9) 30080/10 asemakaavan muutokseksi (nro 12268)

HEL 2012-008529 T 10 03 03

Ksv 0740\_27, Krogiuksentie 7 - 9

## Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 3.6.2014 päivätyn 30. kaupunginosan (Munkkiniemi) korttelin 30080 tontin 10 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12268 hyväksymistä
- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti

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

Esittelijä

vs. asemakaavapäällikkö  
Annukka Lindroos

Lisätiedot

Arja Kasanen, arkkitehti, puhelin: 310 37400

arja.kasanen(a)hel.fi

Olga Bernitz, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37280

olga.bernitz(a)hel.fi

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

## Liitteet

1 Sijaintikartta



2	Ilmakuva
3	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12268 kartta, päivätty 3.6.2014
4	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12268 selostus, päivätty 3.6.2014
5	Havainnekuva 3.6.2014
6	Tilastotiedot
7	Kustannukset
8	Vuorovaikutusraportti 3.6.2014
9	Mielipidekirjeen lähettäneet -luettelo
10	Mielipidekirjeet
11	Osa päätöshistoriaa
12	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12268 selostus, päivätty 3.6.2014, päivitetty Kslk:n 3.6.2014 päätöksen mukaiseksi

## Otteet

### Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet,  
jotka ovat ilmoittaneet  
osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, tavallinen  
tiedoksianto

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Liite 6

Liite 8

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa lähetystörakennuksen ja henkilökunnan asuntojen rakentamisen tontille, joka on aiemmin osoitettu pientalorakentamista varten. Tontin rakennusoikeus kasvaa 2 205 k-m<sup>2</sup> (1 695 k-m<sup>2</sup>:stä 3 900 k-m<sup>2</sup>:iin).

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt 10.3.2005 Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteet, joiden tavoite on ohjata Kuusisaaren 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 tehokkuus on  $e=0,32$ . Nyt laaditussa asemakaavamuutoksessa tonttitehokkuudeksi tulee  $e=0,74$ . 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.

## Esittelijän perustelut

### Alueen sijainti

Tontti sijaitsee Kuusisaaren keskiosassa, osoitteessa Krogiuksentie 7–9.

### Lähtökohdat

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on pientalovaltaista asuinaluetta, jota kehitetään asumisen, virkistyksen, kaupan ja julkisten palvelujen käyttöön sekä ympäristöhaittoja aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Tontilla voimassa oleva asemakaava on tullut voimaan vuonna 2008. Kaavan mukaan tontti on asuinpienalojen korttelialuetta (AP), jonka tonttitehokkuus on  $e=0,32$  (rakennusoikeus 1 695 k-m<sup>2</sup>). Tontin lounaiskulmassa on kaupunkikuvallisesti arvokkaita puita, jotka on määrätty säilytettäväksi.

Tontti on yksityisomistuksessa (Saudi-Arabian kuningaskunta).

Kuusisaari on arvostettu asuinalue, jonka rakennuskanta suurelta osin koostuu kookkaista erillistaloista. Kuusisaarella on tällä hetkellä yhteensä 9 lähetystä tai niiden residenssiä. Tontille on laadittu useita käyttötarkoituksia eri aikoina. Ennen nykyistä käyttötarkoitusta tontti oli hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta (YH) ja tontille oli osoitettu rakennusoikeutta 2 200 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa tonttitehokkuutta  $e=0,42$ . Tontti on rakentamaton.

### Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin omistajan esittämän suurlähetystöhankkeen toteuttava, Kuusisaaren muun rakennuskannan yhteyteen sopiva korkeatasoinen rakentaminen. Yhtenäisiä piirteitä alueen rakennuksilla ovat kivimateriaalin käyttö



julkisivuissa ja erillisten asuinrakennusten suurehko koko. Rakennukset ovat yleensä melko matalia ja tasakattoisia.

Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteiden mukaan tontteja voidaan tarvittaessa osoittaa lähetystökäyttöön. Lähetystörakennusten suunnittelusta on järjestetty arkkitehtuurikilpailu hakijan toimesta. Kilpailun pohjalta on laadittu viitesuunnitelma, joka on ollut asemakaavan muutoksen lähtökohtana. Laadittu asemakaavan muutos poikkeaa Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteista tonttitehokkuuden osalta. Tontin tehokkuus on suurempi kuin ympäröivillä tonteilla. Lähetystörakentaminen on kuitenkin luonteeltaan muuhun asuin- ja toimitilarakentamiseen verrattuna poikkeavaa. Tontin sijainnista, ilmansuunnista ja topografiasta johtuen, tontille suunniteltu ympäristöä tehokkaampi rakentaminen on saatu sijoitettua niin, ettei se estä ympäröivien tonttien näkymiä tai varjosta niitä.

Tontin käyttötarkoitus muuttuu asuinpienalojen korttelialueesta (AP) hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH). Tontille saa rakentaa vieraan valtion edustamiseen tarkoitettuja rakennuksia sekä tarpeellisia virka-asuntoja. Rakennusoikeus on 3 900 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavaan 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. Rakennuksissa saa olla enintään 2 maanpäällistä kerrosta. Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla pääosin vaaleaa tai vihertävää kiviainesta tai keraamista materiaalia. Maan alle saa rakentaa autopaikkoja, asumista palvelevia aputiloja sekä varasto-, huolto- ja teknisiä tiloja. Tontin saa aidata aidalla tai muurilla. Tontin rajojen läheisyyteen on merkitty istutettavat alueen osat, joilla on oltava puita ja pensaita.

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

Kaava-alue on liitettävissä olemassa olevaan teknisen huollon verkostoon. Tontille varataan rakennusala muuntamorakennusta varten Kuusisaarentien läheisyyteen.

## Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Kaavan toteuttaminen tiivistää Kuusisaaren kaupunkirakennetta. Laadittu asemakaavan muutos noudattaa Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteiden yleisiä linjauksia käyttötarkoituksen suhteen, mutta poikkeaa muutosperiaatteista tonttitehokkuuden osalta.



Asemakaavan muutos vahvistaa entisestään Kuusisaaren asemaa lähetystöalueena. Asemakaavan myötä alueelle syntyy korkeatasoista arkkitehtuuria, joka vahvistaa alueen imagoa arvoalueena. Kuusisaarentien ja Krogiuksentien varren kaupunkikuva tontin kohdalla muuttuu tiiviimmäksi ja rakennetummaksi. Tontin sijainnista, ilmansuunnista ja topografiasta johtuen, tontille 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 lounaiskulmassa olevat aiemmin säilytettäväksi määrätyt puut eivät säily. Maisemallisia arvoja on turvattu istutuksia ja puita koskevilla määräyksillä erityisesti tontin rajojen läheisyydessä. Kaavan toteuttaminen ei aiheuta kaupungille kustannuksia. Kaavaehdotus luo edellytykset turvallisen ja terveellisen ympäristön jatkosuunnittelulle. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen liikennemääriin.

#### Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Tontin 30080/10 omistaja on 15.10.2013 hakenut asemakaavan muuttamista siten, että tontille voidaan rakentaa suurlähetystörakennus ja henkilökunnan asuntoja.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 24.2.2014). Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä asianomaisten hallintokuntien ja liikelaitosten kanssa. Viranomaisten kannanotoissa ei ollut huomautettavaa.

Viranomaisten kannanotot ja lausunnot ovat liitteenä.

#### Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 8 mielipidettä, jotka ovat liitteenä.

Mielipiteet kohdistuivat erityisesti tontin rakennusoikeuden määrään ja sen vaikutukseen alueen rakennusoikeuksiin jatkossa sekä rakennusten sijoittumiseen tontilla, rakennusalan kokoon, rakennusten korkeuteen ja rakentamisen soveltuvuuteen muuhun rakennuskantaan



ja maisemaan, liikenteen ja pysäköinnin järjestämiseen sekä vihersuunnitteluun.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että asemakaavaan 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.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin.

#### Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuuluvaa aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta Helsingin Energia liikelaitoksen ja Helen Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, kiinteistölautakunnan/kiinteistöviraston, yleisten töiden lautakunnan/rakennusviraston, pelastuslautakunnan, rakennuslautakunnan/rakennusvalvontaviraston ja ympäristölautakunnan/ympäristökeskuksen sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Kiinteistövirasto käynnistää yksityisten maanomistajien kanssa kaupunginhallituksen edellyttämät maapoliittiset neuvottelut.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

#### Esittelijä

vs. asemakaavapäällikkö  
Annukka Lindroos

#### Lisätiedot

Arja Kasanen, arkkitehti, puhelin: 310 37400

arja.kasanen(a)hel.fi

Olga Bernitz, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37280

olga.bernitz(a)hel.fi

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

#### Liitteet

1 Sijaintikartta



03.06.2014

Akp/2

2	Ilmakuva
3	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12268 kartta, päivätty 3.6.2014
4	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12268 selostus, päivätty 3.6.2014
5	Havainnekuva 3.6.2014
6	Tilastotiedot
7	Kustannukset
8	Vuorovaikutusraportti 3.6.2014
9	Mielipidekirjeen lähettäneet -luettelo
10	Mielipidekirjeet
11	Osa päätöshistoriaa

## Otteet

### Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet,  
jotka ovat ilmoittaneet  
osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Hallintovalitus, tavallinen  
tiedoksianto  
Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Liite 6  
Liite 7  
Liite 8  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Liite 6  
Liite 8

## Tiedoksi

Kaupunginhallitus  
Kaupunginkanslia/Suvi Rämö, Kirsi Hakola  
Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski

## Päätöshistoria

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 virstorakennusten korttelialueesta (YH) lähetystörakennusten korttelialueeksi (YH).



Kaavamuutos mahdollistaa lähetystörakennuksen 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  
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 21.3.2014

HEL 2012-008529 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 4.3.2014

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

Asemakaavan muutos kohdistuu tyhjälle tontille, joka on voimassa olevassa kaavassa osoitettu pientalorakentamista varten. Ennen nykyistä asuinpienalojen käyttötarkoitusta tontti oli hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta (YH), jolloin alueelle sai sijoittaa lähetystö- ja vastaavia edustustiloja sekä virka-asuntoja. Nyt palautetaan tontille lähetystökäyttö.

Kaavamuutos mahdollistaa lähetystörakennuksen ja henkilökunnan asuntojen rakentamisen, jolloin 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.

Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

Lisätiedot

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