



03.06.2014

Akp/3

§ 172

Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys Kuusisaaren Saudi-Arabian suurlähettilään virka-asuntontin (Hirvilahdenkuja 4) 30074/8 asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi nro 12260

HEL 2013-013266 T 10 03 03

Ksv 0740_28, Hirvilahdenkuja 4

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 3.6.2014 päivätyn 30. kaupunginosan (Munkkiniemi) vesialueen asemakaava- ja korttelin 30074 tontin 8 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12260 hyväksymistä
- asemakaava- ja 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

Postiosoite

PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin

+358 9 310 1673

Faksi

+358 9 310 37409

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12260 kartta, päivätty 3.6.2014
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12260 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 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12260 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 rakentamisen tontille, joka on aiemmin osoitettu pientalorakentamista varten. Tontin rakennusoikeus kasvaa 161 k-m² (709 k-m²:stä 870 k-m²:iin). Tontin rajaa muutetaan siten, että rannassa aiemmin tehty täyttö (194 m²) liitetään tonttiin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt 10.3.2005 Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteet, joiden tavoite on ohjata Kuusisaareen 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 kaikilla rantaan rajoittuvilla tonteille 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 ja 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 koillisosassa Hirvilahdenkujan lounaispuolella, osoitteessa Hirvilahdenkuja 4.

Lähtökohdat

Tontilla voimassa oleva asemakaava on tullut voimaan vuonna 2006. Kaavan mukaan tontti on erillispientalojen korttelialuetta (AO). Rakennusoikeus on 709 k-m², joka tonttitehokkuutena tarkoittaa $e=0,28$.

Tontti on yksityisomistuksessa (Saudi-Arabian kuningaskunta).

Kuusisaari on arvostettu asuinalue, jonka rakennuskanta suurelta osin koostuu kookkaista erillistaloista. Kuusisaarella on tällä hetkellä yhteensä 9 lähetystyä tai niiden residenssiä. Tontilla sijaitsee 1950-luvulla valmistuneet arkkitehti Einari Teräsvirran suunnittelema kaksikerroksinen asuinrakennus ja rannan tuntumassa saunarakennus, jotka on tarkoitus purkaa.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin omistajan esittämän lähetystöhankkeen 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. Suurlähettilään virka-asunnon 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 luonteeltaan muuhun asuin- ja toimitilarakentamiseen verrattuna poikkeavaa.

Tontin käyttötarkoitus muuttuu erillispientalojen korttelialueesta (AO) lähetystörakennusten korttelialueeksi (YA). Tontille saa rakentaa vieraan valtion edustamisen kannalta tarpeellisia virka-asuntoja. Rakennusoikeus on 870 k-m². Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi tontille saa rakentaa talousrakennuksen. Rakennuksissa saa olla enintään 2 maanpäällistä kerrosta. Rakennuksen julkisivumateriaalin tulee olla pääosin vaaleaa kiviainesta. Maan alle saa rakentaa autopaikkoja, asumista palvelevia aputiloja sekä varasto-, huolto- ja teknisiä tiloja. Tontin saa aidata aidalla tai muurilla. Tontin reunoilla on oltava puita ja pensaita. Tontilla olevat kaupunkikuvallisesti merkittävät puut tulee säilyttää. Tontin rajaa muutetaan siten, että rannassa aiemmin tehty täyttö (194 m²) liitetään tonttiin.

Kaava-alue on liitettävissä olemassa olevaan teknisen huollon verkostoon.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen tiivistää jossain määrin Hirvilahdenkujan alueen kaupunkikuvaa. Laadittu asemakaavan muutos noudattaa Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteiden yleisiä linjauksia käyttötarkoituksen suhteen, mutta poikkeaa muutosperiaatteista tonttitehokkuuden osalta. Nykyisten rakennusten purkamisen myötä kadotetaan osa alueen ajallisesta kerroksellisuudesta. Uusi rakentaminen tuo alueelle 2010-luvun arvotarkentamista ja nostaa Kuusisaaren imagoa. Kuusisaarelle luonteenomainen alueen vehreys jonkin verran kärsii täydennysrakentamisen yhteydessä. 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. Kaavan toteuttaminen ei aiheuta kaupungille kustannuksia. Kaava luo edellytykset terveellisen ja turvallisen asuinympäristön jatkosuunnittelulle. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen liikennemääriin.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus



Tontin 30074/8 omistaja on 16.10.2013 hakenut asemakaavan muuttamista siten, että tontille voidaan rakentaa Saudi-Arabian Suomen suurlähettilään residenssi.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 25.2.2014). Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä asianomaisten hallintokuntien kanssa. Kaupunginmuseo pitää valitettavana, että hyväkuntoiset rakennukset joudutaan purkamaan uudisrakentamisen tieltä. Kaupunginmuseo ei arvottanut eikä esittänyt suojelutavoitteita rakennukselle inventoinnin yhteydessä vuonna 2004. Muissa viranomaisten kannanotoissa ei ollut huomautettavaa.

Viranomaisten kannanotot ja lausunnot ovat liitteenä.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 3 mielipidettä, jotka ovat liitteenä.

Mielipiteet kohdistuivat erityisesti tontin rakennusoikeuden määrään ja sen vaikutukseen alueen rakennusoikeuksiin jatkossa sekä rakennuksen sijoittumiseen tontilla, rakennusalan kokoon, rakennuksen korkeuteen ja rakentamisen soveltuvuuteen muuhun rakennuskantaan ja maisemaan, puiden säilyttämiseen, näkymien turvaamiseen ja rakentamisesta aiheutuviin häiriöihin liikenteelle ja pohjavedelle.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että aidan sijaintia on siirretty kauemmas naapurin rajasta, aidan umpinaisen osan korkeutta on rajoitettu ja pohjaveden turvaamista koskeva määräys on lisätty kaavaan. 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

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin
+358 9 310 1673
Faksi
+358 9 310 37409

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



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, ympäristölautakunnan/ympäristökeskuksen, kaupunginmuseon sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Kiinteistövirasto käynnistää yksityisten maanomistajien kanssa kaupunginhallituksen edellyttämät maapoliittiset neuvottelut.

Asemakaava- ja 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
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12260 kartta, päivätty 3.6.2014
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12260 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

Otteen liitteet
Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen



03.06.2014

Akp/3

Ne mielipiteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet
osoitteensa

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

Päätöshistoria

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.

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) lähetystö rakennusten 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



Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 21.3.2014

HEL 2013-013266 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 4.3.2014

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 (arkkitehti Einari Teräsvirta) ja rannan tuntumassa saunarakennus.

Merenrantatontille on suunnitteilla Saudi-Arabian kuningaskunnan suurlähettilään virka-asunto. 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. Kaavamuutos edellyttää tontilla nykyisin olevien rakennusten purkamista.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa hankeen toteuttava Kuusisaaren muun rakennuskannan yhteyteen sopiva korkeatasoinen rakentaminen.

Tontilla sijaitsee arkkitehti Einari Teräsvirran suunnittelema kaksikerroksinen asuinrakennus ja rannan tuntumassa saunarakennus. Kaavamuutosalueen naapuritontilla 30074/1 on vuonna 1955 valmistunut kaksikerroksinen rapattu asuinrakennus, joka on suojeltu. Hirvilahdenkujan varrella on lisäksi mm. arkkitehti Aarne Ervin omaan käyttöön suunnittelema asuintalo (1950) ja toimistotalo (1961) sekä Hirvilahdenkujan päässä vuonna 1981 valmistunut arkkitehtien Timo Penttilä ja Heikki Saarela suunnittelema marmorilla verhoettu rivitaloyhtiö.

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. Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen tiivistää Hirvilahdenkujan alueen kaupunkikuvaa. Tontin istutettavasta alueesta ja säilytettävistä puista on kaavassa määräyksensä.



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. Vaikka kaupunginmuseo ei arvottanut eikä esittänyt suojelutavoitteita rakennukselle inventoinnin yhteydessä, on rakennuksella kuitenkin merkitystä osana Kuusisaaren 1950-luvulla syntynyttä rakennuskantaa, Hirvilahdenkujan kaupunkikuvaa ja Laajalahden merellistä maisemaa. Kaupunginmuseo pitää valitettavana, että hyväkuntoiset rakennukset joudutaan purkamaan uudisrakentamisen tieltä.

Lisätiedot

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