



26.02.2019

§ 96

Kuusisaari, Kuusisaarenpolku 7:n asemakaavan muuttaminen (nro 12547)

HEL 2018-006181 T 10 03 03

Hankenumero 0740_57

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 26.2.2019 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12547 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Kuusisaari) korttelin 30076 tonttia 15
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteeseen ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Asunto-osakeyhtiö Helsingin Kuusisaarenpolku 7: 2 000 euroa.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti asemakaavan muutoksesta hallintosäännön 16 luvun 1 §:n kohdan 2 perusteella, koska kaavaratkaisulla ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Reetta Nissilä, arkkitehti, puhelin: 310 23693
reetta.nissila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12547 kartta, päivätty 26.2.2019
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12547 selostus, päivätty 26.2.2019, päivitetty Kylk:n 26.2.2019 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva
- 6 Tilastotiedot



26.02.2019

7 Vuorovaikutusraportti 21.11.2018, täydennetty 26.2.2019
8 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Esitysteksti Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 7
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 3 Liite 4 Liite 7
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 7
Helen Sähköverkko Oy	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 7

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee asuinrakennusten tonttia (A) Munkkiniemen kaupunginosassa, Kuusisaarella, osoitteessa Kuusisaarenpolku 7. Kaavaratkaisu mahdollistaa tontin täydennysrakentamisen. Tonttite-



hokkuus $e=25$ ei muutu. Kerrosalaa tontilla on yhteensä 800 k-m², josta on käytettävissä 343 k-m² täydennysrakentamiseen. Kerrosalan lisäksi saa rakentaa kaksi yksikerroksista talousrakennusta, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 60 k-m². Rakentamisen enimmäiskerrosaluku on kaksi.

Kaavaratkaisussa asuntojen ja asuinrakennusten määrä, korkeus ja rakennusten etäisyydet toisistaan sekä naapuritonttien rajoista poikkeavat voimassa olevasta asemakaavasta. Kaavaratkaisu on Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteiden mukainen (kaupunkisuunnittelulautakunta 2005). Nykyinen asuinrakennus suojellaan merkinnällä sr-2. Määräykset istutettavasta tai luonnontilaisesta tontin alueesta ja alueesta, jolla on oltava puuvartisista kasveja, säilyttävät tontin vehreänä katu- ja merinäkymissä ja sovittavat uudisrakennuksia Kuusisaaren puistomaisen väljään ympäristöön.

Kaavaratkaisun toteuttaminen ei vaikuta merkittävästi kaupunkikuvaan, luontoon tai liikenteeseen. Kaavamuutos ei edellytä uusia investointeja teknisen huollon verkostoihin, katuihin tai viheralueisiin.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu mahdollistaa täydennysrakentamista, joka edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kuusisaarenpolku 7 sijaitsee Kuusisaaren luoteisrannalla. Tontilla on vuonna 1958 valmistunut kahden asunnon asuinrakennus, joka on arvioitu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi kaupunginmuseon rakennusinventoinnissa vuosilta 2003–2005. Rakennuksen kerrosala on 457 m².

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1956. Kaavan mukaan tontin käyttötarkoitus on asuinrakennusten korttelialue (A). Voimassa olevassa asemakaavassa tontin rakennusoikeus on 800 m², joka vastaa tonttitehokkuutta $e=0,25$.

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty Asunto-osa-
keyhtiö Helsingin Kuusisaarenpolku 7:n hakemuksen johdosta. Hakija on laatinut viitesuunnitelman ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.



Asemakaavamuutos ei korota tontin arvoa merkittävästi, eikä maankäyttösopimusneuvotteluja ole tarpeen käydä maanomistajan kanssa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala /kaupunginmuseo.

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan kaavamuutoksen olevan linjassa kulttuuriympäristön vaalimisen suhteen. Lausunnossa suositellaan tutkittavan mahdollisuutta toteuttaa Kuusisaarenpolun rajan suuntainen muuri tiilipintaisena ja kevyempihenkenä Kuusisaarenpolku 5 tapaan.

Muilla kannanottonsa ilmaisseilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Kaupunginmuseon kannanotto on otettu huomioon kaavatyössä.

Mielipiteet

Kirjallisia mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saapui 1 kpl. Mielipide kohdistui täydennysrakentamisen sijoittumiseen suhteessa naapuritontin rajaan.

Mielipide on otettu huomioon kaavoitustyössä ja vastine siihen on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 27.11.–27.12.2018

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.



26.02.2019

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa asemakaava-muutosehdotuksesta.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista viranomaisten lausunnoista. Vastineita ei ole laadittu, koska viranomaisilla ei ollut huomautettavaa, eikä kaavaehdotuksesta tullut muistutuksia.

Kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ei ole tehty muutoksia julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Kaavaratkaisun johdosta ei maanomistajille koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaiselle maankäytösopimusmenettelylle ei ole tarvetta.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 §, 51 §, 52 §, 54 §, 57 §, 59 §, 62 §.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Reetta Nissilä, arkkitehti, puhelin: 310 23693
reetta.nissila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12547 kartta, päivätty 26.2.2019



26.02.2019

- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12547 selostus, päivätty 26.2.2019
5 Havainnekuva
6 Tilastotiedot
7 Vuorovaikutusraportti 21.11.2018, täydennetty 26.2.2019
8 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieliipide, Asunto Oy Kuusisaarenpolku 5

Muutoksenhaku

- Kustannusten osalta Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Helen Sähköverkko Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 7

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 3

Liite 4

Liite 7

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 7

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 7

Tiedoksi

KYMP/Asemakaavoitus/Koivula, Salmi (kuulutus)
KYMP/Hatu/Koski



26.02.2019

Asia/17

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 19.12.2018

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 1.11.2018