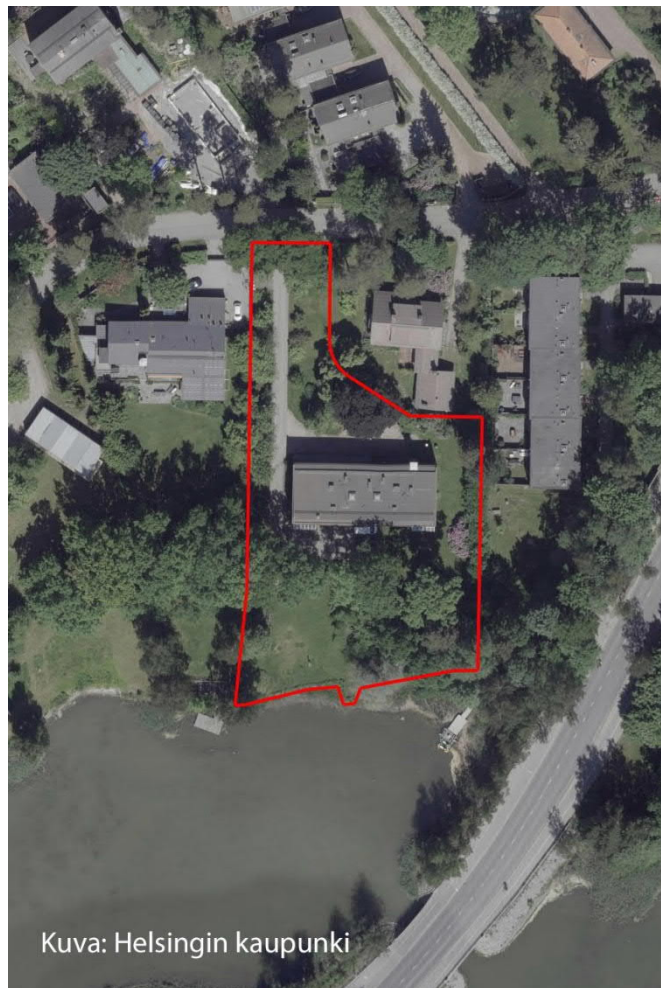


KUUSISAARENPOLKU 4A

30. KAUPUNGINOSA (MUNKKINIEMI, KUUSISAARI)

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Kuva: Helsingin kaupunki

Asemakaavan selostus

Päiväty
Diaarinumero HEL 2022-011650
Hankenumero 0740_85
Asemakaavakartta nro 12848

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
30. kaupunginosan (Munkkiniemi)
korttelin 30078 tonttia 6

Kaavan nimi:
Kuusisaarenpolku 4a

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 12.12.2022
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 30.10.–28.11.2023
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Kuusisaaren lounaisosassa Kuusisaarenpolulla, Lehtisaarensalmen rannalla.



Kuva 1. Suunnittelun alueen sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Katariina Hirvonen, suunnittelija ja
Marina Fogdell, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Samu Lehtolainen, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Eeva Väistö, liikenneinsinööri ja
Eetu Saloranta, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Anna Böhling, tiimipäällikkö

Teknistaloudelliset asiat: Amanda Saranpää, projektipäällikkö

Hakijataho

Asunto-osakeyhtiö Kuusisaarenpolku 4

Hankesuunnittelu

AUD Architects

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	6
Asemakaavan kuvaus	6
Tavoitteet	6
Mitoitus	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Asuinrakennusten korttelialue (A)	7
Liikenne	8
Palvelut	9
Esteettömyys	9
Maisema ja luonnonympäristö	9
Virkistys- ja viherverkosto	10
Ekologinen kestävyys	10
Yhdyskuntatekninen huolto	11
Maaperän rakennettavuus	11
Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto	11
Suunnittelun lähtökohdat	12
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	14

Liitteet

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
- 4 Pihasuunnitelma
- 5 Viitesuunnitelma, asemapiirros

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee asuntokorttelialuetta (A), joka sijaitsee Munkkiniemen Kuusisaaren tontilla 30078/6 osoitteessa Kuusisaarenpolku 4a.

Kaavaratkaisun tavoitteena on vakiintuneeseen pientalomiljööseen sopeutuva täydennysrakentuminen. Kaavaratkaisu mahdollistaa asuntojen lukumäärän kasvattamisen purkamatta tontin keskiosassa sijaitsevaa olemassa olevaa rakennusta.

Tontin tehokkuusluku nousee luvusta $e=0,25$ lukuun $e=0,28$. Uutta asuntokerrosalaa muodostuu 120 k-m² siten, että tontin asuntokerrosala on yhteensä 1 120 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueelle mahdollistetaan täydennysrakentamista ja alueen rakennuskanta uudistuu tältä osin.

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on vakiintuneeseen pientalomiljööseen sopeutuva täydennysrakentuminen. Kaavaratkaisu mahdollistaa asuntojen lukumäärän kasvattamisen purkamatta tontin keskiosassa sijaitsevaa olemassa olevaa rakennusta.

Kaavaratkaisu noudattaa Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteita vuodelta 2005, joiden tavoitteena mm. on säilyttää alueen vehreyttä ja luonnonmukaisuutta ja sovittaa uudisrakentaminen Kuusisaaren arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön.

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten, että täydennysrakentamista edistetään olemassa olevassa rakennetussa ympäristössä huomioiden alueen erityispiirteet.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 4 000 m².

Tontin tehokkuusluku nousee luvusta $e=0,25$ lukuun $e=0,28$. Uutta asuntokerrosalaa muodostuu 120 k-m² siten, että tontin asuntokerrosala on yhteensä 1 120 k-m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualueen lähiympäristö on rakentunut pääosin sotien jälkeisenä aikana. Kuusisaaren rakennuskanta ei muodosta yhtenäistä katutilaa muodostavaa kaupunkikuvallista kokonaisuutta, vaan muodostuu yksittäisistä itsenäisistä rakennuksista vehreässä ympäristössä. Yhtenäisiä piirteitä eri aikoina rakennetuilla rakennuksilla ovat kivimateriaalin käyttö julkisivuissa ja erillisten asuinrakennusten suurehko koko.

Suunnittelualueella tontin keskiosassa sijaitsee Saara ja Usko Tilanterän suunnittelema v. 1965 valmistunut kaksikerroksinen pienkerrostalo (808 k-m²). Julkisivuissa on käytetty punatiiltä ja rakennuksessa on pulpettikatto.

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Asemakaavan muutoksessa alue on merkitty asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Tonttitehokkuus on $e=0,28$ ja tontin pinta-alasta saa käyttää enintään 20 % rakentamiseen. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Rakennuksien julkisivujen on oltava paikalla muurattuja tai muurauksen päälle tehtyä rappausta. Rakennuksissa on oltava tasakatto, loiva harjakatto tai pulpettikatto. Asuinrakennukseen kiinteästi liittyvät asuntokohtaiset varastot, kevyet autokatokset sekä talousrakennus tulee toteuttaa viherkattoisina.

Rakennusalat on kaavaratkaisussa sijoitettu siten, että tontin eteläosaan sijoittuva vehreä merenrantaan rajoittuva alue voidaan säilyttää mahdollisimman laajana ja yhtenäisenä alueena. Tontille on merkitty kaksi enintään kaksikerroksisten asuinrakennusten rakennusala. Tontin keskiosassa sijaitsevalle kaksikerroksiselle kerrostalolle on osoitettu rakennusala. Tontin pohjoisosan uudisrakennuksen rakennusala sijaitsee kymmenen metrin päässä tontin kadunpuoleisesta rajasta sekä neljän metrin päässä tontin itä- ja länsirajoista.

Nykyisen rakennuksen maanpäälliseen kellariin saa sijoittaa autosuojia ja asumisen aputiloja. Kaksikerroksinen kerrostalo on valmistunut vuonna 1965. Ennen 1.1.2000 voimaan tullutta maankäyttö- ja rakennuslakia oli mahdollista rakentaa maanpäällisiä kellareita, johon sai sijoittaa asumisen aputiloja asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden ja kerrosluvun estämättä. Nykyisen rakennuksen maanpäällisen kellarikerroksen nykyisenkaltainen käyttö on mahdollinen myös jatkossa. Kerrostaloa mahdollisesti korvaavaan 2-kerroksiseen uudisrakennukseen tulee kerrosalan lisäksi sallitut aputilat sijoittaa joko nykyisiä kellarimääritelmiä täyt-

tävään kellariin tai kaavassa sallittuun talousrakennukseen tai autosuojaan.

Tontille mahdollistetaan erillisten talousrakennusten ja autosuojien rakentaminen sekä tontin pohjois- että eteläosan asuinrakennusten käyttöön. Edellä mainittuja tiloja saa rakentaa enintään 10 % asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi. Tontin pohjoisosan uudisrakennuksen rakennusalan yhteyteen on sijoitettu talousrakennuksen rakennusala. Koko tontille sallitusta lisäkerrosalasta saa käyttää enintään 10 k-m² varasto- ja jätetilan rakentamiseen edellä mainitulle rakennusosalalle. Asemakaava sallii talousrakennusten ja autosuojien sijoittamisen myös rakennusalan rajan ulkopuolelle, jotta tontin eteläosaan on jatkossa mahdollista sijoittaa asumista tukevia toimintoja. Edellä mainittuja tiloja ei kuitenkaan saa sijoittaa puin ja pensain istutettaville alueen osille. Tontille ei saa rakentaa muita erillisiä rakennelmia.

Tavoitteena on tiiviimmän asuntorakentamisen ohella Kuusisaarelle ominaisen vehreän ilmeen säilyttäminen. Ranta-alueelle sekä kadun reunaan osoitetaan puin ja pensain istutettava vyöhyke.

Piha-alueen arvokas puusto on säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava siten, että tontin vehreys ja luonnonmukaisuus säilyvät. Uusien aitojen tai muurien korkeus ei saa ylittää 120 cm.

Vähintään puolet tontin autopaikoista tulee sijoittaa asuinrakennukseen tai siihen kiinteästi liittyvään autosuojaan. Autopaikkoja tulee toteuttaa pientaloille vähintään suurempi luvuista 1 ap/100 k-m² tai 1 ap/asunto. Kerrostaloille autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 ap/100 k-m².

Liikenne

Lähtökohdat

Kuusisaarenpolku on vähäliikenteinen tonttikatu, jolla ei ole jalkakäytäviä. Kuusisaarenpolun liikennemäärä on arviolta 150 ajoneuvoa vuorokaudessa. Noin 150 metrin etäisyydellä kulkee Kuusisaarentie, joka on pääkatu. Kuusisaarentiellä on molemmin puolin jalkakäytävä ja pyörätie.

Lähimmät paikallisliikenteen pysäkit sijaitsevat noin 200 metrin etäisyydellä Kuusisaarentiellä.

Kaavaratkaisu ei edellytä muutoksia liikennejärjestelyihin.

Palvelut

Kuusisaaren rakennuskanta on suurimmaksi osaksi asuinrakentamista. Didrichsenin ja Gyllenbergin taidemuseot tarjoavat kulttuuripalveluita. Muilta osin alue tukeutuu lähialueiden palveluihin. Lehtisaaren palvelut, mm. päivittäistavarakauppa, päiväkotit, alakoulu sekä liikuntakenttä sijaitsevat noin 500 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Munkkiniemen palveluihin on noin 2,5 kilometrin matka.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Maisema ja luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kuusisaaren asuntoaluekokonaisuus kuuluu Helsingin maisemakulttuurikartan kaavoitushistoriallisesti ja ympäristöarvoiltaan merkittäviin asuinalueisiin, joilla on erityinen merkitys puutarhakulttuurin kannalta. Kuusisaari on kaupunkikuvaltaan ja katunäkymiltään vehreä, alkuperäisen asemakaavan ja ympäristösuunnittelun tavoitteiden mukaisena kohtalaisen hyvin säilynyt alue. Alueen vehreä ilme perustuu suurelta osin tonttikasvillisuuteen. Rakennuskanta edustaa eri aikakausille tyypillistä, kookasta ja arvokasta asuinrakentamista. Varhaisimmat isot asuinrakennukset on sijoitettu vapaasti keskelle laajaa tonttia. Aluetta on tiivistetty viimeisten vuosikymmenten aikana, mutta katutilojen vehreä ja ranta-alueiden luonnonmukainen ilme ovat säilyneet.

Kaava-alue on osa vanhaa huvilatonttia 1900-luvun alkupuolelta ja sille on sijoitettu uudisrakennus 1960-luvulla. Osa tontin kasvillisuudesta saattaa olla peräisin 1900-luvun alun huvilapuutarhasta. Lisäksi Kuusisaarenpolun varressa sijaitsee muutaman lehmuksen muodostama kujanne. Yksi iäkkäistä lehmuksista sijaitsee juuri kaava-alueen rajalla. Tämä on merkitty kaavassa säilytettäväksi puuksi.

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse luonnonsuojelulla rauhoitettuja kohteita tai luontodirektiivin lajien esiintymiä. Luontotietojärjestelmän mukaan tontilla ei ole myöskään muita arvokkaita luontokohteita. Tontin läheisyydessä muualla Kuusisaareissa ja Lehtisaareissa sijaitsee tärkeä lepakkoalue sekä liito-oravan ydinalue todennäköisine liikkumisreitteineen.

Kaavaratkaisu

Kaavamuutos mahdollistaa kaksikerroksisen asuinrakennuksen sijoittamisen tontin pohjoisosaan, jonka seurauksena viherpinta-

ala pienenee verrattuna nykyiseen. Asuinrakennuksen rakennusala on sijoitettu siten, että tontin rajoille, kadun varteen ja ranta-alueelle jää yhtenäisiä maanvaraisia viheralueita. Asemakaavan edellyttämät istutukset säilyttävät tontin vehreän luonteen osana Kuusisaaren asuinaluekokonaisuutta. Ajo- ja kulkureitit sekä yksityiset oleskeluterassit sijoittuvat uudisrakennuksen välittömään läheisyyteen. Ranta-alueet ja tontin rajavyöhykkeet on asemakaavamääräyksin osoitettu istutettaviksi alueiksi.

Viitesuunnitelman lisäksi uudisrakennuksen ympäristöstä on laadittu kaavan valmistelun aikana pihasuunnitelma. Kaavan valmistelun aikana tehty asemapiirros ja pihasuunnitelma ei ole täysin kaavaratkaisun tavoitteiden mukainen. Suunnitelmia tulee kehittää rakennuslupavaiheessa mm. siten, että jätekatos siirretään pois katualueen puin ja pensain istutettavalta tontinosalta ja pensasaidoille varataan realistiset tilavaraukset. Pihalle sijoittuvat asumista tukevat toiminnot tulee yhdistää yhteen talousrakennukseen.

Virkistys- ja viherverkosto

Lähtökohdat

Tavoitteellisen viher- ja virkistysverkoston suunnitelmassa (VISTRA) suunnittelualueen eteläpuolta rajaava merialue kuuluu Länsipuiston vihersormen merialueeseen. Kuusisaaren läpi Munkkiniemestä Lehtisaareen kulkee Länsipuiston vihersormen ranta-reitti. Metsä- ja puustoisen verkoston selvityksessä (2019) Kuusisaari on puustoista tukialuetta, joka muodostaa alueellisen viheryhteyden Lehtisaaren suuntaan. Edellä kuvatut virkistys- ja viheryhteydet sivuavat suunnittelualueen pohjoispuolta.

Kaavaratkaisu

Kaavamuutos mahdollistaa täydennysrakentamisen asuintontin pohjoisosaan, ja maankäyttö tältä osin muuttuu rakennetumaksi. Tontille edellytetään istutuksia, jotka säilyttävät sen nykyisen vehreän luonteen osana Kuusisaaren asuinaluekokonaisuutta ja virkistys- ja viherverkostoa.

Ekologinen kestävyys

Kaupunkirakennetta tiivistetään siten, että tukeudutaan olemassa olevaan infrastruktuuriin, palveluihin, liikennejärjestelmiin ja kaupunkirakenteeseen. Tämä tukee ilmastoviisaan ja kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteita.

Kaavaratkaisu mahdollistaa Kuusisaaren asuntojen lukumäärän kasvattamisen purkamatta tontin keskiosassa sijaitsevaa olemassa olevaa rakennusta. Rakennettavien asuinrakennusten

energiatehokkuuden tulee olla rakennusluvan hakemisen ajankohtana määriteltyä A-energialuokkaa tai sitä vastaava.

Alueen ympäristössä on hyvät joukkoliikenneyhteydet sekä pyöräilyn ja kävelyn verkostot, mikä mahdollistaa kestäviin liikkumis-
muotoihin pohjautuvan elämäntavan. Asumista tukevien tilojen ja talousrakennusten viherkatot viivyttävät osaltaan hulevesiä sekä lisäävät alueen kasvillisuuden määrää.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Tontin eteläosassa kulkee jätevesiviemäri.

Uudisrakentaminen edellyttää tontin sisäisiä johtosiirtoja.

Maaperän rakennettavuus

Lähtökohdat

Maanpinnan korkeusasema vaihtelee suunnittelualueella likimääräisesti välillä +0.0 – +4.4. Suunnittelualueen maaperä on 1–3 metriä silttiä ja hiekkaa, jonka alla on alle kolmen metrin moreenikerros.

Kaava-alueella ei ole tiedossa maaperää pilaavaa toimintaa.

Kaavaratkaisu

Uudisrakennus sijoittuu turvalliselle rakentamiskorkeudelle. Alue on rakennettavuudeltaan hyvä.

Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteet on laadittu kaupunkisuunnitteluvirastossa vuonna 2005. Periaatteiden tarkoituksena on ollut varmistaa arvokkaan alueen ilmeen säilyminen ja yksittäisten kaavamuutosten yhtenäinen linja.

Kuusisaarenpolku 4:n tontille on laadittu viitesuunnitelma sekä pihasuunnitelma.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Asemakaavamuu-
tos nostaa tontin arvoa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta ja rakennettua ympäristöä kaupungin tavoitteiden mukaisesti.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavamuutos ei vaikuta merkittävästi liikennemääriin tai lisää liikenteen häiriöitä. Kaavaratkaisu ei edellytä muutoksia liikennejärjestelyihin.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Tontti rakennetaan aiempaa tiiviimmäksi alueen yleistä mittakaavaa ja rakennusperiaatteita noudattaen, pientalomiljööseen sopivalla tavalla. Alueelle mahdollistetaan vähäinen lisärakentaminen ja alueen rakennuskanta uudistuu tältä osin.

Tontti muuttuu tiiviimmin rakennetuksi, ja vanhaa puutarhakasvillisuutta osittain häviää. Kadun varteen on osoitettu 4 metriä leveä puin ja pensain istutettava alueen osa, jolla turvataan Kuusisaarenpolun vehreä luonne.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Asemakaavan myötä Kuusisaareen tulee uusia asuntoja hyvien julkisten kulkuyhteyksien ja olemassa olevan kunnallistekniikan piiriin.

Suunnittelun lähtökohdat

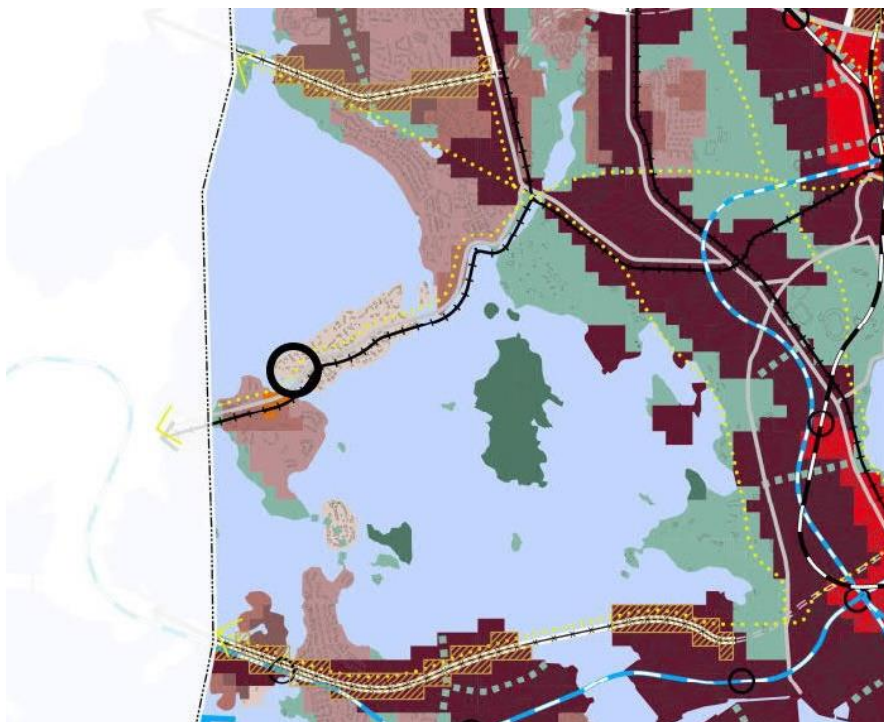
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavaa:

- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet. Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava



Kuva 2. Yleiskaavaote. Kaava-alueen sijainti on merkitty mustalla ympyrällä.

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on asuntovaltaista aluetta (A4), missä korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavassa nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) suunnittelualueelle ei ole osoitettu kaavamerkintöjä.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 4040 (vahvistettu 9.7.1956). Kaavan mukaan alue on asuntokorttelia (A). Tontille saa rakentaa enintään kaksikerroksisia rakennuksia, ja tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 1/8. Tontin kadunpuoleisella osalla on noin 9 metrin levyinen istutettavaksi merkitty alue.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.6.2023.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittaushuoneisto on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 9.1.–27.1.2023 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisen kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui täydennysrakentamisen sijaintiin tontilla, maisemallisiin vaikutuksiin sekä nähtävälle olleen viitesuunnitelman sisältöön. Kaupunginmuseo edellyttää viitesuunnitelmien täydentämistä pihasuunnitelmalla sekä näkymäkuvilla kadun ja naapuritonttien suunnasta. Kannanotossa esitetyt

asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavassa on määrätty tontin istuttamisesta sekä arvokkaan puuston säilyttämisestä. Kaavassa on määräyksiä uudisrakennuksen korkeudesta sekä materiaaleista. Viitesuunnitelmia on täydennetty uudisrakennuksen ympäristöä koskevalla alustavalla pihasuunnitelmalla.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakentamisen sijaintiin tontilla, tontin rakentamisen tehokkuuteen, rakennuksen etäisyyteen tontin rajasta, rakennuksen kokoon, varaston ja autopaikan sijoittumiseen, uudisrakentamisen maisemallisiin vaikutuksiin, tontin puustoon ja kasvillisuuteen, hulevesiin, viitesuunnitelmien sisältöön, sekä autopaikkojen määrään.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakennuksen sijaintia on siirretty kauemmaksi katualueesta. Kadun varteen on jätetty 4 metriä leveä puilla ja pensailta istutettava alue. Uudisrakennuksen rakennusala sijaitsee vähintään 4 metrin päässä tontin rajoista.

Uudisrakennuksen ympäristöstä on laadittu kaavan valmistelun aikana alustava pihasuunnitelma, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

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

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 30.10.2023

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 06.10.2023
Kaavan nimi Kuusisaarenpolku 4a
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 12.12.2022
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 09112848
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,4000 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,4000

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4000	100,0	1120	0,28	0,0000	120
A yhteensä	0,4000	100,0	1120	0,28	0,0000	120
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4000	100,0	1120	0,28	0,0000	120
A yhteensä	0,4000	100,0	1120	0,28	0,0000	120
A	0,4000	100,0	1120	0,28	0,0000	120
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

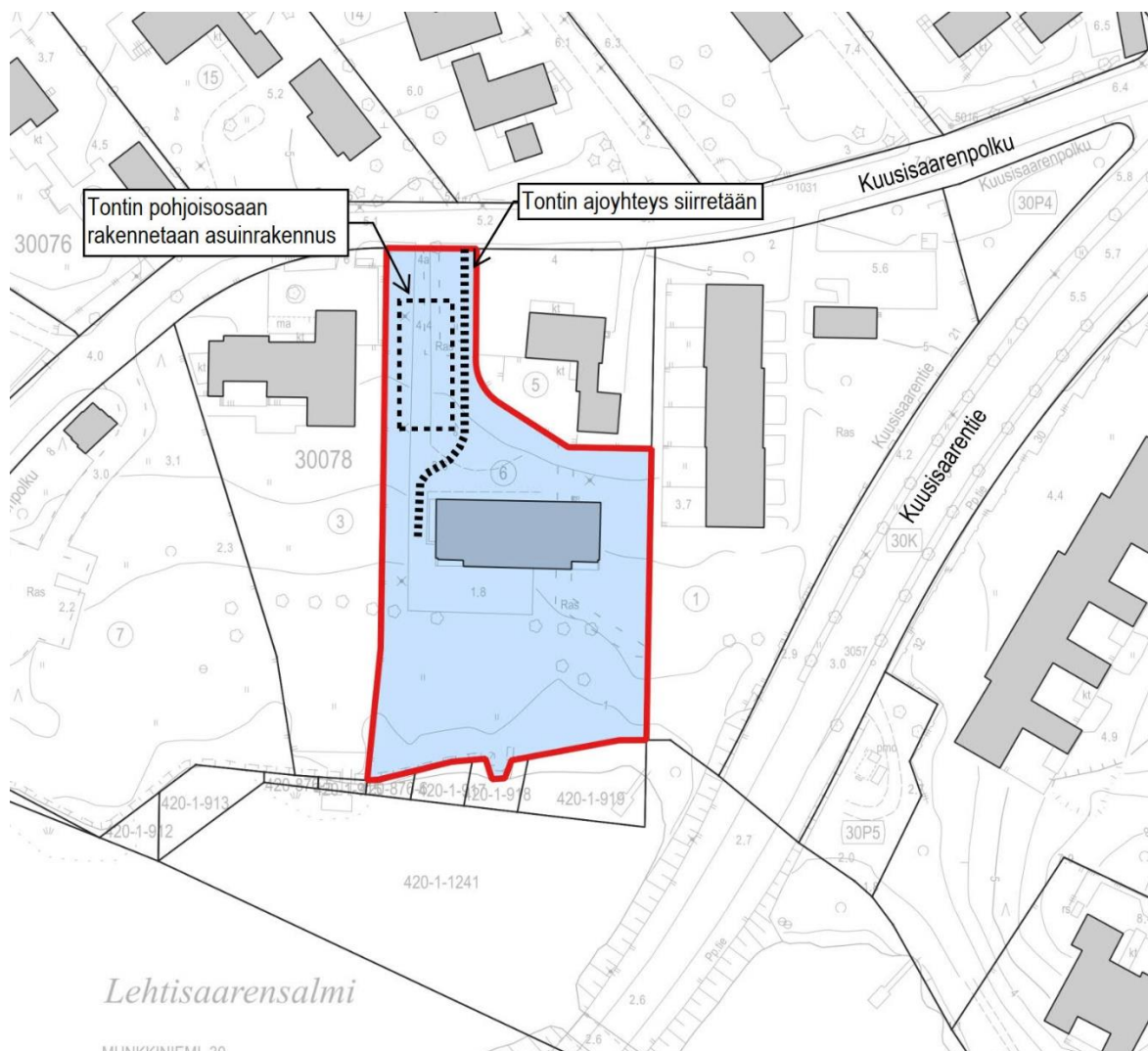
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kuusisaarenpolku 4a, asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 12.12.2022

Diaarinumero HEL 2022-011650
Hankennumero 0740_85
Oas 1632-00/22

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.



Kuva 1. Karttakuva suunnittelualueesta.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Munkkiniemen Kuusisaaren tonttia 30078/6 osoitteessa Kuusisaarenpolku 4a. Kaavaratkaisun tavoitteena on vakiintuneeseen pientalomiljööseen sopeutuva täydennysrakentaminen. Asemakaava laaditaan Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteiden (2005) mukaisesti.

Tontin pohjoisosaan mahdollistetaan kahden asunnon kaksikerroksisen asuinrakennuksen rakentaminen, ja enimmäisrakennusoikeus nostetaan tehokkuuslukuun $e=0,28$ (1 120 k-m²). Tontin keskiosassa sijaitseva kaksikerroksinen pienkerrostalo säilytetään. Tontin ajoliittymä siirretään.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavan valmisteluaineistoon (asemapiirros, viitesuunnitelmat) voi tutustua 9.1.–27.1.2023 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot/yhteystiedot>. Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8, tarkistathan asiakaspalvelupisteen aukioloajat verkosta. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 27.1.2023**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään Helsingin kaupungin kirjaamoon (Pohjoisesplanadi 11–13) sähköpostiosoitteeseen helsinki.kirjaamo@hel.fi tai postiosoitteeseen Helsingin kaupunki, kirjaamo, kaupunkiympäristön toimiala, PL 10, 00099 Helsingin kaupunki.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Lehtisaari-seura
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo).

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta.

Voimassa olevassa asemakaavassa (v. 1956) alue on merkitty asuntokortteliksi (A). Tontille saa rakentaa enintään kaksikerroksisia rakennuksia, ja tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 1/8. Tontin kadunpuoleisella osalla on noin 9 metrin levyinen istutettavaksi merkitty alue.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (A4), missä korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4.

Kuusisaareen on laadittu asemakaavan muutosperiaatteet (v. 2005), joista käy ilmi ne asemakaavassa määriteltävät asiat, joiden avulla rakentamisen laatu voidaan varmistaa ja Kuusisaaren omaleimaisuus säilyttää. Muutosperiaatteiden mukaan on mahdollista nostaa tonttitehokkuutta siten, että rantaan rajoittuvilla tonteille korkein mahdollinen tonttitehokkuus on 0,22–0,28.

Tontilla sijaitsee nykyisin yksi kaksikerroksinen pienkerrostalo.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Katariina Hirvonen, suunnittelija, p. (09) 310 21300,
katariina.hirvonen@hel.fi

Marina Fogdell, arkkitehti, p. (09) 310 64271,
marina.fogdell@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (<https://www.hel.fi/suunnitelmavahti>) sekä sosiaalisen median kanavissa (<https://www.facebook.com/kaupunkiymparisto> ja <https://twitter.com/helsinkikymp>).

Helsingissä 12.12.2022

Tuomas Eskola
yksikön päällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 9.1.–27.1.2023
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin Uutiset -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



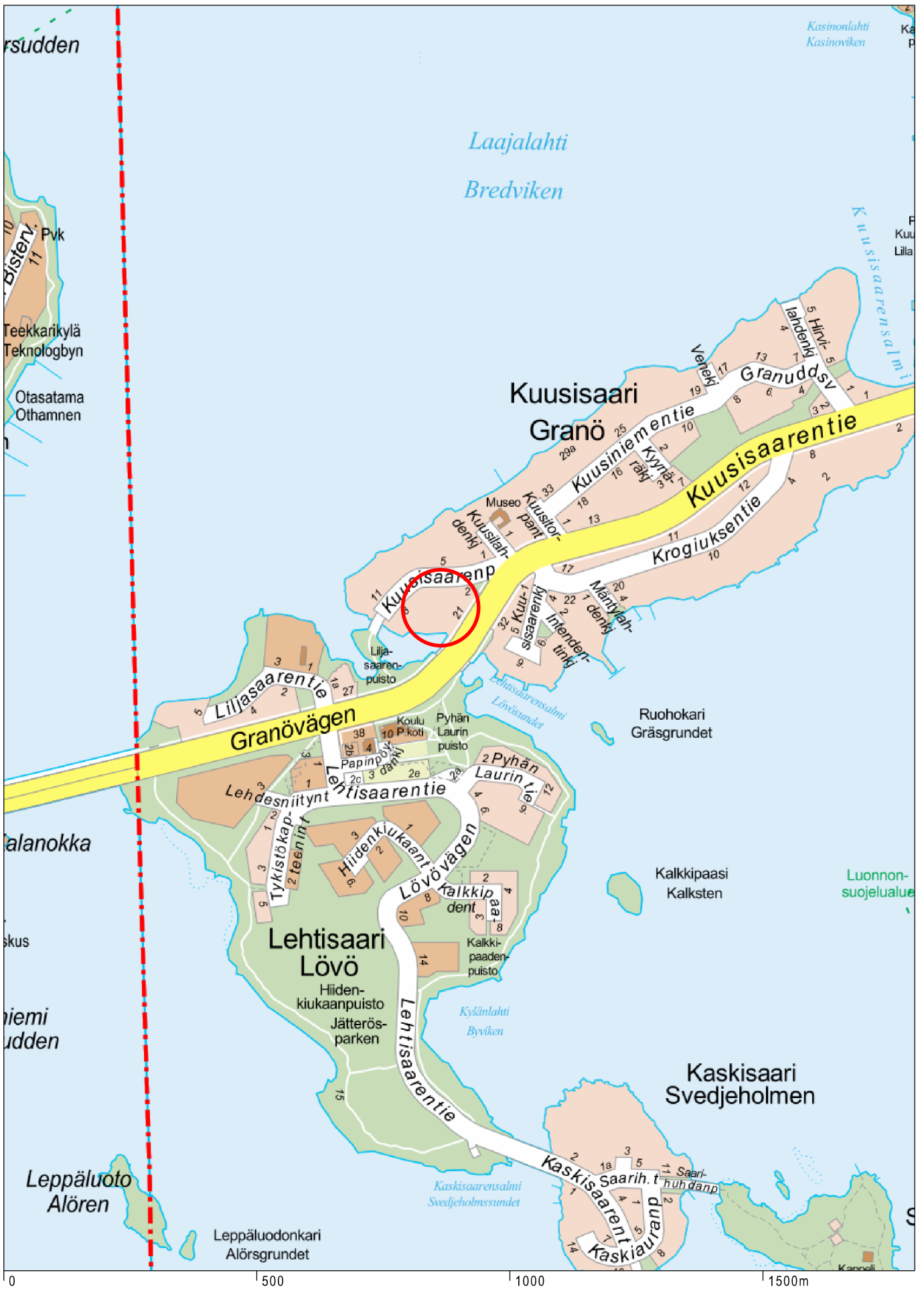
Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot



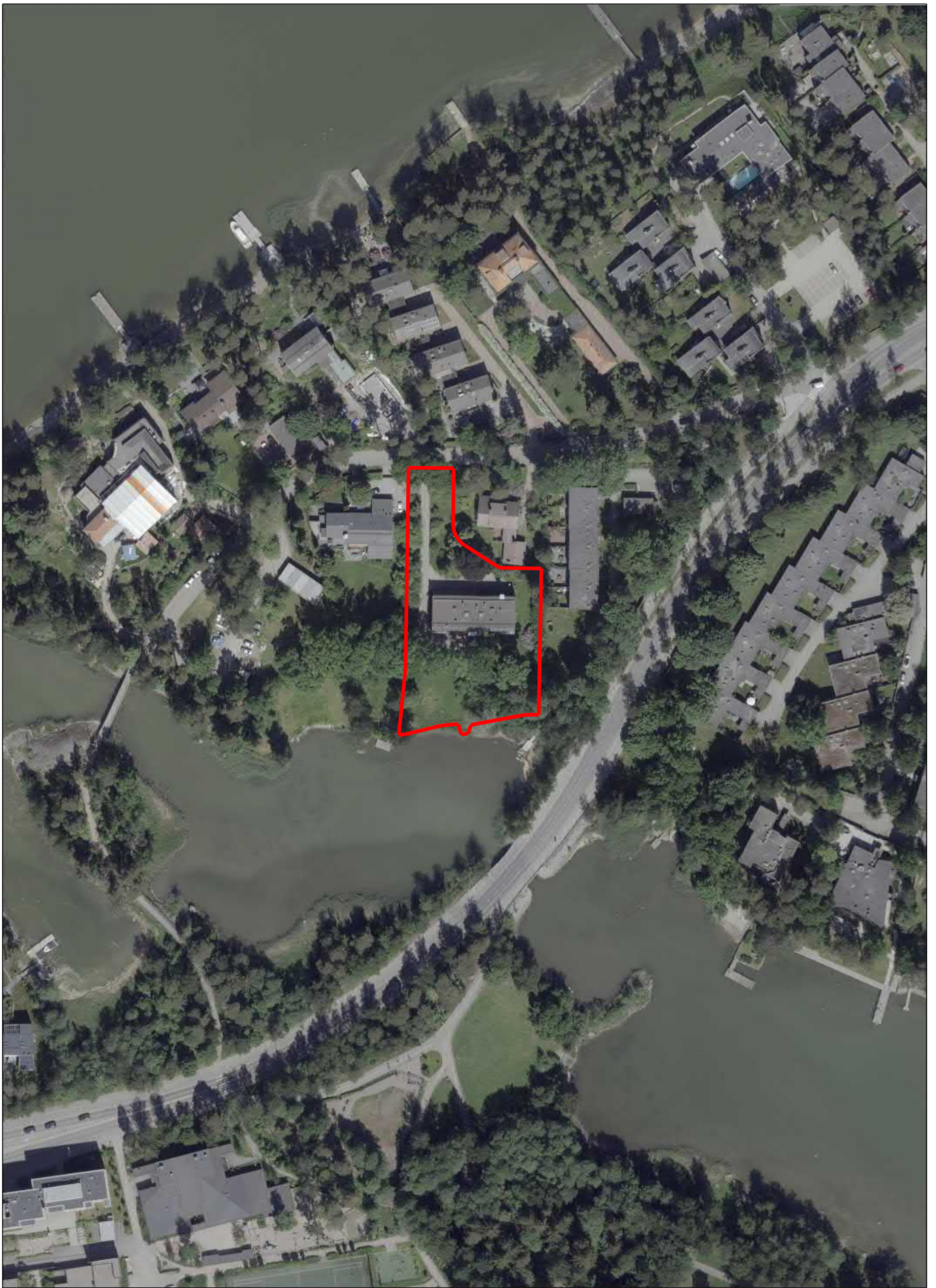
Hyväksyminen

- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavan arviolta syksyllä 2023
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana sekä niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen
- hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.



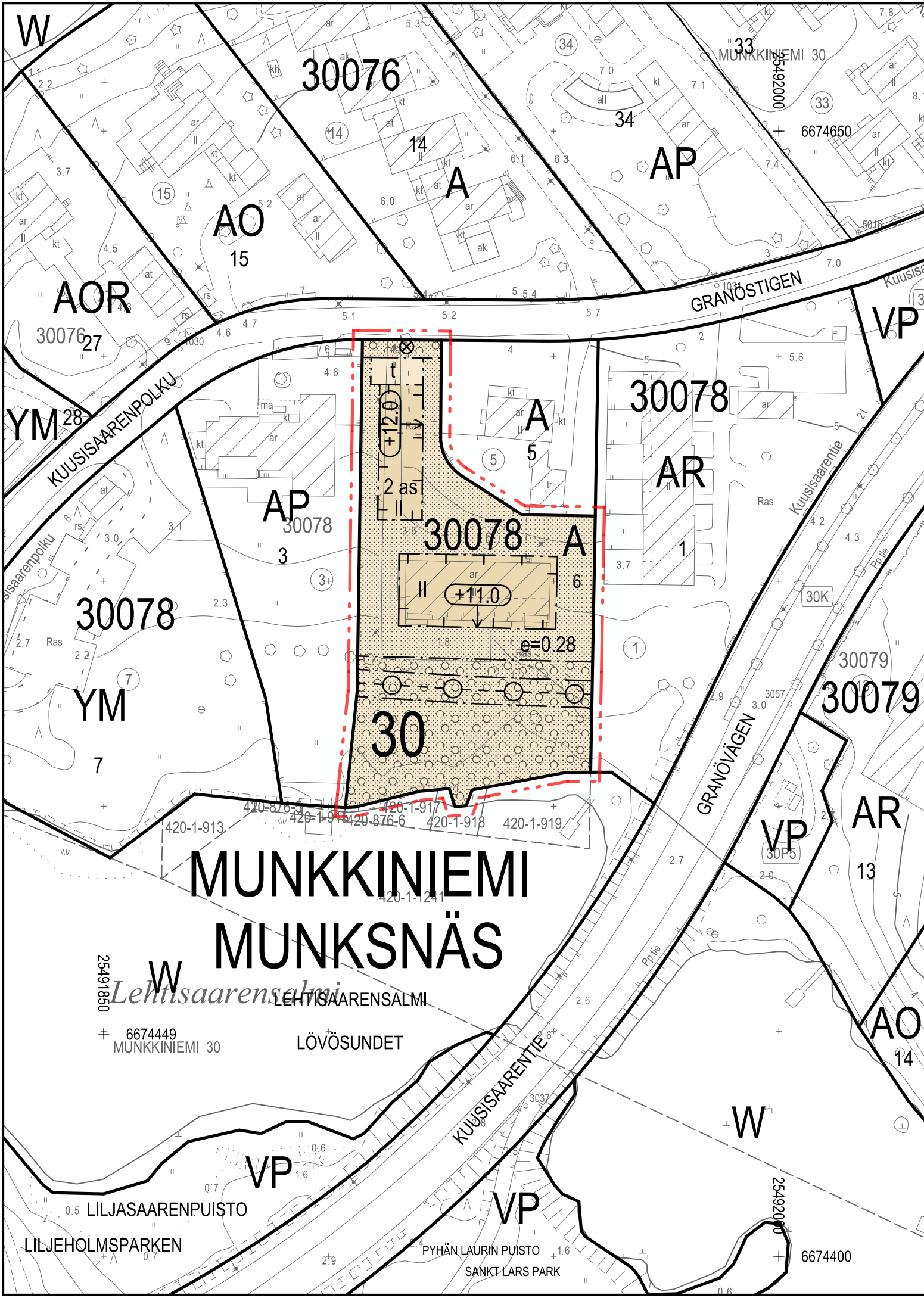
Sijaintikartta
Kuusisaarenpolku 4a

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen yksikkö



Ilmakuva
Kuusisaarenpolku 4a

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen yksikkö



MUNKKINIEMI MUNKSNÄS

25491850
Lehtisaarensalmi
LEHTISAARENSALMI
6674449
MUNKKINIEMI 30
LÖVÖSUNDET

LILJESÄRENPUISTO
LILJEHOLMSPARKEN

PYHÄN LAURIN PUISTO
SANKT LARS PARK

6674400

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH
-BESTÄMMELSER



Asuinrakennusten korttelialue.

Kvartersområde för bostadshus.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.



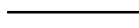
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



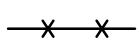
Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.



Ohjeellinen tontin raja.

Riktgivande tomtgräns.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

30

Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

30078

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

6

Ohjeellisen tontin numero.

Nummer på riktgivande tomt.

II

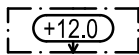
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

e=0.28

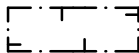
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.



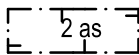
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

Högsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.



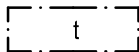
Rakennusala.

Byggnadsyta.



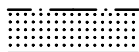
Rakennusala, jonka numero osoittaa asuntojen enimmäismäärän rakennusalalla.

Byggnadsyta, som siffra anger största tillåtna antalet bostäder på byggnadsytan.



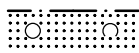
Talousrakennuksen rakennusala, jolle saa rakentaa enintään 10 k-m² kokoisen varasto- ja jätetilan.

Byggnadsyta för ekonomibyggnad där får man placera ett förråd och ett soprum vars maximistorlek är 10 m² vy.



Istutettava alueen osa.

Del av område som ska planteras.



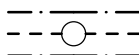
Puin ja pensain istutettava alueen osa.

Del av område som ska planteras med träd och buskar.



Säilytettävä puu.

Träd som ska bevaras.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

För underjordisk ledning reserverad del av område.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Nykyisen rakennuksen maanpäälliseen kellariin saa sijoittaa autosuojia ja asumisen aputiloja. Tämän lisäksi tontille saa rakentaa erillisiä talousrakennuksia ja autosuojia enintään 10 % asema-kaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi. Talousrakennuksia ja autosuojia saa sijoittaa rakennusalan rajan ulkopuolelle, ei kuitenkaan puin ja pensain istutettaville alueen osille. Tontille ei saa rakentaa muita erillisiä rakennelmia.

Tontin pinta-alasta saa enintään 20 % käyttää rakentamiseen.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Rakennusten julkisivujen on oltava paikalla muurattua tiiltä tai muurauksen päälle tehtyä rappaista.

Rakennuksissa on oltava tasakatto, loiva harjakatto tai pulpettikatto.

Asuinrakennukseen kiinteästi liittyvät asunto-kohtaiset varastot, kevyet autokatokset sekä talousrakennus tulee toteuttaa viherkattoisina.

PIHAT JA ULKOALUEET

Piha-alueen arvokas puusto on säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava siten, että tontin vehreys ja luonnonmukaisuus säilyvät. Puita ei saa vahingoittaa työmaan aikana.

Uusien aitojen tai muurien enimmäiskorkeus on 120 cm.

ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Asuinrakennusten energiatehokkuuden tulee olla rakennusluvan hakemisen ajankohtana määriteltä A-energialuokkaa tai sitä vastaavaa.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
- pientalot: suurempi luvuista 1 ap / 100 k-m² tai 1 ap / asunto,
- kerrostalot: 1 ap / 100 k-m².

Tontille tulee rakentaa vähintään 4 polkupyöräpaikkaa/asunto.

Vähintään puolet autopaikoista tulee sijoittaa asuinrakennukseen tai siihen kiinteästi liittyvään autosuojaan.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

I den nuvarande byggnadens källarvåning ovan mark får placeras parkeringsutrymmen och hjälputrymmen för boendet. Dessutom får man utöver den i detaljplanen angivna våningsytan bygga separata ekonomibyggnader och garage/skärmtak för bilar vars sammanlagda våningsyta får vara högsta 10 % av den i detaljplanekar-tan angivna våningsytan. Ekonomibyggnader och garage/skärmtak får placeras utanför byggnadsytan, undantaget del av område som ska planteras med träd och buskar. Övriga separata konstruktioner får inte byggas på tomten.

Av tomtens yta får högst 20 % användas för byggande.

STADSBILD OCH BYGGANDE

Byggnadernas fasadmateriäl ska vara platsbyggnader tegel eller platsbyggnader tegel med putsyta.

Byggnaderna ska ha platt tak eller svagt sluttande ås- eller pulpettak.

Förråd i anslutning till bostadsbyggnaden, lätta biltak samt ekonomibyggnad ska förses med gröna tak.

GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

Gårdsområdets värdefulla trädbestånd ska bevaras och vid behov förnyas så att tomtens grönska och naturenlighet bevaras. Träd får inte skadas under byggtiden.

Maximihöjd för nytt staket eller ny mur är 120 cm.

BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN

Energieffektiviteten för våningshus för bostäder ska uppfylla den energiklass A som gäller vid tidpunkten för bygglovsansökan eller motsvarande kravnivå.

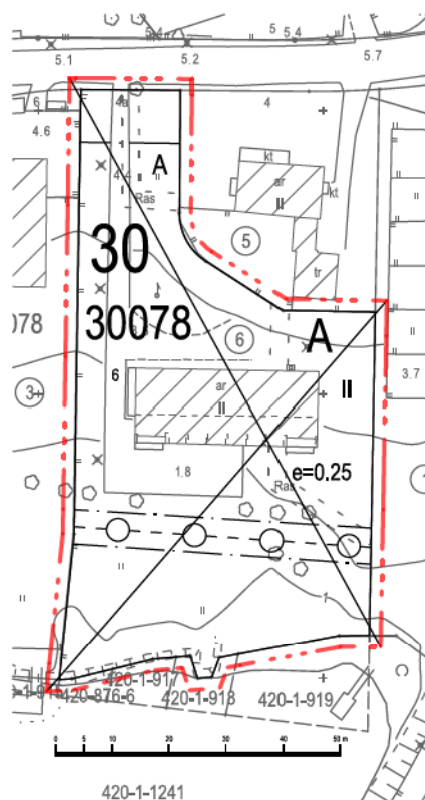
TRAFIK OCH PARKERING

Minimiantal bilplatser:
- småhus: det större antalet av 1 bp / 100 m² vy eller 1 bp / bostad,
- flervåningshus: 1 bp/100 m² vy.

På tomten ska byggas minst 4 cykelplatser / bostad.

Minst hälften av bilplatserna ska placeras i bostadshuset eller i ett till bostadshuset kopplat lätt biltak.

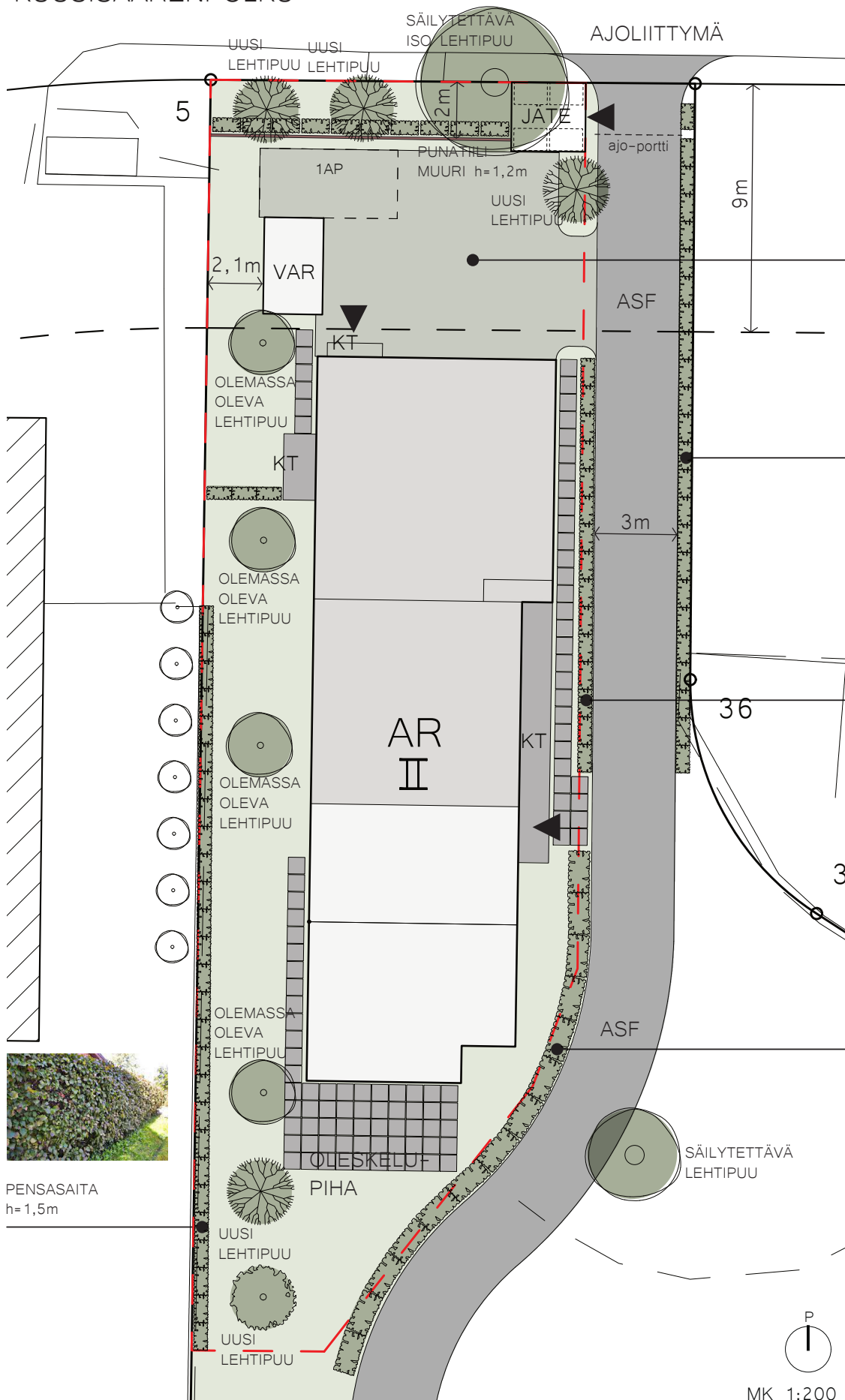
På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.



Yhdistelmä asemakaavoista, jotka asemakaavan muutos nro 12848 voimaantullessaan kumooa.
 Sammanställning av de detaljplaner som upphävs då detaljplaneändringen nr 12848 träder i kraft.

Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.
 De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.

KUUSISAARENPOLKU



NURMIKIVI



PENSASAITA
h=1,5m



MATALA
PENSASAITA
h=0,8m



KORKEA
PENSASAITA
h=1,8m



PENSASAITA
h=1,5m



MK 1:200

