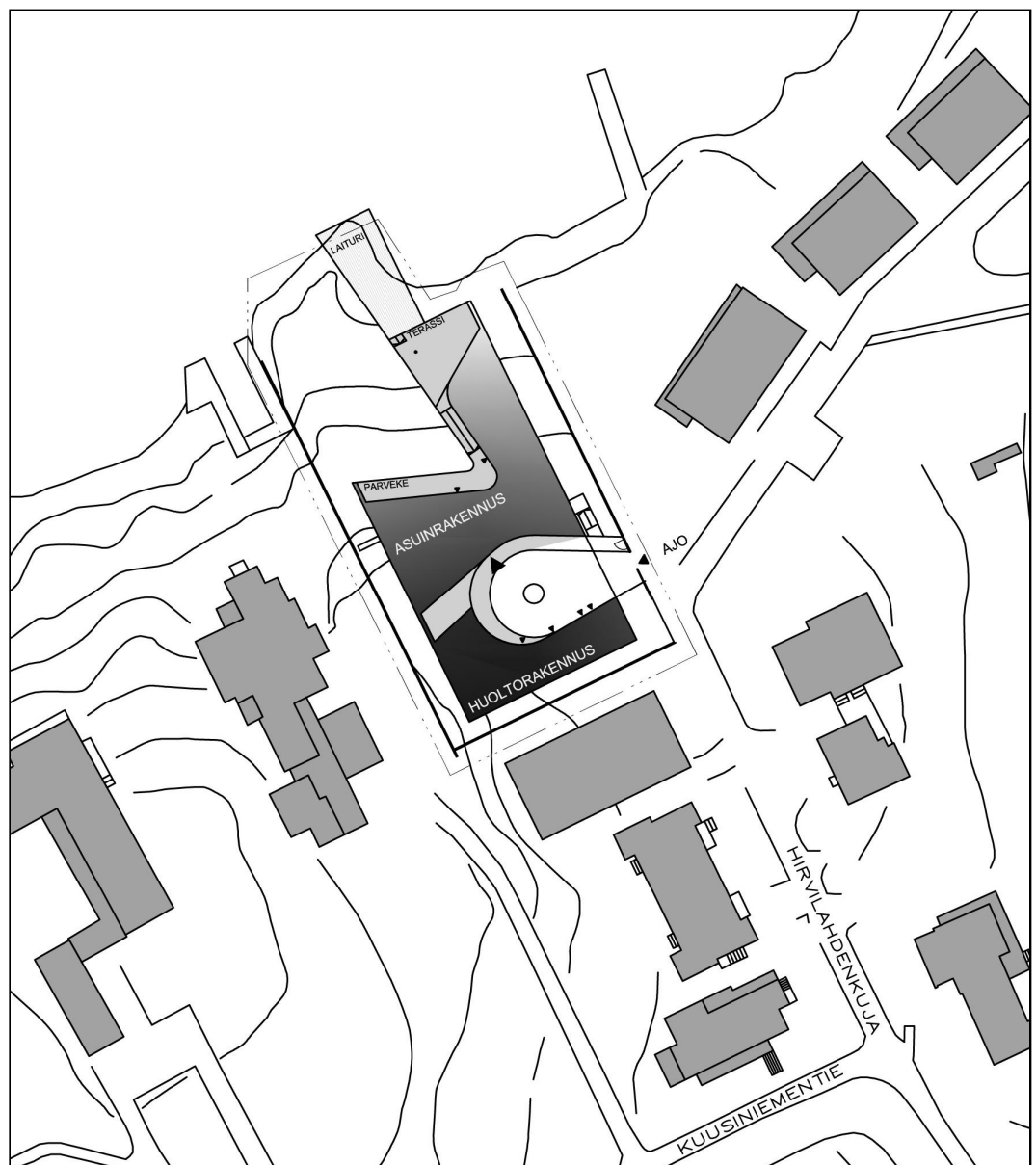




31. KAUPUNGINOSA MUNKKINIEMI

KORTTELI 30074 TONTTI 8

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12260
PÄIVÄTTY 3.6.2014

Asemakaava koskee:

Helsingin kaupungin
30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Kuusisaari)
vesialuetta

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Kuusisaari)
korttelin 30074 tonttia 8

Kaavan nimi: Kuusisaari, Saudi-Arabian suurlähettilään virka-
asunto

Hankenumero: 0740_28

HEL 2013-013266

Laatija:

Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 25.2.2014

Kaupunkisuunnittelulautakunta: 3.6.2014

Nähtävilläolo (MRL 65 §): 8.8.–8.9.2014

Kaupunkisuunnittelulautakunta: täydennetty 18.11.2014

Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto

Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Kuusisaaren koillisosassa Hirvilahdenkujan lounaispuolella.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto

kaavamuutoksen valmistelu, arkkitehdit Arja Kasanen, Valtteri
Heinonen ja Anu Kuutti
liikennesuunnittelu, liikenneinsinööri Olga Bernitz
teknis-taloudelliset asiat, DI Mikko Juvonen
kaavapiirtäminen, suunnitteluavustaja Leena Heino
vuorovaikutus, vuorovaikutussuunnittelija Maija Mattila

Rakennusvalvontavirasto

arkkitehti Markku Lehtinen

Rakennusvirasto

aluesuunnittelija Jere Saarikko
suunnitteluinsinööri Marko Jylhänlehto

Kaupunginmuseo

tutkija Sari Saresto

Kiinteistövirasto

apulaisosastopäällikkö Esko Patrikainen
apulaisosastopäällikkö Pekka Holopainen

Helsingin ympäristökeskus

ympäristötarkastaja Eeva Pitkänen

Hakija

Saudi-Arabian kuningaskunta

Hakijan arkkitehdit

Arkkitehtitoimisto Sigge Oy / Viiva Arkkitehtuuri
arkkitehdit Pekka Mäki ja Rauno Lehtinen

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	4
ASEMAKAAVAN KUVAUS	4
Tavoitteet	4
Mitoitus.....	4
Korttelialueet	5
Palvelut	7
Luonnonympäristö.....	8
Suojelukohteet	8
Yhdyskuntatekninen huolto	9
Maaperä, kallioperä, pohjavesi, rakennettavuus ja pilaantuneisuuden kunnostaminen ...	9
Vaikutukset.....	9

LIITTEET

- 1 Suunnittelun lähtökohdat
- 2 Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet
- 3 Seurantalomake
- 4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 5 Kuvat ja kartat
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaava ja asemakaavan muutos tai sen pienennös
 - Ote maakuntakaavasta
 - Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
 - Ote Yleiskaava 2002:sta
 - Ote voimassa olevista asemakaavoista
- 6 Viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Sigge Oy
- 7 Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteet

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos mahdollistaa lähetystörakennuksen rakentamisen tontille, joka on aiemmin osoitettu pientalorakentamista varten. Tontin rakennusoikeus kasvaa 161 k-m^2 (709 k-m^2 :stä 870 k-m^2 :iin). Tontin rajaa muutetaan siten, että rannassa aiemmin tehty täyttö (194 m^2) liitetään tonttiin.

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 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 tai toimitalorakentamisesta. Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteiden mukaan tontteja voidaan tarvittaessa osoittaa lähetystökäyttöön. Asemakaavan muutos on laadittu tontin omistajan teettämän viitesuunnitelman pohjalta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä, jolloin siitä saatiin lausunnot. Muistutuksia esitettiin yksi. Asemakaavan muutosehdotukseen ei tehty muutoksia.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin omistajan esittämän lähetystöhankkeen toteuttava, Kuusisaaren muun rakennuskannan yhteyteen sopiva korkeatasoinen rakentaminen.

Mitoitus

Tontin raja merkitään rantaviivan mukaiseksi, jolloin tontin pinta-ala kasvaa 194 m^2 ($2\,533 \text{ m}^2$:stä $2\,727 \text{ m}^2$:iin).

Kaavamuutoksen myötä tontin rakennusoikeus kasvaa 161 k-m² (709 k-m²:stä 870 k-m²:iin). Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi tontille saa rakentaa talousrakennuksen, johon saa sijoittaa katettuja ajoramppeja, jäte- ja autosuojia sekä vartijan tiloja yhteensä enintään 250 m². Maan alle saa rakentaa autopaikkoja, asumista palvelevia aputiloja sekä varasto-, huolto- ja teknisiä tiloja 1 050 m² asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Nyt laaditussa asemakaavamuutoksessa tonttitehokkuudeksi tulee $e=0,32$, kun Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteiden mukaan kaikilla rantaan rajoittuvilla tonteille korkein mahdollinen tehokkuus on $e=0,22-0,28$. Tontin lähetystökäyttö on erityisluonteista toimintaa, joka poikkeaa normaaliasumisesta tai toimitilarakentamisesta.

Korttelialueet

Lähtökohdat

Kuusisaari sijaitsee hienossa merimaisemassa Laajalahdensingon ja Seurasaarensingon välissä. Kuusisaari on jo suurimmaksi osaksi rakentunut. Nykyisin saarella on jäljellä kuusi täysin rakentamatonta tonttia. Kuusisaari on arvostettu asuinalue, jonka rakennuskanta suurelta osin koostuu kookkaista neljän viime vuosikymmenen aikana rakennetuista erillistaloista. Yhtenäisiä piirteitä eri aikoina rakennetuilla rakennuksilla ovat kivimateriaalin käyttö julkisivuissa ja erillisten asuinrakennusten suurehko koko. Rakennukset ovat yleensä melko matalia ja tasakattoisia.

Kuusisaarella on tällä hetkellä yhteensä 9 lähetystä tai niiden residenssiä. Suurin osa lähetystöistä toimii asuinkäyttöön osoitetuilla tonteilla, poikkeuksena Unkarin ja Saksan suurlähetystöt, joiden tontit ovat hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta, jolle saa rakentaa vieraan valtion edustamiseen tarkoitettuja rakennuksia ja tarpeellisia virka-asuntoja.

Tontilla sijaitsee 1950-luvulla valmistuneet arkkitehti Einari Teräsvirran suunnittelema kaksikerroksinen asuinrakennus ja rannan tuntumassa saunarakennus. Kaupunginmuseon vuonna 2004 teettämän Munkkiniemen rakennusinventoinnin mukaan kaksikerroksisen pientalon suunnittelu käynnistyi vuonna 1957 ja se valmistui vuonna 1959. Rakennuttajana oli professori Jorma Serlachius. 1990-luvun lopulla rakennukseen on tehty laajennus ja muutoksia, mm. ikkunoita suurennettiin. Rakennuksella on merkitystä osana Kuusisaaren 1950-luvulla syntyneitä rakennuskantaa, Hirvilahdenkujan kaupunkikuvaa ja Laajalahden merellistä maisemaa. Kaupunginmuseo ei arvottanut eikä esittänyt suojelutavoitteita rakennukselle inventoinnin yhteydessä.



Kuva: Tontilla sijaitseva asuinrakennus, arkkitehti Einari Teräsvirta 1957
(lähde: Kaupunginmuseum, Munkkiniemen rakennusinventointi, Tmi Hilla Tarjanne).



Kuva: Tontin rannassa sijaitseva saunarakennus, arkkitehti Einari Teräsvirta 1954
(lähde: Kaupunginmuseum, Munkkiniemen rakennusinventointi, Tmi Hilla Tarjanne).

Kaavamuutosalueen naapuritontilla 30074/1 sijaitsee vuonna 1955 valmistunut kaksikerroksinen rapattu asuinrakennus, joka on suojeltu. Hirvilahdenkujan varrella on lisäksi mm. arkkitehti Aarne Ervin omaan käyttöön suunnittelema asuintalo (v. 1950) ja toimistotalo (v. 1961) sekä Hirvilahdenkujan päässä vuonna 1981 valmistunut arkkitehtien Timo Penttilä ja Heikki Saarela suunnittelema marmorilla verhottu rivitaloyhtiö. Yhtiössä sijaitsee mm. Etelä-Korean suurlähetystö.

Lähetystörakennusten korttelialue (YA)

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

kuitenkin 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, johon saa sijoittaa katettuja ajoramppeja, jäte- ja autosuojia sekä vartijan tiloja yhteensä enintään 250 m². Maan alle saa rakentaa autopaikkoja, asumista palvelevia aputiloja sekä varasto-, huolto- ja teknisiä tiloja 1050 m² asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on +14,0 metriä merenpinnasta. Räystäskorkeus on tontin eteläsivulla räystäskorkeus +9,0 ja meren puolella +6,5 metriä merenpinnasta. Rakennuksen eri osissa saa olla 1–2 maanpäällistä kerrosta. Lähempänä rantaa rakennuksen räystäskorkeus on määrätty matalammaksi niin, että rannan puoleisella osalla rakennus on yksikerroksinen. Rakennuksen katolle sijoitettavat tekniset laitteet ja rakennelmat tulee suunnitella osana rakennuksen arkkitehtuuria.

Rakennuksen julkisivumateriaalin tulee olla pääosin vaaleaa kiiviainesta. Rakennuksessa tulee olla tasakatto tai loiva harja- tai pulpettikatto. Katemateriaalin tulee olla tummasävyinen tai kuparia.

Tontin saa aidata aidalla tai muurilla. Tontin aitaaminen on toteutettava julkiseen kaupunkitilaan ja rakennusten arkkitehtuuriin sopivalla tavalla. Tontin etelärajalla aidan tai muurin perustusten etäisyys tontin rajasta tulee olla vähintään yksi metri ja aidan umpinainen osa saa olla pääosin korkeintaan 80 cm korkea.

Tontin rajojen läheisyyteen on merkitty istutettavat alueen osat, joilla on oltava puita ja pensaita. Myös niille rakentamattomille tontin osille, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulkuteinä tai pysäköimiseen, tulee istuttaa puita ja pensaita. Tontilla olevat kaupunkikuvallisesti merkittävät puut tulee säilyttää.

Autopaikkoja saa sijoittaa talousrakennuksen autosuojaan ja maanalaiseen pysäköintitilaan. Tontille on rakennettava vähintään kaksi autopaikkaa/asunto ja lisäksi kutakin asuntoa kohden tila yhden auton tilapäistä pysäköintiä varten.

Palvelut

Lähtökohdat

Kuusisaarelaisten lähimmät palvelut ovat Lehtisaaressa toimivat päiväkotit, ala-asteen 1–2 luokka sekä Lehtisaaren ostoskeskuksen melko vähäiset kaupalliset palvelut.

Muut julkiset palvelut ovat Munkkiniemessä ja kaupalliset palvelut Munkkiniemessä ja Tapiolassa.

Kaavamuutosalueeseen ei sisälly palveluita.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kaavamuutosalue on loivaa luoteeseen viettävää rinnettä. Tontilla kasvaa kookkaita luonnonpuita. Kaava-alueella ei ole kaupungin luontotietojärjestelmän mukaan arvokkaita kasvillisuus-, linnusto- tai muita luontokohteita.

Kuusisaaren tonteilla piha-alueet ovat usein hyvin luonnonmukaisesti käsiteltyjä ja rakennukset sijoitettu ikään kuin vapaasti luontoon. Mereltä katsottuna Kuusisaari hahmottuu vielä melko metsäisenä alueena, koska rakentamista ei ole tuotu aivan rannan tuntumaan. Muutamat uudemmat rakennukset nousevat esiin metsäisestä ympäristöstä.

Tontin rantaa on täytetty noin 200 m². Täyttö on tehty edellisen omistajan aikana.

Kuusisaarelle luonteenomaista on alueen vehreys, joka väistämättä jonkin verran kärsii täydennysrakentamisen yhteydessä. Alueella pyritään kuitenkin säilyttämään sen sisäinen puisto- ja puutarhamainen ilme sekä Laajalahden maisemakuva. Maisemallisista syistä tontilla olevat kaupunkikuvallisesti merkittävät havupuut on merkitty säilytettäväksi ja tontin rannan puoleiselle osalle on merkitty istutettava alueen osa, jolla on oltava puita ja pensaita.

Tontin rajaa muutetaan siten, että tehty täyttö liitetään tonttiin. Tontin ranta tulee rakennettuna tehdä huolellisesti ympäristökönaisuuteen sovittaen.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyysi vesilakia valvovan viranomaisen kannanottoa rannan täytön lupatarpeeseen. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue on todennut asiasta lausuntonaan (2.7.2014), että jos maankäyttö- ja rakennuslain nojalla on edellytykset muuttaa asemakaavaa, ei muuttamiselle ole esteitä vesilain puolesta. Hankkeesta ei ole aiheutunut vesilain tarkoittamia haitallisia seurauksia. Täyttäminen ei olisi vaatinut vesilain mukaista lupaa.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Kaupunginmuseo on teettänyt vuonna 2004 Munkkiniemen rakennusinventoinnin, jossa on luettelo kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi arvoitetuista alueista ja rakennuksista. Inventointi kattaa myös Kuusisaaren. Kyseessä olevalla tontilla olevat rakennukset eivät inventoinnin mukaan ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita.

Kaavamuutosalueen naapuritontilla, Hirvilahdenkuja 2, sijaitsee kaksikerroksinen rapattu asuinrakennus (arkkitehti Sirkka Tarumaa, 1955), joka on suojeltu. Lisäksi naapuritonteilla sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokkaita asuinrakennuksia, joita ei ole suojeltu: Hirvilahdenkuja 1 (arkkitehti Aarne Ervi, 1950) ja Hirvilahdenkuja 3 (arkkitehti Bertel Liljequist, 1951).

Kaavamuutosalueeseen ei sisälly suojelukohteita.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Alueella on kaukolämpöverkosto.

Kaava-alue on liitettävissä olemassa olevaan teknisen huollon verkostoon.

Maaperä, kallioperä, pohjavesi, rakennettavuus ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Alueen maaperä on kitkamaata.

Olemassa olevien maaperätietojen perusteella maaperä on helposti rakennettavissa olevaa kitkamaata. Olemassa olevan tiedon mukaan alueella ei ole syytä epäillä maaperän pilaantuneisuutta.

Rakentaminen tulee toteuttaa siten, ettei se aiheuta pohjaveden likaantumista tai sen pinnan alenemista tai vähennä sen virtausta.

Tontin ja rakennusten suunnittelussa tulee ottaa huomioon ns. alin suositeltava rakentamiskorkeus, joka merenpinnan korkeudelta suojautumista varten on +3,1 (N2000). Tämän tason alapuoliset tilat tulee rakentaa vesitiiviinä ja estää veden tulviminen edellä mainitun tason alapuolisiin tiloihin esimerkiksi ajoluiskien ja sadevesiviemärien kautta.

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 katoetaan osa alueen ajallisesta kerroksellisuudesta.

Uusi rakentaminen tuo alueelle 2010-luvun arvokentamista 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 asuin ympäristön jatko suunnittelulle. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen liikennemääriin.

Helsingissä 18.11.2014

Olavi Veltheim

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT (asemakaavan muutos nro 12260)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajama-alue. Maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa maakuntakaavojen kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on pientalovaltaista asuinalueita, jota kehitetään asumisen, virkistyksen, kaupan ja julkisten palvelujen käyttöön sekä ympäristöhaittoja aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen. Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 8.12.2010) alue on merkitty esikaupungin pintakallioalueeksi, jossa kallonpinta on arviolta 0-20 m maanpinnasta.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 11485 (tullut voimaan 12.5.2006). Asemakaavan mukaan tontti on erillispientalojen korttelialuetta (AO). Rakennusoikeus on 709 k-m², joka tonttitehokkuutena tarkoittaa $e = 0,28$. Rakennusoikeudesta 45 k-m² on osoitettu asuinrakennukseen liittyville saunatiloille. Rakentamiseen saa käyttää enintään 22 % tontin pinta-alasta. Yksikerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeudeksi on määrätty 3,5 metriä ja kaksikerroksisen 7,5 metriä. Lisäksi lähelle rantaa tulevan rakennuksen korkeuden pysyminen kohtuullisena on varmistettu siten, että rakennuksen vesikaton ylimmäksi korkeusasemaksi on merkitty +12 m. Rakennusten julkisivumateriaaliksi on määrätty vaalea kiviaines ja katoista määrätään, että rakennuksissa tulee olla harja- tai pulpettikatto ja että katemateriaalin tulee olla tummansävyinen.

Kaavaan on merkitty istutettavien tontinosien lisäksi, että Hirvilahdenkujan varressa tulee olla katutilaa rajaavaa kasvillisuutta ja että rannan läheisyydessä on istutettava tai luonnontilassa säilytettävä alue, jolla ovat kaupunkikuvallisesti arvokkaat puut tulee säilyttää.

Kaavan mukaan autopaikkoja tulee olla vähintään kaksi asuntoa kohden ja lisäksi kutakin asuntoa kohden tila yhden auton tilapäistä pysäköintiä varten. Vähintään puolet autopaikoista tulee sijaita asuinrakennuksessa tai siinä kiinni olevassa autotallirakennuksessa.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 10.3.2005 Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteet ohjaamaan jatkossa tehtäviä yksittäisiä asemakaavan muutoksia. Periaatteissa päätettiin mm. korkeimmista mahdollisista tonttitehokkuuksista ja siitä että asemakaavan muutokset Kuusisaaren teh-

dään vain viitesuunnitelmien pohjalta. Lisäksi periaatteissa linjattiin asemakaavan muutoksissa yleensä huomioitavia asioita ja kirjattiin Kuusisaaren alueen kehittämiseksi tärkeitä näkökohtia.

Laadittu asemakaavan muutos noudattaa Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteiden yleisiä linjauksia mm. käyttötarkoituksen, rakennuksen etäisyyden rajasta, julkisivumateriaalien, enimmäiskorkeuden sekä istutusmääräysten suhteen, mutta poikkeaa määräyksistä tonttitehokkuuden ja tontin rakennettavaksi sallitun pinta-alan osalta.

Kaupunginmuseo on teettänyt vuonna 2004 Munkkiniemen rakennusinventoinnin, jossa on luettelo kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi arvoitetuista alueista ja rakennuksista (Helsingin kaupunginmuseon tutkimuksia ja raportteja 2/2006). Inventointi kattaa myös Kuusisaaren. Kyseessä olevalla tontilla olevat rakennukset eivät inventoinnin mukaan ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 28.11.2013.

Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa (Saudi-Arabian kuningaskunta).

Muut lähtökohdat

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

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET (asemakaavan muutos nro 12260)

Vireilletulo

Kaavoitustyö on tullut vireille Saudi-Arabian kuningaskunnan hakemuksesta (saapunut 16.10.2013). Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 25.2.2014).

Viranomaisyhteistyötahot

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä rakennusvalvontaviraston, rakennusviraston, kaupunginmuseon, kiinteistöviraston tonttiosaston, kaupunkimittaosaston ja geoteknisen osaston sekä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma- ja luonnosvaiheen vuorovaikutus

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos olivat esillä 6.–28.3.2014 Munkkiniemen kirjastossa, esittelytila Laiturilla, kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungin ilmoitustaululla Kaupungintalossa sekä kaupunkisuunnitteluviraston internetsivuilla. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 12.3.2014.

Mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse kolme mielipidettä, jotka koskivat osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa.

Mielipiteet kohdistuivat tontin rakennusoikeuden määrään, rakennuksen sijoittumiseen tontilla, rakennusalan kokoon, rakennuksen korkeuteen ja rakentamisen soveltuvuuteen muuhun rakennuskantaan, puiden säilyttämiseen, näkymien turvaamiseen sekä 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.

Viranomaisten kannanotot

Ympäristökeskuksella (25.3.2014), rakennusvirastolla (26.3.2014) ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä (31.3.2014) ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä asemakaavaluonnoksesta.

Kaupunginmuseo totesi lausunnossaan (21.3.2014), että vaikka kaupunginmuseo ei arvottanut eikä esittänyt suojelutavoitteita rakennukselle inventoinnin yhteydessä, on rakennuksella kuitenkin merkitystä osana Kuusisaaren 1950-luvulla syntyneitä rakennuskantaa, Hirvilahdenkujan kaupunkikuvaa ja Laajalahden merellistä maisemaa. Kaupunginmuseo pitää valitettavana, että hyväkuntoiset rakennukset joudutaan purkamaan uudisrakentamisen tieltä.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen käsittely

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 3.6.2014 ja se päätti esittää kaupunginhallitukselle asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Ehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 8.8.-8.9.2014.

Muistutus

Ehdotuksesta tehtiin yksi muistutus, joka kohdistui tonttitehokkuuteen, rakennusten korkeuksiin ja aidan korkeuteen.

Lausunnot ja kannanotot

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kaupunginmuseon, kiinteistölautakunnan, pelastuslautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, ympäristökeskuksen ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän lausunnot sekä rakennusvalvontaviraston, Helsingin Energia -liikelaitoksen ja Helen Sähköverkko Oy:n kannanotot. Lausunnoissa tai kannanotoissa ei esitetty muutoksia kaavaehdotukseen.

Tehdyt muutokset

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotusta ei muuteta muistutuksen ja lausuntojen johdosta.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 18.11.2014, etteivät lausunnot ja muistutus anna aihetta muuttaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotusta.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	12.05.2014
Kaavan nimi	Kuusisaari, Saudi-Arabian suurlähettilään virka-asunto		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	25.02.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112260
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2727	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0194
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]	0,1050	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2533

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	0,2727	100,0	870	0,32	0,0194	161
A yhteensä					-0,2533	-709
P yhteensä						
Y yhteensä	0,2727	100,0	870	0,32	0,2727	870
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	0,1050	38,5		0,1050	

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	0,2727	100,0	870	0,32	0,0194	161
A yhteensä					-0,2533	-709
AO					-0,2533	-709
P yhteensä						
Y yhteensä	0,2727	100,0	870	0,32	0,2727	870
YA	0,2727	100,0	870	0,32	0,2727	870
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	0,1050	38,5		0,1050	
ma	0,0000				
maa	0,1050	100,0		0,1050	

KUUSISAARI, SAUDI-ARABIAN SUURLÄHETILÄÄN VIRKA-ASUNTO ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Kuusisaaren koillisosassa sijaitsevaa tonttia osoitteessa Hirvilahdenkuja 4. Tontin numero on 30074/8.

Nykytilanne

Tontilla sijaitsee 1950-luvulta peräisin olevat kaksikerroksinen asuinrakennus (arkkitehti Einari Teräsvirta) ja rannan tuntumassa saunarakennus.



Kuva: Arkkitehtitoimisto Sigge Oy / Viiva Arkkitehtuuri, (Ksv)

Mitä alueelle suunnitellaan

Tontille on suunnitteilla Saudi-Arabian 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. Tontilla nykyisin olevat rakennukset puretaan. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa hankkeen toteuttava Kuusisaaren muun rakennuskannan yhteyteen sopiva korkeatasoinen rakentaminen.

Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta.

Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa (Saudi-Arabian kuningaskunta).

Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2006 tontti on erillispientalojen korttelialuetta. Tontin rakennusoikeus on 709 k-m².

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi, jota voidaan kehittää myös mm. toimitilakäyttöön.



Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteet 10.3.2005.

Helsingin kaupungin museo on inventoinut tontilla olevat rakennukset (Munkkiniemen rakennusinventointi 2003–2005).

Maankäyttösopimus

Kiinteistövirasto valmistelelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto arvioi kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkivaan ja maisemaan kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä 6.–28.3.:

- Munkkiniemen kirjastossa, Riihitie 22
- esittelytila Laiturilla, Narinkka 2
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Kaavan valmistelijat ovat tavattavissa Kuusisaarella 12.3. klo 18–19.30 osoitteessa Hirvilahdenkuja 4, sekä kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen viimeistään 28.3.2014 kirjallisesti osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10,
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle keväällä 2014.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään (tarvittaessa) viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä vuonna 2014.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Lehtisaari-Seura, Munkinseutu - Munksnejden r.y.
- Helsingin Yrittäjät, Länsi-Helsingin Yrittäjät ry





25.2.2014

- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: Helsingin Energia, Helen Sähköverkko Oy, kaupungin museo, rakennusvalvontavirasto, rakennusvirasto, kiinteistöviraston tonttiosasto, Helsingin kaupungin ympäristökeskus
- muut asiantuntijaviranomaiset: Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) - vesihuolto.

DI Mikko Juvonen
(teknistaloudelliset asiat)
puhelin 310 37252
sähköposti mikko.juvonen(a)hel.fi

vuorovaikutussuunnittelija Maija Mattila
puhelin 310 37435
sähköposti maija.mattila(a)hel.fi

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille
- Helsingin Uutiset -lehdessä
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt")

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Arja Kasanen
puhelin 310 37400
sähköposti arja.kasanen(a)hel.fi

arkkitehti Valtteri Heinonen
puhelin 310 64795
sähköposti valtteri.heinonen(a)hel.fi

liikenneinsinööri Olga Bernitz (liikenne)
puhelin 310 37280
sähköposti olga.bernitz(a)hel.fi





Sijaintikartta
 Kuusisaari
 Kortteli 30074 tontti 8

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Arja Kasanen, Valtteri Heinonen, Anu Kuutti

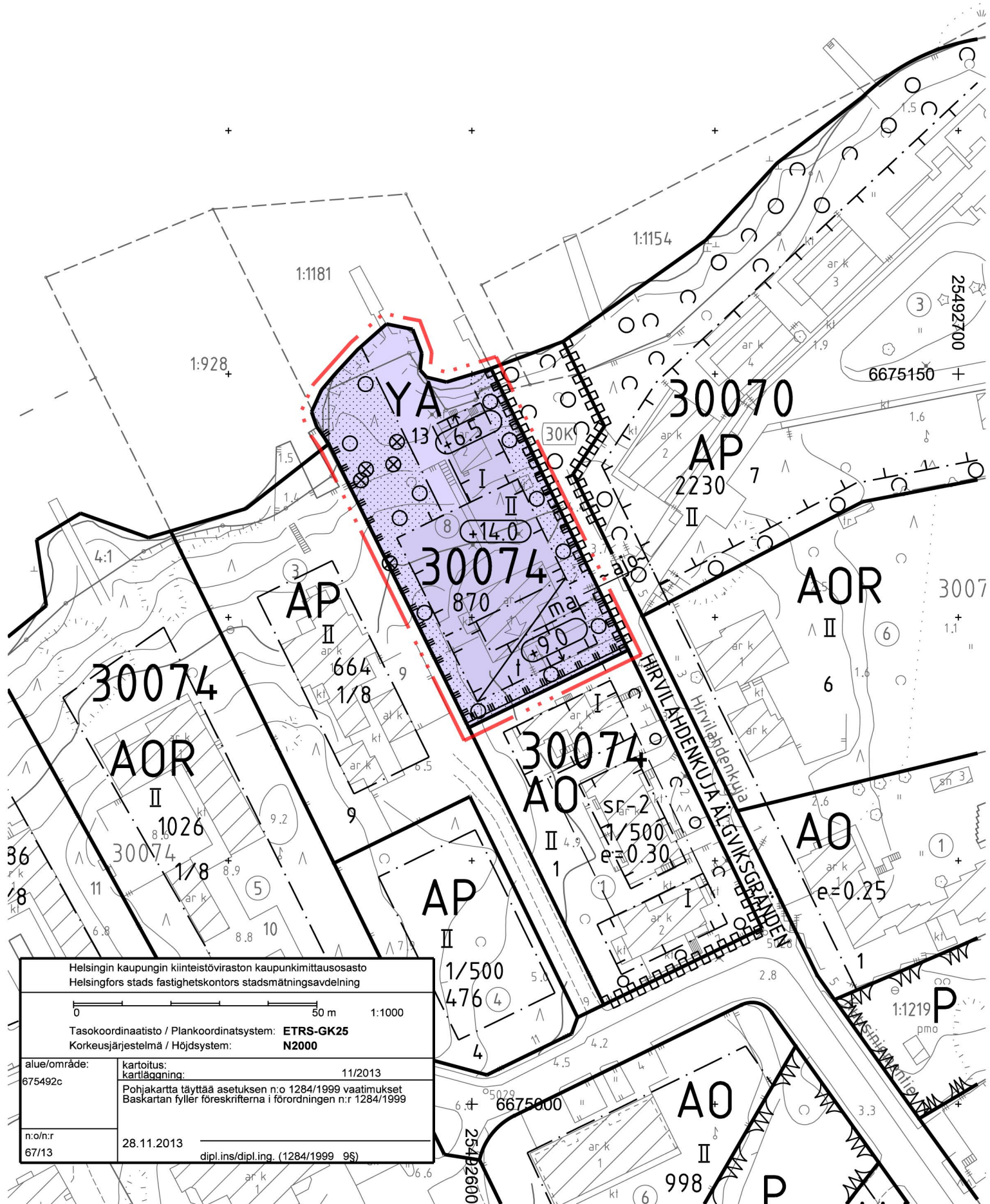




Ilmakuva
Kuusisaari, kortteli 30074 tontti 8
Saudi-Arabian residenssi

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
ArK, VH, Aku



Ote asemakaavan muutoksesta
nro 12260

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto
Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning

0 50 m 1:1000

Tasokoordinaatisto / Plankoordinatsystem: **ETRS-GK25**
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: **N2000**

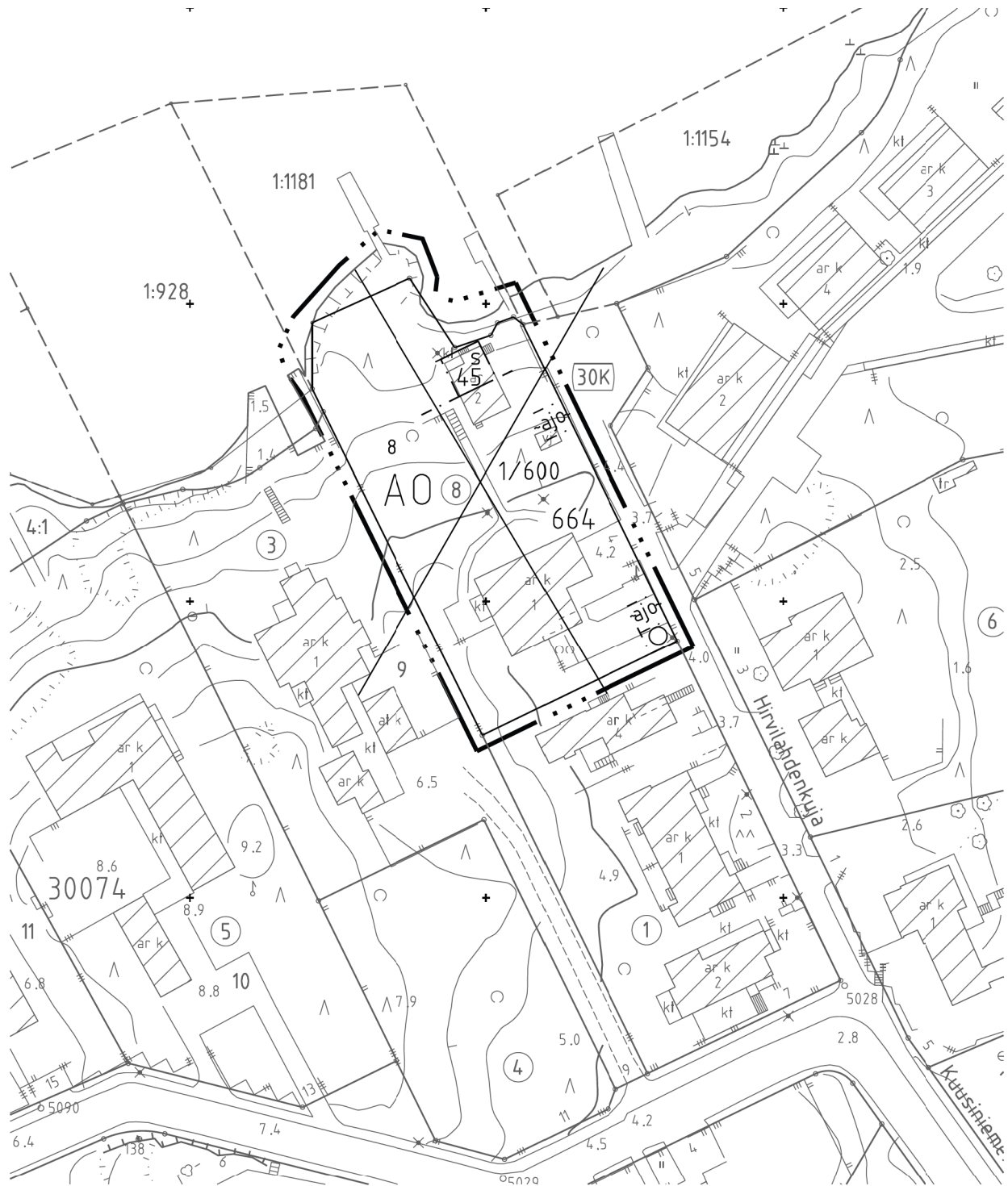
alue/område: 675492c	kartoitus: kartläggning: 11/2013 Pohjakartta täyttää asetuksen n:o 1284/1999 vaatimukset Baskartan fyller föreskrifterna i förordningen n:r 1284/1999
-------------------------	--

n:o/n:r 67/13	28.11.2013 dipl.ins/dipl.ing. (1284/1999 9§)
------------------	---

Asemakaavan nro 11485 osa,
jonka asemakaavan muutos,
nro 12260 voimaan tullessaan kumoo.

Del av detaljplan nr 11485 som
upphävs då detaljplaneändringen nr 12260
träder i kraft.

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



YA

Lähetystörakennusten korttelialue.
Tontille saa rakentaa vieraan valtion edustamisen kannalta tarpeellisia virka-asuntoja.



Istutettava tontin osa, jolla on oltava puita ja pensaita.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Säilytettävä puu.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluisikan ohjeellinen sijainti.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen sijainti aidalle tai muurille. Tontin aitaaminen on toteutettava julkiseen kaupunkitilaan ja rakennusten arkkitehtuuriin sopivalla tavalla. Tontin etelärajalla aidan tai muurin perustusten etäisyys tontin rajasta tulee olla vähintään yksi metri ja aidan umpinainen osa saa olla pääosin korkeintaan 80 cm korkea.



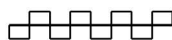
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

30074

Korttelin numero.

13

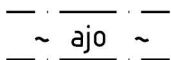
Ohjeellisen tontin numero.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

870

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

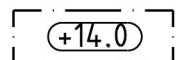


Ajoyhteyden likimääräinen sijainti.

II

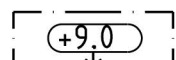
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

YA -korttelialueella:



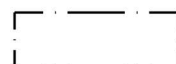
Rakennuksen vesikaton ylin korkeusasema.

- tulee rakennusten julkisivumateriaalin olla pääosin vaaleaa kiviainesta.



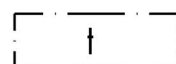
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema. Rakennuksen katolle sijoitettavat tekniset laitteet ja rakennelmat tulee suunnitella osana rakennuksen arkkitehtuuria.

- tulee rakennuksissa olla tasakatto tai loiva harja- tai pulpettikatto. Katemateriaalin tulee olla tummansävyinen tai kuparia.



Rakennusala.

- rakentaminen tulee toteuttaa siten, ettei se aiheuta pohjaveden likaantumista tai sen pinnan alenemista tai vähennä sen virtausta.



Talousrakennuksen rakennusala. Talousrakennukseen saa sijoittaa katettuja ajoramppeja, jäte- ja autosuojia sekä varjituksen tiloja yhteensä enintään 250 m² asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

- tontin ranta tulee rakennettuna tehdä huolellisesti ympäristökokonaisuuteen sovittaen.

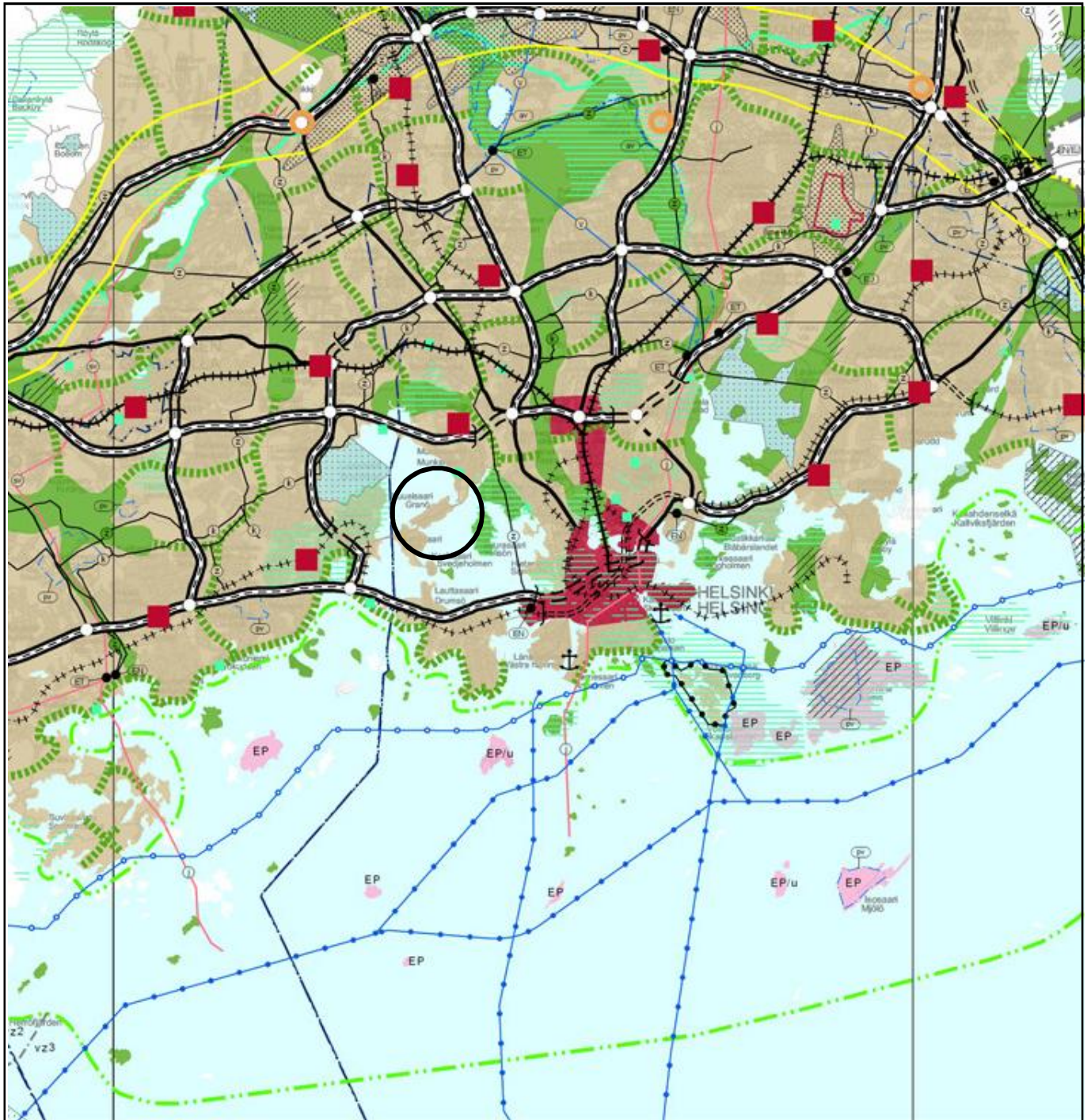


Maanalainen tila. Maan alle saa rakentaa autopaikkoja, asumista palvelevia aputiloja sekä varasto-, huolto- ja teknisiä tiloja 1050 m² asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

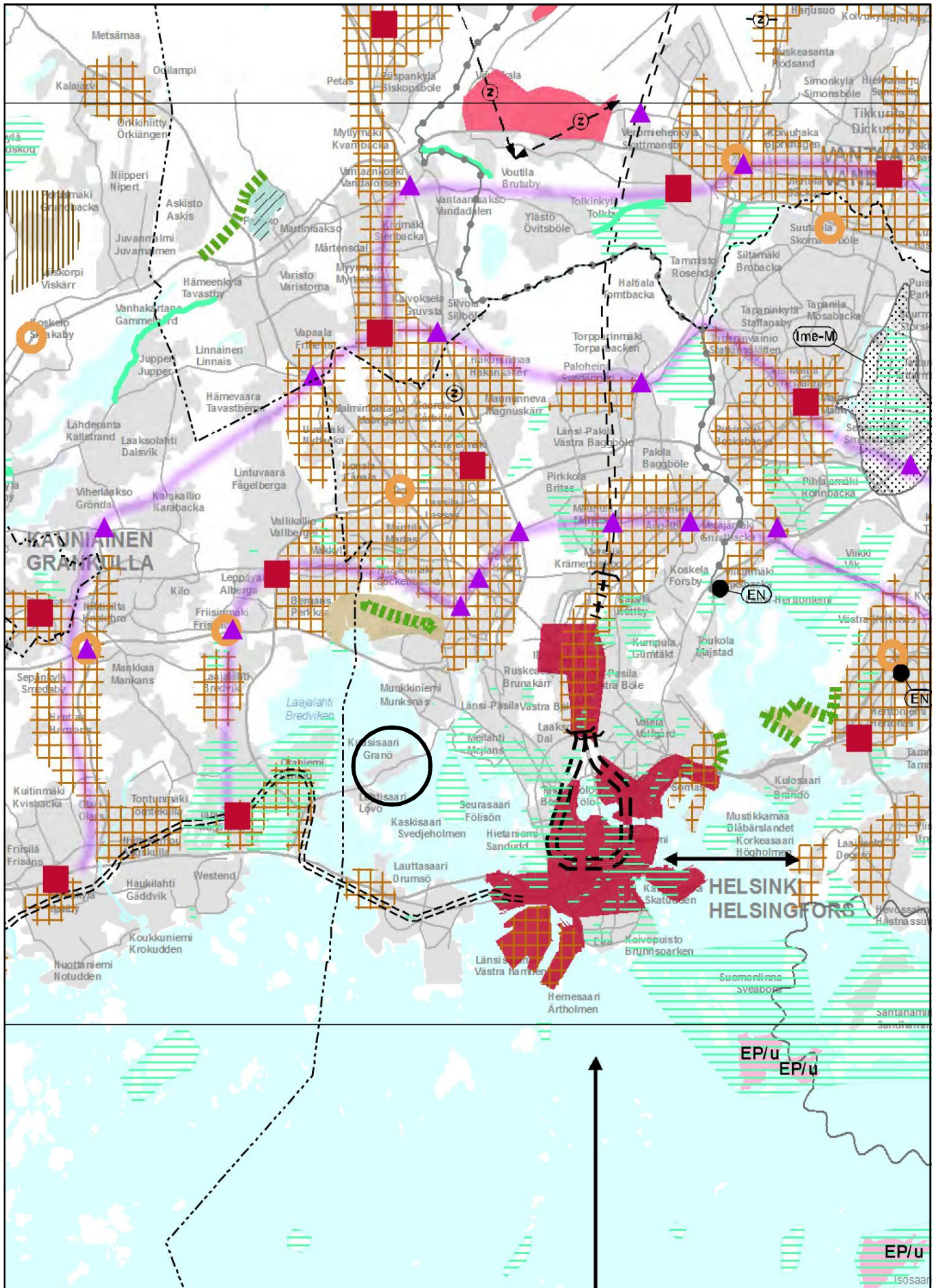
- vähintään 2 ap/asunto, lisäksi kutakin asuntoa kohden tila yhden auton tilapäistä pysäköintiä varten. Autopaikkoja saa sijoittaa vain talousrakennuksen autosuojaan ja maanalaiseen pysäköintitilaan.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



	Taajamatoimintojen alue		EP/u Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulustoiminta		Päärata		Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde
	Keskustatoimintojen alue		EN/EJ Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue		Yhdysrata		Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännös
			ET Yhdyskuntateknisen huollon alue		Liikennetunneli		UNESCO:n maailmanperintökohde
	Virkistysalue		Satama		Laivaväylä		Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhyke -rajaus
	Viheryhteystarve		Moottoriväylä		Veneväylä		Kunnan raja
	Luonnonsuojelualue		Valtatie / kantatie		400 kV voimalinja		
	Puolustusvoimien alue		Eritasoliittymä		Raakavesitunneli		
					Jätevesitunneli		
					Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue		





Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Liite selostukseen nro 12260

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto



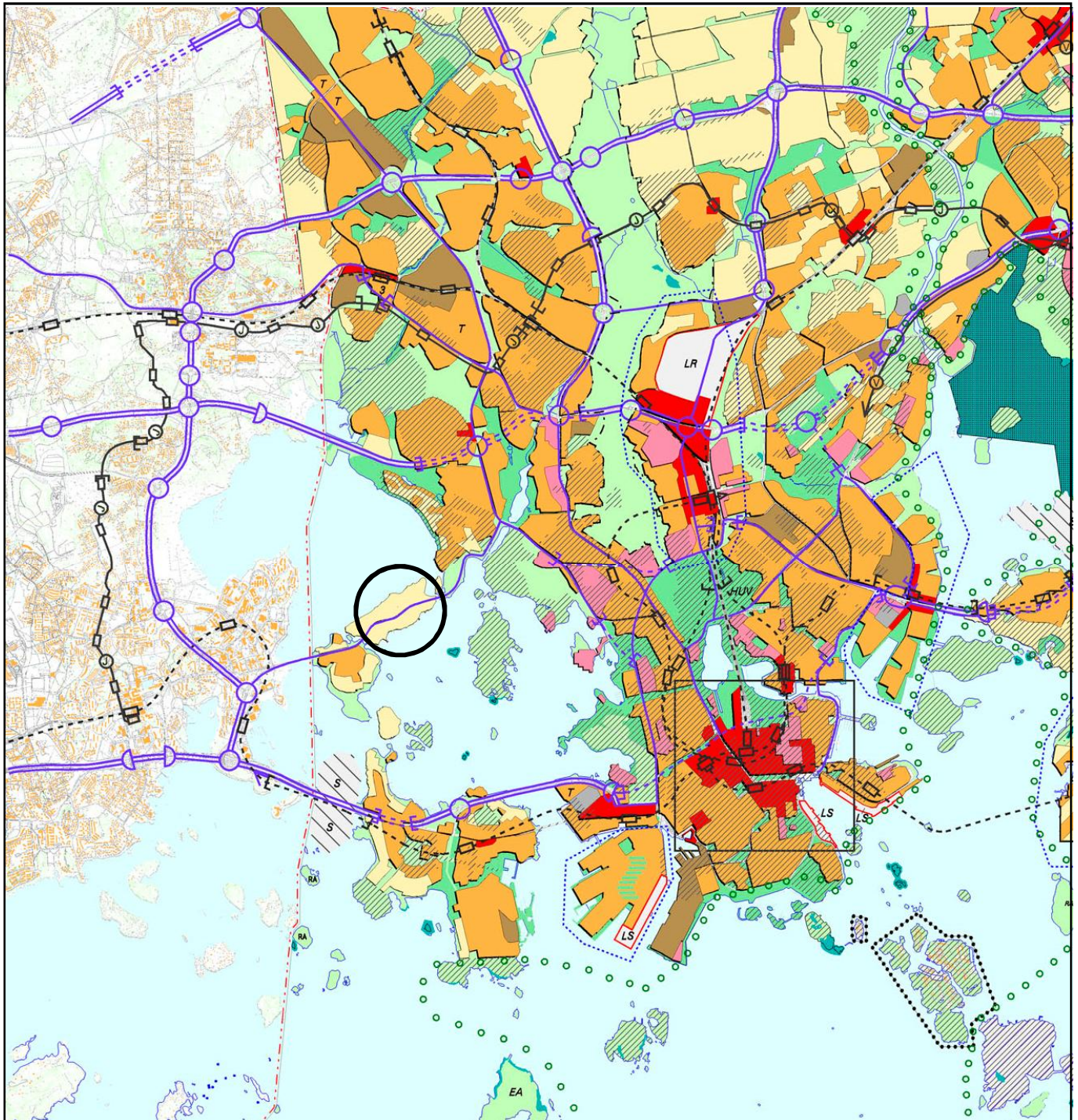
UUDENMAAN 2. VAIHEMAAKUNTAKAAVA

ETAPPLANDSKAPSPLAN 2 FÖR NYLAND

Merkinnät Beteckningar

	Taajamatoimintojen alue Område för tätortsfunktioner		Päärata Huvudbana		Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue Område som hör till eller föreslagits höra till nätverket Natura 2000
	Tivistettävää alue Område som ska förtätas		Yhdystie Förbindelsebana		Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009) Område, väg eller object av riksintresse som är viktigt med tanke på kulturmiljön (RKY 2009)
	Taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialue Reservområde för tätortsfunktioner eller arbetsplatsområden		Liikennetunneli Trafikutunnel		Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma Värdefullt ås eller annan värdefull geologisk formation
	Raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue Område för tätortsfunktioner som stöder sig på spårtrafik		Liikennetunnelin ohjeellinen linjaus Trafikutunnel, riktgivande sträckning		Kunnan raja 1.1.2013 Kommungräns 1.1.2013
	Raideliikenteeseen tukeutuva asemansaadan kehittämisaalue Utvecklingsområde för stationstrakt som stöder sig på spårtrafik		Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehtoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen Trafikled betecknad med streckad linje anger en alternativ lösning eller riktgivande sträckning		Maakuntakaava-alueen raja Gräns för landskapsplanområdet
	Kylä By		Liikenteen yhteystarve Behov av trafikförbindelse		Merkintöihin liittyy määräyksiä ja suosituksia Till beteckningarna hör bestämmelser och rekommendationer
	Palvelujen alue Område för service		Joukkoliikenteen vaihtopaikka Omsättningsplats för kollektivtrafik		Mittakaava Skala
	Keskustamatoimintojen alue, valtakunnan keskus Område för centrumfunktioner, rikscentrum		Lityntäpysäköintipaikka Plats för anslutningsparkering		1:150 000
	Keskustamatoimintojen alue, seutukeskus Område för centrumfunktioner, regioncentrum		Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli Tvärgående kollektivtrafikförbindelse i huvudstadsregionen		Luonnos nähtävillä Utkastet framlagt
	Keskustamatoimintojen alue Område för centrumfunktioner		Ulkoiureitti Frluftsled		16.5.-17.6.2011
	Merkityksellään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö Stor detaljhandelsenhet av regional betydelse		400 kV voimajohto 400 kV kraftledning		Maakuntahallitus Landskapsstyrelsen
	Työpaikka-alue Arbetsplatsområde		110 kV voimajohto 110 kV kraftledning		23.4.2012
	Teollisuusalue Industriområde		110 kV voimajohdon ohjeellinen linjaus 110 kV kraftledning, riktgivande sträckning		Ehdotus nähtävillä Förslaget framlagt
	Virkistysalue Rekreatiomsområde		Estlink 1		14.5.-15.6.2012
	Viheryhteystarve Behov av grönförbindelse		Estlink 2		Ehdotus uudelleen nähtävillä Framlagt på nytt
	Luonnonsuojelualue Naturskyddsområde		110 kV voimajohdon tai merkittävän merikaapelin yhteystarve 110 kV kraftledning eller betydande undervattenskabell, behov av förbindelse		20.11.-21.12.2012
	EP Puolustusvoimien alue Försvarsmaktens område		Energiahuollon alue Område för energiförsörjning		Maakuntahallitus Landskapsstyrelsen
	EP/ä Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutustoiminta Försvarsmaktens område, vars sekundära användningsändamål är rekreation, turism och/eller utbildning		Siirtoviemi Avloppsledning		20.3.2013
	Moottoriväylä Motorled		Siirtoviemin ohjeellinen linjaus Riktgivande sträckning för avloppsledning		Maakuntahallitus Landskapsstyrelsen
	Valtatie / Kantatie Riksväg / Stamväg		Maakaasun runkoputki Naturgashuvudledning		20.3.2013
	Seututie Regional väg		Lentomelualue M (L _{Aeq} 7:22 yli 55 db) Flygbullerområde M (L _{Aeq} 7:22 över 55 db)		
	Yhdystie Förbindelseväg		Puolustusvoimien melualue (L _{Aeq} 7:22 yli 55 db) Försvarsmaktens bullerområde (L _{Aeq} 7:22 över 55 db)		
	Eritasoliittymä Planskild anslutning				



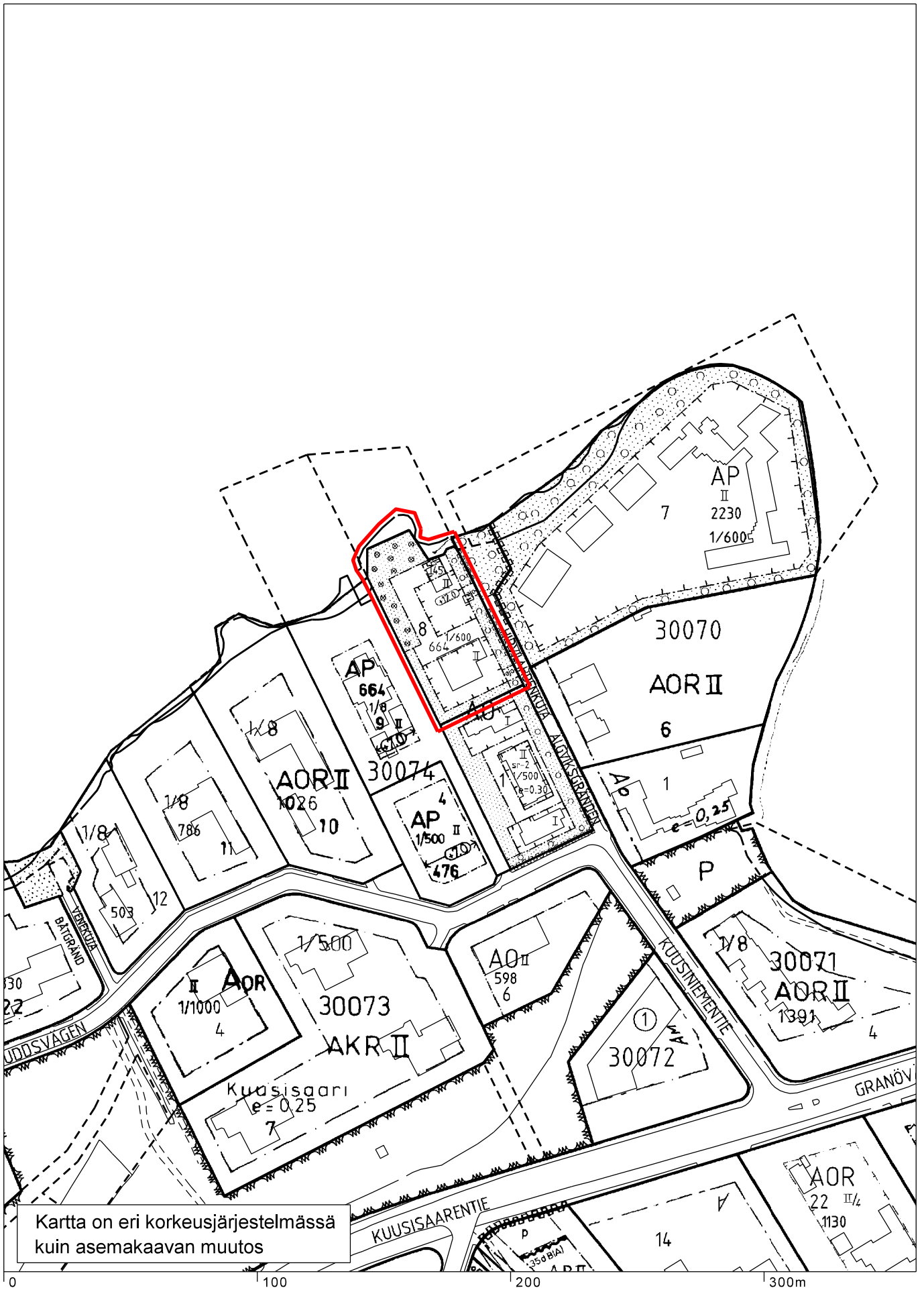


- KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE
- KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA
- T* Toimintavaltaisena kehitettävä alue.
- PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN
- HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE
- TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTO/SATAMA
- TEKNISEN HUOLLON ALUE
- KAUPUNKIPIIUSTO
- HUV* Ympäri- ja ulkoilueena kehitettävä alue.
- EA* Ekoasumisen kokeilualue.

- VIRKISTYSALUE
- Helsinki-puistona kehitettävä alue.
- LIIKENNEALUE
- SATAMA-ALUE
- SOTILASALUE
- (A)** Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalla osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.
- LUONNONSUOJELUALUE
- KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUS- TAITTEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KÄNNÄLTÄ MERKITTÄVÄ ALUE
- MAAILMANPERINTÖKOHDE

- VESIALUE
- KESKUSPIIUSTON ALUE
- SUUNNITTELUALUE
- SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA
- MOOTTORIKATU
- PÄÄKATU
- METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN
- JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKO-LINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)
- PÄÄLIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS
- VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS
- KÄVELYKESKUSTA





Ote ajantasa-asemakaavasta
 Kuusisaari, Saudi-Arabian residenssi
 Liite selostukseen nro 12260

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 ArK, VH

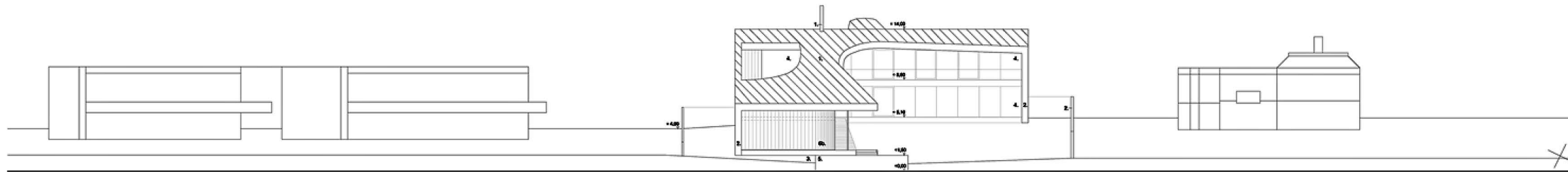


**SAUDI AMBASSADORIAL RESIDENCE
HELSINKI, FINLAND**

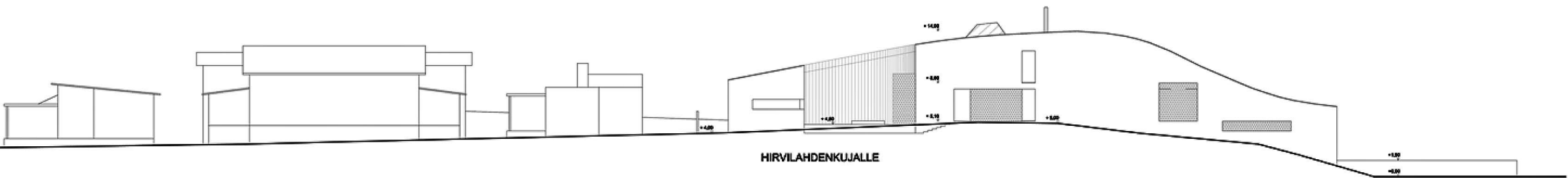
21.5.2014
ASEMAPIIRROSLUONNOS. 1:1000

SIGGE ARCHITECTS

Läntinen Rantakatu 9. 20100 Turku. Finland



MERELLE



HIRVILAHDENKUJALLE

KUUSISAAREN ASEMAKAAVAN MUUTOSPERIAATTEET

kaupunkisuunnittelulautakunta 10.3.2005



KUUSISAAREN ASEMAKAAVAN MUUTOSPERIAATTEET

Tiivistelmä

Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteiden tavoite on ohjata Kuusisaareen myöhemmin tehtäviä yksittäisiä asemakaavan muutoksia. Kuusisaareen on haettu ja kysely tonttitehokkuuden nostavia asemakaavan muutoksia, jotka ovat seurausta aiemmin tehdyistä muutoksista. Asemakaavaosasto ei katso tarpeelliseksi koko saaren asemakaavan uusimista, koska Kuusisaari on jo suurimmaksi osaksi rakentunut, eivätkä kaikki tontinomistajat ole kiinnostuneita lisärakennusoikeudesta. Kuusisaarella ei myöskään ole niin huomattavaa määrää suojeltavia rakennuksia, että kaavan uusiminen olisi perusteltua rakennussuojeluyistä.

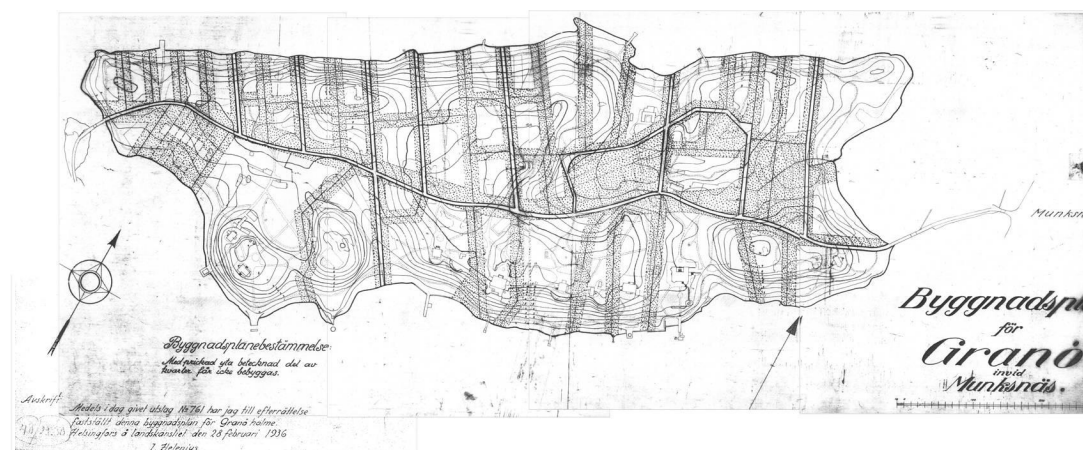
Asemakaavan muutoksia tullaan todennäköisesti tekemään vain hankekohtaisesti tontinomistajien hakemuksesta. Muutosperiaatteilla halutaan varmistaa yksittäisten muutosten yhtenäinen linja ja tontinomistajien mahdollisimman oikeudenmukainen kohtelu. Periaatteissa on pyritty löytämään ne asemakaavassa määriteltävät asiat, joiden avulla rakentamisen laatu voidaan varmistaa ja Kuusisaaren omaleimaisuus säilyttää.

Lähtökohdat

Kaavoitushistoria

Rakennussuunnitelma 1936

1930-luvulla Kuusisaari kuului vielä Huopalahden kuntaan. Sille laadittiin rakennussuunnitelma, jonka pohjalta vuotta myöhemmin saarelle tehtiin oma rakennusjärjestys. Rakennussuunnitelmassa esitettiin tiestö, tonttijako ja istutettavaksi jätettävät tontin osat tai kokonaiset puistoalueet. Läpiajo saaren länsipäässä kulki nykyistä pohjoisempaan nykyisen Kuusisaarenpolun kohdalla.



Rakennussuunnitelma vuodelta 1936

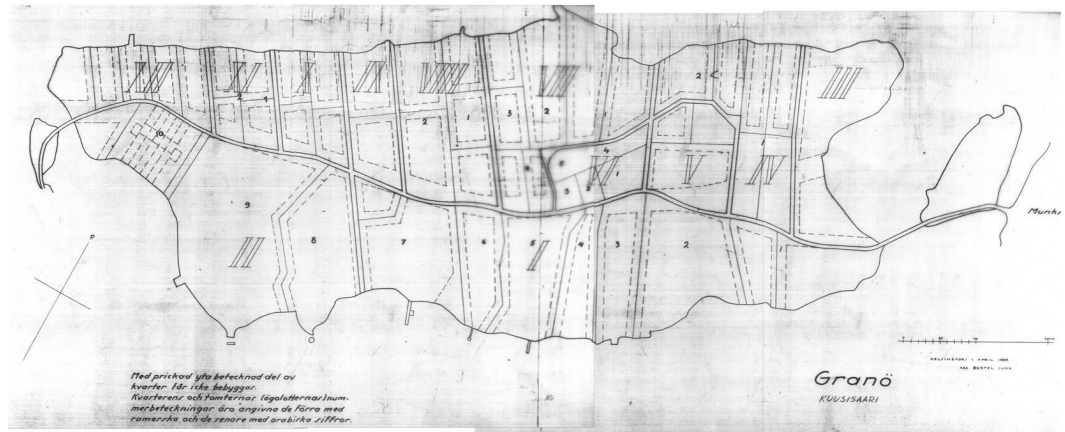
Rakennusjärjestys 1937

Kuusisaareen laadittiin vuonna 1937 rakennusjärjestys, jossa määrättiin vuotta aiemmin tehtyä rakennussuunnitelmaa tarkemmin

Kuusisaaren rakentamisesta. Tiestö ja tontit noudattivat rakennussuunnitelmaa, lisäksi numeroitiin korttelit ja laadittiin kirjallinen rakennusjärjestys. Saareen sai rakentaa erillisiä yhdenperheen taloja, villoja (villabyggnader) ja näiden talousrakennuksia. Lisäksi kartalle oli osoitettu yksi rivitalotontti saaren länsipäähän Lehtisaarensalmen rannalle.

Rakennusten koot määriteltiin paloluokitusten mukaan ja koko vaihteli välillä 200–440 m² palonkestävyydestä riippuen. Yhdenperheen talot ja villat saivat olla korkeintaan 9 metriä korkeita ja kaksikerroksisia. Palokestävämmissä rakennuksissa sai olla asuintiloja myös ullakkokerroksessa. Rivitalotontilla sallittiin kolme kerrosta ja rakennus sai olla korkeintaan 11 metriä korkea. Kellarikerroksessa sai olla talonmiehen asunto, jonka ikkunanpuoleisesta huonekorkeudesta korkeintaan 1/4 sai olla maanpinnan alapuolella.

Talousrakennukset saivat käsittää korkeintaan 200 m² ja olla korkeintaan 5 metriä korkeita. Rakennusten välinen etäisyys samalla tontilla tuli olla vähintään 25 metriä ja rakennusten tuli olla vähintään 10 metrin päässä naapuritontin rajasta. Leikkimökkejä, paviljonkeja, huvimajoja, jääkellareita, kasvihuoneita, kanaloita ja uimahuoneita sai sijoittaa vapaasti rakennusalueelle.



Rakennusjärjestys vuodelta 1937

Ensimmäinen asemakaava

Kuusisaaren ensimmäinen asemakaava (nro 4040) laadittiin vuonna 1956. Kuusisaari oli kaavoitettaessa kokonaan yksityisessä omistuksessa ja siellä oli joukko isoja huvilarakennuksia puutarhoineen. Saari oli kuulunut Huopalahden kuntaan aina vuoden 1946 alueliitokseen saakka ja siellä oli voimassa edellä kuvatut rakennussuunnitelma (1936) ja rakennusjärjestys (1937). Rakennusjärjestyksessä määriteltiin mm., että alue on rakennettava puutarhakaupungin tapaan siten, että sen luonnonkauneus ja puistomainen luonne mahdollisimman suurella määrällä säilyvät. Ensimmäisessä asemakaavassa pyrittiin noudattamaan näitä periaatteita.

Saari varattiin kahta tonttia lukuun ottamatta pelkästään asuinkäyttöön. Näille kahdelle tontille sai sijoittaa asuintilojen lisäksi myös

myymälätiloja. Voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesti tonttien vähimmäiskoko oli muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta 2 000 m².

Asuintonttien pinta-alasta sallittiin rakennettavaksi 1/8 ja kerroksia rakennuksissa sai olla enintään kaksi. Tehokkuusluvulla ilmaistuna tonttitehokkuudeksi tuli $e = 0,25$. Myymälätonteille sallittiin vain yksikerroksiset rakennukset, mutta rakennustehokkuus pidettiin samana eli tontin pinta-alasta sai rakentaa 1/4.

Etäisyys naapuritontin rajasta pidettiin kaavassa samana kuin se oli ollut rakennusjärjestyksessäkin eli 10 metrinä. Samalla tontilla olevien asuinrakennusten etäisyys vähennettiin 25 m:stä 20 m:iin. Asuntojen lukumäärä tontilla määrättiin riippuvaksi tontin pinta-alasta siten, että kutakin tontin 1 000 m² kohti sallittiin yksi asunto.

Kuusisaarentielle varattiin kaavassa 20 m leveä alue ja mahdollista myöhempää tiealueen leventämistä varten tien varteen pohjoispuolen tonteille jätettiin leveämpi rakentamattomaksi jätettävä alue. Alueen sujuvan liikenteen takaamiseksi ajoyhteydet tonteille suunniteltiin pääasiassa kahden Kuusisaarentien suuntaisen tien eli Krogiuksentien ja Kuusiniementien kautta. Koska tontit oli ajateltu melko suuriksi ja rakentaminen väljäksi jätettiin yleisiä puistoalueita melko vähän.

Tehdyt asemakaavan muutokset

Ensimmäinen asemakaavan muutos tehtiin vuonna 1960 Hirvilahdenkuja 1:ssä sijaitsevalle arkkitehti Aarne Ervin omistamalle tontille. Muutoksessa kaavasta poistettiin määräys, jonka mukaan rakentamiseen saa käyttää enintään 1/8.

Laajempi asemakaavan muutos (nro 8189) Kuusisaareen vahvistui vuonna 1981. Asemakaavan laatimisen aikaan Kuusisaari oli vielä melko vajaasti rakentunut ja asemakaavaa muutettiin tästä syystä. 71 tontista oli rakentamatta 21 ja rakennetuillakin tonteilla oli paljon käyttämätöntä rakennusoikeutta. Vajaa rakentaminen johtui mitä ilmeisimmin suureen asuntokokoon johtavista ensimmäisen asemakaavan määräyksistä. Rakentamiseen sai käyttää korkeintaan 1/8 tontin pinta-alasta ja asuntojen määrää rajoitettiin siten, että alle 4 000 m² tonteille sai rakentaa yhden asunnon ja sitä suuremmille kaksi.

Asemakaavaa muutettiin siten, että saaren keskiosissa sallittiin yksi asunto kutakin tontin 500 m² kohti ja rantaan rajoittuvilla tonteilla yksi asunto kutakin 600 m² kohti. Kaikilla rakentamattomilla tonteilla rakentamiseen sai käyttää enintään 1/6 tontin pinta-alasta. Rantojen täyttöalueet liitettiin tontteihin, mutta rakennusoikeus tonteilla ei noussut. Asemakaavan muutos koski yhteensä 32 tonttia ja tehtiin kaikille rakentamattomille tonteille, kahdelle erilliselle tontille ja rantaan rajoittuville tonteille, joilla oli tehty rannan täyttöä.

Yhteensä Kuusisaareen on tehty 31 asemakaavan muutosta ja osalle tonteista on tehty jo useita muutoksia. Yleensä muutokset ovat joko

käyttötarkoituksia eri asuinrakentamistyyppien välillä tai hyvin teknisluonteisia muutoksia kuten esim. tonttijaon tai maanalaisen johdon tilavarauksen muutoksia. Joitakin tontteja on muutettu museorakennusten korttelialueeksi tai hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi, jolloin tontille on voitu sijoittaa lähetystä.

Nykyinen kaavatilanne

Yleiskaava

Yleiskaava 2002:ssa Kuusisaari on merkitty kokonaan pientalovaltaiseksi asuinalueeksi. Saaren läpi kulkeva Kuusisaarentie on merkitty pääkaduksi.

Voimassa olevat asemakaavat

Kuusisaarella on voimassa yhteensä 29 eri asemakaavaa. Alueen ensimmäinen asemakaava on vielä voimassa katu- ja puistoalueilla sekä 14 tontilla. Pääosalla aluetta on voimassa 1980-luvun aikana laadittu asemakaava.

Kuusisaaren pinta-ala on 38,81 hehtaaria. Siitä tonttimaata on 31,86, puistoaluetta 2,37 ja katualuetta 4,58 hehtaaria.

Tonttien käyttötarkoitus

Pääosa Kuusisaaren tonteista on merkitty asuinrakentamiseen, joko erillisten tai kytkettyjen pientalojen korttelialueeksi. Usein kaavamerkintä sallii molemmat rakennustavat. Viidellä tontilla käyttötarkoitusmerkintä sallii myös kerrostalorakentamisen, vaikka enimmäiskerrosluku näilläkin tonteilla on vain kaksi.

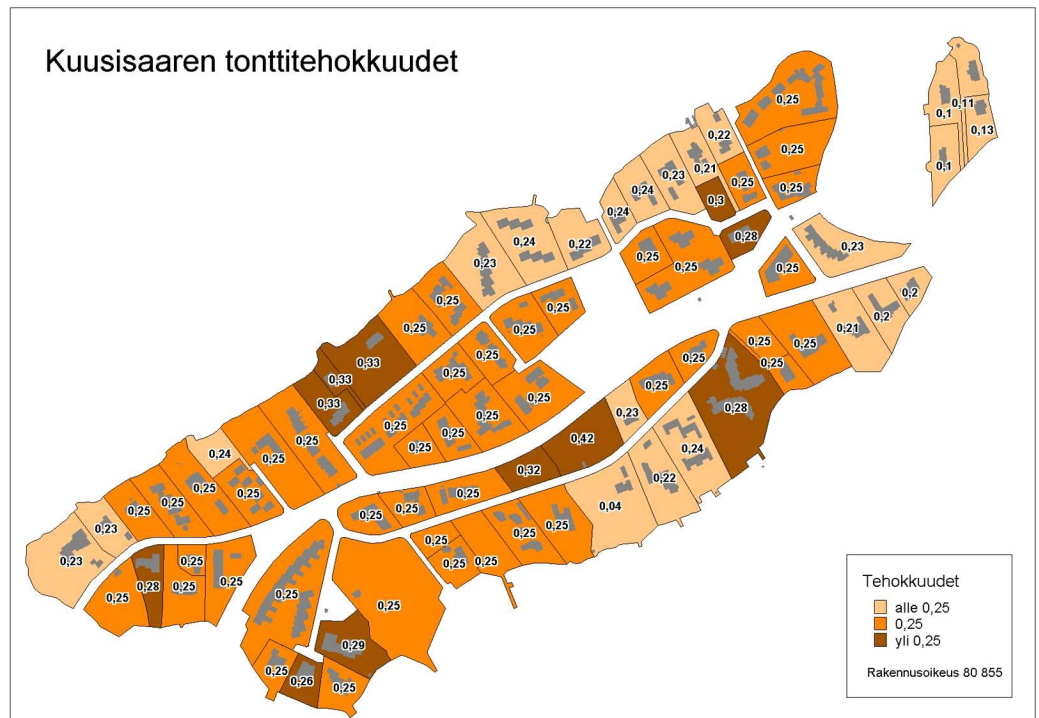
Saarella ovat Didrichsenin ja Gyllenbergin taidemuseot toimivat museokäyttöön osoitetuilla tonteilla. Lisäksi museokäyttöön on osoitettu vielä asuinkäytössä oleva tontti saaren etelärannalta.

Jo ensimmäisessä asemakaavassa myymäläkäyttöön osoitetut kaksi tonttia ovat edelleen kaavassa samalla merkinnällä, mutta käytännössä eri käytössä. Saaren itäosassa Kuusisaarentien ja Kuusiniementien risteyksessä olevalla tontilla toimii Indonesian suurlähetystö ja saaren länsiosassa Krogiuksentien ja Kuusisaarentien kulmassa olevalla tontilla oleva rakennus on toimistotiloina. Kuusisaarella on tällä hetkellä yhteensä 9 lähetystä tai niiden residenssiä, lisäksi Japanin valtio omistaa tontin Krogiuksentien varresta. Suurin osa lähetystöistä toimii asuinkäyttöön osoitetuilla tonteilla, poikkeuksena Unkarin ja Saksan suurlähetystöt, joiden tontit ovat hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta, jolle saa rakentaa vieraan valtion edustamiseen tarkoitettuja rakennuksia ja tarpeellisia virka-asuntoja.

Tonttitehokkuudet

Ensimmäisessä kaavassa kaikilla tonteilla on ollut sama $e = 0,25$

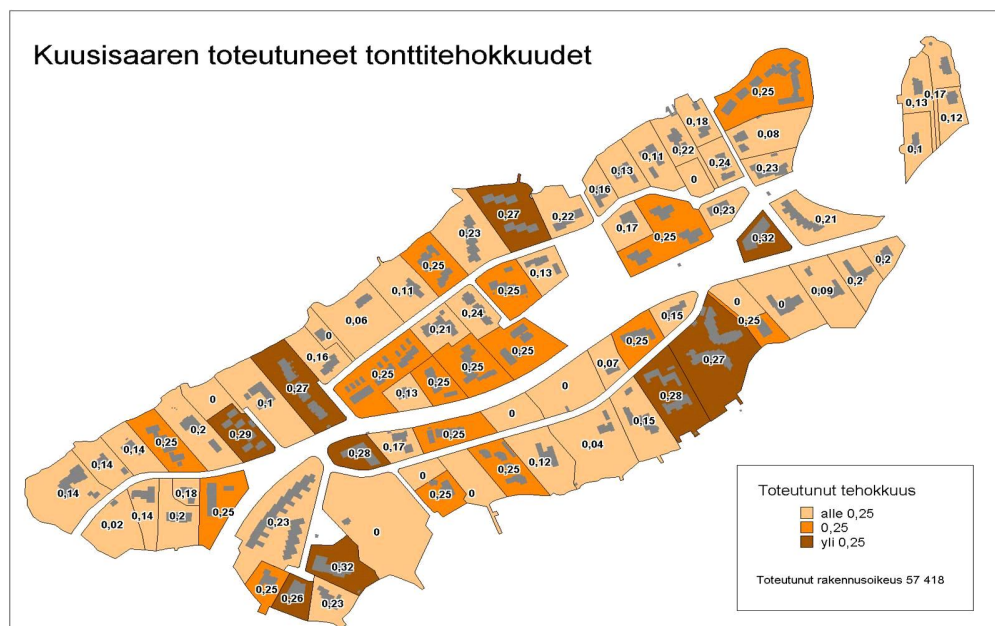
tonttitehokkuus. Tonttitehokkuus on laskenut niillä tonteilla, joilla on tehty rannan täyttämistä ja täyttöalue myöhemmin liitetty tonttiin. Joillekin tonteille on tehty asemakaavan muutos, jolla tehokkuutta on nostettu korkeammaksi. Tonttitehokkuudet alueella vaihtelevat yleensä välillä $e = 0,22$ ja $e = 0,33$. Poikkeuksena Japanin valtion omistuksessa oleva tontti Kuusisaarentien ja Krogiuksentien välissä, jolla on tonttitehokkuus $e = 0,42$.



Tonttitehokkuudet voimassa olevan asemakaavan mukaan

Toteutuneet tonttitehokkuudet

Osalle tonteista on rakennettu tehokkaammin kuin mitä asemakaava sallisi. Rakennusoikeus on ylittynyt mm. myöhemmin poikkeusluvilla saatujen käyttötarkoituksien muutosten myötä tai rakennusluvan hakemisen yhteydessä saaduilla poikkeuspäätöksillä.



Maanomistus

Tonttimaa Kuusisaarella on yksityisessä omistuksessa. Kaupunki omistaa katualueet, pääosan puistoalueista ja joitakin vesialueita rantaan ulottuvien tonttien edustoilta.

Rakennettu ympäristö

Alueen yleiskuvaus

Kuusisaaren rakennuskanta ei muodosta yhtenäistä katutilaa muodostavaa kaupunkikuvallista kokonaisuutta vaan muodostuu yksittäisistä itsenäisistä kohteista vehreässä ympäristössä. Muutamat useamman talon kokonaisuudet luovat pieniä erillisiä kokonaisuuksiaan. Rakennuskanta edustaa saarella kullekin rakennusajalle tyypillistä kookasta asuinrakentamista. Yhtenäisiä piirteitä eri aikoina rakennetuilla rakennuksilla ovat kivimateriaalin käyttö julkisivuissa ja erillisten asuinrakennusten suurehko koko. Rakennukset ovat yleensä melko matalia eikä niissä raskaita räystäitä lukuun ottamatta juurikaan ole voimakkaita kattomuotoja. Piha-alueet ovat usein hyvin luonnonmukaisesti käsiteltyjä ja rakennukset sijoitettu ikään kuin vapaasti luontoon. Tontit ja rakennukset eristäytyvät katualueista aitaamisen ja ikkunoiden suuntaamisen avulla. Rantaan rajoittuvilla tonteilla rakennukset suuntautuvat voimakkaasti merelle päin.

Rakennusten määrä, rakennusajankohdat

Kuusisaaren nykyinen rakennuskanta on pääosin sotien jälkeiseltä ajalta. Rakentaminen on ollut melko tasaista 1950-luvulta lähtien, kunkin vuosikymmenen aikana saareen on syntynyt noin 20 uutta kohdetta. Viime vuosikymmenenä rakentaminen on hidastunut.

Nykyisin saarella on jäljellä enää kuusi täysin rakentamatonta tonttia.

Rakennuksia Kuusisaarella on yhteensä 95, joista yhden tai kahden perheen taloja on 49, rivi- tai kerrostaloja 38, museorakennuksia 2 ja lähetystö- tai toimistorakennuksia 6.

Huoneistoala asukasta kohti on keskimäärin 70 m², kun se esim. Munkkiniemessä on 40 m². Asukkaita Kuusisaarella on noin 460.

Rakennusten tyyli

Kuusisaaren vanhimmat rakennukset ovat 1930-luvun lopulta; nykyinen Gyllenbergin taidemuseo ja osoitteessa Kuusisaarenpolku 3 oleva asuinrakennus. Alun perin asunnoksi rakennettu Gyllenbergin taidemuseon vanhempi osa on valmistunut vuonna 1938. Rakennusta laajennettiin modernilla galleriaosalla vuonna 1979. 1930-luvulta oleva osa ja toinen samalta ajalta oleva asuinrakennus ovat kaksikerroksisia, ruskeaksi rapattuja klassisia arvorakennuksia.

1940-luvulta Kuusisaarella on kaksi valkoiseksi rapattua tiilellä katettua harjakattoista asuinrakennusta osoitteissa Kuusiniementie 16 ja 27. Rakennusten sokkeleissa on käytetty liuskekiveä. Molemmat edustavat hienosti aikansa asuntorakentamista ja harkittua sijoittamista maastoon.

1950-luvulta Kuusisaarella on 12 asuinrakennusta, mm. Hirvilahdenkujan varressa varsin yhtenäinen neljän talon kokonaisuus, johon kuuluu Arne Ervin asunnokseen suunnittelema Villa Ervi. Vuonna 1961 Ervi rakensi asuinrakennuksen yhteyteen matalan toimistosiiven arkkitehtitoimistoaan varten. 1950-luvulta on myös Viljo Revellin suunnittelema Didrichsenin taidemuseo, joka arkkitehtuurillaan oli aikaansa edellä ja voisi hyvin edustaa 1960-luvun modernia rakentamista. Muut 1950-luvun rakennukset edustavat tyypillistä 1950-luvun korkeatasoista asuntorakentamista, rakennukset ovat harjakattoisia 1½–2 kerroksisia, katemateriaali on tiiltä ja julkisivut rapattuja. Julkisivuissa on puhtaaksimuurattuja detaljeja.

1960-luvulla Kuusisaareen on rakennettu, jälleen ajalle tyypillisesti, pääasiassa tasakattoisia, yksikerroksisia erillistaloja (10 kpl) tai kaksikerroksisia rivitaloja (8 kpl). Erillistalojen pohjaratkaisu perustuu usein L-muotoon ja rivitalot ovat muuten massoiltaan yksinkertaisia, mutta asunnot on porrastettu toisiinsa nähden. Julkisivut ovat yleensä puhtaaksimuurattua punaista tai keltaista tiiltä ja rakennusten räystäslinja raskaasti detaljoitu.

1970-luvulla tehtyjen rakennusten julkisivumateriaalit vaihtelevat. Materiaalikirjooon mahtuu mm. tummaa tiiltä, pesubetonia, valkoista rappautusta ja puuta. Muotokieli on yleensä pelkistettyä modernismia ja rakennuksissa on tasakatot.

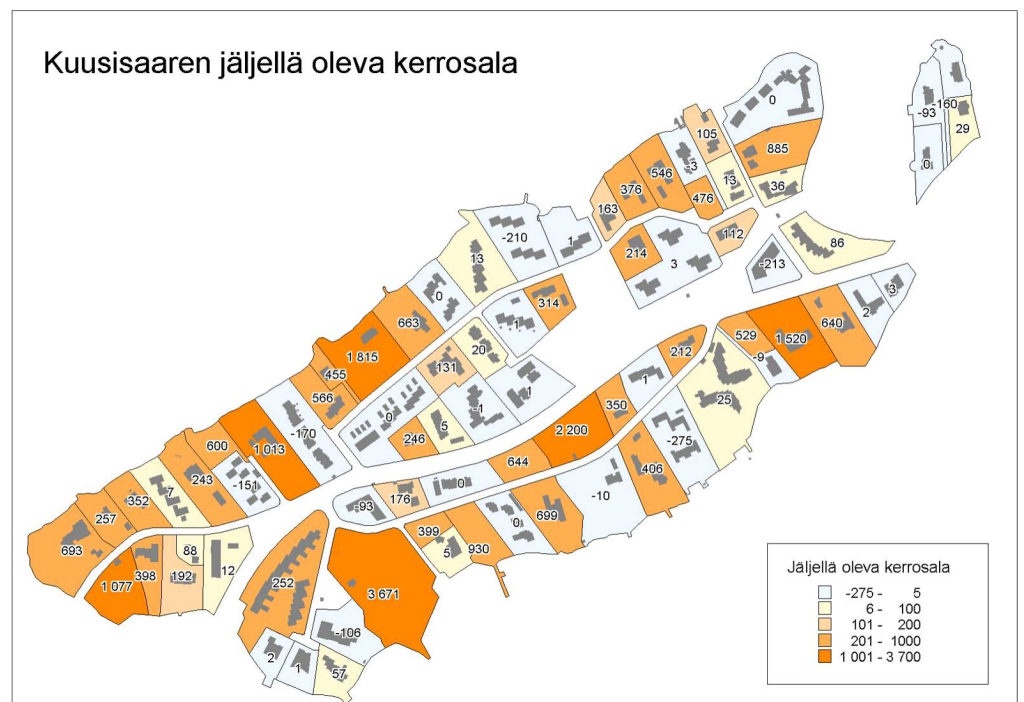
1980-luvulla rakennetut kohteet ovat Kuusisaaren mittakaavassa isohkoja asunto-osakeyhtiöitä tai kookkaita erillis- tai rivitaloja. Asunto-

osakeyhtiöissä on useita samanlaisia tai samankaltaisia rakennuksia, jotka luovat siten oman rakennusryhmänsä. Julkisivumateriaalit eri yhtiöissä vaihtelevat ja yhteistä rakennuksille on oikeastaan vain kivijulkisivut.

1990-luvulla saareen on rakennettu kaksi usean rakennuksen asunto-osakeyhtiötä ja Juha Leiviskän suunnittelema Saksan suurlähetystö. 2000-luvulla Kuusisaareen on tehty neljä erillistä asuinrakennusta ja kaksi rakennusta käsittävä asunto-osakeyhtiö Kuusisaarentien varteen.

Käyttämätön rakennusoikeus

Kuusisaarella on 77 tonttia, joilla on rakennusoikeutta yhteensä 80 855 k-m². Saarella on jäljellä käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 23 500 k-m², josta vajaasti rakennetuilla tonteilla noin 12 500 k-m² ja vielä rakentamattomilla tonteilla noin 11 000 k-m². Tilastoissa rakentamattomia tontteja ovat osoitteissa Krogiuksentie 11 ja 22 olevat tontit, joiden rakentaminen on parhaillaan käynnissä. Näillä tonteilla on yhteensä rakennusoikeutta noin 4 300 k-m².



Rakennusten suojeleminen ja kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset

Kuusisaarella on vain yksi asemakaavalla suojeltu rakennus osoitteessa Kuusisaarenpolku 3. Jugendtyylinen asuinrakennus on suojeltu vuonna 1989 vahvistuneessa asemakaavassa merkinnällä sr-2. Merkintä kieltää rakennuksen purkamisen ilman pakottavaa syytä.

Kaupunginmuseon teettämässä Kuusisaaren rakennusinventoinnissa (2004) on rakennusten kulttuurihistorialliset arvot arvioitu vain ennen vuotta 1975 käyttöön otetuista rakennuksista. Kulttuurihistorialliset arvot pitävät sisällään arkkitehtoniset ja historialliset arvot sekä

rakennuskokonaisuusarvot sekä säilyneisyyden. Sellaisia, ennen vuotta 1975 valmistuneita kohteita, joilla on joku tai joitain näistä arvoista on Kuusisaareissa 19. Osa on yksittäisiä rakennuksia ja osa pää- ja sivurakennuksen muodostamia kokonaisuuksia. Osa uudemmissa rakennuksista tulee varmasti aikanaan täyttämään kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen määritelmän, mutta uudempia rakennuksia on helpompi arvioida vasta vähän pidemmän ajan kuluttua. (Ks. kartta: Kuusisaaren rakennuskannan arvotus).

Luonnonympäristö

Maisemalliset ominaispiirteet

1960-luvulle asti maisema oli rantahuviloiden ja niiden välisten niitty/peltoaukeiden täplittämää metsäistä aluetta. Rantahuviloille johti päätieltä yhteyksiä, joiden sijainti on vielä maastosta löydettävissä. Kuusisaarenpolku ja Kuusisaarenkuja olivat reunustettu puukujantein.

Kuusisaari on metsäinen Laajalahdenselän ja Seurasaarenselän toisistaan erottava saari. Mereltä katsottuna Kuusisaari hahmottuu vielä melko metsäisenä alueena, koska rakentamista ei ole tuotu aivan rannan tuntumaan. Muutamat uudemmat rakennukset nousevat esiin metsäisestä ympäristöstä. Alueen kasvillisuuden yleisilmettä hallitsee varttunut sekametsä. Metsänraja ulottuu lähelle rantaa. Vaikka ollaan meren läheisyydessä, näkymät merelle ovat rajoitetut. Maisema on sulkeutunut viime vuosikymmenten aikana siten, että avoimen ja suljetun maisematilan vaihtelu on hämärtynyt.

Rannat

Kuusisaaren rannoilla on luontainen taipumus kehittyä ruovikkoisiksi. Osaa rannoista on ruopattu ja täytetty. Rannat ovat pääosin yksityisessä käytössä, yleinen mahdollisuus rantaan pääsyyn on vain itärannalla olevalla puistoalueella ja Hirvilahdenkujan, Venekujan ja Mäntylahdenkujan päässä rannan tuntumassa olevilta levennetyiltä katualueilta. Mäntylahdenkujan ja Venekujan päässä olevat alueet ovat epäsiistissä kunnossa eivätkä houkuttele kävijöitä meren äärelle.

Luontoarvot

Ympäristökeskuksen luontotietojen mukaan alueen laajin, nykyisessä kaavassa puistoksi osoitettu alue Kuusisaarentien pohjoispuolella, on linnustoltaan paikallisesti arvokas. Kuusisaaren ja Lehtisaaren alueilla tavatut lajit hyötyvät vanhasta sekapuustosta, erityisesti lehtipuista. Muita alueella mainittavia esiintymiä ovat Lehtisaarensalmen lepakkolajit sekä Krogiuksentien metsikön puistonurmikkotulokkaat.

Ulkoilureitit sekä ulkoilu- ja virkistyskäyttö

Kuusisaaren läpi kulkee seudullinen ulkoilureitti. Tämä ns. maisemareitti on läntisiä merenlahtia kiertävä ulkoilureittiyhteys, jota käytetään paljon esim. työmatkapyöräilyyn.

Kuusisaarella on yleistä viheraluetta melko vähän. Pienet puistoalueet saaren länsiosissa ovat irrallisia alueita katujen ja tonttien välissä. Suurempi yhtenäinen puistoalue sijaitsee saaren keskiosissa Kuusisaarentien pohjoispuolella. Puistoalueiden pienen koon vuoksi niiden virkistyskäyttö on rajallista, mutta ranta-alueilla on käyttämätöntä potentiaalia.

Maa- ja kallioperä, vesialueet

Saaren korkeus merenpinnasta vaihtelee 1–14 metriin. Maaperä on +5 korkeuskäyrän yläpuolella kauttaaltaan rakentamiseen hyvin soveltuvaa moreenista kitkamaata. Savea voi esiintyä +5 käyrän alapuolella 1–3 metrin paksuisena vyöhykkeenä.

Saaren pinnanmuodostus on melko vaihtelevaa. Pohjois- ja etelärannat ovat jyrkkiä rinteitä ja saaren itä- ja länsipäässä on loivarantaiset poukammat. Saaren keskiosassa on alavaa entistä viljelyaluetta.

Maaperä on pääasiassa pohjamoreenia ja kallio on lähellä maanpintaa. Pinnanmuodot ovat loivapiirteisiä ja rakennettavuus on hyvä. Saaren keskellä olevan puiston alueella on pieni pehmeikkö, joka ulottuu pohjoiseen Venekujan alueelle. Alueella ja rannoilla on myös pieniä täytemaa-alueita. Kallioperä muodostaa oman melko hyvälaatuisen lohkon, jonka poikki kulkee kaksi luode-kaakkosuuntaista heikkousvyöhykettä, toinen juuri em. pehmeikön kohdalla. Alueen kallioresurssien käyttöönotto olisi työlästä, koska ajoyhteyden järjestäminen on vaikeaa ja maanomistajia on useita. Alueen kallioresursseja ei ole varattu yleiseen käyttöön. Saarella on riittävästi väestönsuojapaikkoja asukasmäärään nähden vaikkakaan jokaisella kiinteistöllä ei ole omaa väestönsuojaa.

Lehtisaarensalmi on kapea ja matala ja veden virtaus on vähäistä. Salmessa on pitkät maapenkereet ja etelärannalla laajempi täytemaa-alue. Kuusisaarensalmi on myös kapea, mutta veden virtaus on suurta. Laajalahdella on merkittävää veden kiertoa Otaniemen ja Lehtisaaren välisestä salmesta Kuusisaarensalmeen. Kun Kuusisaarensalmen sillan uusiminen tulee ajankohtaiseksi, on suositeltavaa myös tutkia maapenkereiden korvaamista pidemmällä silta-aukolla. Tämä tehostaisi Laajalahden vesialueen elpymistä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Saarella on kattavat vesihuollon verkostot. Useilla tonteilla on johtokujia. Rantoihin johtavilla rakentamattomilla kaduilla on sadevesiviemärit. Jäteveden pumppaamoita on kaksi ja itärannalla sijaitsevasta pumppaamosta jätevedet johdetaan Munkkiniemeen. Saarella on kattava sähkönjakeluverkosto ja kolme jakelumuuntamoita. Kaukolämpöä saarella ei ole. Lauttasaaresta Lehtisaareen tuleva kaukolämpöjohto on kapasiteetiltaan niin pieni, että sitä ei voi helposti jatkaa Kuusisaareen.

Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteet

Tavoitteet

Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteiden tavoite on ohjata Kuusisaareen tehtäviä yksittäisiä asemakaavan muutoksia. Periaatteissa on pyritty löytämään ne asemakaavassa määriteltävät asiat, joiden avulla rakentamisen laatu voidaan varmistaa ja Kuusisaaren omaleimaisuus säilyttää.

Viitesuunnitelmat

Kuusisaari on jo pääosin rakennettua aluetta, jolla uusien rakennusten tulisi sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan, alueen henkeen ja rakenteeseen. Asemakaavan muutokset laaditaan vain melko pitkälle vietyjen viitesuunnitelmien pohjalta, että jo mahdollisimman aikaisessa vaiheessa voidaan varmistaa aiotun rakentamisen sopiminen ympäristöön. Asemakaavassa määrätään kohteelle oleellisten näkökohtien huomioon ottaminen. Viitesuunnitelmia laadittaessa niistä tulee neuvotella asemakaavaosaston kanssa. Oleellisia piirustuksia suunnitelmien havainnollistamiseksi ovat asema-, pohja- ja julkisivupiirustusten lisäksi tonttileikkaukset ja katu- tai merijulkisivut, joissa esitetään muutoksen kohteena olevan tontin lisäksi myös naapuritonttien rakennukset.

Viitesuunnitelmissa tulee olla myös piha- tai maisemasuunnittelijan tekemä pihasuunnitelma. Kuusisaarelle luonteenomaista on alueen vehreys, joka väistämättä jonkin verran kärsii täydennysrakentamisen yhteydessä. Ammattitaitoisen suunnittelijan avulla olemassa oleva kasvillisuus voidaan paremmin ottaa huomioon ja uudet istutukset suunnitella elinvoimaisiksi. Lisäksi maasto on Kuusisaareessa paikoin haastava. Onnistuneella pihasuunnittelulla korkeuserot pystytään paremmin ottamaan huomioon.

- **Asemakaavan muutokset tehdään vain harkittujen viitesuunnitelmien pohjalta.**
- **Viitesuunnitelmia laadittaessa tulee neuvotella asemakaavaosaston kanssa**
- **Viitesuunnitelmiin tulee kuulua pätevän piha- tai maisemasuunnittelijan laatima pihasuunnitelma.**

Tonttitehokkuudet

Jokaiselle tontille on esitetty korkeimmat mahdolliset tonttitehokkuudet, joihin rakennusoikeus voidaan asemakaavan muutoksella nostaa edellyttäen, että asemakaavan muutos muuten täyttää näissä periaatteissa esitetyt tavoitteet (karttaliite). Erityisesti tonteilla sijaitsevat suojeltavat arvorakennukset tai maaston hankaluus, kuten voimakkaat korkeuserot tai loivarantaisuus, voivat vaikuttaa siihen, ettei tehokkuutta kaikilla tonteilla pystytä nostamaan niin korkeaksi kuin karttaan on merkitty. Esitetyissä tonttitehokkuuksissa on otettu huomioon jo tehdyt asemakaavan muutokset ja rakennusoikeuksissa

pyritään tonttien tasapuoliseen ja oikeudenmukaiseen kohteluun.

Tehokkuudet on määritelty sillä periaatteella, että kaikilla rantaan rajoittuvilla tonteille korkein mahdollinen tehokkuus on 0,22–0,28. Kuusisaarentiehen rajoittuvien tonttien tehokkuus on 0,32 ja muilla tonteille tehokkuus on 0,30. (Katso liitekartta.)

- **Asemakaavan muutoksissa tonttitehokkuus voidaan nostaa korkeintaan liitekartan mukaisiksi, $e = 0,22 - 0,28$ tai $0,30$ tai $0,32$.**

Käyttötarkoituksimuutokset

Asemakaavan muutoksissa tulee noudattaa saaren nykyisiä käyttötarkoituksia. Pääosa Kuusisaaren tonteista on merkitty pientalorakentamiseen. Joillakin tonteilla sallitaan lisäksi liike- tai toimistotilaa. Viidellä tontilla käyttötarkoituksimerkintä sallii myös kerrostalorakentamisen. Lisäksi saarella on museo- ja lähetystökäyttöön osoitettuja tontteja.

- **Muutokset pientalojen talotyyppien välillä ovat mahdollisia.**
- **Kerrostalorakentamisen sallivia käyttötarkoituksia tulee välttää.**
- **Tontteja voidaan tarvittaessa osoittaa museo- tai lähetystökäyttöön.**

Tontin rakennettavaksi sallittu pinta-ala

Rakennetuilla tonteilla rakennukset peittävät nykyisin noin 13,5 % tonttimaasta. Peittoprosentti on vain muutamalla kokonaan yhteen kerrokseen rakennetulla tontilla yli 20 %. Jatkossa alueen vehreyden säilyttämiseksi olisi tärkeää ohjata rakentamista kahteen kerrokseen.

Asemakaavan muutoksissa määrätään rakentamiseen käytettävissä oleva tontin pinta-alan osa. Määräyksillä pyritään siihen, että rakentamiseen saa käyttää enintään 1/5 tontin pinta-alasta. Asemakaavan muutoksessa otetaan huomioon tontin sijainti, tontilla oleva rakennuskanta ja kasvillisuus sekä rakentamisen vaikutus kokonaisuutensa kaupunnekuvaan.

- **Asemakaavan muutoksissa määritellään rakentamiseen käytettävissä oleva tontin pinta-alan osa, yleensä korkeintaan 1/5 tontin pinta-alasta.**

Tonteille merkittävät rakennusalat

Kuusisaarella nykyisin voimassa olevissa asemakaavoissa vähimmäisetäisyydet naapuritontin rajoista vaihtelevat suuresti. Tonteilla, joilla on vielä voimassa alueen ensimmäinen asemakaava, vaaditaan 10 metrin etäisyyttä naapuritontin rajasta, kun taas

uudemmissa asemakaavoissa on sallittu Helsingissä melko yleinen, näkymä- ja paloturvallisuusvaatimukset täyttävä neljän metrin vähimmäisetäisyys.

- **Kuusisaareen tehtävissä asemakaavan muutoksissa rakennuksille merkitään rakennusalat. Rakennusalat pyritään määrittämään siten, että alueelle jää suurempia yhtenäisiä rakentamattomia alueita ja väljyyttä.**
- **Rakennusalan etäisyyden naapurintontin rajasta tulee olla vähintään neljä metriä.**

Asuntojen lukumäärä tontilla

Suurimmassa osassa alueella voimassa olevista asemakaavoista asuntojen määrä tontilla on jollain tavoin rajoitettu. Asuntojen määrän rajoittamisella pystytään mm. varmistamaan, että tontille saadaan järkevästi sijoitettua tarvittavat autopaikat ja että alueen rakennustyytit eivät vaihtelee huomattavasti.

- **Asemakaavan muutoksissa asuntojen määrää tonteilla rajoitetaan. Muutoksissa pyritään noudattamaan enimmäismäärinä rantatonteilla korkeintaan yksi asunto tontin 600 m² kohti ja muilla tonteilla yksi asunto tontin 500 m² kohti.**

Tonttien vähimmäiskoko

Tonttikoko on oleellisesti vaikuttanut Kuusisaaren kaupunkikuvaan. Saarella on kookkaita rakennuksia kookkailla tonteilla ja toivottavaa olisi, ettei tontteja enää jaettaisi nykyistä pienemmiksi.

- **Lohkottavan tontin tulee olla vähintään 1 200 m².**

Tonttien korkeuserot

Kuusisaaren ranta-alueet ja muukin maasto on rakentamiselle paikoitellen haastavaa. Saaren itä- ja länsirannalla on matalia loivarantaisia tontteja, kun taas saaren pohjois- ja etelärannalla on hyvinkin jyrkkärantaisia tontteja. Saaren luonnonläheisen ilmeen säilyttämiseksi on tärkeää, ettei tonttien korkeusasemaa ja maaston muotoa liiaksi muuteta rakentamisen yhteydessä.

- **Rakennusten ja pihan suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten sijoittamiseen maastoon ja huolehtia etteivät korkeuserot naapuritonttien välillä tule huomattaviksi.**
- **Perusteettomia korkeuseroja tonttien välillä ei sallita.**

Istutusmääräykset

Alueella pyritään säilyttämään sen sisäinen puisto- ja puutarhamainen ilme sekä Laajalahden – Seurasaarenselän maisemakuva.

- **Asemakaavan muutosten yhteydessä määrätään tontin istuttamisesta. Osa tontista määrätään luonnonmukaisena tai muutoin huolitellussa asussa säilytettäväksi.**

Tonttien aitaaminen

Tonttien kadunpuolella olevat aidat ovat merkittävä osa Kuusisaaren kaupunkikuvaa. Alueella on onnistuneita esimerkkejä mm. muuratuista aidoista, metallisäleaidoista tai näiden yhdistelmistä, kuin myös moderneista vaakasuuntaisista rimoista tehdyistä aidoista. Tonttien väliset aidat vähentävät alueen luonnonmukaista ilmettä ja väljyyden tuntua ja niitä tulisi jatkossa pyrkiä välttämään.

- **Tonttien aitaaminen tulee suunnitella korkeatasoisesti.**
- **Aidan korkeus ei saa ylittää 120 cm ellei siihen ole erityistä syytä, kuten melusuojaus.**
- **Tontteja myöhemmin mahdollisesti jaettaessa, tonttien välisiä aitoja tulee pyrkiä välttämään. Tarvittaessa tonttien aitaaminen kielletään asemakaavan muutoksessa.**

Rantatonttien lohkominen

Saarella asuvalle mahdollisuus rantaan pääsyyn ja rannan käyttämiseen on huomattava niin asumismukavuuteen kuin myös asunnon arvoon vaikuttava asia. Kuusisaarella rannat ovat jo nykyisin vain harvojen käytössä, joten on tärkeää, ettei tonttien lohkomisten yhteydessä rannasta nauttivien joukkoa entisestään harvenneta.

- **Rantatonttien lohkominen tulee tehdä siten, että kaikilla lohkomisen yhteydessä syntyvillä tonteilla säilyy oikeus käyttää ainakin osaa lohkottavaan tonttiin kuuluvasta rannasta.**

Rantojen täyttäminen'

Kuusisaari on ilmeeltään luonnonrantainen saari, vaikka siellä onkin joitakin rakennettuja rantamuureja. Rantaviivan toivotaan pysyvän nykyisellään ja luonnonmukaisena.

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys määrää: *"Tonttiin kuuluvaa vesialuetta ei saa täyttää eikä tontin luonnollista rantaviivaa muuttaa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa. Lupaa ei kuitenkaan vaadita, jos toimenpiteen vaikutukset ovat vähäiset."* Luvan tarpeellisuudesta on syytä neuvotella rakennusvalvontaviranomaisen kanssa.

Kuusisaarella on pikkuhiljaa tehty rantojen täyttöjä ja joissain kohti täyttöalueita on myöhemmin muutettu tonttimaaksi. Tontinomistajien oikeudenmukaisen kohtelun vuoksi tehtyjen rannan täyttöjen muuttaminen tonttimaaksi ei jatkossa saa enää nostaa tontin

rakennusoikeutta.

- **Rantojen täyttäminen on hyväksyttävää vain hyvin vähäisessä määrin eikä se saa merkittävästi muuttaa saaren nykyistä rantaviivaa. Asemakaavan muutoksissa voidaan antaa tarkempia rannan täyttämistä ja rakentamista koskevia määräyksiä.**
- **Asemakaavan muutoksissa rantatonttien rakennusoikeus merkitään rakennusaloille, eikä mahdollisten rannan täyttöjen liittäminen tonttiin nosta tontin rakennusoikeutta.**
- **Tontille 30081/17 sallitaan täyttöalueen liittäminen tonttiin siten, että se osittain lisää rakennusoikeutta, sillä tontin raja on nykyisin merkittävästi sisempänä kuin sen naapuritontilla**

Rantojen käsittely

Kuusisaari on osa maisemallisesti tärkeää osa Seurasaarenselän ja Laajalahden maisemaa.

- **Rannat tulee pääsääntöisesti jättää luonnontilaiseen kuntoon tai rakennettuina tehdä huolellisesti ympäristökokonaisuuteen sovittaen.**
- **Asemakaavan muutoksissa rakentaminen tulee ohjata pois rannan välittömästä läheisyydestä siten, että rakennusten ja rannan väliin jää merelle päin näkösuojaksi puustoa ja muuta kasvillisuutta.**

Rakennusten materiaalit

Nykyinen rakennuskanta Kuusisaarella on ilmeeltään pääosin kivirakenteista, rapattuja tai puhtaaksimuurattuja julkisivupintoja. Kivirakentaminen sopii merellisiin olosuhteisiin ja antaa saaren kaupunkikuvaan arvokkaan ilmeen.

- **Asemakaavan muutoksissa määritellään rakennusten pääasialliset julkisivumateriaalit. Materiaalimääräyksillä pyritään ohjaamaan kivirakentamiseen ja laadukkaaseen arkkitehtuuriin.**

Rakennusten enimmäiskorkeus

Kuusisaaren asemakaavassa on pääosin voimassa enimmäiskorkeutta koskeva määräys, jossa yksikerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeus saa olla korkeintaan 4,5 metriä ja kaksikerroksisen 7 metriä. Viime aikoina rakennustekniikka ja rakentamistapa ovat alkaneet suosia korkeampia kerroskorkeuksia ja ohjanneet enimmäiskorkeuden nostoon. Korkeuden vähäisellä nostamisella ei ole merkittävää vaikutusta Kuusisaaren kaupunkikuvaan, koska vaihtelevassa maastossa ja vehreässä ympäristössä rakennuksille ei muodostu yhtenäisiä räystäslinjoja tai muita korkeusasemia.

Rakennusten korkeuksien määrittäminen yksiselitteisesti on vaihtelevassa maastossa hankalaa.

- **Asemakaavan muutoksissa rakennusten korkeus määritellään kullekin tontille parhaiden sopivalla tavalla, joita voivat olla esimerkiksi enimmäiskorkeus (julkisivun ja vesikaton leikkauspiste), räystäskorkeus, rakennuksen korkein mahdollinen piste (harjakorkeus) tai esim. julkisivun korkeus ylärinteen puolella.**
- **Rakennusten korkeuksien ei anneta nousta huomattavasti nykyisestä.**
- **Enimmäiskerrosluvuksi merkitään kaksi.**

Kattomuodot ja materiaalit

Kuusisaaren nykyisen rakennuskannan kattomaailma on yleensä melko matala. Suuri osa rakennuksista on tasakattoisia tai katettu loivalla harja- tai pulpettikatolla. Rakennusten mataluus sopeuttaa niitä paremmin luonnonympäristöön ja ei niin helposti estä naapurirakennusten näkymiä. Tummat kattomateriaalit sopeutuvat saaren luonnonläheiseen ympäristöön.

- **Kuusisaareen rakennettavissa taloissa tulee pyrkiä matalaan kattomaailmaan. Kattomuoto, -materiaali ja -väri määrätään tarvittaessa asemakaavan muutoksessa.**

Erilliset rakennukset

Kuusisaaren rauhallinen kaupunkikuvallinen ilme muodostuu pääasiassa kookkaista asuinrakennuksista. Tonteilla ei juuri ole pieniä erillisiä rakennuksia kuten autotalleja, talousrakennuksia tai leikkimökkejä. Erilliset pikkurakennukset rikkoisivat alueen ilmettä ja niitä tulisi välttää.

- **Asemakaavan muutoksen yhteydessä määrätään mitä muita kuin rakennusoikeuteen kuuluvia tiloja tai erillisiä rakennuksia tonteille saa rakentaa ja kielletään muiden erillisten rakennusten sijoittaminen.**

Rakennusten, rakennelmien ja puutarhojen suojeleminen asemakaavan muutosten yhteydessä

Kuusisaaresta on alueella olleiden huvilarakennusten purkamisten yhteydessä hävinnyt merkittävä osa alueen kulttuurihistoriaa. Jäljellä olevaa ja uudempaa rakennuskantaa tulee vaalia alueen ajallisen kerroksellisuuden säilyttämiseksi.

Asemakaavan muutosten yhteydessä otetaan huomioon rakennusten ja puutarhojen suojeleminen. Suojelumääräykset tulevat todennäköisesti koskemaan etenkin kaupunginmuseon vuonna 2004

tekemässä inventoinnissa arvokkaiksi määrittelemiä rakennuksia.
(Katso liitekartta.)

- **Arkkitehtonisesti, rakennushistoriallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, rakennelmat ja puutarhat suojellaan asemakaavan muutosten yhteydessä kohteen arvon mukaisilla määräyksillä.**

Autopaikat

Autopaikkanormit voimassa olevissa asemakaavoissa vaihtelevat välillä 1 autopaikka/80 k-m²–1 autopaikka/130 k-m².

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 19.5.1994 hyväksymissä autopaikkojen laskentaohjeissa Kuusisaaren pientalotonteilla, joilla on enintään kaksi asuntoa, tulee olla autopaikkoja vähintään 1 autopaikka/100 k-m² ja lisäksi tila yhden auton tilapäistä pysäköimistä varten kutakin asuntoa kohti. Pientalotonteilla, joilla on enemmän kuin kaksi asuntoa, autopaikkoja tulee olla vähintään 1 autopaikka/80 k-m², mutta kuitenkin vähintään 1,25 autopaikka/asunto.

Vuonna 1981 vahvistuneessa asemakaavassa nro 8189 on ensimmäisen kerran määrätty autopaikkojen sijoittamisesta rakennuksiin. *"Tontilla vaadittavasta autopaikkamäärästä saadaan enintään puolet sijoittaa pysäköimispaikoille, muut autopaikat on sijoitettava rakennukseen. Pysäköimispaikoilla olevat autot saadaan sijoittaa katoksiin, jotka saadaan rakentaa tontin kerrosalan ja rakennettavaksi sallitun tontinosan lisäksi. Pysäköimispaikat ja -katokset on jaettava enintään neljän autopaikan ryhmiin, jotka on erotettava toisistaan istutuksilla."*

Määräys on myöhemmin lisätty useaan muuhunkin asemakaavan muutokseen ja se on joko sellaisenaan tai hieman muokattuna voimassa lähes puolella Kuusisaaren tonteista. Määräyksellä on ollut merkittävä positiivinen vaikutus Kuusisaaren kaupunkikuvaan. Sen ansiosta suuri osa autojen säilytyspaikoista on luontevasti yhdistetty asuinrakennusten yhteyteen, eivätkä autotallit ja -katokset vaikuta merkittävästi alueen ilmeeseen.

Hyvistä joukkoliikenneyhteyksistä huolimatta Kuusisaari on voimakkaasti autoistunut alue. Kuusisaarella asuvilla on taloudellinen mahdollisuus ja halu yhden tai useammankin henkilöauton pitämiseen, lisäksi saarella sijaitsevat lähetystöt ja niiden tilaisuudet aiheuttavat satunnaisia pysäköintiongelmia. Alueen kadut eivät luontevasti sovellu kadunvarsipysäköintiin, joten riittävän autopaikkamäärän sijoittamiseen tonteille on syytä kiinnittää erityistä huomiota.

- **Autopaikkamäärät tulee harkita tapauskohtaisesti, mutta pyrkiä siihen että autopaikkoja on vähintään 2 autopaikka/asunto.**
- **Asemakaavan muutoksissa määrätään, että vähintään puolet**

autopaikoista tulee sijoittaa asuinrakennukseen tai siihen kiinteästi liittyvään autosuojaan, mikäli se tontti huomioon ottaen on mahdollista.

Yleiset alueet

Merkittävin yleinen alue Kuusisaarella on sen keskiosassa oleva puistoalue. Puisto on tällä hetkellä osittain hoitamattoman oloinen ja sen käyttöä rajoittaa alueelle kantautuva Kuusisaarentien liikennemelu. Kuusisaaren länsiosassa on lisäksi kolme erillistä pienehköä puistoaluetta. Puistoalueiden välisiä yhteyksiä tulee ylläpitää ja parantaa. Kulkuyhteys Venekujalta puistoalueen kautta saaren itärannalle tulee säilyttää. Viheryhteyksien linjauksessa voidaan käyttää hyväksi alueen vanhojen, huvilalta toiselle johtaneiden polkujen sijaintia. Alueen puutarha- ja maisemahistorian jäänteitä tulee muutoinkin vaalia. Tämä merkitsee mm. kujanteiden huomioon ottamista, vanhan puuston säilyttämistä ja näkymien tai maisematilan avaamista. Esimerkiksi Kuusisaarentieltä Venekujan kautta Laajalahdelle päin avautuvaa näkymää tulisi avata. Yleisten laitureiden sijoittamista rantaan päättyvien katualueiden päähän tulisi tutkia.

Puistoja tulisi siistiä ja polkuja kunnostaa. Maisematilallista vaihtelua tulisi vahvistaa, samalla ottaen huomioon luontoarvojen vaatimat biotoopit. Mm. länsirannan lepakkopopulaatio suosii avoimia vesialueita ruovikon sijaan.

Kuusisaaren kaikki rannat ovat muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta yksityisiä. Kapeahko puistoalue Villa Ervin eteläpuolella ulottuu saaren itärannalle ja kolme katualuetta ulottuvat rantaan saakka: Hirvilahdenkuja ja Venekuja pohjoisrannalle sekä Mäntylahdenkuja etelärannalle. Katualueet on rannan tuntumassa levennetty ja merkitty kaavassa istutettaviksi alueiksi.

Rantaan saakka ulottuvat yleiset alueet ovat tärkeitä myös alueen teknisen huollon vuoksi. Putkilinjoja ja kaapelointeja voidaan tuoda saareen merenpohjassa ja vetää edelleen katualuetta pitkin.

Lehtisaareen johtava Kuusisaarenpolku on yleiskaavassa merkitty merkittäväksi viherväyläksi.

- **Rantoja ei tule enää nykyisestäään yksityistää.**
- **Yleiset ranta- ja puistoalueet tulee kunnostaa sellaiseen kuntoon, että niiden käyttö on mahdollista. Yleisten laitureiden sijoittamista rantaan päättyvien katualueiden päähän tulisi tutkia.**
- **Kuusisaarentien varressa oleva puistoalue tulee kunnostaa maisema- ja lähivirkistysalueeksi. Kuusisaarentieltä Venekujan kautta Laajalahdelle päin avautuvaa näkymää tulisi avata.**






- **Rantaruovikoita suositellaan perattaviksi.**

Melunsuojaus ja ilmanlaatu

Kuusisaarentien liikennemäärä on nykyisin noin 19 200 autoa vuorokaudessa. Liikennemäärä on viimevuosina hieman laskenut, mutta tulee tuskin lähitulevaisuudessa oleellisesti muuttumaan. Liikenne aiheuttaa tien lähialueilla meluhaitan joka pahimmillaan on noin 65 dBA, ja hiukkaspäästöjä. Meluntorjuntaa voidaan edistää huomioimalla melu alueelle tehtävissä yksittäisissä asemakaavan muutoksissa.

- **Kuusisaareen tehtävissä asemakaavan muutoksissa otetaan huomioon Kuusisaarentien liikennemelu siten, että rakennusten sijoittelulla pyritään estämään liikennemelun leviäminen alueelle ja asemakaavassa määritellään asuintiloille riittävät ääneneristysvaatimukset. Tarvittaessa määrätään melun leviämistä estävien aitojen tai muurien rakentamisesta.**
- **Tarvittaessa asemakaavan muutoksissa määrätään rakennusten raittiin ilman sisäänoton sijoituksesta.**

Liite Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteisiin
ASEMAKAAVAN MUUTOKSISSA
NOUDATETTAVAT TONTTITEHOKKUUDET

-  0,22 - 0,28
-  korkeintaan 0,30
-  korkeintaan 0,32
-  tonttitehokkuutta ei enää nykyisestä nosteta
-  kaupunginmuseon arvokkaaksi luokittelema rakennus, jonka mahd. suojele voi vaikuttaa tontin rakennusoikeuteen


27.1.2005 / Ksv, asemakaavaosasto, AKU



Kuusisaaren rakennuskannan arvotus

Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus 

Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakenne 

Vuoden 1975 jälkeen rakennettu
ei vielä arvotettu 

Ei merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja 

