



25.04.2017

Ysp/2

## § 125

### Lausunnon antaminen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12451, Krogiuksentie 15

HEL 2014-009619 T 10 03 03

#### Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

#### Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

#### Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916  
anu.haahla(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12451 kartta, päivätty 7.3.2017
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12451 selostus, päivätty 7.3.2017

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää lausuntoa 23.5.2017 mennessä.

Alue sijaitsee Munkkiniemen Kuusisaassa Kuusisaarentien ja Krogiuksentien välissä. Asemakaavan muutos koskee yhtä asuintonttia osoitteessa Krogiuksentie 15.

Kaavaratkaisu mahdollistaa tonttitehokkuuden nostamisen  $e=0,25$ :stä  $e=0,32$ :een Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteiden mukaisesti. Toteutunut tonttitehokkuus on tällä hetkellä 0,17. Tavoitteena on edistää täydennysrakentamista Kuusisaassa. Tontille on kaavamuutoksen myötä mahdollista rakentaa kolme uudisrakennusta, käyttötarcoitus ei muutu. Kaavamuutoksen myötä tontille tulee uutta asuntokerosalaa 161 k-m<sup>2</sup>. Tontilla sijaitseva 1950-luvun asuinrakennus suojellaan. 1960-luvulla rakennettu huonokuntoinen omakotitalo (noin 160



m2) on mahdollista purkaa. Purkamisen jälkeen uutta asuinrakentamista on mahdollista tehdä noin 500 k-m2.

Tontilla on nykytilassa paljon kasvillisuutta ja maanvaraista vettä läpäisevää pintaa, joten hulevedet imeytyvät pääosin paikalla. Tontin vehreyttä pyritään vaalimaan kaavamääräyksillä säilytettävästä ja istutettavasta kasvillisuudesta. Mikäli puita joudutaan kaatamaan tai kasvillisuutta poistamaan esimerkiksi rakentamisen yhteydessä, poistettujen tilalle on istutettava uusia puita ja kasveja, myös isokokoisiksi kasvavia puita.

Täydennysrakentaminen pienentää pihan pinta-alaa, mikä lisää jonkin verran hulevesien määrää. Tämän takia pihan päällysteinä tulee käyttää mahdollisimman paljon vettä läpäiseviä materiaaleja. Jäte- ja auto-suojiin rakennetaan viherkatot. Myös suurikokoiset puut sitovat vettä. Vettä sitovan istutuspinna-alan ja suurikokoisten puiden riittävä määrä varmistetaan kaavamääräyksiin.

Kuusisaarentie on vilkkaasti liikennöity väylä, joka tuottaa ympäristöönsä meluhaittoja. Kuusisaarentien puoleisen rakennuksen julkisivulle on kaavaehdotuksessa annettu äänitasoerovaatimus eikä Kuusisaarentien puolelle saa rakentaa asuinrakennuksiin parvekkeita. Oleskelupiha tulee suojata melulta joko rakennusten suuntaamisella tai melumuurilla/aidalla. Muurin tai aidan tulee olla 2 m korkea niissä kohdin, missä rakennukset eivät suojaa pihaa liikennemelulta.

**Esittelijä**

ympäristönsuojelupäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

**Lisätiedot**

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916  
anu.haahla(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12451 kartta, päivätty 7.3.2017
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12451 selostus, päivätty 7.3.2017

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 07.03.2017 § 134

HEL 2014-009619 T 10 03 03

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
helsinki.kirjaamo@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
http://www.hel.fi

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

800012-62637

**Alv.nro**

F102012566



25.04.2017

Ysp/2

Ksv 0740\_36, karttaruutu 674492

## Päätös

### Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- asettaa 7.3.2017 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12451 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Kuusisaari) korttelin 30080 tonttia 8.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla: kohdassa Päätöksenteko

[www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv)

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

### Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12451 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

### Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

### Lisätiedot

Leena Paavilainen, arkkitehti, puhelin: 310 64424  
leena.paavilainen(a)hel.fi  
Anu Kuutti, projektipäällikkö, puhelin: 310 37154  
anu.kuutti(a)hel.fi  
Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353  
eeva.vaisto(a)hel.fi



25.04.2017

Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37250  
kaarina.laakso(a)hel.fi  
Niina Strengell, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37458  
niina.strengell(a)hel.fi  
Sakari Mentu, arkkitehti, puhelin: 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi

#### Rakennusvirasto 19.9.2016

HEL 2014-009619 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1263-00/16 Krogiuksentie 15 / Kuusisaarentie 24. Määräaika on 7.10.2016.

Rakennusvirastolla ei ole huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Rakennusviraston yhteyshenkilöinä kaavahankkeessa ovat lisätiedonantajat.

#### Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857  
jere.saarikko(a)hel.fi  
Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
olli.haanpera(a)hel.fi

#### Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 19.9.2016

HEL 2014-009619 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 30.8.2016

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa asemakaavan muutoksesta, joka koskee Kuusisaarella sijaitsevaa asuintonttia osoitteessa Krogiuksentie 15 (30080/8). Kaupunginmuseo arvioin hanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on nostaa tontin rakennusoikeutta nykytilanteen mukaisesta e=0,25:stä Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteiden mukaiseen e=0,32:een. Samalla mahdollistetaan tontin tiivistäminen ja täydennysrakentaminen. Tavoitteena on säilyttää tontilla Kuusisaarelle ominainen vehreys. 1950-luvulla rakennettu kulttuuri-



historiallisesti arvokkaaksi luokiteltu asuinrakennus suojellaan kaavamuutoksen yhteydessä.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1956) alueella on merkintä A, jonka mukaan tontille saa rakentaa enintään 2-kerroksisia ja 7 m korkeita asuinrakennuksia. Rakentamatta jäävät tontinosat on määrätty isotutettaviksi. Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty pientalovaltaiseksi alueeksi. Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymässä uudessa yleiskaavaehdotuksessa (tarkistettu ehdotus 14.6.2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A4, jota on tarkoitus kehittää pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön.

Tontilla sijaitsee nykyisin kaksi erillispientaloa. Vanhempi taloista on arkkitehti E. Linnasalmen 1950-luvun alussa suunnittelema vaaleaksi rapattu 2-kerroksinen rakennus, joka on määritelty Helsingin kaupunginmuseon laatimassa Munkkiniemen rakennusinventoinnissa (2003-2005) kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, jonka arkkitehtuuri on harkittua ja viimeisteltyä. Lisäksi rakennus on säilynyt hyvin alkuperäisessä asussaan.

Tontilla sijaitseva toinen omakotitalo on rakennettu 1964. Kaksikerroksisen, noppamaisen kahitiilitalon on suunnitellut arkkitehti Helmine Snellman. Savitiilellä katetut vaaleat rakennukset muodostavat viehättävän kokonaisuuden vehreine pihoineen.

Tontti on ollut rakentamisestaan asti saman suvun omistuksessa. 1960-luvulla rakennettu omakotitalo on teknisesti huonossa kunnossa ja se tullaan todennäköisesti purkamaan. Kaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa tontin täydentäminen ja tiivistäminen tulevia tarpeita varten.

Kaupunginmuseon suojelutavoitteiden mukaisesti 1950-luvun omakotitalo suojellaan asemakaavan muutoksen yhteydessä. Kaupunginmuseo osallistuu suojelumääräyksen sisällön määrittämiseen. Asemakaavan muutos sen sijaan mahdollistaisi vuonna 1964 rakennetun kahitiilisen omakotitalon purkamisen. Kaupunginmuseon inventoinnissa ei 1960-luvun omakotitalon kulttuurihistoriallisia ja arkkitehtonisia arvoja pidetty niin merkittävänä tai erityisenä, että rakennukselle olisi esitetty suojelutavoitteita. Kuitenkin on kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta valitettavaa, jos omintakeinen ja ympäristöön hyvin sopiva rakennus puretaan.

Kaupunginmuseo korostaa, että tontin täydennysrakentamisessa tulee erityisesti ottaa huomioon suojeltavan 1950-luvun rakennuksen arkkitehtuuri ja sen kunnioittaminen. Tontin miljöö, pihan puuston ja vehreyden säilyminen tulee varmistaa asemakaavamääräyksin.



25.04.2017

Ysp/2

---

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 503756846  
sari.saresto(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 1.9.2016

HEL 2014-009619 T 10 03 03

Tontti sijaitsee alueella, josta Kv/geoteknisen osaston tietokannassa ei ole lainkaan vanhoja pohjatutkimustietoja. Kuusisaarentien pohjoispuolella on kantakartan mukaan avokalliota. Oletettavasti tontti sijaitsee kitkamaa-alueella, ja pohjavettä esiintyy lähellä kallionpintaa. Mahdollisissa louhintatöissä tulee huomioida naapurirakenteille aiheutuvat värinät.

Lisätiedot

Mirva Koskinen, geotekniikkapäällikkö, puhelin: 310 37821  
mirva.koskinen(a)hel.fi