



§ 374

Kärkitie 9, asemakaavan muuttaminen (nro 12768)

HEL 2021-008086 T 10 03 03

Hankenumero 0740_76

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 14.6.2022 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12768, liitteen nro 3 mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi) korttelin 30045 tonttia 1 sekä katu-, vesi- ja puistoalueita.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:

***** 4 000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmoskoski

Lisätiedot

Minna Koskinen, arkkitehti, puhelin: 310 37469
minna.koskinen(a)hel.fi
Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353
eeva.vaisto(a)hel.fi
Aino Leskinen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 20825
aino.leskinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Sijaintikartta



14.06.2022

2	Ilmakuva
3	Asemakaavan muutoksen nro 12768 kartta, päivätty 14.6.2022
4	Asemakaavan muutoksen nro 12768 selostus, päivätty 14.6.2022, päivitetty Kylk:n 14.6.2022 päätöksen mukaiseksi
5	Viitesuunnitelma, 15.2.2022
6	Pihasuunnitelma, 2.2.2022
7	Tilastotiedot
8	Tehdyt muutokset
9	Vuorovaikutusraportti 7.3.2022, täydennetty 14.6.2022
10	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun liikenne -

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 8

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 9

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 9

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 3

Liite 4

Liite 9

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 9

Esitysteksti



kuntayhtymä

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen
Liite 9

Kymp/Talouden tuki

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee tonttia 30045/1, joka sijaitsee osoitteessa Kärkitie 9. Kaavaratkaisu mahdollistaa tonttitehokkuuden noston nykyisestä tonttitehokkuudesta $e=0,10$ tonttitehokkuuteen $e=0,22$ ja kolmen erillisen asuinrakennuksen rakentamisen tontille. Kaavaratkaisun tavoitteena on tontin maankäytön tehostaminen säilyttäen samalla alueelle tyypillistä vehreyttä ja sovittaen uudisrakentaminen alueen arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön. Lisäksi kaavamutoksen tavoitteena on Pikku Kuusisaarta reunustavan rantamuurin merkitseminen säilytettäväksi Kärkitie 9:n ja Kärkitien tielinjauksen lounaisnurkan osalta. Vesialueelle on tavoitteena sijoittaa Kärkitie 9:n tontin asukkaiden yhteinen laiturin siltä, ettei se vaikuta alueen maisemakuvaan ja vesiliikenteen olosuhteisiin merkittävästi. Kärkitien katuaalueen lounaisnurkka muutetaan lähivirkistysalueeksi. Uutta asuntokerosalaa tulee 330 k-m².

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista vastaamalla osaltaan Helsingin kasvavaan asuntojen kysyntään ja mahdollistamalla uusien asuntojen rakentaminen vetovoimaiselle asuinalueelle. Kaavaratkaisu mahdollistaa tontilla sijaitsevien asuntojen lukumäärän kasvattamisen nykyisestä yhdestä asunnosta kolmeen asuntoon. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Pikku Kuusisaari koostuu neljästä omakotitalotontista. Alueen pohjoisimmat rakennukset ovat 1950-luvulta (Kärkitie 5 ja 7) ja eteläisimmät rakennukset ovat 1980-luvulta (Kärkitie 3 ja 9). Saaren rakennuksille on ominaista suurehko koko sekä tiilen, rappauksen tai muun kiviaineksen käyttö julkisivuissa ja puun käyttö ikkunoissa tai ikkunoiden läheisyydessä. Tontit ovat yleisilmeeltään hyvin vehreitä, alueella on paljon suurikokoista puustoa. Saaren länsi- ja itäreunoja rajaa suurehkoista kivilohkareista rakennettu rantamuri. Suunnittelualueelle sijoittuu ny-



kyisin kaksikerroksinen omakotitalo, jonka on suunnitellut arkkitehti Mikko Heliövaara. Rakennus on valmistunut vuonna 1982.

Alueella on voimassa kolme asemakaavaa: Alueen ensimmäinen asemakaava 2994 (1950), Nimenmuutoskaava 4375 (1958) ja Asemakaava 7633 (1977). Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on osoitettu enintään kahden asunnon omakotirakennusten korttelialueeksi, katualueeksi, puistoalueeksi ja vesialueeksi. Alueen suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Suunnittelualan rakennusoikeudeksi on kirjattu 300 k-m².

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteutumisesta aiheutuu kaupungille vähäisiä kustannuksia Kärkitien kaiteiden uusimisesta.

Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

Viranomaisyhteistyö

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

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä alustavasta viitesuunnitelmasta saatiin kolme viranomaisten kannanottoa. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä ilmoitti, ettei heillä ole huomautettavaa kaavamuutokseen. Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä (HSY) ilmoitti kannanotossaan, että Pikku Kuusisaarella ei nykyisin ole HSY:n jätevesiviemäriä. Yleisen jätevesiviemärin tarve ja toteutusmahdollisuudet tulee selvittää.

Kaupunginmuseo toi esiin kannanotossaan, että kaava-alueen nykyinen rantaviiva tulee säilyttää ja nykyiset rantatukimuurit suojella sr-merkinnällä kaavamuutoksessa. Kärkitien olemassa oleva hakatuista



kivistä tehty kivipengerrys tulisi mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Lisäksi hyvin säilyneissä käytössä olevissa historiallisissa teissä (joihin Kärkitie kuuluu) olisi pyrittävä säilyttämään sen muoto ja rakenteet mahdollisuuksien mukaan. Koska Kärkitie on vanha, mutta myöhemmin katkaistu yhdystie, tulisi tielinjan merkitystä korostaa tähän viittaavilla kaiteilla. Tämän johdosta museo esittää kaavaan merkintää, jossa määräyksenä olisi, että Kärkitien päätä rajaavien toteutettavien kaiteiden muoto tulisi olla historiallisesti toteutunutta vastaava.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että yleisen jätevesiviemärin tarvetta ja toteutusmahdollisuuksia on selvitetty. Selvitysten mukaan yleinen jätevesiviemäri on rakennettavissa alueelle. Kaava-alueen nykyinen rantaviita on säilytetty ja nykyiset rantatukimuurit on merkitty säilytettäväksi sr-m -merkinnällä kaavaratkaisussa. Kärkitien lounaisnurkkaan on lisätty kaavamerkintä, jossa on edellytetty, että Kärkitien päätä rajaavien kaiteiden muoto tulee olla alkuperäistä vastaava.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä alustavasta viitesuunnitelmasta kohdistuivat Kärkitie 9:n tontin rantaan suunniteltuun laituriin ja siihen suunniteltaviin veneiden kiinnitysratkaisuihin, uudisrakentamisen määrään ja uudisrakentamisen arkkitehtoniseen ilmeeseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uusien asuinrakennuksien on edellytetty kaavamääräyksiin sopeutuvan alueen muuhun arvokkaaseen rakennusympäristöön ja mahdollisen yhteislaiturin veneiden kiinnitysratkaisuna on edellytetty käytettävän sivupuomeja.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 7.3.–5.4.2022

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta on lähetetty kirje ulkokuntalaiselle maanomistajalle.

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat lintujen lasitörmäysriskeihin, valosaastetilanteeseen ja kolopesijälintujen pesäpaikkoihin.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat meritulvariskin ja meluntorjunnan parempaan huomioimiseen kaavaratkaisussa. Lisäksi Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)



esitti lausunnossaan, että HSY on käynnistänyt yleissuunnittelun alueen jätevesiviemäröinnin järjestämisestä.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

Helen Sähköverkko Oy:llä, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän ja kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksesta ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset –liitteeseen. Tehdyt muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä, joten kaavaehdotusta ei ole ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtävillä.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyvät tarvittavat maankäyttösopimusmenettelyt on saatettu päätökseen. Maankäyttösopimus on allekirjoitettu 10.5.2022 (tonttipäällikön päätös § 26, 10.5.2022).

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Sovelletut säännökset

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

Toimivalta



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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Minna Koskinen, arkkitehti, puhelin: 310 37469
minna.koskinen(a)hel.fi
Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353
eeva.vaisto(a)hel.fi
Aino Leskinen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 20825
aino.leskinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12768 kartta, päivätty 14.6.2022
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12768 selostus, päivätty 14.6.2022
- 5 Viitesuunnitelma, 15.2.2022
- 6 Pihasuunnitelma, 2.2.2022
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 7.3.2022, täydennetty 14.6.2022
- 10 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet
- 2 Muistutus

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoit-

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 8
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-



teensa Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoit- teensa	taminen Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muut- taminen Liite 9
Helsingin seudun ympäristö- palvelut -kuntayhtymä	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muut- taminen Liite 9
Uudenmaan elinkeino-, lii- kenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muut- taminen Liite 3 Liite 4 Liite 9
Helen Sähköverkko Oy	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muut- taminen Liite 9
Helsingin seudun liikenne - kuntayhtymä	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muut- taminen Liite 9
Kymp/Talouden tuki	

Tiedoksi

Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto
Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 1.4.2022

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 11.11.2021