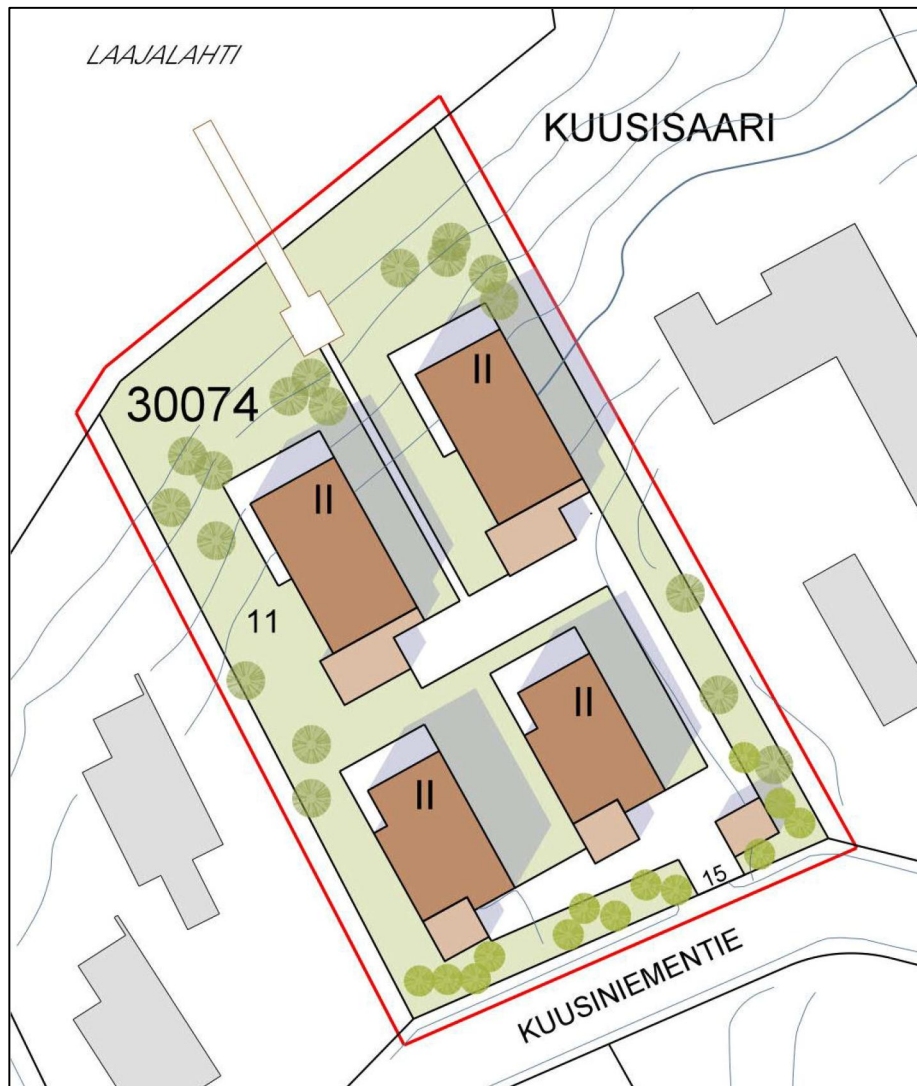


KUUSISAARI

Kuusiniementie 15

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12503
PÄIVÄTTY 8.5.2018

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Kuusisaari)
korttelin 30074 tonttia 11

Kaavan nimi:
Kuusisaari, Kuusiniementie 15

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 8.11.2017
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 23.2.–26.3.2018
Kaupunkiympäristölautakunta: 8.5.2018
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta 8.5.2018
Voimaantulo:

Alueen sijainti:



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Marina Fogdell, arkkitehti

Tuomas Eskola, yksikön päällikkö

Kaavapiirtäminen: Elisabet Hautamäki, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Eeva Väistö, insinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:

Jere Saarikko, aluesuunnittelija

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat:

Hanna-Mari Tuominen, diplomi-insinööri

Yleiskaavoitus: Susa Eräranta, arkkitehti

Maanomaisuuden kehittäminen ja tontit:

Kirsi Federley, tiimipäällikkö

Rakennusvalvontapalvelut: Markku Lehtinen, arkkitehti

Ympäristöpalvelut: Juha Korhonen, ympäristötarkastaja

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo):

Petteri Kummala, tutkija

Muut viranomaistahot

Helen Oy: Kyösti Oasmaa

Helen Sähköverkko Oy: Risto Seppänen

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Saara Neiramo

Hakijataho

Asunto-osakeyhtiö Helsingin Kuusiniementie 15

Hankesuunnittelu

Arkkitehtitoimisto Sarpaneva Oy

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus.....	5
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne.....	7
Palvelut	7
Esteettömyys.....	8
Luonnonympäristö.....	8
Ekologinen kestävyys.....	9
Yhdyskuntatekninen huolto	9
Maaperän rakennettavuus.....	10
Vaikutukset.....	10
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	11
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	14

LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta
 - Havainnekuva
- 4 Viitesuunnitelma

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee erillisten ja kytkettyjen pientalojen tonttia (AOR), joka sijaitsee Kuusisaassa osoitteessa Kuusiniementie 15. Kaavaratkaisu mahdollistaa tontin rakentamisen siten, että tonttitehokkuus nostetaan nykytilanteen mukaisesta $e = 0,25$ tonttitehokkuuteen $e = 0,28$. Käyttötarkoitus muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

Tontilta on purettu omakotitalo vuonna 2017. Kaavamuutoksen myötä puretun talon tilalle on mahdollista rakentaa neljä uutta erillispientaloa. Uutta asuntokerrosalaa tulee 126 k-m².

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

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty Asunto-osakeyhtiö Helsingin Kuusiniementie 15 hakemuksen johdosta. Hakija on laatinut viitesuunnitelman ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia. Kaavaehdotuksesta saatiin kaupunginmuseon lausunto sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnossa esitetyt huomautukset kohdistuivat puisto- ja puutarhamaisen ilmeen säilyttämiseen alueella, rakennusten sijoittamiseen maastoon ja merenrantanäkymien muutoksiin. Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia lausunnon johdosta. Jatkosuunnittelun johdosta tehtiin muutos, joka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on edistää täydennysrakentamista Kuusisaassa. Kaavaratkaisu noudattaa Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteita (hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 10.3.2005), joiden tavoitteena mm. on säilyttää alueen vehreyttä ja luonnonmukaisuutta ja sovittaa uudisrakentaminen Kuusisaaren arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön.

Mitoitus

Nykyiseen rekisteröityyn tonttiin 30074/6 (3 145 m²) on jo voimassa olevassa asemakaavassa liitetty yhteisen alueen (420-876-4) osa. Nykyisen rekisteröidyn tontin rakennusoikeus on 786 k-m². Uuden kaavatontin 30074/11 pinta-ala on 3 256 m².

Asemakaavan muutoksessa tehokkuus on nostettu $e = 0,28$:een ja uuden tontin rakennusoikeus on 912 k-m^2 . Tontin kerrosala kasvaa 126 k-m^2 :llä.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kuusiniementie 15 sijaitsee Kuusisaaren pohjoisrannalla. Tontilta on vuonna 2017 purettu vuonna 1964 valmistunut n. 410 k-m^2 kokoinen asuinrakennus. Tontilla ei ole nykyisin rakennuksia.



Vuonna 2017 purettu asuinrakennus

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Asemakaavan muutos noudattaa Kuusisaaren muutosperiaatteita. Tontin tehokkuutta nostetaan rantatonteilla sallittuun enimmäistehokkuuteen $e = 0,28$. Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa asuinrakennukseen kiinteästi liittyviä asuntokohtaisia varastoja ja kevyitä autokatoksia sekä yhden yhteisen talousrakennuksen, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 15 % sallitusta kerrosalasta. Tontille ei saa rakentaa muita erillisiä rakennelmia.

Tontin vehreyttä säilytetään määrämällä rakentamista kahteen kerrokseen ja rajaamalla rakentamiseen sallittua pinta-alaa tontilla. Sekä asuntojen että autopaikkojen lukumäärää rajoitetaan ja vähintään puolet autopakoista tulee sijoittaa rakennuksiin ja/tai autokatoksiin. Rakennusalat sijoitetaan siten, että vehreitä ja luonnonmukaisia yhtenäisiä alueita säilyy kadun varrella, naapuritonttien rajoilla ja ranta-alueella. Rakentamisen vähimmäisetäisyys naapureiden rajasta on neljä metriä, joka täyttää nykyiset paloturvallisuusvaatimukset. Asemakaavan muutoksessa on määräyksiä rakennuksen sovittamisesta maastoon, arvokkaan puuston säilyttämisestä, pihan pintamateriaaleista ja tontin aitaamisesta kadun suuntaan. Nykyistä porrastuvaa katumuuria on mahdollista säilyttää, mutta mahdollisen uuden katumuurin tai -aidan korkeutta on rajoitettu 120 cm:iin. Rantaan on mahdollista sijoittaa viitesuunnitelman mukainen yhteinen oleskelualue ja laituri.

Rakennusten julkisivu-, kattomateriaali- ja enimmäiskorkeusmääräyksillä ohjataan rakentamiseen, joka sopii Kuusisaaren laadukkaaseen ja arvokkaaseen pientaloympäristöön.

Tontille tulee sijoittaa vähintään kaksi autopaikkaa/asunto. Vähintään 1 ap/asunto tulee sijaita asuinrakennuksessa tai siinä kiinni olevassa kevyessä autokatoksessa. Tontilla tulee rakentaa vähintään neljä polkupyöräpaikkaa/asunto.



Viitesuunnitelma, näkymä laiturilta

Liikenne

Lähtökohdat

Kuusiniementie on tonttikatu, jonka liikennemäärä on nykyisin noin 200 ajoneuvoa/vrk. Tontille on yksi ajoliittymä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei vaikuta merkittävästi Kuusiniementien liikenteeseen. Tontin nykyisen ajoliittymän sijainti säilyy.

Palvelut

Lähtökohdat

Kuusisaaren rakennuskanta on suurimmaksi osaksi asuinrakentamista. Didrichsenin ja Gyllenbergin taidemuseot tarjoavat kulttuuripalveluita. Muilta osin alue tukeutuu lähialueiden palveluihin. Lähimmät kaupalliset palvelut ovat Lehtisaaren puolella noin kilometrin päässä. Munkkiniemen palveluihin on noin 2 kilometrin matka. Lähimmät koulut ja liikuntapalvelut sijaitsevat Lehtisaarissa ja Munkkiniemessä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa ei esitetä alueelle uusia palveluita.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kuusisaari on yleisilmeeltään vihreää pientaloaluetta. Alueen vihreä ilme perustuu suurelta osin tonttikasvillisuuteen. Rakennuskanta edustaa eri aikakausille tyypillistä, kookasta ja arvokasta asuinrakentamista. Varhaisimmat isot asuinrakennukset on sijoitettu vapaasti keskelle laajaa tonttia. Aluetta on tiivistetty viimeisten vuosikymmenten aikana, mutta katutilojen vihreä ja ranta-alueiden luonnonmukainen ilme ovat säilyneet.

Kuusiniementie 15:n vanha rakennus ja sen ympärillä olevaa piha-aluetta katoksineen, vesialtaineen ja istutuksineen on purettu keväällä 2017. Puustokartoitus on tehty kesällä 2017 ja puustokartoituksen mukaisia arvokkaita puita on säilytetty tontin koillis- ja lounaisrajalla sekä rantavyöhykkeellä.

Kaavaratkaisu

Kaavamuutos mahdollistaa neljän erillispientalon sijoittamisen tontille, jonka seurauksena viherpinta-ala pienenee verrattuna nykyiseen. Rakennusalat on sijoitettu mahdollisimman tiiviisti keskelle tonttia. Ajo- ja kulkureitit sekä yksityiset oleskeluterassit sijoittuvat rakennusten väliin tai niiden välittömään läheisyyteen, jonka johdosta tontin rajoille, kadun varteen ja ranta-alueelle jää yhtenäisiä maanvaraisia viheralueita. Ranta-alueet ja tontin rantavyöhykkeet on asemakaavamääräyksen osoitettu istutettaviksi ja luonnonmukaisina säilytettäväksi alueiksi. Kadun varteen tulee istuttaa uusia puita ja pensaita.

Maaperän rakennettavuus

Lähtökohdat

Maanpinnan korkeusasema vaihtelee alueella välillä 0,0 – +7,0. Maanpinta viettää kaakosta luoteeseen päin. Rannalla, tontin luoteisosassa, maaperä on kallioista ja luoteesta siirryttäessä kaakkoon maaperä on täyttöä noin 1–3 metriä, jonka alla on silttiä ja hiekkaa.

Kaavaratkaisu

Kaakkoisosan uudet rakentamisalueet sijaitsevat osittain kallioisella alueella. Rakennukset perustetaan murskearinan välityksellä kallionvaraan tai kantavan pohjamaan varaan. Louhintatöissä tulee huomioida lähellä olevien rakennusten perustamistavat.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

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

Helsingin kaupungin museo on laatinut Munkkiniemen rakennusinventoinnin vuosina 2003–2005, jossa on arvioitu Kuusisaaren ennen v. 1975 valmistuneita rakennuksia. Kuusiniementie 15:n tontilta purettu rakennus vuodelta 1964 ei ollut määritelty arvokkaaksi kaupungin museon inventoinnissa. Inventoinnin päivittäminen uudempien rakennukset osalta on aloitettu kesällä 2017.

Helsingin kaupungin rakennusvirasto on laatinut Lehtisaaren, Kuusisaaren ja Kaskisaaren aluesuunnitelman 2013–2022 (Helsingin kaupungin rakennusviraston julkaisut 2013:3). Suunnitelmassa on mm. tarkastettu puisto- ja katualueiksi kaavoitettujen alueiden peruskorjaustavoite ja esitetty alueiden toimenpidetarpeet sekä toimenpiteiden kiireellisyysjärjestys. Suunnitelmassa ei osoiteta toimenpiteitä yksityisille alueille.

Kuusisaarentie 15:n tontille on laadittu viitesuunnitelma sekä pihasuunnitelma, jossa tontilla tehdyn puustokartoituksen arvokkaat puut on huomioitu.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

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

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Kaavaratkaisun toteuttaminen edesauttaa täydennysrakentamista. Suunnitelma noudattaa alueen asemakaavan muutosperiaatteiden linjauksia, jossa rakentaminen sovitetaan arvokkaaseen pientaloympäristöön.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Tontin tiiviimpi rakentaminen vähentää maanvaraista piha-aluetta. Tontin säilyminen vehreänä ja hulevesien imeyttäminen tontilla on varmistettu kaavamääräyksin. Arvokkaat puut on merkitty säilytettäväksi.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavaratkaisu ei lisää liikennettä alueella merkittävästi. Tontille saa sijoittaa enintään kaksi autopaikkaa/asunto.

Asemakaavamuutos luo edellytykset normaalin yhdyskuntateknisen huollon palveluiden järjestämiselle tontilla.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavamääräyksillä varmistetaan riittävien istutettavien alueiden ja isokokoisten puiden säilyminen sekä vettä läpäisevien pinnoitteiden käyttö ajo- ja kulkuväylillä, joka mahdollistaa hulevesien imeyttämisen tontilla.

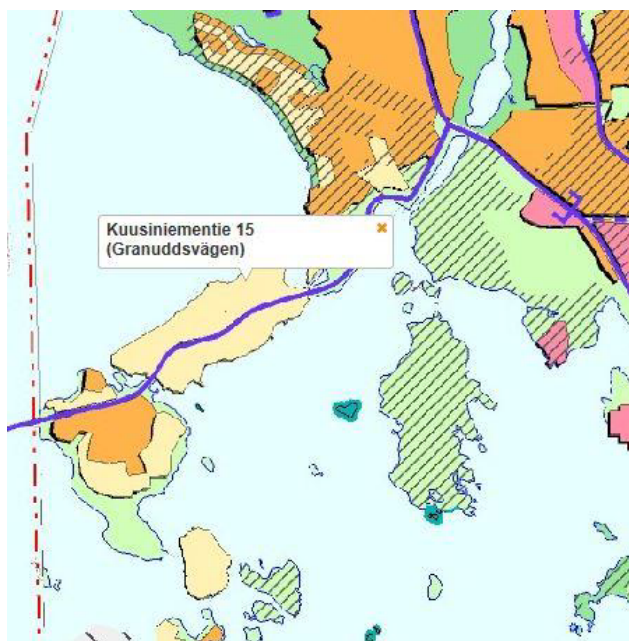
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

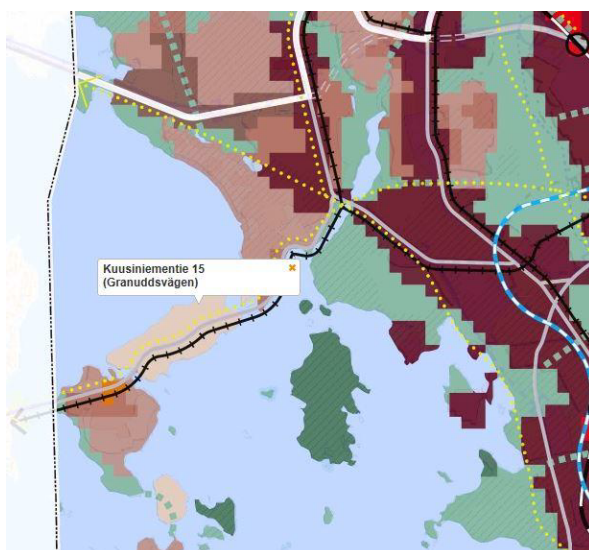
Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alue on pientalovaltaista aluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.



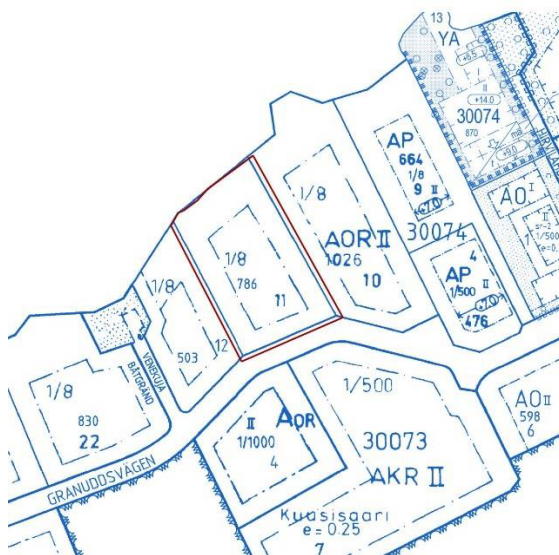
Helsingin uudessa yleiskaavassa alue on asuntovaltaista aluetta A4, jonka mukaan aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet.



Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 8189 (vahvistettu 5.1.1981). Kaavan mukaan tontin käyttötarkoitus on erillisten ja kytkettyjen pientalojen korttelialue (AOR). Voimassa olevassa asemakaavassa tontin rakennusoikeus on 786 m², joka vastaa tonttitehokkuutta $e = 0,25$. Asuinrakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja enimmäiskorkeus 7,0 metriä. Tontin pinta-

alasta rakentamiseen saa käyttää enintään 1/8 ja tontille sallitaan enintään kolme asuntoa (yksi asunto kutakin tontin 1 000 m² kohti). Rakennusalan etäisyys naapuritontin rajoista on n. 10 m. Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap / 80 k-m² tai, asuntojen lukumäärän tontilla ollessa enintään kaksi, 1 ap / 130 k-m² ja lisäksi kutakin asuntoa kohden tila yhden asunnon tilapäistä pysäköintiä varten. Näiden lisäksi asemakaavassa on määräyksiä autopaikkojen sijoittamisperiaatteesta sekä tontin istuttamisesta ja puustosta.



Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Rakennuskiellot

Tonttia 30074/11 ei ole merkitty kiinteistörekisteriin, joten tontilla on voimassa rakennuskielto maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:n nojalla.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittausspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

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

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2017 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 20.11.–11.12.2017 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat tonttitehokkuuteen, rantamaisemaan, alueen puisto- ja puutarhamaiseen ilmeeseen sekä uudisrakennusten sovittamiseen maastoon ja alueen perinteiseen rakennuskantaan.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä rakennusalojen sijoituksessa ja rajaamalla rakentamiseen sallittua pinta-alaa tontilla sekä määräyksillä, jotka liittyvät tontin istuttamiseen ja pintamateriaaleihin, säilytettävään ja istutettavaan puustoon sekä uudisrakennusten sovittamiseen maastoon ja niiden korkeuteen ja materiaaleihin.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta ei saapunut mielipiteitä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 23.2.–26.3.2018

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin kaupunginmuseon lausunto sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnossa esitetyt huomautukset kohdistuivat puisto- ja puutarhamaisen ilmeen säilyttämiseen alueella, rakennusten sijoittamiseen maastoon ja merenranta näkymien muutoksiin. Lausunnossa todetaan, että alueen ominaispiirteet ovat katoamassa alueelta, koska kuluneen 10 vuoden aikana on purettu alkuperäistä rakennuskantaa ja sen tilalle toteutettu uudisrakentaminen ei noudattele alkuperäisiä arvoja. Lausunnossa todetaan myös, että kaavamuutoksen ratkaisu ei kaikilta osin ole sopusoinnussa Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteiden kanssa.

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) ja Helen Sähköverkko Oy.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenveto kaavaehdotuksesta saadusta viranomaisen lausunnosta sekä vastine siinä esitettyihin huomautuksiin.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- polkupyöräpaikkamääräystä on muutettu siten, että tontilla tulee olla 4 pp/asunto, yhteensä 16 pp. Kuusiniementien neljä asuntoa ovat yli 200 k-m², jolloin laskentaohjeen mukainen, kerrosalaan sidottu polkupyöräpaikkamäärä (1/30 k-m²) on ylimitoitettu.

Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- kirjoitusvirheitä on korjattu kaavakartasta ja kaavaselostuksesta.

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 8.5.2018 hyväksyä Kuusi-saari, Kuusiniementie 15:n asemakaavan muutoksen 8.5.2018 päivätyn piirustuksen numero 12503 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Helsingissä 8.5.2018

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	10.04.2018
Kaavan nimi	Kuusisaari, Kuusiniementie 15		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	08.11.2017
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3256	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,3256
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	1	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	0,3256	100,0	912	0,28	0,0000	126
A yhteensä	0,3256	100,0	912	0,28	0,0000	126
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

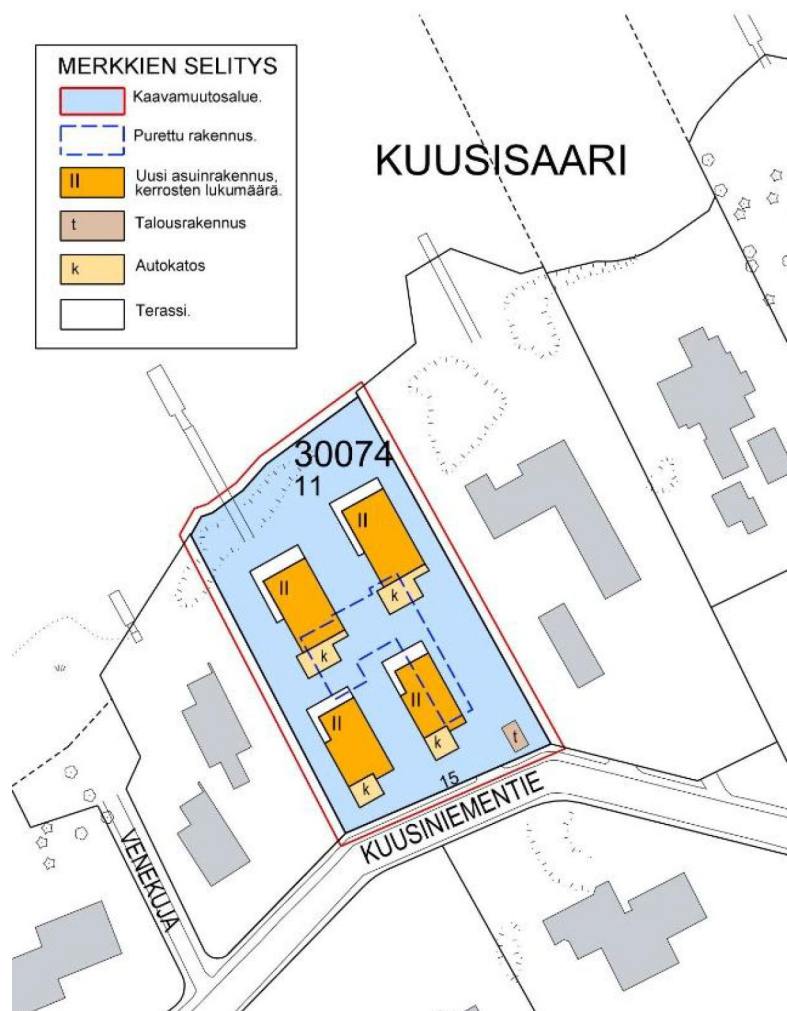
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3256	100,0	912	0,28	0,0000	126
A yhteensä	0,3256	100,0	912	0,28	0,0000	126
AR					-0,3256	-786
AO	0,3256	100,0	912	0,28	0,3256	912
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

KUUSISAARI, KUUSINIEMENTIE 15, ASEMAKAAVAN MUUTOS**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

Pientalotontille osoitteessa Kuusiniementie 15 suunnitellaan neljä uutta asuinrakennusta. Rakennukset sijoitetaan puretun asuinrakennuksen tilalle.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Kaavaratkaisu mahdollistaa tontin tiivistämistä Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteiden mukaisesti. Periaatteet on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 10.3.2005. Rakennusoikeus nostetaan nykytilanteen mukaisesta tonttitehokkuudesta $e=0.25$ tonttitehokkuuteen $e=0.28$.

Puretun asuinrakennuksen tilalle rakennetaan neljä uutta asuinrakennusta. Uudet asuinrakennukset ovat kaksikerroksisia, kivirakenteisia, vaaleaksi rapattuja yhden perheen asuinrakennuksia. Rantaan rakennetaan asukkaiden yhteiskäyttöinen laiturin ja oleskeluterassi. Ranta-alue säilytetään luonnonmukaisena. Katunäkymä säilytetään vehreänä puu- ja pensasistutuksin.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto (hakijan laatima viitesuunnitelma) ovat esillä 20.11.–11.12.2017 Helsingin kaupungin verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa info- ja näyttelytila Laiturin asiakaspalvelussa (käyntiosoite Narinkka 2), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 11.12.2017** Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

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

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

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

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

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, kaupunkikuvaan ja maisemaan ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

Suunnittelun taustatietoa

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

Voimassa olevassa asemakaavassa (v. 1981) alue on merkitty erillisten ja kytkettyjen pientalojen korttelialueeksi (AOR).

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty pientalovaltaiseksi alueeksi.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A4, jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4.

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia ja selvityksiä:

- Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteet, Aos/ Ksv (kaupunkisuunnittelulautakunta 10.3.2005)
- Helsingin rakennuskulttuuri, Munkkiniemen rakennusinventointi (Helsingin kaupunginmuseon tutkimuksia ja raportteja 2/2006)
- Lehtisaaren, Kuusisaaren ja Kaskisaaren aluesuunnitelma 2013 – 2022 (Helsingin kaupungin rakennusviraston julkaisut 2013:3)

Tontilta on purettu vuonna 1964 valmistunut n. 410 k-m²:n kokoinen asuinrakennus. Tontilla ei tällä hetkellä ole rakennuksia.

Tontin 30074/6 koko on 3145 m². Voimassa olevassa asemakaavassa tontin rakennusoikeus on 786 m² (tonttitehokkuus e=0,25). Asuinrakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja enimmäiskorkeus 7,0 metriä. Tontille saa rakentaa yhden asunnon kutakin tontin 1000 m² kohti (enintään kolme asuntoa). Tontin pinta-alasta rakentamiseen saa käyttää enintään 1/8. Lisäksi rakennusten etäisyydestä tontin rajasta (rakennusala), autopaikkojen määrästä ja sijoittamisperiaatteesta sekä tontin istuttamisesta ja puustosta on määräyksiä.

Lisätiedot suunnittelijoilta

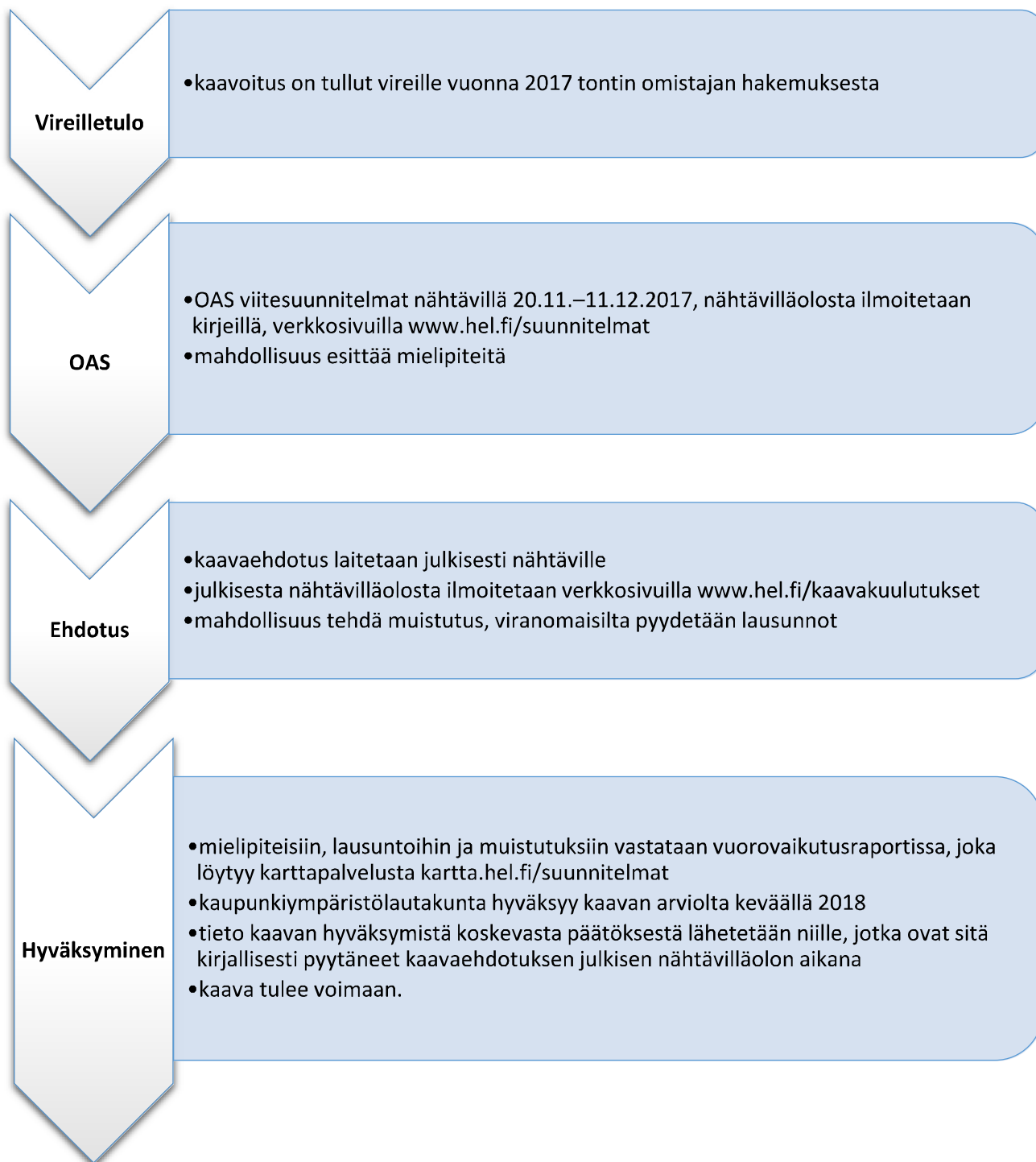
Maankäyttö

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



Kaupunkisuunnittelua voi seurata sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla, jonka voit tilata osoitteesta www.hel.fi/suunnitelmavahti.

Kaavoituksen eteneminen





ILMAKUVA
Kuusisaari
Kuusiniementie 15

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen alueyksikkö

420-1-1172

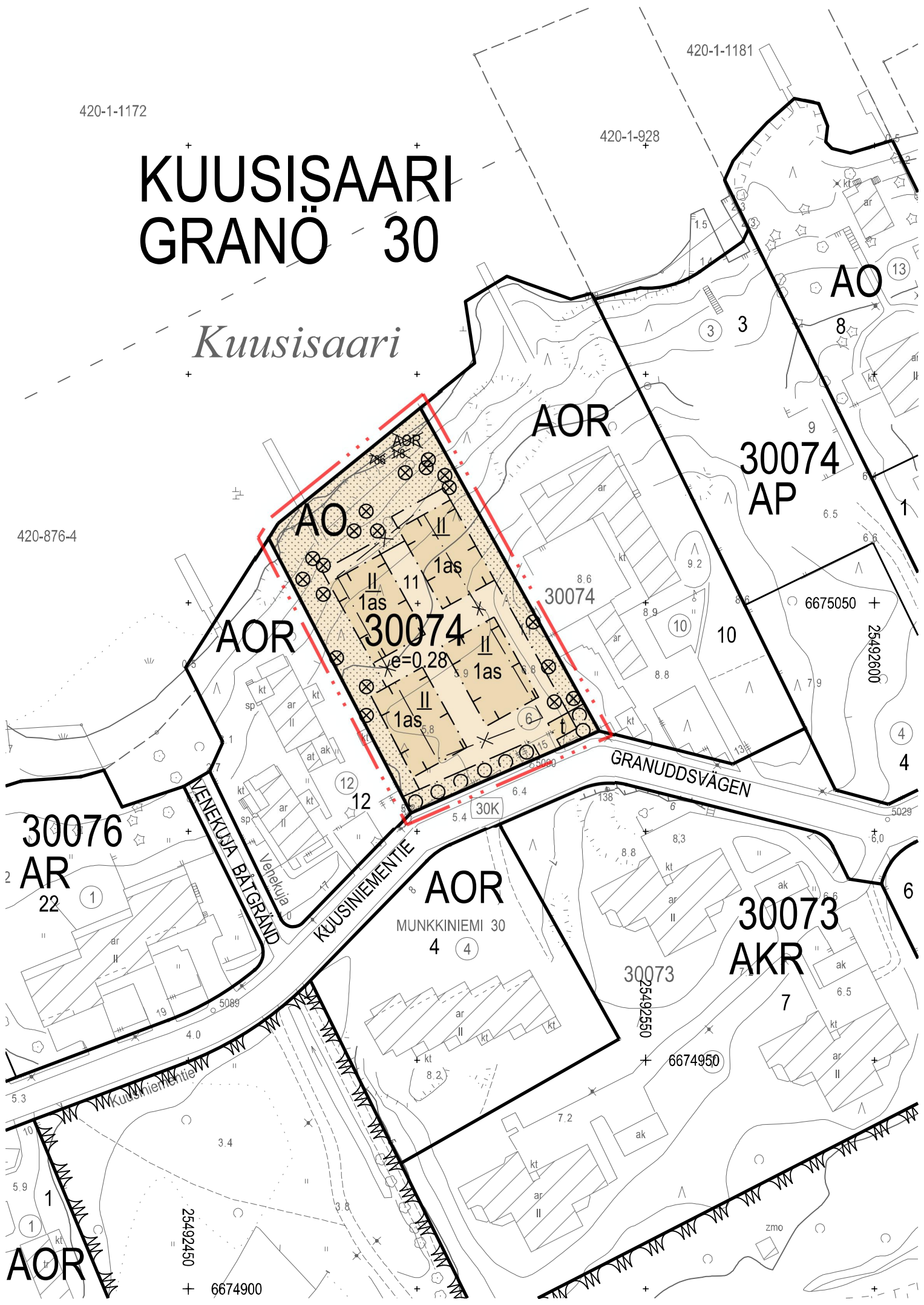
KUUSISAARI GRANÖ 30

Kuusisaari

420-1-1181

420-1-928

420-876-4



30076
AR
22

AOR

25492450

6674900

AO

AOR

30074

MUNKKINIEMI 30

AOR

4

AOR

30074

GRANUDDSVÄGEN

30073

30073
AKR

AO

30074
AP

6

4

1

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

0

-1

-2

-3

-4

-5

-6

-7

-8

-9

-10

-11

-12

-13

-14

-15

-16

-17

-18

-19

-20

-21

-22

-23

-24

-25

-26

-27

-28

-29

-30

-31

-32

-33

-34

-35

-36

-37

-38

-39

-40

-41

-42

-43

-44

-45

-46

-47

-48

-49

-50

-51

-52

-53

-54

-55

-56

-57

-58

-59

-60

-61

-62

-63

-64

-65

-66

-67

-68

-69

-70

-71

-72

-73

-74

-75

-76

-77

-78

-79

-80

-81

-82

-83

-84

-85

-86

-87

-88

-89

-90

-91

-92

-93

-94

-95

-96

-97

-98

-99

-100

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AO

Erillispientalojen korttelialue.



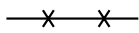
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

30074

Korttelin numero.

11

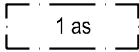
Ohjeellisen tontin numero.

II

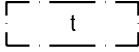
Roomalainen numero osoittaa rakennuksen kerrosluvun. Alleviivattu numero osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.

e=0.28

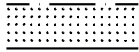
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



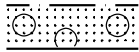
Rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään yhden asunnon.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



Istutettava tai luonnontilassa säilytettävä alueen osa.



Istutettava alueen osa, jolle tulee istuttaa puita ja pensaita.



Säilytettävä puu.

AO-KORTTELIALUEELLA

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa asuinrakennukseen kiinteästi liittyviä asuntokohtaisia varastoja ja kevyitä autokatoksia sekä yhden yhteisen talousrakennuksen, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 15 % sallitusta kerrosalasta. Tontille ei saa rakentaa muita erillisiä rakennelmia.

Talousrakennukseen, jonka sallittu enimmäiskoko on 20 k-m², saa sijoittaa teknisen tilan ja jätehuoneen.

Autokatoksia saa rakennusalan estämättä rakentaa rakennusalan kaakkoisrajan ulkopuolelle. Ylitys saa olla enintään 3 metriä.

Maantasoterasseja ja kevyitä parvekkeita saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.

Tontin pinta-alasta saa enintään 20 % käyttää pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakentamiseen.

Rakennusten julkisivujen tulee pääosin olla vaaleaa kiviainesta.

Rakennuksissa tulee olla tasakatto tai loiva harja- tai pulpettikatto. Katemateriaalin tulee olla tummansävyinen.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för fristående småhus.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Romersk siffra anger antalet våningar i byggnaden. Den understreckade siffran anger att antalet våningar ovillkorligen ska iaktas.

Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

Byggnadsyta, där högst en bostad får placeras.

Byggnadsyta där ekonomibygnad får placeras.

Del av område som ska planteras eller bevaras naturenligt.

Del av område som ska planteras med träd och buskar.

Träd som ska bevaras.

PÅ AO-KVARTERSOMRÅDE

Utöver den i detaljplanen angivna våningsytan får man bygga till bostadsbyggnaden fast anslutna bostadsförråd och lätta biltak samt en gemensam ekonomibygnad, vars sammanlagda våningsyta får vara högst 15 % av den tillåtna våningsytan. Övriga separata konstruktioner får inte byggas på tomten.

I ekonomibygnaden, vars maximistorlek är 20 m² vy, får man placera ett tekniskt utrymme och ett soprum.

Biltak får utan hinder av byggnadsytan byggas utanför byggnadsytans sydöstra gräns. Överskridningen får vara högst 3 meter.

Terrasser i marknivå och lätta balkonger får placeras utanför byggnadsytan.

Av tomtens yta får högst 20 % användas för byggande av huvudanvändningsändamålets utrymmen.

Byggnadernas fasader ska huvudsakligen vara av ljus stenmaterial.

Byggnaderna ska ha platt tak eller ett svagt sluttande ås- eller pulpettak med takmaterial i en mörk nyans.

Asuinrakennuksen yhtäjaksoinen päätymita saa olla enintään 9.5 metriä.

Rakennusten enimmäiskorkeudet:

- asuinrakennukset 8 metriä
- talousrakennus 3 metriä

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

Asuinrakennukset tulee sijoittaa tontille maaston muodot huomioiden. Tontin louhintoja ja täyttöjä sekä asutopihojen pengerryksiä ja aitauksia tulee välttää.

Tontin kadunpuoleisen rajan saa aidata pensasaidalla ja siihen liittyvällä aidalla tai vaalealla, kiviaineisella muurilla. Aidan tai uuden katumuurin enimmäiskorkeus on 120 cm.

Hulevesimäärää tulee minimoida käyttämällä vettä läpäiseviä pinnoitteita ajo- ja kulkureiteillä.

Tontille saa olla enintään yksi ajoaukko, jonka enimmäisleveys saa olla 3 metriä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

2 ap / asunto.

Vähintään 1 ap/asunto tulee sijaista asuinrakennuksessa tai siinä kiinni olevassa kevyessä autokatoksessa.

Tontille tulee rakentaa vähintään 4 polkupyöräpaikkaa / asunto.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Bostadsbyggnadens obrutna gavelmått får vara högst 9.5 meter.

Byggnadernas maximihöjder:

- bostadsbyggnader 8 meter
- ekonomibygnad 3 meter

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

Bostadshusen ska placeras på tomten med beaktande av terrängens formationer. Tomtens schaktning och utfyllnad samt bostadsgårdarnas terrasseringar och staket ska undvikas.

Tomtens gräns mot gatan får avgränsas med häck och staket eller mur i ljust stenmaterial. Maximihöjd för staket eller ny mur mot gatan är 120 cm.

Dagvattenvolym ska minimeras genom att använda för vatten genomsläppliga beläggningar på kör- och gångtor.

Till tomten får finnas högst en infart, vars maximibredd får vara 3 meter.

Minimiantal bilplatser:

2 bp / bostad.

Minst 1 bp/bostad ska placeras i bostadshuset eller i ett till bostadshuset kopplat lätt biltak.

På tomten ska byggas minst 4 cykelplatser / bostad.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

LAAJALAHTI

KUUSISAARI

30074

11

15

KUUSINIEMENTIE

0 m

25 m

50 m

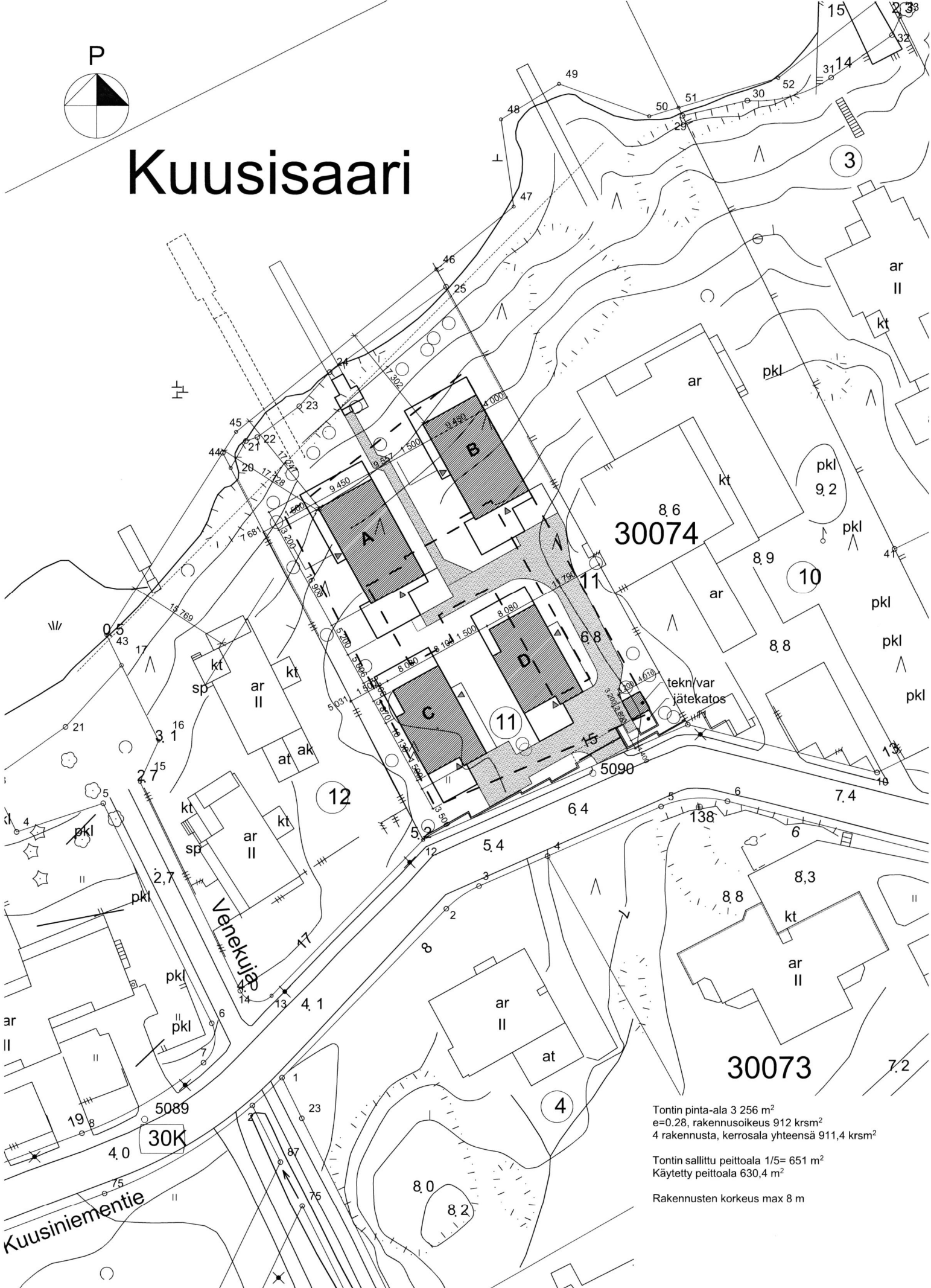
75 m

HAVAINNEKUVA
Kuusisaari
Kuusiniementie 15
Kaavanumero 12503

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus / läntinen alueyksikkö,
täydennysrakentaminen
Marina Fogdell / Elisabet Hautamäki



Kuusisaari



30074

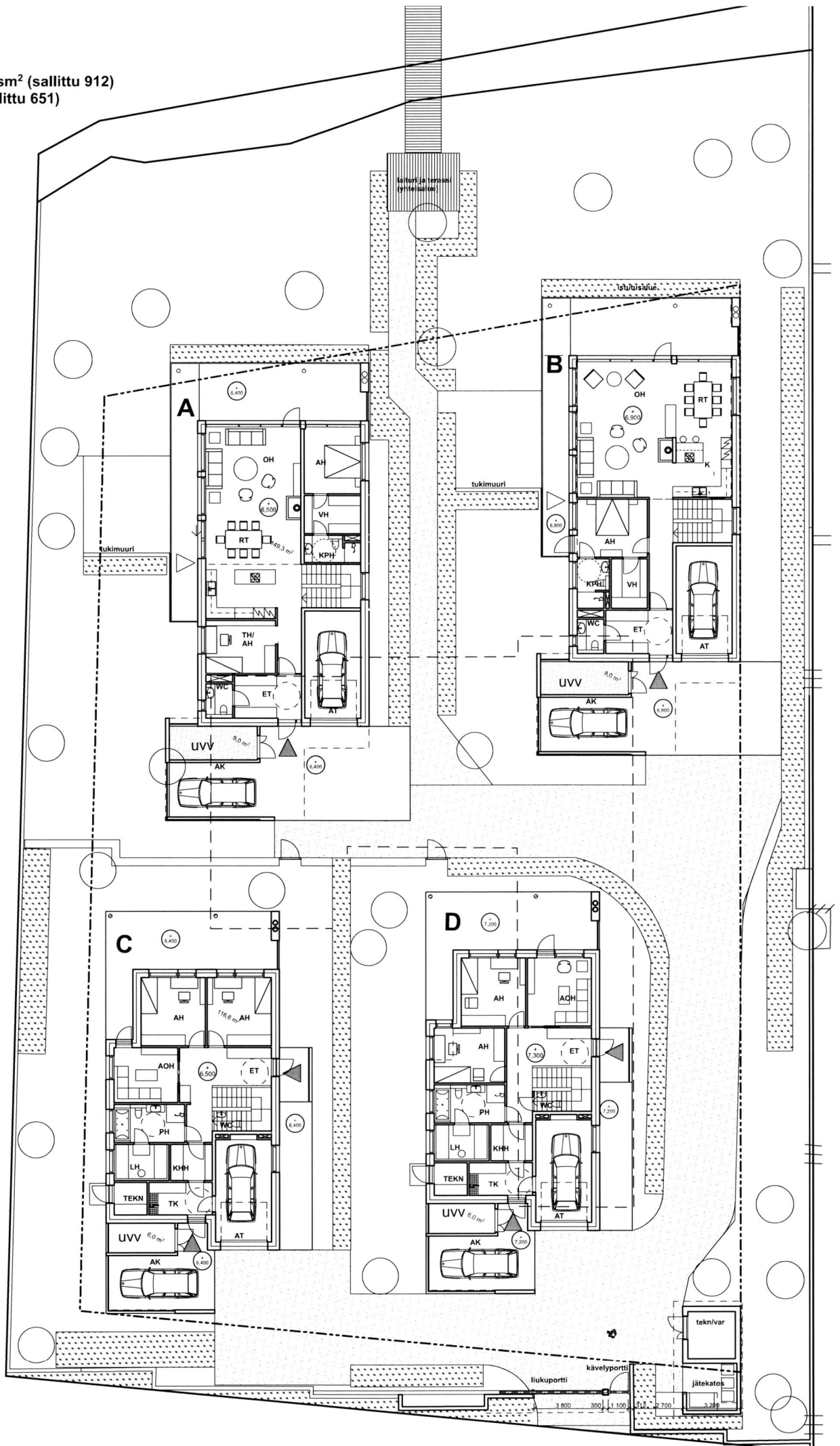
30073

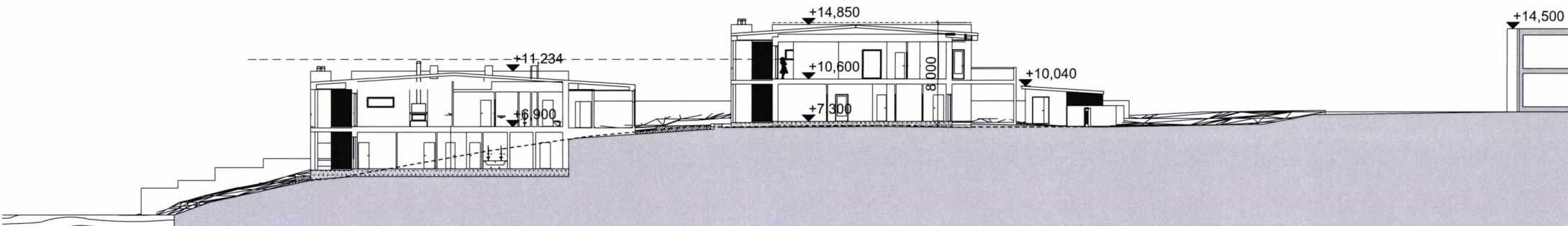
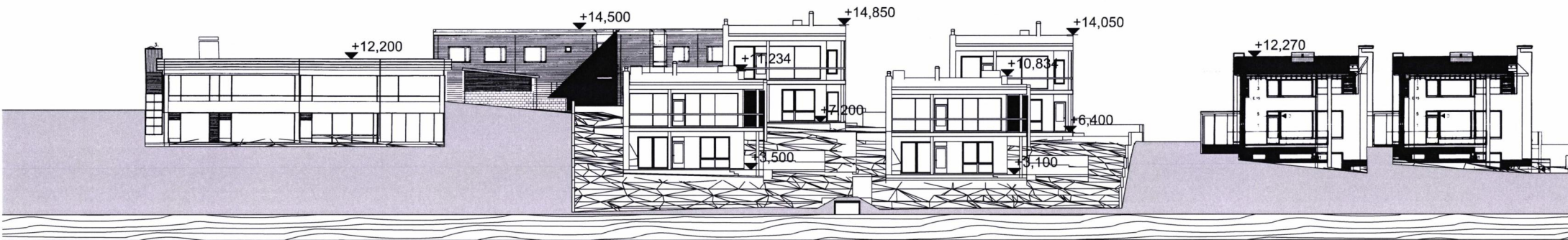
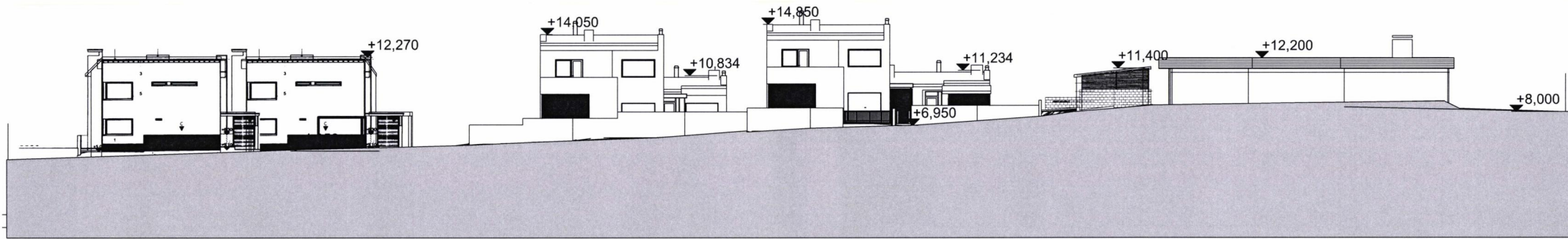
Tontin pinta-ala 3 256 m²
e=0.28, rakennusoikeus 912 krsm²
4 rakennusta, kerrosala yhteensä 911,4 krsm²

Tontin sallittu peittoala 1/5= 651 m²
Käytetty peittoala 630,4 m²

Rakennusten korkeus max 8 m

KERROSALA 911,4 krsm² (sallittu 912)
 PEITTOALA 630,4 (sallittu 651)







YLEISKUVA TONTISTA



YLEISKUVA TONTISTA
ILMAN PUITA



NÄKYMÄ D-TALON PARVEKKEELTA



NÄKYMÄ LAITURILTA



NÄKYMÄ NAAPURISTA KADUN TOISELTA PUOLEN



SISÄÄNAJO TONTILLE