



07.03.2017

Akp/6

§ 134

Munkkiniemi, Kuusisaari (Krogiuksentie 15) asemakaavaehdotus (nro 12451) ja sen asettaminen nähtäville

HEL 2014-009619 T 10 03 03

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

- 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



07.03.2017

Akp/6

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
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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12451 kartta, päivätty 7.3.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12451 selostus, päivätty 7.3.2017
- 5 Havainnekuva 7.3.2017
- 6 Kvaliite suojelukohteista
- 7 Tilastotiedot
- 8 Kustannukset
- 9 Vuorovaikutusraportti 7.3.2017
- 10 Mielipidekirjeet
- 11 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 8
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee asuintonttia, joka sijaitsee Krogiuksentien ja Kuusisaarentien välissä Kuusisaarella, Munkkiniemen kaupunginosassa. 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 Kuusisaarella. Tontille on kaavamuutoksen myötä mahdollista rakentaa kolme uudisrakennusta. Tontilla sijaitseva 1950-luvun asuinrakennus suojellaan.

Kaavamuutoksen myötä tontille tulee uutta asuntokerrosalaa 161 k-m².

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

Kaavaratkaisusta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Kuusisaaren alueen asemakaavan muuttamisen periaatteet 10.3.2005 tonttikohtaisten asemakaavamuutosten laatimisen pohjaksi. Kaavaratkaisu on periaatteiden mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Krogiuksentie 15 sijaitsee keskellä vihreää Kuusisaarta kahden kadun, Kuusisaarentien ja Krogiuksentien välissä. Kuusisaaren rakennuskanta koostuu pääasiassa kookkaista 1-2-kerroksisista erillispientaloista ja rivitaloista, jotka sijaitsevat tonteillaan runsaan kasvillisuuden ympäröimänä. Kaavamuutostontilla on kaksi erillispientaloa. Vanhempi, 1950-luvulla rakennettu 1 ½ -kerroksinen omakotitalo on määritelty kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaaksi kohteeksi (Helsingin kaupunginmuseon inventointi 2003-2005). Uudempi omakotitalo on rakennettu 1960-luvulla. Vaaleat rakennukset punaisine savitiilikattoineen muodostavat tyylikkään kokonaisuuden. Uudempaa 1960-luvulla raken-



nettua omakotitaloa ei ole määritetty arvokohteeksi. Talo on huonokuntoinen.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1956) alue on merkitty A:lla. Tontille saa rakentaa enintään 2-kerroksisia ja enintään 7 m korkeita asuinrakennuksia. Tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 1/8 ja yli 4 000 m² suurille tonteille saa rakentaa enintään kaksi asuinrakennusta. Kutakin tontin 1 000 m² kohden sallitaan yksi asunto. Lisäksi voimassa olevassa kaavassa on määräyksiä talousrakennusten määrästä, koosta ja sijoittelusta.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- ympäristökeskus

Kaupunginmuseo toteaa osallistuneensa kaavan rakennussuojelua koskevan sisällön määrittämiseen. Museo pitää valitettavana kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta, mikäli tontin uudempi, 1960-luvulla rakennettu kahitiilitalo puretaan. Kaupunginmuseon inventoinnissa ei kuitenkaan ole esitetty rakennukselle suojelutavoitteita. Museo korostaa, että tontin täydennysrakentamisessa tulee erityisesti ottaa huomioon suojeltavan 1950-luvun rakennuksen arkkitehtuuri ja sen kunnioittaminen ja tontin miljöö, pihan puuston ja vehreyden säilyminen tulee varmistaa asemakaavamääräyksiin.

Kiinteistöviraston geotekninen osasto toteaa tontin sijaitsevan alueella, josta ei ole tietokannassa vanhoja pohjatutkimustietoja, mutta oletettavasti tontti on kittkamaalla ja pohjavettä esiintyy lähellä kallionpintaa. Mahdollisissa louhintatöissä tulee huomioida naapurirakenteille aiheutuvat tärinät.

Ympäristökeskuksen kannanotossa todetaan, että meluaidan tai -muurin rakentaminen on tarpeen ja se tulee varmistaa kaavamääräyksiin.



Ympäristökeskuksen mukaan tontin 1960-luvun rakennusta korjattaessa tulee varmistaa, ettei asuinkäytöstä aiheudu haittaa tai vaaraa terveydelle. Rakennuksen purkaminen voi olla perusteltua asumisterveydellisistä syistä. Ympäristökeskus huomauttaa, että tontilla voi mahdollisesti sijaita öljysäiliöitä, joten mahdollinen maaperän kunnostus- ja puhdistustarve tulee arvioida.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä. Suojeluun ja asumisterveyteen liittyviä kaavamääräyksiä on käyty läpi yhdessä kaupunginmuseon ja ympäristökeskuksen kanssa. Kaavaselostusta on ehdotusvaiheessa tarkennettu rakentamisaikaisen tärinän osalta.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanotot ja vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipiteitä saapui 2 kpl. Toisessa mielipiteessä (Mi2) todettiin, ettei kaavasta ollut huomautettavaa. Toinen mielipide (Mi1) liittyi tonttien yhteisten rajojen tarkistamiseen sekä tällä hetkellä epävirallisena rasitteena osittain naapurin puolella olevien jäteaitauksen ja ajotien siirtämiseen Krogiuksentie 15:n oman tontin puolelle.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä. Kaava mahdollistaa ajoyhteyksien ja jätehuollon järjestämisen Krogiuksentie 15:n omalla tontilla.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipidekirjeet sekä vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)



07.03.2017

Akp/6

- kaupunginmuseo
- kiinteistölautakunta/kiinteistövirasto
- pelastuslautakunta
- rakennuslautakunta/rakennusvalvontavirasto
- yleisten töiden lautakunta/rakennusvirasto
- ympäristölautakunta/ympäristökeskus
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulu-
matonta aluetta.

Kiinteistövirasto käynnistää kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685)
tekemän päätöksen mukaisen maankäytösopimusmenettelyn yksityis-
ten maanomistajien kanssa.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

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
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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12451 kartta, päivätty 7.3.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12451 selostus, päivätty
7.3.2017
- 5 Havainnekuva 7.3.2017
- 6 Kuvaliite suojelukohteista
- 7 Tilastotiedot
- 8 Kustannukset
- 9 Vuorovaikutusraportti 7.3.2017
- 10 Mielipidekirjeet
- 11 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin
+358 9 310 1673
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



07.03.2017

Akp/6

Kustannusten osalta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Liite 8

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Hyttinen, Villeneuve, Hakola
Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski (laskutus)

Päätöshistoria

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

Postiosoite

PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin

+358 9 310 1673

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



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 arvioi 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 kulttuurihistoriallisesti 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 istutettaviksi. 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 erillispienaloa. 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 tarkoi-



tus 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 miljöön, pihan puuston ja vehreyden säilyminen tulee varmistaa asemakaavamääräyksin.

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 tärinät.

Lisätiedot

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