



§ 57

Kuusisaarenpolku 4a, asemakaavan muuttaminen (nro 12848)

HEL 2022-011650 T 10 03 03

Hankennumero 0740_85

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 30.1.2024 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12848 (liite nro 3). Asemakaavan muutos koskee 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Kuusisaari) korttelin 30078 tonttia 6
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoon sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2022-011650>

- 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:
 - Asunto-osakeyhtiö Kuusisaarenpolku 4: 4 000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmoskoski

Lisätiedot

Marina Fogdell, arkkitehti, puhelin: 09 310 64271
marina.fogdell(a)hel.fi
Katariina Hirvonen, suunnittelija, puhelin: 09 310 21300
katariina.hirvonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12848 kartta, päivätty 30.1.2024
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12848 selostus, päivätty 30.1.2024, päivitetty Kylk:n 30.1.2024 päätöksen mukaiseksi



30.01.2024

5	Havainnekuva, 30.1.2024
6	Tilastotiedot
7	Tehdyt muutokset
8	Vuorovaikutusraportti 30.10.2023, täydennetty 30.1.2024
9	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

KYMP Myyntilaskut

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 8

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 8

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 3

Liite 4

Liite 8

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 8

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee asutokorttelialuetta (A), joka sijaitsee Munkkiniemen Kuusisaaren tontilla 30078/6 osoitteessa Kuusisaarenpolku 4a.

Kaavaratkaisun tavoitteena on vakiintuneeseen pientalomiljööseen sopeutuva täydennysrakentaminen. Kaavaratkaisu mahdollistaa asuntojen lukumäärän kasvattamisen purkamatta tontin keskiosassa sijaitsevaa olemassa olevaa rakennusta.

Kaavaratkaisu noudattaa Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteita vuodelta 2005, joiden tavoitteena mm. on säilyttää alueen vehreyttä ja luonnonmukaisuutta ja sovittaa uudisrakentaminen Kuusisaaren arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön.

Tontin tehokkuusluku nousee luvusta $e=0,25$ lukuun $e=0,28$. Uutta asutokerrosalaa muodostuu 120 k-m^2 siten, että tontin asutokerrosala on yhteensä $1 \text{ } 120 \text{ k-m}^2$.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueelle mahdollistetaan täydennysrakentamista ja alueen rakennuskanta uudistuu tältä osin.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten, että täydennysrakentamista edistetään olemassa olevassa rakennetussa ympäristössä huomioiden alueen erityispiirteet. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1956. Kaavan mukaan alue on asutokorttelia (A). Tontille saa rakentaa enintään kaksikerroksisia rakennuksia, ja tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 1/8. Tontin kadunpuoleisella osalla on noin 9 metrin levyinen istutettavaksi merkitty alue.

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa tontin arvoa.



Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

Viranomaisyhteistyö

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

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

Viranomaisen kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui täydennysrakentamisen sijaintiin tontilla, maisemallisiin vaikutuksiin sekä nähtävillä olleen viitesuunnitelman sisältöön. Kaupunginmuseo edellytti viitesuunnitelmien täydentämistä pihasuunnitelmalla sekä näkymäkuvilla kadun ja naapuritonttien suunnasta. Kannanotossa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavassa on määrätty tontin istuttamisesta sekä arvokkaan puuston säilyttämisestä. Kaavassa on määrättyä uudisrakennuksen korkeudesta sekä materiaaleista. Viitesuunnitelmia on täydennetty uudisrakennuksen ympäristöä koskevalla alustavalla pihasuunnitelmalla.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakentamisen sijaintiin tontilla, tontin rakentamisen tehokkuuteen, rakennuksen etäisyyteen tontin rajasta, rakennuksen kokoon, varaston ja autopaikan sijoittumiseen, uudisrakentamisen maisemallisiin vaikutuksiin, tontin puustoon ja kasvillisuuteen, huivesiin, viitesuunnitelmien sisältöön, sekä autopaikkojen määrään.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakennuksen sijaintia on siirretty kauemmaksi katualueesta. Kadun varteen on jätetty 4 metriä leveä puilla ja pensailla istutettava alue. Uudisrakennuksen rakennusala sijaitsee vähintään 4 metrin päässä tontin rajoista. Uudisrakennuksen ympäristöstä on kaavan valmistelun aikana laadittu alustava pihasuunnitelma, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 30.10.–28.11.2023



Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus, jossa oli 3 allekirjoittajaa. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat kaavan valmistelun aikaiseen vuorovaikutukseen, uudisrakentamisen tehokkuuteen sekä sijaintiin tontilla, uudisrakennuksen kokoon, uudisrakennuksen arkkitehtuuriin sekä tontin puustoon ja kasvillisuuteen. Lisäksi esitettiin kommentteja ja kysymyksiä koskien hallinnon yhdenvertaisuutta, päätöksenteon vastuullisuutta ja kaavan valmistelijoiden pätevyyttä.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja. Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) lausunnossa esitetyt huomautukset kohdistuivat tontilla sijaitseviin vesihuoltolinjoihin sekä jätehuollon järjestämiseen. HSY toteaa, että kaavaehdotuksessa esitetty uusi rakennusala sijaitsee yksityisten johtojen päällä, ja ettei se osallistu yksityisten johtojen siirtokustannuksiin. Asemakaavaan merkityllä johtokujalla sijaitsee yleinen jätevesiviemäri, jolle ei saa ilman HSY:n suostumusta sijoittaa kiinteitä tai raskaita rakenteita eikä suuria puita tai pensaita. Kaupunginmuseo toteaa, että sen esittämiä huomioita on otettu kaavaehdotuksessa huomioon siinä määrin, että sillä ei ole kaavaehdotukseen huomautettavaa. Helen Sähköverkko Oy:llä ei ollut huomautettavaa.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

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.



Kaavaratkaisun johdosta ei maanomistajille koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 26.4.2021 (§ 310) tekemän päätöksen mukaiselle maankäyttö- ja rakennusmenettelylle ei ole tarvetta.

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

Marina Fogdell, arkkitehti, puhelin: 09 310 64271
marina.fogdell(a)hel.fi
Katariina Hirvonen, suunnittelija, puhelin: 09 310 21300
katariina.hirvonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12848 kartta, päivätty 30.1.2024
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12848 selostus, päivätty 30.1.2024
- 5 Havainnekuva, 30.1.2024
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 30.10.2023, täydennetty 30.1.2024
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpito
- 2 Muistutus

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto



30.01.2024

Asia/17

Otteet

Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet osoit-
teensa
Ne muistutuksen esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet osoit-
teensa

Helsingin seudun ympäristö-
palvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, lii-
kenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy

KYMP Myyntilaskut

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 7

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 8

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 8

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 3

Liite 4

Liite 8

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 8

Tiedoksi

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

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 15.11.2023