

Kaupunkiympäristön toimiala  
Asemakaavoitus**VUOROVAIKUTUSRAPORTTI**

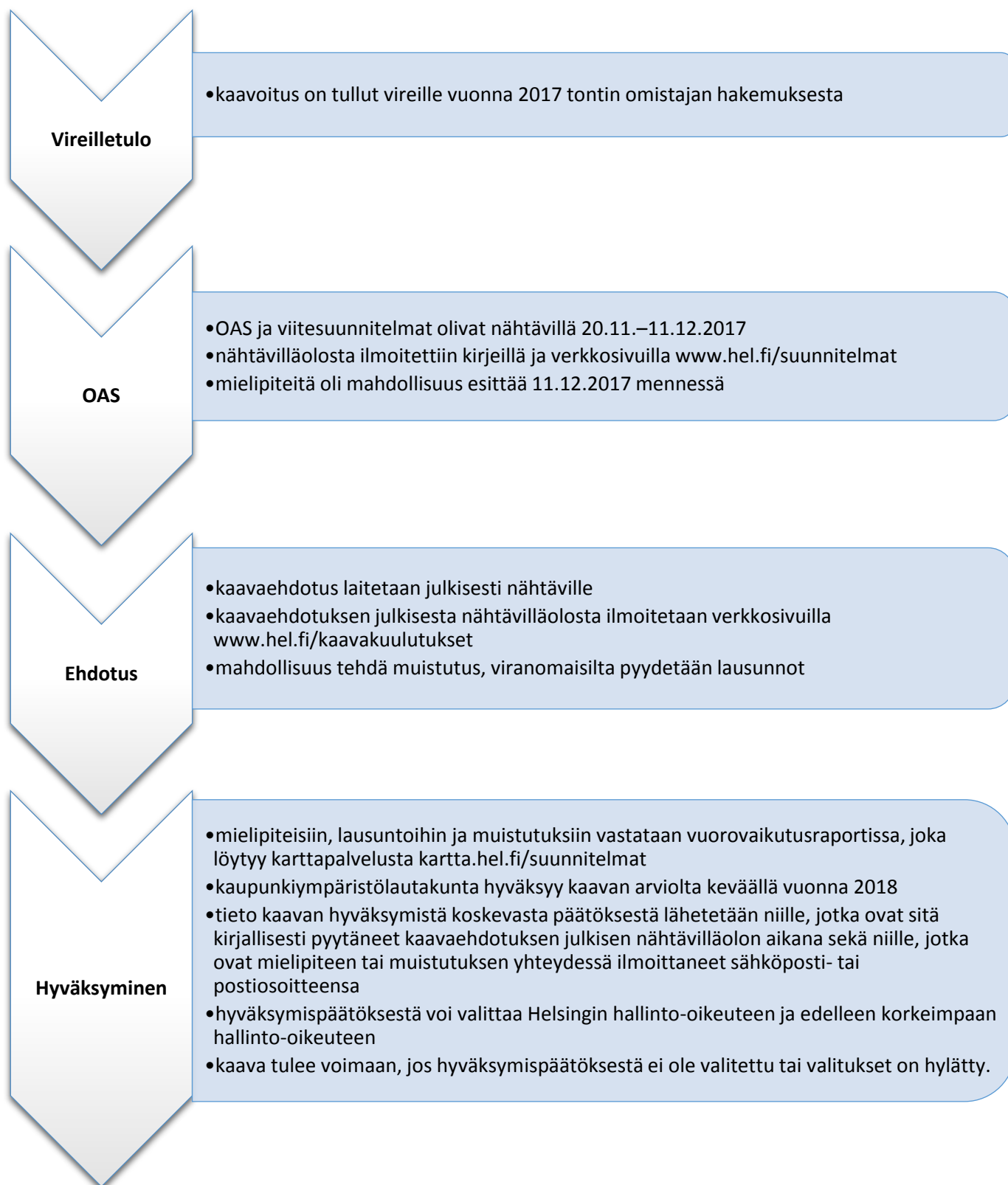
Kuusisaari, Kuusiniementie 15, asemakaavan muutos (nro 12503)

**Vuorovaikutusraportin sisältö**

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

## Kaavoituksen eteneminen



## YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 20.11.–11.12.2017

### 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.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseumo)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY

### Vastineet viranomaisten kannanottoihin

#### Tonttitehokkuus

Kuusiniementie 15:n tontilla noudatetaan Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteita, jonka mukaan rantaan rajoittuvien tonttien tonttitehokkuutta voidaan nostaa ( $e = 0,22-0,28$ ). Kuusiniementie 15 tontin nykyinen tonttitehokkuus on 0,25. Tontilla ei ole uudisrakennusten sijoittamista rajoittavia vanhoja rakennuksia tai poikkeuksellisen hankalia maastonmuotoja, jotka rajoittaisivat tehokkuuden nostamista  $e = 0,28$ :aan. Sekä nykyisessä asemakaavassa että viime vuosina hyväksytyissä asemakaavoissa autokatoksia ja/tai muita talousrakennuksia on saanut rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan ja rakennettavaksi sallitun tontinosan lisäksi. Asemakaavan muutosehdotuksessa lisäkerrosalaa saa olla enintään 15 % sallitusta kerrosalasta.

#### Rantamaisema ja alueen vihreä ilme

Uudisrakennukset ehdotetaan sijoitettavaksi mahdollisimman tiiviisti keskelle tonttia ja 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. Rannan puoleiset kaksi uudisrakennusta sijoittuvat lähemmäksi rantaa verrattuna tontin aikaisempaan asuinrakennukseen, mutta sijoitus ei poikkea Kuusisaaren rantarakentamisen yleisilmeestä. Ranta-alueet ja tontin rajavyöhykkeet on asemakaavamääräyksin osoitettu istutettaviksi ja luonnonmukaisina säilytettäviksi alueiksi. Tontilla on tehty puustokartoitus ja reuna-alueiden arvokkaat puut säilytetään. Kadun varteen tulee istuttaa uusia puita ja pensaita.

### **Uudisrakennusten sovittaminen maastoon ja alueen perinteiseen rakennuskantaan**

Asemakaavamääräyksillä, jotka pakottavat rakentamaan asuinrakennukset kahteen kerrokseen ja rajaamaan rakentamiseen sallittua tonttipinta-alaa varmistetaan tontin perinteinen vihreä ilme. Asemakaavassa määrätään, että asuinrakennukset tulee sijoittaa tontille maaston muodot huomioiden ja että tontin louhintoja ja täyttöjä sekä asutopihojen pengerryksiä ja aitauksia tulee välttää. Uudisrakennuksia porrastetaan sekä maaston mukaan, että sivusuunnassa, jolloin tontilla ja naapureiden suunnasta katsottuna muodostuu vaihtelevia näkymiä.

Rakennusten enimmäiskorkeus-, leveys-, julkisivu- ja kattomateriaalmääräyksillä ohjataan rakentamiseen, joka sopii Kuusisaaren laadukkaaseen ja arvokkaaseen pientaloympäristöön.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta ei saapunut mielipiteitä.

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

### **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 sopuosinnussa Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteiden kanssa.

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

### **Vastine**

Tontin tehokkuutta nostetaan rantatonteilla Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteiden sallimaan enimmäistehokkuuteen  $e = 0,28$ . Tontin vehreyttä säilytetään mm. määrämällä rakentamista kahteen kerrokseen ja sijoittamalla rakennusalat siten, että vehreitä ja luonnonmukaisia yhtenäisiä alueita säilyy kadun varrella, naapuritonttien rajoilla ja ranta-alueella. Arvokkaan puuston säilymistä ja rakennusten sovittamista maastoon ohjataan asemakaavamääräyksin. Rakennusten julkisivu-, kattomateriaali- ja enimmäiskorkeusmääräyksillä ohjataan rakentamiseen, joka sopii Kuusisaaren laadukkaaseen ja arvokkaaseen pientaloympäristöön. Näin ollen katsotaan, että asemakaavan muutos ehdotus noudattaa Kuusisaaren muutosperiaatteita.

---