



08.05.2018

Asia/4

§ 229

Kuusisaari, Kuusiniementie 15:n asemakaavan muuttaminen (nro 12503)

HEL 2017-007951 T 10 03 03

Hankenumero 0740_51

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 8.5.2018 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12503 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Kuusisaari) korttelin 30074 tonttia 11
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatua lausuntoon. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Asunto-osakeyhtiö Helsingin Kuusiniementie 15: 3 000 euroa

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Marina Fogdell, arkkitehti, puhelin: 310 64271
marina.fogdell(a)hel.fi
Hanna-Mari Tuominen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37255
hanna-mari.tuominen(a)hel.fi
Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353
eeva.vaisto(a)hel.fi

Liitteet

1 Sijaintikartta



2	Ilmakuva
3	Asemakaavan muutoksen nro 12503 kartta, päivätty 8.5.2018
4	Asemakaavan muutoksen nro 12503 selostus, päivätty 8.5.2018, päivitetty Kylk:n 8.5.2018 päätöksen mukaiseksi
5	Havainnekuva, 8.5.2018
6	Viitesuunnitelma, 8.5.2018
7	Tilastotiedot
8	Tehdyt muutokset
9	Vuorovaikutusraportti 8.2.2018, täydennetty 8.5.2018
10	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

	Kustannusten osalta	Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
--	---------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Otteet

Ote Hakija	Otteen liitteet Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto Liite 8
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 9
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 3 Liite 4 Liite 9

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee erillisten ja kytkettyjen pientalojen tonttia (AOR), joka sijaitsee Kuusisaarella, osoitteessa Kuusiniementie 15. Kaavaratkaisu mahdollistaa tontin rakentamisen si-



ten, että tonttitehokkuus nostetaan nykytilanteen mukaisesta tonttitehokkuudesta $e = 0,25$ tonttitehokkuuteen $e = 0,28$ ja uusi rakennusoikeus on 912 k-m^2 . Tontin kerrosala kasvaa 126 k-m^2 :llä. Käyttötarkoitus muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kaavaehdotuksen myötä puretun talon tilalle on mahdollista rakentaa neljä uutta erillispientaloa.

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

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisun täydennysrakentaminen edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

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 nykyisin ole rakennuksia.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1981. Kaavan mukaan tontin käyttötarkoitus on erillisten ja kytkettyjen pientalojen korttelialue (AOR). Voimassa olevassa asemakaavassa tontin rakennusoikeus on 786 m^2 , joka vastaa tonttitehokkuutta $e = 0,25$.

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

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

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

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista 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)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

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, rajaamalla rakentamiseen sallittua pinta-alaa tontilla sekä määräyksillä, jotka liittyvät tontin istuttamiseen ja pintamateriaaleihin, säilytettävään ja istutettavaan puustoon sekä uudisrakennusten sovittamiseen maastoon, uudisrakennusten korkeuteen, katotuotoon ja materiaaleihin.

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta ei saapunut mielipiteitä.

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

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

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. 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 ollut tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen jatkosuunnittelun johdosta muutos, joka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen. Tehdyt muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä, joten kaavaehdotusta ei ole ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Kaavaratkaisun johdosta ei maanomistajille koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaiselle maankäytösopimusmenettelylle ei ole tarvetta.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Sovelletut säännökset

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Marina Fogdell, arkkitehti, puhelin: 310 64271
marina.fogdell(a)hel.fi
Hanna-Mari Tuominen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37255
hanna-mari.tuominen(a)hel.fi
Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353
eeva.vaisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12503 kartta, päivätty 8.5.2018
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12503 selostus, päivätty 8.5.2018
- 5 Havainnekuva, 8.5.2018
- 6 Viitesuunnitelma, 8.5.2018
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 8.2.2018, täydennetty 8.5.2018



08.05.2018

Asia/4

10 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Liite 8

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 9

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 3

Liite 4

Liite 9

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Hakola (kuulutus)
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)
Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 22.3.2018

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 7.12.2017