

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, LUONNOS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO xxxxxx
PÄIVÄTTY

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
31. kaupunginosan (Lauttasaari)
korttelin 31124 tonttia 3

Kaavan nimi:
Särkiniementie 10

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 11.9.2014
[Kaupunkisuunnittelulautakunta:](#)
[Nähtävilläolo \(MRL 65 §\):](#)
[Kaupunkisuunnittelulautakunta /-virasto:](#)
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Lauttasaarella, osoitteessa Särkiniementie 10

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto

Maankäyttö: Martin Bunders, arkkitehti

Liikenne: Eeva Väistö, liikenneinsinööri

Teknistaloudelliset asiat: Jarkko Nyman, insinööri

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Vuorovaikutus: Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija

Kaavapiirtäminen: Viola Koivisto, suunnitteluavustaja

Rakennusvalvontavirasto

Jyrki Kauhanen, arkkitehti

Rakennusvirasto

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija

Kiinteistövirasto

Sami Haapanen, tonttiasiamies, DI

Helsingin ympäristökeskus

Eeva Pitkänen, ympäristötarkastaja

Muut viranomaistahot

Helen Sähköverkko Oy

Hakijataho

As Oy Särkiniementie 10

Hankesuunnittelu

Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto TALLI Oy

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	3
ASEMAKAAVAN KUVAUS	3
Tavoitteet	3
Mitoitus.....	4
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	4
Liikenne.....	4
Palvelut	4
Esteettömyys.....	5
Ekologinen kestävyys.....	5
Yhdyskuntatekninen huolto	5
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	5
Vaikutukset.....	5
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	6
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	7

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelin 31124 tonttia 3, joka sijaitsee Lauttasaassa, Vattuniemen eteläosassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa tontilla sijaitsevan kahden asuinkerrostalon osittaisen korottamisen kerroksella.

Tavoitteena on täydennysrakentaminen. Uusi asuntorakentaminen täydentää Vattuniemen länsirannan asuntoaluetta ja lisää Lauttasaaren monipuolista asuntotarjontaa ranta-alueen, palvelujen ja puistojen tuntumassa. Uudisrakennukset muuttavat ympäristön asuinrakennuksista aukeavia näkymiä. Alueelle on suunniteltu kahden kerrostalon korottamista osittain kerroksella niin että uutta asuntokerrosalaa on 750 k-m² ja asukasmäärän lisäys on noin 18 henkeä.

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu haki-
jan kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on kahden asuinkerrostalon osittainen korottaminen kerroksella.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että täydennysrakentamista edistetään ja toteutetaan AM-ohjelman asuntotavoitetta.

Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on 2 500 m².

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 750 k-m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Särkiniementien rannanpuoleisella osalla on kaksi - kolmekerroksisia asuinkerrostaloja, joiden tontit rajoittuvat rantaa kiertävään puistoalueeseen. Särkiniementien toisella puolella on kuusi - seitsemäkerroksisia asuinkerrostaloja.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Tontilla on kaksi kolmikerroksista (kaksi asuinkerrostaloja maanpäällinen autotalli- ja huoltokerros). Kadunvarren rakennuksessa on pieni katutaso liiketila. 25 autopaikkaa ovat autotalleissa ja pihalla.

Liikenne

Lähtökohdat

Särkiniementien eteläpään liikennemäärä on nykyisin noin 750 ajon./vrk. Tontilla on 25 autopaikkaa. Autopaikkaohjeen mukaan autopaikkavaatimus on vähintään 1 autopaikka/135 kerrosneliömetriä.

Kaavaratkaisu

Kaavan autopaikkavaatimus on vähintään yksi autopaikka/135 kerrosneliömetriä. Kaavaa varten laaditussa viitesuunnitelmassa on kolmekymmentä autopaikkaa.

Palvelut

Vattuniemen palvelut ovat keskittyneet Heikkilänaukion ympäristöön.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Ekologinen kestävyys

Kaavassa on määräys viherkattojen rakentamisesta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei edellytä teknisen huollon lisärakentamista eikä kadunrakentamista.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kaavamuutosalue sijoittuu kitkamaa-alueelle, jossa maakerroksen paksuus on arviolta yli metrin.

Kaavaratkaisu

Maaperä on rakennettavuudeltaan hyvää. Rakennukset ovat perustettavissa maan- tai kallionvaraisesti.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Vattuniemen alueelle on tehty asuinrakennusten alueellinen korottamisselvitys, jossa vaikutuksia on tarkasteltu naapurialueiden varjoisuuden, kaupunkikuvan, näkymien muutosten ja asuntoyhtiöiden tasapuolisen kohtelun suhteen.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan, Vattuniemen kaupunkirakenteeseen ja naapuritonttien olosuhteisiin

Särkiniementie 10 rakennusten osittainen korottaminen jatkaa, Särkiniementie 18:ssa toteutettua kadun varren kolme- ja osittain nelikerroksista rakentamista. Vattuniemen alueelle on tehty asuinrakennusten alueellinen korottamistarkastelu, jonka mukaan naapuriasuntoyhtiöitä voidaan korottamishankkeissa kohdella tasapuolisesti.

Rakennusten korottaminen asuntojen rakentamiseksi täydentää Vattuniemen länsirannan asuntoaluetta ja lisää Lauttasaaren monipuolista asuntotarjontaa ranta-alueen, palvelujen ja puistojen tuntumassa. Uudisrakennukset muuttavat naapureiden asunnoista aukeavia näkymiä.

Vaikutukset ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavassa määrätään vettä pidättävien viherkattojen rakentamisesta

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisua koskee yksi erityistavoite: Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueidenkäytössä varmistettava tonttimaan riittävyys.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Kaavaa muutetaan alueella, jolla asuntotuotannolla on hyvät edellytykset toteutua sekä valmiiksi rakennetun katu ympäristön, palveluverkon että rakentamisvalmiuden osalta. Kaava-alue sijoittuu metrolikenteen palvelualueelle. Liikenteen melun torjumiseksi on kaavoituksen yhteydessä laadittu meluselvitys.

Yleiskaava

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alue on asumiseen tai toimitiloina käytettävää kerrostalovaltaista aluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on asuntovaltaista aluetta A3. Nyt laadittu kaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan ja uuden yleiskaavan mukainen.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 2950 (vahvistettu 8.7.1950). Kaavan mukaan alueelle saa rakentaa enintään kaksi-kerroksisia ja enintään kahdeksan metriä korkeita asuinrakennuksia ja yksikerroksisia enintään neljä metriä korkeita talousrakennuksia. Tontin pinta-alasta saadaan enintään 1/5 käyttää rakentamiseen.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 27.9.2016.

Maanomistus

Korttelialue on 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 2013 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty 29.2.2017 päivätyn tarkistetun osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja viraston verkkosivuilla www.hel.fi/ksv sekä lehti-ilmoituksella Lauttasaari-lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 24.9.–10.10.2014 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Lauttasaaren kirjastossa, Pajalahdentie 10 a
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt")

Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (kaavaselostuksen luonnos) on esillä 9.–29.3.2017 seuraavissa paikoissa:

- Lauttasaaren kirjastossa, osoite Pajalahdentie 10 a
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Kaupunginmuseon kannanotto kohdistui kulttuurihistoriallisesti merkittävään rakennusten suunnittelijaan (arkkitehti Else Aropalio), joka tunnetaan Lauttasaaren asuinrakennusarkkitehtuurin kehittäjänä.

Suunnittelualueen läheisyydessä osoitteessa Särkiniementie 18 (kortteli 31122) on vuonna 2010 voimaan tullut asemakaavan

muutos, jossa vuoden 1950 asemakaavan korkeintaan 8 metriä korkeiden tehdasrakennusten korttelialue muutettiin pääosin kaksi-kolmikerroksisten asuinpientalojen ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kyseisessä, alueen ensimmäisessä vuoden 1950 asemakaavassa eräänä tavoitteena on ollut rantavyöhykkeen rakennuskannan pienimittakaavaisuus.

Kaupunginmuseo pitää tärkeänä, että tätä tavoitetta kunnioitetaan myös nyt esillä olevan suunnittelualueen ja jatkossa koko Vattuniemen länsirannan kortteleiden kehittämisessä. Lähtökohtana tulee olla, että rakennuskannan korkeus rajoitetaan enintään esitettyyn ja vahvistetaan alueen vehreää ja pienimittakaavaista ominaisluonnetta. Tätä periaatetta noudattaen myös Särkiniementie 10 rakennusten osittainen korotus ja muutos näiden rakentamiskaudelleen melko tyypillisten rakennusten alkuperäiseen arkkitehtuuriin on mahdollista, kunhan se suunnitellaan ja toteutetaan laadukkaasti alkuperäistä arkkitehtuuria ja alueen ominaisluonnetta kunnioittaen. Asemakaavan muutoksessa tämä tulee varmistaa riittävällä lisärakentamisen materiaali- ja kattokaltevuusmääräyksillä sekä pihojen vehreyttä vahvistavilla määräyksillä. Kaupunginmuseo katsoo, että edellä mainituin ehdoin Särkiniementie 10:n lisärakentamista ohjaava asemakaavamuutos on mahdollinen ja sillä voidaan tukea alueen alkuperäistä kaavallista ratkaisua ja luoda olemassa olevaa rakennuskantaa kunnioittava kokonaisuus, joka sopeutuu lähiympäristöönsä, sen katutilaan ja näkymiin.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Vastine

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä.

Vastine

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevia mielipidekirjeitä saapui 9 kpl, jonka lisäksi yksi vuonna 2016 saatu mielipidekirjoitus. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat rakennusten korottamisen vastapäisille asunnoille aiheutuvaan näköalojen menetykseen, asuntojen pimeämiseen ja aiheutuvaan mielipahaan ja psyykkiseen terveyshaittaan, asuntojen arvon alenemiseen, suunnitelman puutteellisiin selvityksiin ja kokonaissuunnitelman puuttumiseen, Särkiniementien rannan puolen yhtenäisen kaupunkikuvan rikkoontumiseen ja

kevyen ilmeen muuttumiseen raskaaksi, alueen ja ulkoilualueiden viihtyvyyden alenemiseen, arkkitehti Else Aropaltion arkkitehtuurin tärveltymiseen, parkkipaikkojen ja yhteistilojen riittävyys ja taloyhtiöiden tasapuoliseen kohteluun mahdollisissa tulevilla korottamishankkeissa.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että Vattunien alueelle on tehty asuinrakennusten alueellinen korottamisselvitys, jossa korottamisen vaikutuksia on tarkasteltu naapurien alueiden varjoisuuden, kaupunkikuvan ja näkymien muutosten ja asuntoyhtiöiden tasapuolisen kohtelun suhteen. Autopaikkoja tontille suunnitellaan kaupunkisuunnittelulautakunnan ohjeen mukaisesti. Yhteistilojen mitoitus suunnitellaan rakennusvalvonnan laatiman yhteistilaohjeen mukaisesti.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.